



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

AU 31 DECEMBRE 2022



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 2022	8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES.....	9
PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022	12
FAITS MARQUANTS.....	17
COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2022.....	24
PERSPECTIVES 2023.....	32
GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	33
GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE	35
DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION.....	46
RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE).....	48
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022	52



PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING



LE MOT DU CEO

Deux ans après la création de Nhood, l'entreprise poursuit sa transformation et les projets développés démontrent que l'entreprise avance dans la bonne direction, en régénérant, transformant et animant des sites existants en nouveaux lieux de vie, pour le compte de ses clients.

L'ambition de Nhood se traduit notamment par l'avancée de ses projets. A Villeneuve d'Ascq (en France) avec l'acquisition majeure et structurante du centre commercial V2. En Italie, la poursuite du développement de Merlata Bloom Milano, véritable projet démonstrateur de l'ambition de Nhood, ou encore le projet « Dropcity » lieu de réhabilitation, qui s'apprête à accueillir des bibliothèques, et des espaces dédiés à la culture. Des partenariats clefs ont été noués, tout en associant la dimension triple impact positif (People, Planet, Profit), qui est au cœur de l'engagement des équipes.

Nous restons motivés à faire toujours plus, tout en innovant et en faisant preuve de résilience. Nous accompagnons nos clients, nous avançons avec nos partenaires, toujours à l'écoute des habitants et des commerçants au bénéfice de la création de valeur et de l'attractivité des sites qui nous sont confiés.

Les équipes ont été pleinement mobilisées et engagées afin de relever les nombreux défis, pour que Nhood devienne la plus vertueuse des sociétés de services, en saisissant et créant de nouvelles opportunités. Notre engagement est de faire des « lieux en mieux » pour répondre aux attentes de nos clients. Pour cela, notre ambition se poursuivra en 2023, afin que Nhood soit une véritable plateforme au service de ses clients propriétaires, des commerçants et des sites.



Marco BALDUCCI

CEO

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 1052 experts présents dans 10 pays d'Europe et en Côte d'Ivoire 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

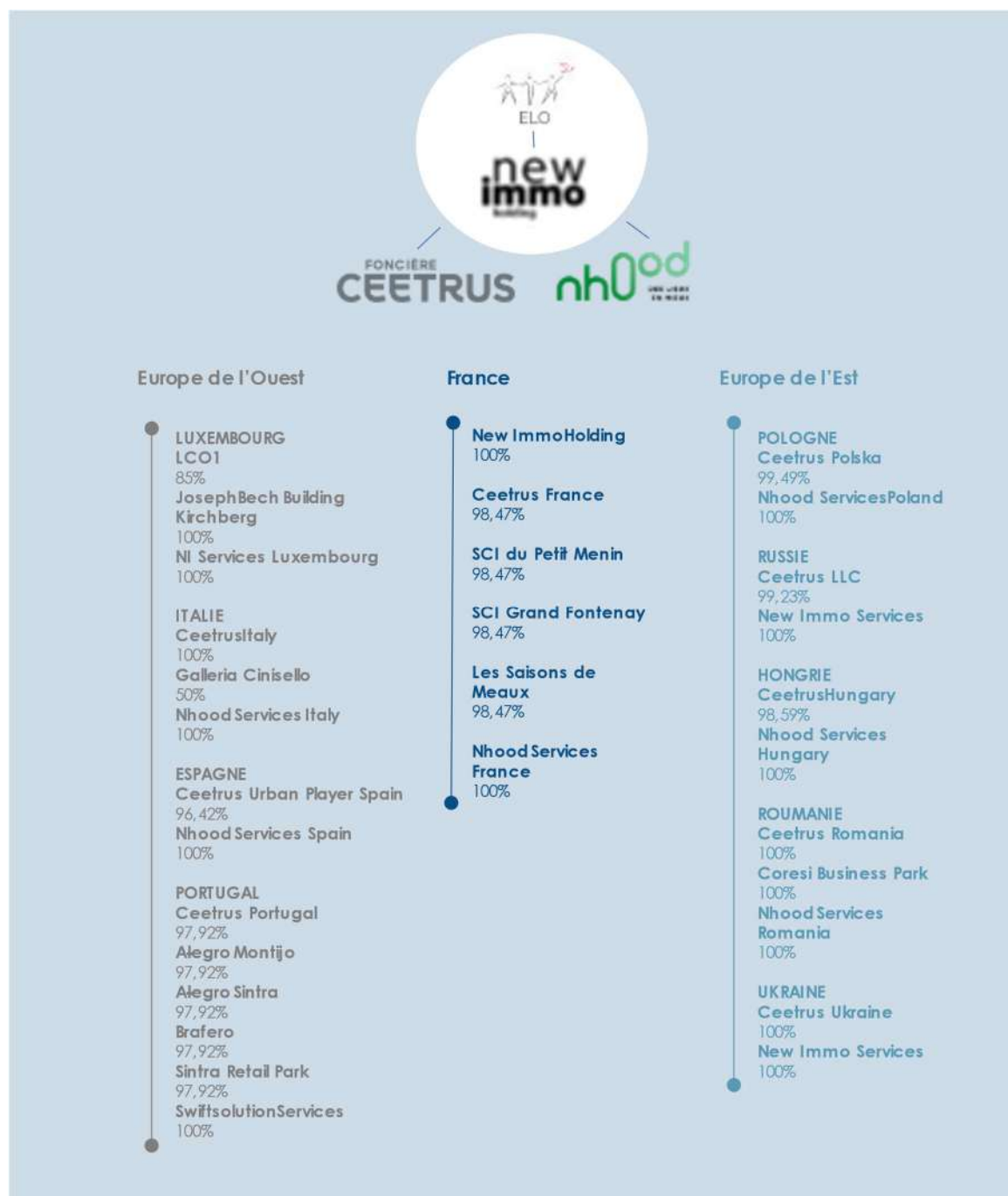
*Président du Conseil d'Administration
et Directeur Général*

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE



ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 17 février 2023,

« 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

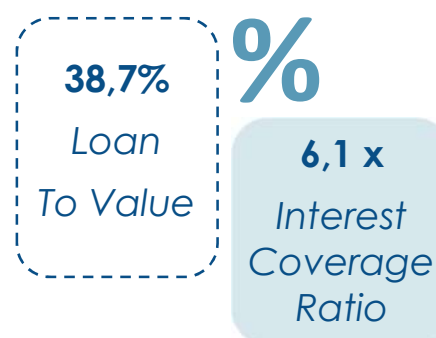
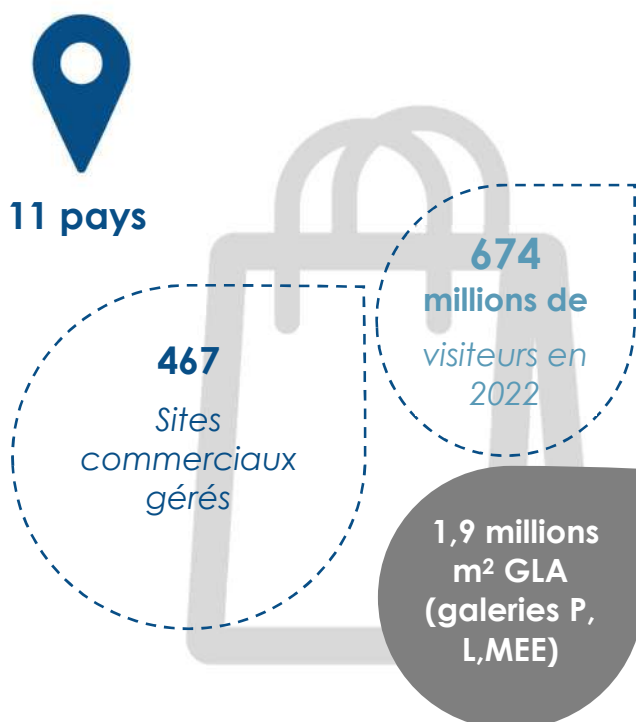




**RAPPORT DE GESTION
AU 31 DECEMBRE 2022**



NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



539 M€

de revenus locatifs bruts
en 2022 (+8,8%)

334 M€

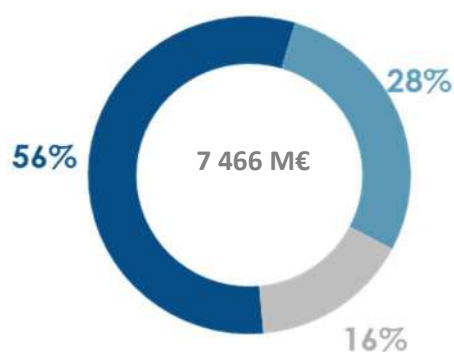
d'EBITDA hors IFRS16
en 2022 (+6,0%)

3,1 Md€

de dette financière
nette en 2022

Juste valeur des actifs

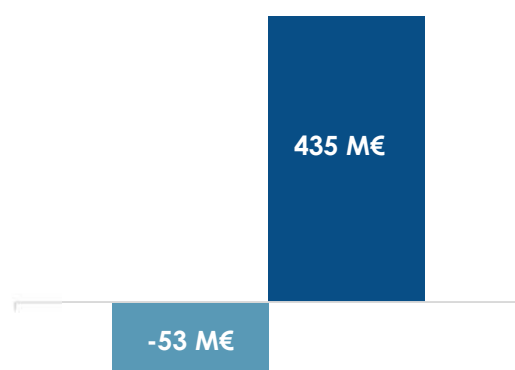
2022



- France
- Europe de l'Ouest
- Europe de l'Est

Investissements Nets

382 M€



Déc 2022

- Investissements Bruts
- Cessions

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	31/12/2022 <i>Avec</i> Retraitements IFRS 16	31/12/2022 <i>Hors</i> Retraitements IFRS 16	31/12/2021 <i>Avec</i> Retraitements IFRS 16	31/12/2021 <i>Hors</i> Retraitements IFRS 16
<i>en millions d'euros</i>				
Revenus locatifs bruts	538,7	538,7	494,9	494,9
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	124,5	124,5	116,5	116,5
<i>Charges locatives gérées</i>	-150,0	-150,0	-137,0	-137,0
Charges locatives non récupérées	-25,5	-25,5	-20,6	-20,6
Charges sur immeubles	-2,2	-23,2	-37,2	-58,7
Revenus locatifs nets	511,0	490,0	437,1	415,7
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	43,4	43,4	43,0	43,0
Marge de promotion immobilière	1,8	1,8	1,5	1,5
Autres produits d'exploitation	2,2	2,2	0,3	0,3
Frais de personnel	-85,5	-85,5	-83,1	-83,1
Frais de structure	-106,2	-107,9	-97,7	-99,5
Excédent brut opérationnel	366,6	343,9	301,1	277,8
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-21,4	-16,1	-20,8	-16,7
Reprises et dotations aux provisions	5,1	5,1	-4,3	-4,3
Variation de valeur des immeubles de placement	-131,9	-118,6	-20,0	-5,1
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	65,6	64,3	291,0	291,2
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-63,9	-63,9	-283,2	-283,2
Résultat de cession	1,7	0,4	7,8	8,0
Dépréciation des goodwill	0,0	0,0	-37,4	-37,4
Résultat opérationnel	220,1	214,6	226,4	222,4
<i>Produits financiers</i>	15,4	15,4	9,8	9,8
<i>Charges financières</i>	-70,0	-70,0	-71,0	-71,0
Coût de l'endettement financier net	-54,5	-54,5	-61,2	-61,2
<i>Autres produits financiers</i>	5,1	5,1	15,7	15,7
<i>Autres charges financières</i>	-35,9	-29,4	-133,4	-126,8
Autres produits et charges financiers	-30,8	-24,3	-117,8	-111,1
Résultat financier	-85,3	-78,8	-178,9	-172,3
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	14,2	14,2	1,1	1,1
Charge d'impôt	-83,5	-83,3	-104,9	-105,5
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	65,5	66,7	-56,3	-54,3
<i>Dont</i>				
Part du Groupe	64,4	65,6	-62,0	-60,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle	1,1	1,1	5,8	5,8
EBITDA	353,0	334,2	336,0	315,3

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Goodwill	95,9	96,2
Autres immobilisations incorporelles	19,6	30,1
Immobilisations corporelles	45,6	59,0
Immeubles de placement	7 334,3	7 244,0
Participations dans les sociétés mises en équivalence	445,6	447,6
Instruments dérivés non courants	125,9	14,0
Autres actifs financiers non courants	216,3	200,2
Actifs financiers non courants	67,5	19,0
Actifs d'impôts différés	85,4	36,2
ACTIFS NON COURANTS	8 436,1	8 146,4
Actifs détenus en vue de la vente	157,3	
Stocks	15,1	5,1
Créances clients	211,2	193,9
Créances d'impôts exigible	17,2	13,7
Instruments dérivés courants	18,1	4,7
Autres actifs financiers courants	174,1	179,7
Autres actifs courants	292,8	310,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	121,2	141,6
ACTIFS COURANTS	1 007,0	848,8
TOTAL ACTIF	9 433,1	8 995,2

PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	667,2	635,8
Primes d'émission	909,4	840,8
Réserves consolidées	2 521,5	2 468,9
Résultat net consolidé	64,4	- 62,0
Capitaux propres - part du Groupe	4 162,4	3 883,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle	95,3	124,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 257,6	4 007,8
Provisions	10,0	3,8
Emprunts et dettes financières non courantes	2 766,2	2 334,9
Dettes locatives non courantes	86,5	88,4
Instruments dérivés non courants	0,0	11,0
Autres passifs non courants	62,2	66,8
Passif d'impôts différés	1 058,4	943,8
PASSIFS NON COURANTS	3 983,3	3 448,8
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	14,3	
Provisions	22,8	30,3
Emprunts et dettes financières courantes	673,7	951,7
Dettes locatives courantes	18,4	20,0
Instruments dérivés courants	2,1	1,0
Dettes fournisseurs	161,4	148,1
Dettes d'impôts exigibles	21,6	19,3
Autres passifs courants	288,0	368,3
PASSIFS COURANTS	1 202,1	1 538,6
TOTAL PASSIF	9 443,1	8 995,2

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

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 et en Côte d'Ivoire, la société est propriétaire ou locataire de 225 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 7,5 milliards d'euros au 31 décembre 2022, 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 COMMERCIAL	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	Angoulême	La Couronne	Galerie	1990	50	5 986	100%
France		La Couronne	PAC	1990	12	11 165	100%
France	Annecy	Grand Epagny	Galerie	1983	75	12 530	100%
France		Annecy	PAC	1983	6	11 692	100%
France	Arras	Arras	Galerie	1969	30	4 428	100%
France		Arras	PAC	1969	18	15 270	100%
France	Aubagne	Aubagne	Galerie	1980	4	231	100%
France		Aubagne	PAC	1980	16	28 695	100%
France	Aubière	Aubière	PAC	2018	1	2 675	100%
France	Avignon	Avignon Mistral 7	Galerie	1974	61	12 112	100%
France	Barentin	Barentin	PAC	2009	2	6 113	100%
France	Bethune	Bethune	PAC	1985	2	5 159	100%
France	Beziers	Beziers	Galerie	1974	28	5 686	35%
France	Biganos	Biganos	Galerie	1984	14	1 838	100%
France	Blois	Blois-Vineuil	Galerie	1982	52	8 756	100%
France	Bordeaux Lac	Bordeaux Lac	Galerie	1980	118	26 623	100%
France		Bordeaux Lac	PAC	1991	22	18 497	100%
France	Bouliac	Bouliac	Galerie	1981	35	4 549	100%
France		Bouliac	PAC	1981	7	11 034	100%
France	Boulogne Sur Mer	Côte d'Opale	Galerie	1971	44	7 584	100%
France		Côte d'Opale	PAC	1971	8	13 001	100%
France	Brétigny	Brétigny sur Orge	Galerie	1968	87	16 855	100%
France		Promenades de t	PAC	2019	1	1 655	50%
France	Caluire	Lyon Caluire	Galerie	1994	46	7 157	100%
France	Cambrai	Cambrai	PAC	1969	1	5 000	100%
France	Castres	Castres	Galerie	1986	33	3 255	100%
France		Castres	PAC	1998	11	14 208	100%
France	Cavaillon	Cavaillon	Galerie	1982	20	2 319	100%
France	Chambray	Chambray	Galerie	1982	2	1 480	100%
France	Chasseneuil	Chasseneuil	Galerie	1980	34	7 911	100%
France		Chasseneuil	PAC	2015	1	728	100%
France	Chateauroux	Chateauroux	Galerie	1980	24	2 988	100%
France	Clermont Ferrand	Clermont Ferrand	Galerie	1997	9	1 787	100%
France		Clermont Ferrand	Galerie	2012	21	20 019	50%
France	Cognac	Cognac	Galerie	1990	36	4 392	100%
France		Cognac	PAC	1990	4	1 737	100%
France	Croix	Croix	PAC	2006	1	7 534	100%
France	Dardilly / Lyon	Porte de Lyon	Galerie	1986	35	3 774	100%
France	Dury	Dury Les Amiens /	Galerie	1970	51	9 245	100%
France		Dury Les Amiens /	PAC	2000	2	5 898	100%
France	Englos	Englos Les Géant	Galerie	1969	81	16 418	100%
France		Englos Les Géant	PAC	1976	20	104 245	100%
France	Epinay	L'ilo - Epinay	Galerie	2013	46	11 020	100%
France	Fâches Thumesnil	Fâches Thumesnil	Galerie	1994	59	8 694	100%
France		Fâches Thumesnil	PAC	2016	7	21 831	100%
France	Fontenay	Val de Fontenay	Galerie	1973	82	20 618	62%
France		Val de Fontenay	PAC	1973	3	410	62%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIAL	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	Gien	Gien	Galerie	1987	11	1 541	100%
France	Grande Synthe	Grande Synthe	Galerie	1974	33	5 281	100%
France		Grande Synthe	PAC	1974	11	50 549	100%
France	Grasse	Grasse	Galerie	1999	15	1 366	100%
France	Illkirch	Strasbourg Illkirch	Galerie	1970	67	15 922	100%
France		Strasbourg Illkirch	Hyper	1970	1	52 686	100%
France		Strasbourg Illkirch	PAC	1970	1	3 000	100%
France	La Seyne Sur Mer	Côté Seyne	Galerie	1973	51	6 653	100%
France		Côté Seyne	PAC	2003	2	1 848	100%
France	Le Canet	Le Canet	Galerie	1972	17	3 290	100%
France	Le Havre	Le Havre	Galerie	1973	4	336	100%
France	Le Mans	Le Mans	Galerie	1982	77	13 414	100%
France		Le Mans	PAC	1990	21	41 335	100%
France	Le Pontet	Avignon Nord	Galerie	1974	116	23 547	100%
France		Avignon Nord	PAC	1986	42	81 543	100%
France	Leers	Leers	Galerie	1970	51	7 581	100%
France		Leers	PAC	1992	11	20 225	100%
France	Lesquin	Lesquin	PAC	1992	11	5 399	100%
France	Louvroil	Val de Sambre	Galerie	1970	82	12 968	100%
France		Val de Sambre	PAC	2016	21	26 074	100%
France	Lyon / Saint Priest	Porte des Alpes	Galerie	1981	68	12 651	100%
France	Lyon	Porte des Alpes	PAC	1981	6	19 199	100%
France	Mantes La Jolie	Mantes	Galerie	1975	41	6 258	100%
France		Mantes	PAC	1975	8	5 484	100%
France	Marseille	Marseille St Loup	Galerie	1981	33	4 693	100%
France		Marseille St Loup	PAC	1981	1	3 762	100%
France	Martigues	Martigues	PAC	2019	8	10 570	100%
France	Maurepas	Maurepas - Pariw	Galerie	1980	33	3 637	100%
France		Maurepas - Pariw	PAC	1980	2	1 097	100%
France	Mazamet	Mazamet	Galerie	1981	10	357	100%
France	Meaux	Les Saisons De Me	Galerie	2015	109	29 323	100%
France	Mont Saint Martin	Pôle Europe Mon	Galerie	2003	96	20 004	100%
France		Pôle Europe Mon	PAC	2014	2	3 097	100%
France	Montgeron	Montgeron	Galerie	1984	3	10 067	100%
France		Montgeron	PAC	1999	2	101	100%
France	Montivilliers	La Lézarde	Galerie	1978	44	20 926	100%
France	Mulhouse	Mulhouse	Galerie	1996	31	5 018	100%
France	Noyelles Godault	Noyelles	Galerie	1972	158	39 311	100%
France		Noyelles	PAC	1973	31	57 450	100%
France	Orleans	Orléans Saint Jea	PAC	2015	11	25 503	100%
France		Orléans	Galerie	1971	43	16 352	100%
France	Pau	Pau	Galerie	1976	29	3 320	100%
France	Périgueux	Périgueux - Marsc	PAC	2003	5	5 497	100%
France		Périgueux	Galerie	1985	37	4 414	100%
France	Perpignan	Porte d'Espagne	Galerie	1969	61	17 760	100%
France		Porte d'Espagne	PAC	2011	11	59 048	100%
France	Petite Foret	Petit Forêt	PAC	1986	14	40 623	100%
France		Petit Forêt	Galerie	1972	50	7 853	100%
France	Plaisir	Grand Plaisir	Galerie	1975	79	12 801	100%
France		Grand Plaisir	PAC	1975	11	33 947	100%
France	Poitiers	Poitiers Sud	Galerie	2007	62	9 280	100%
France	Roncq	Roncq	Galerie	1970	51	11 259	100%
France		Promenade de Fl	PAC	2017	69	343 632	100%
France	Saint Omer	Rives de l'Aa	Galerie	1972	58	8 279	58%
France		Rives de l'Aa	PAC	2009	4	15 740	100%
France	Saint Quentin	Saint Quentin	Galerie	1972	49	6 930	100%
France		Saint Quentin	PAC	2013	10	25 330	100%
France	Schweighouse	Schweighouse	Galerie	1981	22	2 786	100%
France		Schweighouse	PAC	1981	1	770	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	Semecourt	Metz Sémécourt	Galerie	1992	82	14 221	100%
France		Metz Sémécourt	PAC	1992	19	74 286	100%
France	Sète	Les Métairies / Sète	Galerie	1998	18	1 657	100%
France	Strasbourg	Strasbourg	Galerie	1977	49	14 252	100%
France	Tours	Tours	Galerie	1983	3	1 052	100%
France	Trignac	Trignac	Galerie	1982	58	6 794	100%
France		Trignac	PAC	1996	1	11 284	100%
France	Valence	Porte d'Ardèche	Galerie	1973	50	6 684	100%
France		Guilherand Grange	PAC	1973	1	605	100%
France	Valenciennes	Valenciennes	Galerie	1973	10	931	100%
France		Valenciennes	PAC	1998	2	100	100%
France	Villars	Villars	Galerie	1985	59	5 041	100%
France		Villars	PAC	1991	8	20 107	100%
France	Villebon Sur Yvette	Villebon 2	Galerie	1988	51	7 539	100%
France	Vitry	Vitry	Galerie	2004	18	3 067	100%
France	St Herblain	St Herblain	Galerie	NC	60	11 324	100%
France	Villeneuve d'Ascq	V2	Galerie	NC	171	32 331	100%
France	Saint Cyr	Saint Cyr	PAC	NC	2	8 220	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Luxembourg	Luxembourg	La Cloche d'Or	Galerie	2019	166	36 711	85%
Luxembourg	Luxembourg	JBBK	Bureau	2018	26	42 757	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Espagne	Alboraya, Valencia	Alcampo Alboraya	Galerie	1985	21	2 602	100%
Espagne	Alcalá de Henares, Madrid	Alcampo La Dehesa	Galerie	1991	67	10 776	100%
Espagne	Alcorcón, Madrid	Alcampo Alcorcon	Galerie	1994	31	4 293	100%
Espagne	Burgos, Castilla la Mancha	Alcampo Burgos	Galerie	1996	49	8 011	87%
Espagne	Colmenar Viejo, Madrid	Alcampo Colmenar Viejo	Galerie	2007	64	14 740	100%
Espagne	Cuenca, Cuenca	Alcampo Cuenca	Galerie	1996	15	1 308	100%
Espagne	Ferrol, La Coruña	Alcampo Ferrol	Galerie	1986	25	2 367	100%
Espagne	Gijón, Asturias	Alcampo Gijon	Galerie	1982	19	1 295	100%
Espagne	Granada, Granada	Alcampo Granada	Galerie	1989	24	3 739	100%
Espagne	La Coruña, La Coruña	Alcampo La Coruña	Galerie	1985	15	823	100%
Espagne	Linares, Jaén	Alcampo Linares	Galerie	1996	19	1 688	100%
Espagne	Logroño, La Rioja	Alcampo Logroño	Galerie	1989	79	23 291	100%
Espagne	Madrid, Madrid	Alcampo Pio XII	Galerie	1996	22	1 392	100%
Espagne	Madrid, Madrid	Alcampo Morat alaz	Galerie	1986	24	1 719	100%
Espagne	Madrid, Madrid	Alcampo Vallecas	Galerie	1982	12	420	100%
Espagne	Marraxí, Islas Baleares	Alcampo Marratxi	Galerie	1993	45	6 411	100%
Espagne	Motril, Granada	Alcampo Motril	Galerie	1998	13	572	100%
Espagne	Nalón, Asturias	Alcampo Nalon	Galerie	2003	44	11 615	100%
Espagne	Oíartzun, Guipúzcoa	Oíartzun New Units	Galerie	1977	1	1 403	100%
Espagne	Tenerife	Alcampo La Laguna	Galerie	1992	54	9 751	100%
Espagne	Sant Adrià, Barcelona	Alcampo Sant Adria	Galerie	2001	34	6 569	100%
Espagne	Sant Boi, Barcelona	Alcampo Sant Boi	Galerie	1997	81	16 413	100%
Espagne	Sant Quirze, Barcelona	Alcampo Sant Quirze	Galerie	1990	24	1 954	100%
Espagne	Sevilla, Sevilla	Alcampo Sevilla	Galerie	1990	38	12 087	100%
Espagne	Telde, Las Palmas	Alcampo Telde	Galerie	1997	30	3 246	100%
Espagne	Utebo, Zaragoza	Alcampo Utebo	Galerie	1981	26	2 502	100%
Espagne	Vigo, Pontevedra	Alcampo Vigo 1	Galerie	1981	8	1 039	100%
Espagne	Vigo, Pontevedra	Alcampo Vigo 2	Galerie	1986	15	1 322	100%
Espagne	Vigo, Pontevedra	Hotel Vigo	Hotel	2021	NA	NA	100%
Espagne	Vigo, Pontevedra	Vialia Vigo	Galerie	2021	122	44 398	100%
Espagne	Zaragoza, Zaragoza	Alcampo Los Enlaces Zaragoza	Galerie	1997	24	7 470	100%
Espagne	Zaragoza, Zaragoza	Office Los Enlaces Zaragoza	Bureau	2016	1	689	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Portugal	Canidelo	Canidelo	Galerie	2009	8	417	Location
Portugal	Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Galerie	1991	41	7 588	100%
Portugal	Famalicão	Centro Comercial Jumbo Famalicão	Galerie	1996	31	3 339	100%
Portugal	Maia	Centro Comercial Jumbo Da Maia	Galerie	1991	34	8 101	100%
Portugal	Montijo	Forum Montijo	Galerie	2003	165	41 477	100%
Portugal	Santo Tirso	Centro Comercial Pão Açúcar Sto. Tirso	Galerie	1996	7	670	100%
Portugal	Sintra	Centro Comercial Jumbo Sintra	Galerie	2015	16	749	100%
Portugal	Sintra	Forum Sintra	Galerie	2011	193	42 245	100%
Portugal	Sintra	Sintra Retail Park	PAC	2000	19	20 102	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Italie	Casamassima	Casamassima	Galerie	1995	103	33 791	100%
Italie	Cesano	Cesano Boscone Porte di Milano	Galerie	2005	59	13 845	Location
Italie	Codogno	Codogno	Galerie	1989	16	4 320	Location
Italie	Fano	Fanocenter	Galerie	1994	45	11 444	100%
Italie	Giugliano	Lotto 6	Galerie	1999	11	5 709	Location
Italie	Merate	Adda Center	Galerie	1976	28	8 202	Location
Italie	Mugnano	Mugnano	Galerie	1992	38	9 445	Location
Italie	Napoli	Neapolis	Galerie	2010	73	17 776	100%
Italie	Nerviano	Nerviano	Galerie	1991	19	2 498	Location
Italie	Piacenza	Belpo (San Rocco al Porto)	Galerie	1992	65	18 435	100%
Italie	Rivoli	Rivoli	Galerie	1986	18	1 448	Location
Italie	Taranto	Porte Dello Jonio	Galerie	1999	78	17 015	100%
Italie	Venaria	Venaria	Galerie	1982	22	2 389	100%
Italie	Vimodrone	Vimodrone	Galerie	1989	54	9 116	100%
Italie	Milano	LA SCALA	Other		N/A	8 556	100%
Italie	Falconara	Falconara	Galerie		14	2 480	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	Mytitschi	Mytitschi	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	60	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	9 372	100%
Hongrie	Fot	Fot	Galerie	2012	45	6 232	100%
Hongrie	Kecskemét	Kecskemét	Galerie	2002	34	5 634	100%
Hongrie	Maglód	Maglód	Galerie	2009	48	6 165	100%
Hongrie	Miskolc	Miskolc 1	Galerie	2008	45	6 223	100%
Hongrie	Miskolc	Miskolc	PAC	2008	3	9 016	100%
Hongrie	Óbuda	Óbuda	Galerie	2003	19	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	3 471	100%
Hongrie	Szekesfehervar	Szekesfehervar	Galerie	2001	23	1 443	100%
Hongrie	Szigetszentmiklós	Szigetszentmiklos	Galerie	2002	25	1 783	100%
Hongrie	Szolnok	Szolnok	Galerie	2012	22	4 884	100%
Hongrie	Torokbalint	Torokbalint	Galerie	2012	34	7 112	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Roumanie	Baia Mare	Baia Mare Gallery	Galerie	2015	15	4 725	100%
Roumanie	Brasov	Brasov Vest Gallery	Galerie	2014	16	755	100%
Roumanie	Brasov	Coresi Gallery	Galerie	2015	118	30 777	100%
Roumanie	Brasov	Coresi Business Park	Bureau	2016	57	45 501	100%
Roumanie	Bucuresti	Berceni Gallery	Galerie	2015	15	1 207	100%
Roumanie	Bucuresti	Crangasi Gallery	Galerie	2012	25	2 240	100%
Roumanie	Bucuresti	Drumul Taberei Gallery	Galerie	2014	75	11 241	100%
Roumanie	Bucuresti	Pallady Gallery	Galerie	2015	14	1 956	100%
Roumanie	Bucuresti	Vitan Gallery	Galerie	2014	21	2 674	100%
Roumanie	Cluj	Cluj Gallery	Galerie	2015	28	12 904	100%
Roumanie	Constanta	Constanta Gallery	Galerie	2015	20	4 276	100%
Roumanie	Craiova	Craiova Gallery	Galerie	2014	34	6 659	100%
Roumanie	Oradea	Oradea Gallery	Galerie	2015	29	5 754	100%
Roumanie	Pitesti	Pitesti Gavana Gallery	Galerie	2015	22	9 041	100%
Roumanie	Ploiesti	Ploiesti Gallery	Galerie	2015	15	1 852	100%
Roumanie	Satu Mare	Satu Mare Gallery	Galerie	2015	35	14 681	100%
Roumanie	Targu Mures	Targu Mures Gallery	Galerie	2014	15	4 160	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Nord Gallery	Galerie	2015	30	7 125	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Sud Gallery	Galerie	2015	27	6 458	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 2022, la société gère 467 sites commerciaux, dont 209 en propriété, 16 en location et 230 en mandat de gestion et 12 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	141	78	0	63	
Europe de l'Ouest	95	50	9	24	12
Europe de l'Est	231	81	7	143	
Total	467	209	16	230	12

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 2022, 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 1,8% de la juste valeur des actifs, et 5,9% des revenus locatifs nets du groupe au 31 décembre 2022.

Les principaux impacts dans les comptes au 31 décembre 2022 concernent les immeubles de placement.

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 2022.

Après analyse des perspectives de rentabilité, de l'évolution du taux de vacances et d'une liquidité très réduite des actifs détenus en Ukraine et en Russie, le Groupe a constaté sur l'exercice 2022 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 2022, l'ensemble des sites exploités en Russie (20) et en Ukraine (1) sont ouverts.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022

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 2022 (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 2021, restent inchangées.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

Les faits marquants dans les pays

France

Nhood, acteur de la transformation des sites et quartiers en lieux de vie mixtes, devient le nouveau gestionnaire du centre commercial V2 situé à Villeneuve d'Ascq dans le Nord de la France. La première mission de Nhood a été réalisée dans la nuit du 30 septembre au 1er octobre 2022 via l'évolution du site de V2 en Aushopping V2. Ce tout nouveau Aushopping V2 est le deuxième plus gros centre commercial des Hauts-de-France avec 12,3 millions de visiteurs par an. Il s'ajoute aux autres centres Aushopping de la métropole lilloise gérés par Nhood : Aushopping Promenade de Flandre, Aushopping Englos ou encore Aushopping Leers. Les équipes de Nhood, expertes en gestion de sites et en développement immobilier urbain, sont dès à présent mobilisées pour contribuer à la réussite

business du lieu et à son évolution en "lieux en mieux"



Aushopping V2 – France

Les équipes de Nhood et Linkcity ont eu le plaisir d'inaugurer le programme Square Saint-Louis à Bordeaux, en présence de Vincent Maurin, maire-adjoint du quartier Bordeaux Maritime, et des habitants qui ont œuvré sur le projet. Square Saint-Louis est un programme mixte qui répond aux besoins du territoire. Implanté sur une parcelle de plus de 7 000 m², on y retrouve 68 logements en accession libre, 57 logements en accession sociale, 130 studios étudiants et plus de 1 200 m² de locaux d'activités et services situés en pieds d'immeubles. Ancienne friche industrielle, ce projet traduit la volonté de Nhood de transformer des lieux en mieux notamment en ramenant la nature en ville et en faisant un nouveau lieu de vie basé sur la co-construction.



Aujourd'hui, le site bénéficie d'une labellisation Biodiversity et propose un parc de 2 800 m² de pleine terre ainsi que des jardins partagés en toiture de la résidence étudiante dont la SCOP Saluterre a accompagné la création. On y retrouve également un local de réparation de vélos ainsi qu'une salle commune mise à disposition à l'ensemble des habitants du lieu et qui sera ouverte au quartier pour y accueillir des associations. Enfin, une fresque de 130 m² vient parfaire la mise en valeur du programme, réalisée par l'artiste bordelaise Carnibird et issue de réflexions d'ateliers participatifs avec des enfants, adolescents et adultes du quartier qui symbolisent les ambitions du projet.



Le plus grand parc d'aventures immersives du Nord a ouvert au centre commercial Aushopping Promenade de Flandre. Il regroupe actuellement Orbis et l'enseigne TFOU Parc.



Un troisième concept s'est ajouté à ce nouveau pôle courant janvier 2023. Après l'inauguration du premier Fort Boyard de France à Brétigny sur Orge, Nhood prouve une nouvelle fois ici sa capacité à développer l'offre de loisirs sur un territoire pour faire des quartiers des lieux en mieux. Orbis est un fabuleux parc d'aventures indoor sur 2 500 m² pour petits et grands, mêlant expériences ludiques en équipes, escape games, réalité virtuelle, bar à jeux de société, restaurant atypique au cœur d'un décor fantastique de ruines anciennes et de jungle verdoyante.



L'enseigne TFOU Parc est un véritable parc d'animations premium pour les petits qui

propose de multiples activités et jeux interactifs pour passer un moment convivial. Au total, Aushopping Promenade de Flandre proposera 8 000 m² de loisirs situés sur l'ancien bâtiment du magasin Leroy-Merlin qui a accueilli un temps, le concept Emmaüs Village désormais situé ailleurs sur La Promenade.

Nhood a été récompensé par la Fédération des Promoteurs de l'Immobilier en recevant le « Prix des Premières Réalisations 2022 » décerné par la Fédération des Promoteurs de l'Immobilier Hauts-de-France et la Banque Populaire pour son projet de La Maillerie avec les bâtiments Le Compact et Les Damiers.



Cette récompense met en lumière une opération qui reflète les ambitions du quartier de la Maillerie : un projet respectant l'histoire et créateur de liens. Initié par Linkcity et Nhood sur les communes de Villeneuve-D'Ascq et Croix, Nhood a aménagé un quartier mixant les usages et les générations : logements familiaux, étudiants, seniors, bureaux, commerces, écoles, services et animations partagés. Le bâtiment Le Compact est donc un symbole fort de la Maillerie : cet ancien bâtiment logistique historique (qui traitait les colis de petite taille : les compacts) a été conservé, réhabilité et étendu avec les bureaux du Damier développés avec Nacarati. Il propose aujourd'hui des bureaux, commerces, parkings mutualisés à l'échelle du quartier, un roof top proposant des jardins potagers partagés, des terrasses animées et la production d'énergie renouvelable. À travers la Maillerie et le Compact, Nhood démontre son savoir-faire : refaire la ville sur la ville tout en étant garant d'un triple impact positif.

Luxembourg

Depuis jeudi 17 novembre 2022, Nhood Luxembourg est membre de la Luxembourg Retail Federation. Après 2 ans de préparation, cette nouvelle instance portée par la CLC (Confédération Luxembourgeoise du Commerce) interviendra sur différents sujets liés

au commerce d'aujourd'hui et de demain. Sébastien Mercier, Directeur Exploitation de Nhood Luxembourg a été nommé membre du Conseil d'Administration et assurera également le rôle de Trésorier. Une nouvelle étape clé dans le développement de Nhood sur le territoire luxembourgeois !



Les membres constitutifs de la Luxembourg Retail Federation se sont réunis autour de leur Président, Robert Goeres. Claude Bizjak de la CLC a souligné l'originalité de cette structure en comparaison aux autres pays européens.

Italie

Merlata Bloom Milano remporte la mention honorable dans la catégorie « Innovation & Design » du Future au The Plan Real Estate Award 2022. L'objectif du prix organisé par le magazine d'architecture est de promouvoir des transactions immobilières réussies et de soutenir la valeur de la qualité architecturale et la durabilité des investissements immobiliers, de manière innovante, technologique et sociale. Anand Remtolla, directeur commercial de Nhood, a déclaré : « Nous sommes fiers que la première reconnaissance pour Merlata Bloom Milano concerne l'innovation et le design. Le centre lifestyle est né dans un contexte vert éclairé par la lumière naturelle, où la restauration et le commerce de détail seront embrassés par une architecture emblématique, intégrée dans un parc de 30 hectares relié au nouveau quartier de l'innovation de Milan et à un quartier naissant ». Studio d'architecture international Callison RTKL est le partenaire pour la conception et la conception architecturale de Merlata Bloom Milano.



Nhood adhère au projet « Mobility4Mi », une initiative promue par le ministère de l'Innovation technologique et le ministère des Infrastructures et de la Mobilité durable pour promouvoir la généralisation de l'utilisation des services de transport public en mode MaaS (Mobility as a Service). Grâce à la collaboration avec ATM - Azienda Trasporti Milanesi, Nhood garantit à sa communauté des tarifs réduits pour encourager l'utilisation du réseau de transport urbain, le partage de vélos et le covoiturage. Une action qui s'ajoute au panier d'avantages déjà inclus dans le projet « Nhood4People » et qui incarne parfaitement les enjeux qui nous sont les plus chers : assurer bien-être et stabilité à nos Nhooders et rendre les lieux où ils vivent plus sains, plus fonctionnels et à taille humaine.



Espagne

Vialia Estación de Vigo reçoit le prix de la « Meilleure initiative de régénération urbaine ».



Les prix Asprima-Sima sont les plus prestigieux du secteur et cette année ils distinguent le projet de Vigo, comme exemple de mobilisation des ressources et de conversion de la zone en un espace de qualité.

Portugal

Les réalisations de services de leasing au premier semestre sont sources de fierté et de motivation : 58 nouveaux lots commercialisés, 7 000 m² de surface locative brute échangée, un taux d'occupation de 98%, en ligne avec les niveaux d'avant la pandémie. Dans cette trajectoire positive de reprise, nous continuons de miser sur l'intégration de concepts de rue dans les actifs que nous gérons. Nous ajoutons des étapes dans un chemin fait ensemble par toute l'équipe et les partenaires.



Le projet Cinco District, un lieu de travail et de vie poursuit son développement. Stratégiquement situé à 10 minutes du centre de Lisbonne, à Carnaxide, Cinco District propose une approche différente des affaires dans la ville, réécrivant la façon de travailler dans la capitale. Ce développement à Lisbonne est un projet à usage mixte qui comprend un hôtel, des salles de réunion, des bureaux, des espaces de coworking, des restaurants, un parking et des services. Avec l'ambition d'être un projet durable, Cinco District se présente comme un écosystème parfait pour ceux qui recherchent talent, productivité et équilibre.



Pologne

En novembre, Nhood a achevé une rénovation complète du centre commercial Auchan Piaseczno près de Varsovie. C'est l'installation la plus ancienne gérée par Nhood. Il a été mis en service en mai 1996 et a également été le premier centre commercial de ce type dans le pays. Après plusieurs mois de travaux de rénovation, l'intérieur du centre commercial Auchan Piaseczno a acquis un nouveau visage rafraîchi. Les effets des travaux sont visibles depuis l'entrée du centre commercial. Après avoir franchi la porte, les clients sont accueillis par un intérieur moderne et lumineux. Les passages ont gagné de nouveaux étages, les murs ont été peints en blanc et des lampes LED aux formes géométriques modernes ont été installées.

Nhood rénove les installations de son portefeuille et les distingue par le label de qualité Aushopping Nhood, conformément à la stratégie adoptée de triple impact positif sur les communautés, l'environnement et l'économie. People, Planet, Profit, transforme les installations gérées en lieux dynamiques avec un espace confortable, non seulement pour le shopping, mais aussi avec accès à divers services et commodités. Le processus d'attribution du label de qualité Aushopping est précédé par le remodelage des installations, grâce auquel elles deviennent plus pratiques pour les clients et les locataires.

Le gala annuel de la Journée des Nations Unies organisé par Global Compact Network a eu lieu le 24 octobre 2022 à Varsovie. C'est le point culminant de la célébration de la Journée mondiale des Nations Unies en Pologne. Nous sommes très heureux d'avoir pu participer à cet événement. Nhood a été décerné par le Réseau du Pacte mondial des Nations Unies en Pologne dans deux domaines - pour avoir entrepris des actions ambitieuses visant à respecter les normes du travail, la protection des droits de l'homme et les normes éthiques qui sont le fondement du développement durable de la Pologne et du monde, et pour l'assistance fournie aux citoyens ukrainiens, montrant que les entreprises éthiques et responsables sont un maillon important de la chaîne de l'aide humanitaire.



Nhood est depuis 2020 l'une des entreprises impliquées dans la mise en œuvre des 10 principes du Pacte mondial et des objectifs de développement durable

Hongrie

Le 28 septembre 2022, nous avons inauguré la réserve d'écureuils terrestres et la banque de gènes dans le centre commercial Auchan à Solymár. À côté du parc, nous avons créé un centre d'accueil qui peut être utilisé pour des réunions et des journées d'inspiration pour les entreprises, et où les familles aimant la nature et les écoliers peuvent venir voir et apprendre sur les animaux qui y vivent. Avec la réserve d'écureuils terrestres, nous avons créé un endroit à côté du Solymár Auchan Korzó où les gens peuvent se rapprocher de la nature et passer du temps précieux ensemble. Une place pour nous tous !



Roumanie

Pour la 4^{ème} année consécutive, lors de l'Expo Real, a été présenté le projet Coresi.



Lors de la Conférence scientifique internationale ClBv - Civil Engineering and Building Services 2022, organisée par l'Université de Transylvanie de Brasov, le projet Coresi a été présenté comme étant «le plus grand projet de régénération urbaine en Roumanie». L'objectif de la conférence est de promouvoir les échanges d'idées sur des sujets d'actualité dans les derniers développements dans le génie civil et les services du bâtiment.

France – Changement de méthode de consolidation et création de sociétés

Fin janvier 2022, la société Ceetrus France a acquis l'intégralité des titres de l'entité Promenade de Bretigny auprès de son partenaire. Cette acquisition a entraîné un changement de méthode de consolidation (passage de mise en équivalence à intégration globale).

Les sociétés Ceetrus V2, Ceetrus Extension V2 et Ceetrus Vendôme V2 ont été créées, et sont intégrées globalement.

La société Quai 22 Panorama, créée sur l'exercice, est mise en équivalence.

Portugal – Changement de méthode de consolidation et cession de société

La société Tickenven a acquis l'intégralité des titres de l'entité Glorious Marathon. Cette acquisition a entraîné un changement de méthode de consolidation (passage de mise en équivalence à intégration globale).

La société Azimuthwisdom a été cédée au cours de l'exercice 2022.

Italie – Poursuite de la création d'un portefeuille d'actifs en partenariat

En avril 2022, la société Gallerie Commerciali Sardegna change de dénomination et devient MISAR S.r.l. Sur le même mois, les sociétés Merlata Sviluppo et Centri Commerciali Direzionali fusionnent dans MISAR S.r.l.

La structure MISAR est désormais détentrice de Merlata Mall S.p.A et MISAR DUE S.r.l.

Par ailleurs, Ceetrus Italy Spa a cédé l'hypermarché de Rescaldina à la société MISAR DUE.

Suite à cette réorganisation, la structure MISAR et ses filiales regroupent les actifs de Rescaldina, Olbia, Cagliari Santa Gilla, Sassari et Merlata, afin de mener en partenariat plusieurs projets de développement importants pour le groupe New Immo Holding.

Pologne

La société Real Estate Alpha 1 a été absorbée par la société Bemika. La société Sete a été cédée par Meralis, elle-même liquidée.

Afrique - Création de sociétés

Les sociétés SPV CI Abidjan Riviera, Nhood Services Côte d'Ivoire et SPV SE Dakar Ngor ont été créées, et sont consolidées par intégration globale.

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 189 millions d'euros. Par ailleurs, New Immo Holding 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 M€.

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.

Financements

En 2022, New Immo Holding a souscrit de nouveaux prêts structurels pour un montant total de 604 millions d'euros à 5 ans auprès d'ELO (anciennement Auchan Holding).

Les fonds ont principalement été employés pour financer, ou refinancer, ses projets de développement, acquisitions, ainsi que ses besoins généraux.

New Immo Holding n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat. Le financement du Groupe est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO (anciennement Auchan Holding).

COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2022

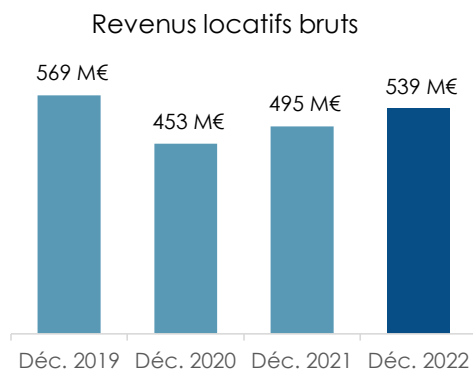
En 2022, l'activité de New Immo Holding n'a plus été perturbée par des fermetures relatives à la pandémie Covid 19. Pour rappel en 2021, New Immo Holding avait dû faire face à une activité significativement restreinte par les mesures administratives imposées par la Covid-19, avec en moyenne 2,2 mois de fermeture des sites commerciaux en 2021, dont 1,9 mois sur le premier semestre 2021.

Dans ce contexte de relance de l'activité en 2022, les taux d'encaissement bruts des loyers et charges de la période s'améliorent et se situent à un niveau de l'ordre de 93% en moyenne au 31 décembre 2022 contre 80% au 31 décembre 2021.

Le trafic des centres commerciaux s'améliore de 8% à fin décembre 2022 comparé à fin décembre 2021, et atteint 88% du niveau pré-covid.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

L'année 2022 continue d'enregistrer les effets de la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, même si les résultats confirment une amélioration continue de la situation par rapport aux 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021, le niveau de revenus locatifs bruts de 2019 n'a pas encore été atteint.

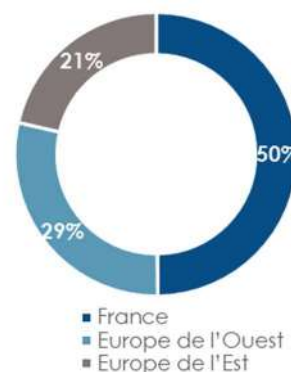


Les revenus locatifs bruts progressent ainsi de 8,8% par rapport au 31 décembre 2021. Cela s'explique principalement par la progression des revenus locatifs bruts du parc d'actifs comparables de +10,9%, compensée par un impact des revenus locatifs bruts des acquisitions nettes de cessions de -2,4%.

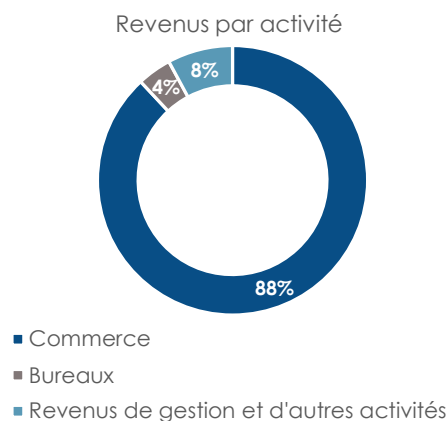
L'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) est en progression de 6,0% par rapport à la période comparable. Cette augmentation s'explique principalement par une hausse des revenus locatifs bruts.

New Immo Holding a mis en place un plan visant à maîtriser l'ensemble des frais, néanmoins les frais ont augmenté de 6,0% par rapport au 31 décembre 2021.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts en 2022 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. En 2022, cette activité contribue à 88% de ses revenus.

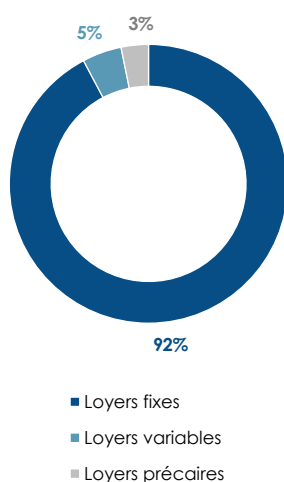


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galeries commerciales	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾
France	340 €/m ²
Europe de l'Ouest	284 €/m ²
Europe de l'Est	166 €/m ²

⁽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 8% des revenus locatifs bruts en 2022.



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

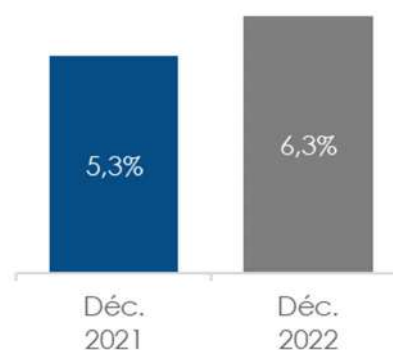
Au 31 décembre 2022, le Groupe New Immo Holding au travers de Ceetrus Foncière gère 1,9 millions de m² GLA de galeries commerciales :

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

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

En 2022, Le Groupe a accueilli 674 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location, en progression de 8% par rapport à 2021.

Le taux de vacance locative du Groupe est en augmentation à 6,3% par rapport au 31 décembre 2021. 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.

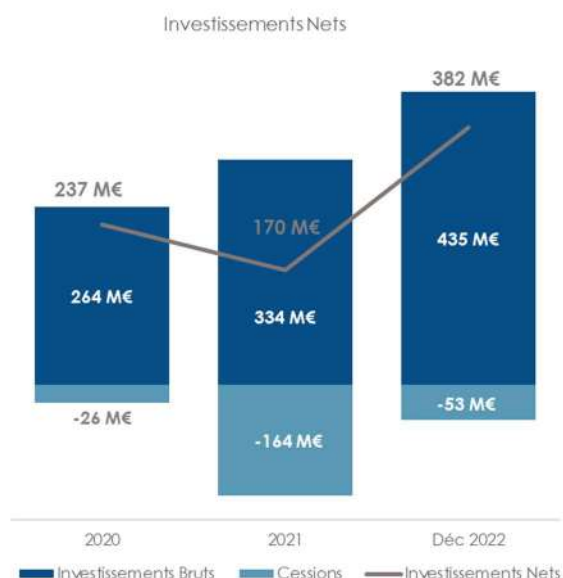


Le risque client a diminué au cours de l'année 2022. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 0,2 % des revenus au 31 décembre 2022 versus 13,3% sur l'exercice 2021.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

En 2022, New Immo Holding a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que Merlata Bloom Milano en Italie, Coresi en Roumanie. L'exercice 2022 a été marqué par des acquisitions en France à Villeneuve d'Ascq et Saint Herblain.

Au 31 décembre 2022, les investissements nets s'élèvent à 382 millions d'euros.



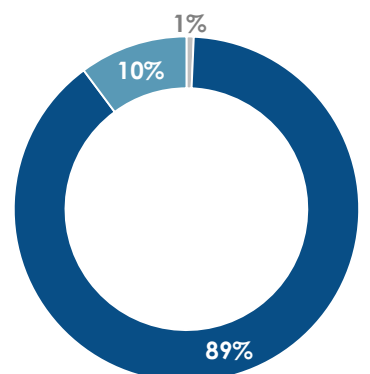
Les plus importants projets en cours de création reflètent la prépondérance des investissements dans des projets mixtes.

Merlata Bloom Milano	Italie	Création	Galerie
La Maillerie	France	Création	Lieu de vie
Avent Garden	Roumanie	Création	Résidentiel
Milanord 2	Italie	Création	Galerie & Loisirs

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.

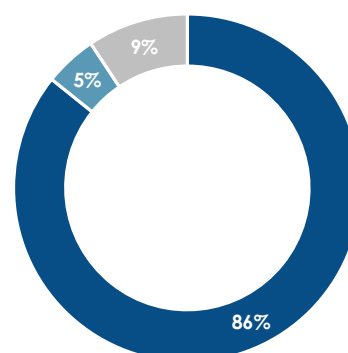
Les investissements bruts de 2022 s'élèvent à 435 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature
Décembre 2022



- Maintenance et remodeling
- Créations et extensions
- Acquisitions et partenariats

Investissements par zone
Décembre 2022



- France
- Europe de l'Ouest
- Europe de l'Est

COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'année 2022 est marquée par une augmentation de la juste valeur des actifs de 3,6% à taux de change courant.

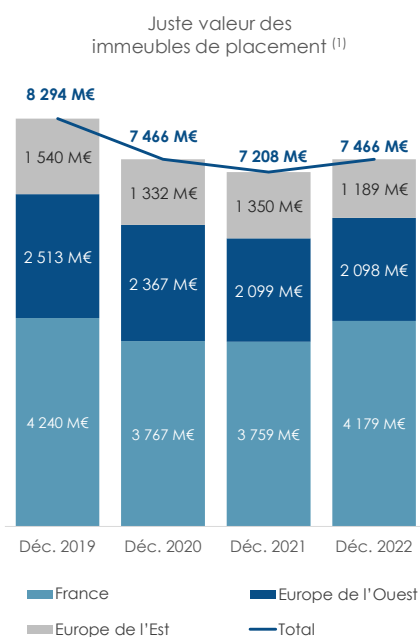
La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 466 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une stabilité à -0,0% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2021 :

- Les effets de la crise sanitaire sur les taux d'actualisation et taux de sortie ont impacté la juste valeur à hauteur de -3,5%
- La hausse des revenus locatifs nets et la revue des budgets d'investissement ont quant à eux généré un effet favorable de +5,5%.
- Les dépréciations des actifs en Russie et en Ukraine ont un impact défavorable de -2,0%

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 2022, 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.

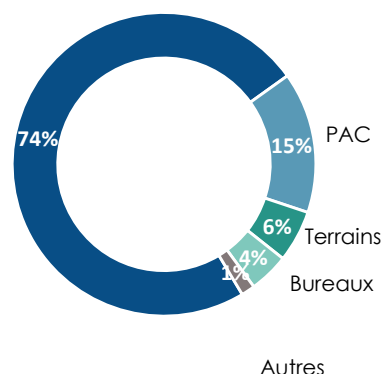
Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021, restent inchangées.



⁽¹⁾ Juste valeur des immeubles de placement 31/12/2019 et 31/12/2020 retraités. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

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 56% de son portefeuille en France.

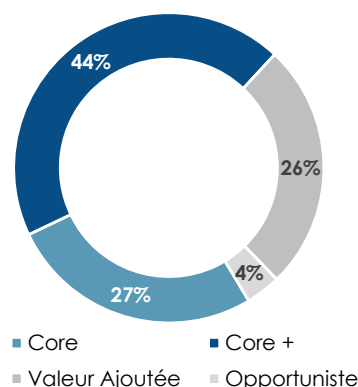
Juste Valeur par type d'actif



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+⁽²⁾ se poursuit. Au 31 décembre 2022, les actifs Core ou Core+ représentent 71% de valeur du portefeuille.

⁽²⁾ Classement selon : situation géographique, qualité générale de l'actif, travaux à prévoir, qualité des baux, niveau de vacance, potentiel de création de valeur

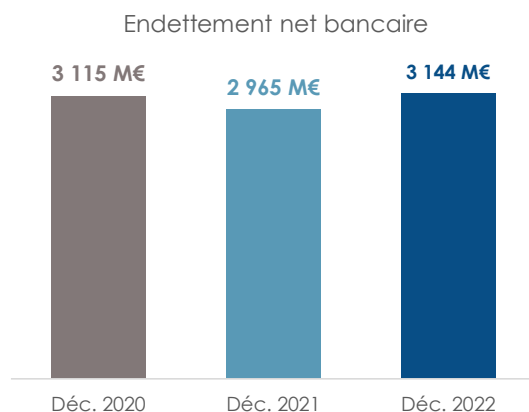
Juste Valeur par catégorie d'actifs (Galeries, PAC, Bureaux, Hôtel)



Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2022, la quote-part de Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 910 millions d'euros contre 907 millions d'euros au 31 décembre 2021.

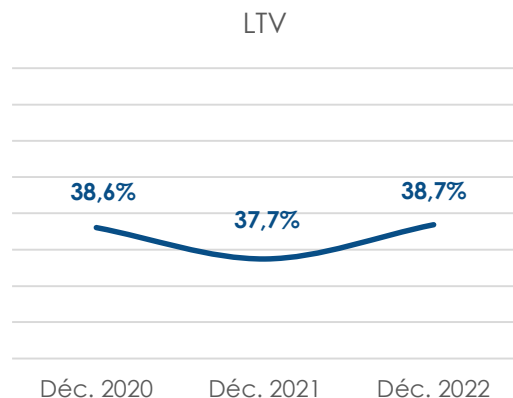
COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

En 2022, le niveau de l'endettement net augmente de 179 millions d'euros. Cette augmentation est attribuable à l'impact des opérations d'acquisitions sur l'exercice.



Au 31 décembre 2022, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 38,7% contre 37,7% au 31 décembre 2021. L'augmentation du ratio est 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. 2020 ⁽²⁾ ⁽³⁾	Déc. 2021 ⁽²⁾	Déc. 2022
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	7 466	7 208	7 318
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	148
Participation dans les sociétés mises en équivalence	330	448	446
Autres actifs financiers non courants	273	200	216
Totalité du patrimoine	8 069	7 856	8 128
Dette financière brute	3 437	3 287	3 440
Trésorerie et équivalents	-198	-142	-121
Autres actifs financiers courants	-125	-180	-174
Dette nette ⁽⁴⁾	3 115	2 965	3 144

LTV	38,6%	37,7%	38,7%
------------	--------------	--------------	--------------

⁽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, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

⁽³⁾ Calculé selon les données du bilan 31/12/2020 retraité. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

⁽⁴⁾ 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. 2020 ⁽³⁾	Déc. 2021	Déc. 2022
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	7 540	7 244	7 334
Immeubles de placement détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	na	na	na
Actifs « droit d'utilisation » ⁽¹⁾	-109	-67	-61
Retraitement étalements ⁽¹⁾⁽²⁾	35	31	45
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	7 466	7 208	7 318

⁽¹⁾ Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4

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

⁽³⁾ Calculé selon les données du bilan 31/12/2020 retraité. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

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

L'évolution favorable du ratio sur l'année 2022 est attribuable à la diminution du coût de l'endettement financier net et l'augmentation de l'EBITDA hors retraitements IFRS 16.



Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2020	Déc. 2021	Déc 2022
EBITDA ⁽¹⁾	299 ⁽²⁾	315	334
Coût de l'endettement financier net	-43	-61	-54
ICR	6,9×	5,2 x	6,1 x

⁽¹⁾ Hors retraitements IFRS 16

⁽²⁾ 31/12/2020 corrigé

Pour conclure, la situation financière de New Immo Holding reste solide malgré les effets de la crise sanitaire et géopolitique. Le financement de l'entreprise est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO (anciennement Auchan Holding). Le Groupe n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat.

New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec la revue du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement et saisi les opportunités de cession sur des actifs matures ou non stratégiques, afin de limiter l'augmentation de la dette au cours de l'exercice 2022.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX

New Immo Holding détient des bureaux situés au Luxembourg et en Roumanie :

- JBBK et Kennedy au Luxembourg
- Coresi Business Park en Roumanie

L'activité bureaux contribue à hauteur de 4% des loyers de l'année 2022.

En poursuivant sa stratégie de diversification, Le Groupe a également lancé des opérations de promotion immobilière de bureaux.

« Wellice » une situation d'exception – un lieu d'échange et de bien être

À Villeneuve d'Ascq, dans le Nord de la France, New Immo Holding a construit un nouvel immeuble de bureaux appelé « Wellice », avec une surface de 6 165 m² sur 5 étages, un Roof Top végétalisé, plus de 800 m² de terrasses aménagées, et disposant de 166 places de parking.

En lien avec la stratégie de développement économique menée par la Métropole Européenne de Lille, cet immeuble permet d'accueillir de nouveaux emplois tout en participant au renouvellement du centre-ville et au développement d'activités tertiaires.

Situé à la place d'un ancien parking sur un site commercial, « Wellice » s'inscrit dans une opération de requalification urbaine. Il se remarque par ses prestations de qualité et sa démarche environnementale forte via la certification BREEAM Excellent et Well Silver. La livraison à l'investisseur MiDi 2i, une société de gestion de fonds d'immeubles de bureaux et de commerces, a été réalisée début novembre 2022



France - Wellice

Nhood France & Sogeprom Projectim remportent l'appel d'offres lancé par le département du Nord

A Marcq-en Baroeul, suite à la fin des travaux de déconstruction et de dépollution de la friche Transpole, le Département du Nord a lancé, en décembre 2020, un appel d'offres afin de vendre le site. Nhood France et Sogeprom Projectim ont été désignés lauréats pour la réalisation d'un projet immobilier mixte constitué d'un campus tertiaire de l'innovation – regroupant le nouveau siège de la Banque Populaire du Nord ainsi que l'incubateur des start-ups de l'Association Familiale Mulliez (Mobilis, CREADEV, CDE, The Field) -, de services et de logements, intégrant de fortes ambitions paysagères et environnementales (BREEAM, Biodiversity et démarche bas carbone).

Co-conçu avec l'agence d'architecte Coldefy, la régénération de la friche Transpole à Marcq-en-Barœul développera 17 900 m² de bureaux (dont 7 700 m² pour l'AFM et 9 700 m² pour BPN), 147 logements, 1 crèche, 1 300 m² de commerces & services (dont restauration) et des services à la mobilité (flotte de vélos électriques, locaux pour vélos, autopartage de voitures...), le tout intégré dans un amphithéâtre de verdure. Un recours a été déposé contre le permis de construire obtenu pour un jugement prévu au plus tard au 30 juin 2023.



France - Transpole

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE LOGEMENTS

New Immo Holding participe à plusieurs projets de promotion résidentielle, en partenariat avec des entreprises locales spécialisées dans le secteur :

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 sur 2022-2023.



Hongrie - Boroka Park

En Roumanie, sur le site de Coresi se poursuit le programme résidentiel Avant Garden avec la vente au 31 décembre 2022 de 2 216 appartements sur 42 bâtiments, sur un total de 2 228 en construction, soit un taux de commercialisation de 99%. Une seconde phase à ce projet est prévue avec la vente de 309 appartements sur 6 bâtiments. 260 sont vendus à ce jour, soit 67%.

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, 193 appartements ont été vendus au 31 décembre 2022.



Luxembourg – La Cloche d'Or

A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet de co-crédation (avec « la SEM Ville Renouvelée » et Linkcity) de quartier mixte de 86.000 m² sur un terrain de 10,5 hectares, dont 700 logements à terme, 10 000 m² de bureaux, 9 500 m² de commerces et d'activités. Parmi ceux-ci, Ceetrus France réalise la construction de la résidence « Quai des Lys » qui regroupe 52 logements (dont 48 appartements et 4 maisons) et 2 commerces dont la livraison des premiers logements est prévue pour le 2ème trimestre 2023



France - Quai 22

A Strasbourg, en France, sur une friche d'anciens bureaux Ceetrus, New Immo Holding co-aménage et co-construit avec Bouygues Immobilier une opération de 170 appartements en accession, dont 52 vendu en bloc à la CDC : « L'inattendu ». Réalisation, en mitoyenneté de notre foncier, de 89 logements sociaux par le bailleur strasbourgeois Habitation Moderne (HM). « L'inattendu » affiche un caractère contemporain souligné par un travail d'architecture harmonieux. De manière à encourager les déplacements doux, 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.



PERSPECTIVES 2023

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a accéléré depuis 2020 les tendances qui influencent le marché immobilier depuis plusieurs années. La stratégie de développement de New Immo Holding s'inscrit durablement dans cette transformation, à savoir l'émergence des lieux multi-usages à dimension humaine et du concept de « la ville du quart d'heure ».

Les initiatives lancées par New Immo Holding durant cette période reflètent la mobilisation en cours pour consolider son rôle d'acteur de référence du marché, tout en portant une ambition visant à transformer durablement l'immobilier et le retail autour du vivre mieux.

Les chantiers prioritaires et emblématiques de la stratégie déployée par New Immo Holding et l'opérateur immobilier Nhood, se sont poursuivis en 2022, avec notamment :

- au Luxembourg, avec la finalisation du chantier de construction de logements à La Cloche d'Or
- en France, où sont notamment en cours les chantiers d'aménagement des quartiers « Quai 22 » à Saint-André-Lez-Lille, « L'inattendu » à Strasbourg, la Maillerie et la livraison de l'immeuble de bureaux Wellice à Villeneuve d'Ascq
- en Roumanie, avec l'avancée du programme de logements Avent Garden à Brasov et le lancement de la première phase du programme de régénération urbaine du site Resita (plus de 100 000 m²)
- en Italie, avec Merlata Bloom Milano, véritable projet démonstrateur de l'ambition de Nhood,

Les résultats de l'année 2022 sont restés toutefois marqués par les effets de la crise sanitaire.

New Immo Holding a pris des décisions dictées par la prudence pour protéger l'entreprise, en particulier sa trésorerie et son cash-flow : notamment la limitation et la priorisation des investissements bruts 2022 et le décalage des investissements et chantiers non essentiels à 2023.

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 maintien de l'attractivité des sites et la limitation de la vacance sont au cœur des objectifs de 2023.

Après 2 exercices fortement impactés par le contexte sanitaire lié à la COVID 19, et un exercice 2022 en reprise progressive, l'exercice 2023 sera une étape attendue pour un retour à un cours normal des affaires espéré.

Hors variation de périmètre, nous projetons une croissance sur nos revenus locatifs bruts de 2,4% en 2023 qui devrait impacter favorablement nos résultats consolidés en fin d'exercice.

Ces perspectives sont à prendre avec précaution au regard de l'incertitude sur la situation sanitaire, géopolitique et économique

A horizon 5 ans (2027/2022), et retraité des principales variations de périmètre, la croissance prévue des revenus locatifs bruts est de +19,3%.

Par ailleurs, le Groupe New Immo Holding prévoit d'investir 490 M€ bruts en 2023. Ces investissements visent à accroître l'attractivité des sites en patrimoine, accompagner le développement des projets en pipeline, et faciliter la rotation du portefeuille.

Le calibrage des investissements en 2023 sera piloté à court terme avec agilité et prudence, au regard de l'évolution du contexte sanitaire, du conflit russo-ukrainien et de l'inflation qui pourraient impacter l'exercice.

Ces perspectives sont à prendre avec précaution au regard de l'incertitude sur la situation sanitaire, géopolitique et économique en 2023.

« Nhood s'est installé comme l'opérateur de service mandaté par nos foncières pour dynamiser un patrimoine solide et contribuer à la régénération urbaine de plusieurs sites, primés en France comme en Europe. L'année 2023 devrait permettre l'amélioration de la profitabilité avec un retour aux niveaux d'activité pré-covid estimé dès 2023, à périmètre constant, démontrant notre résilience face à la crise sanitaire » Etienne Dupuy, Directeur Général

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 2022, 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 disposant d'une marge de manœuvre importante. Au cours de cet exercice, New Immo Holding continue de pouvoir accéder à des liquidités à des conditions favorables, tout en bénéficiant de financements accordés par ELO (anciennement Auchan Holding).

Covenants et ratios financiers

La capacité de New Immo Holding à lever de nouvelles dettes 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 rating d'ELO (anciennement Auchan Holding) et de New Immo Holding par les agences de notation.

Certaines des conventions de crédit ou émissions obligataires conclues 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 Holding sont majoritairement réalisés à des taux d'intérêts variables, principalement basés 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 ou des caps.

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 en montant et décidées par le Comité Financier, selon une grille de notation. Le Groupe ne retenant 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. 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.

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, 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 :

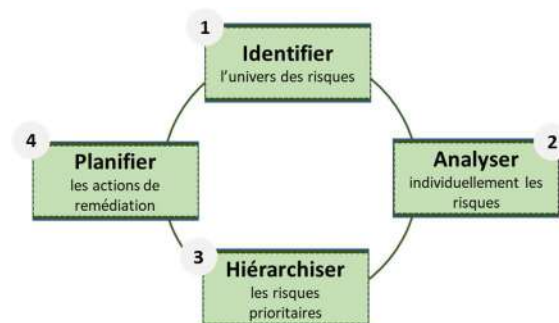
- connaître les zones d'exposition du Groupe de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs stratégiques, financiers ou opérationnels
- faciliter la prise de décision en connaissance de cause
- bâtir les fondements d'une organisation résiliente
- s'engager dans une démarche volontaire de gestion 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 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 Efficence) 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 entités.

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 de actions correctrices. Elle est communiquée à l'ensemble des Directeurs généraux de toutes les entités.

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 est en 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

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

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 concourant 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

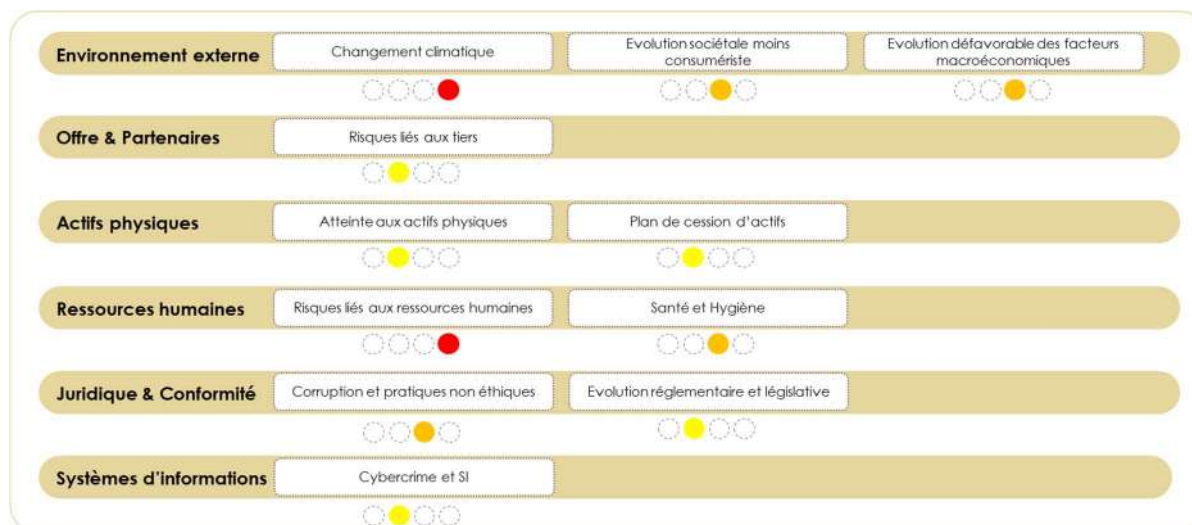
A noter que les risques financiers sont traités dans une section dédiée (voir « Gestion des risques financiers »).

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 :



Identification des risques

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

Changement climatique	Evaluation du risque net ●
Description du risque 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.	Mesures d'atténuation mises en place Le Groupe intègre la lutte contre le changement climatique au sein de l'ensemble de ses activités. Concernant ses activités d'exploitation de sites, tous les sites du portefeuille Ceetrus ont été évalués pour leur exposition au risque climatique, via la plateforme 427, développée par Moody's. Des plans d'actions dédiés seront déployés en 2023 en suivant une méthodologie de projet bas-carbone (méthodologie certifiée). En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale. Elle matérialise des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités de New Immo Holding :  The infographic details the following goals: NHOOD: Net-zero emissions by 2030. CEETRUS: 40% of sites neutral by 2030, and 100% of sites neutral by 2040. PROMOTION: 100% of new projects designed to be net-zero for Ceetrus. 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. L'objectif visé est de rendre à la nature 1 000 m² par site. 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

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.

Mesures d'atténuation du risque mise en place

Le patrimoine immobilier de Ceetrus Foncière, opérateur immobilier de New Immo Holding comprend 225 sites au 31 décembre 2022 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 7,5 milliards d'euros.

La transformation en cours de New Immo Holding 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 événements, des animations et favoriser une relation aux commerçants toujours plus en proximité.

Evolution défavorable des facteurs macroéconomiques

Evaluation du risque net ●

Description du risque

Les activités du Groupe pourraient être affectées par des changements défavorables des principaux facteurs macroéconomiques dans les pays où il opère tels que la baisse du produit intérieur brut, de l'emploi, du pouvoir d'achat, des dépenses de consommation, des indices servant de base aux ajustements des loyers, de la hausse des taux d'intérêt et des difficultés à obtenir des financements.

En effet, l'instabilité économique mondiale dans laquelle nous évoluons, avec notamment le contexte géopolitique en Russie et Ukraine, 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 ;

Mesures d'atténuation du risque mise en place

L'exposition de l'entreprise sur les territoires russes et ukrainiens fait l'objet d'une attention particulière avec notamment :

- Une cellule de crise mise en place dès le démarrage des faits.
- Une surveillance des mesures de sanctions prises par les Organisations internationales et une étude de leurs impacts et de différents scénarii financiers et opérationnels,

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.

Le Groupe est peu exposé au risque lié aux financements compte tenu du recours limité aux financements externes.

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

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Capacité réduite à entreprendre une activité de développement. | <p>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.</p> |
|--|--|

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

Risques liés aux tiers	Evaluation du risque net ●
Description du risque 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 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.	Mesures d'atténuation du risque mise en place L'ambition de la société 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. 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 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 événements 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	Mesure d'atténuation du risque mise en place 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.

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.

- Sous l'impulsion du Directeur Général, un groupe projet dédié a été constitué pour refondre le manuel de gestion de crise. Ce manuel vise à apporter une réponse structurée et commune à un ensemble des crises que le Groupe pourrait être amené à gérer, au niveau local ou international.
- 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 menant 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.	L'entreprise a engagé un projet visant à assurer la disponibilité et l'exhaustivité de l'information légale et administrative (Data Room) nécessaire lors des cessions d'actifs.

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 : • 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. • Dans le cadre du « mieux vivre ensemble », un plan d'animation annuelle est structuré afin de

favoriser les échanges et de donner la parole aux collaborateurs.

- Mise en place d'un baromètre de mesure d'engagement des collaborateurs et définition de plans d'action globaux ou locaux pour répondre à leurs attentes.
- Le Groupe a mis en place des files et des synergies métiers permettant le développement du partage des bonnes pratiques.
- La mise en place d'un pilotage des indicateurs RH, au travers d'un reporting identique sur l'ensemble des filiales, permettra en 2023 de gagner en réactivité dans le cas d'une augmentation des risques RH.

Santé et hygiène

Evaluation du risque net ●

Description du risque

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.

Mesures d'atténuation du risque mise en place

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 ambitieux 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.
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 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 réglementaires du secteur • Dispositif d'animation centralisé de la file juridique assurant pour l'ensemble des Directions juridiques des échanges et redescende 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 réglementations 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.

DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Au cours de l'année 2022, New Immo Holding a 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.

Parmi les éléments marquants, la Direction Compliance, Ethique et Contrôle Interne a développé l'animation des réseaux de relais compliance pays. 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.

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.

Plus localement, la Direction Compliance, Ethique et Contrôle Interne a développé en France une démarche de sensibilisation et de formation aux risques éthiques intitulée «le compliance tour». Déclinée dans toutes les régions, cette approche a permis d'aller aux rencontres des équipes locales et de leur présenter le dispositif du code éthique en lien avec leurs fonctions et la plateforme d'alerte.

Précédemment à sa déclinaison en régions, la démarche a été suivie par le Comité de Direction France. Elle a ensuite été présentée en Comité Audit, Risques et Compliance.

Cette formule innovante a été plébiscitée par l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices. Elle conforte l'entreprise dans son ambition éthique au plus proche du quotidien, des équipes et des métiers. Elle a été proposée à 100% des collaborateurs et collaboratrices, 5 régions ont été visitées, recensant 21 heures de formations et 4 intervenants. A la demande des équipes, une session en distancielle viendra compléter en 2023 ce bilan très positif.

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.

Complétant le code de conduite éthique des collaborateurs et collaboratrices, un code éthique des partenaires a également vu le jour. Présenté à la synergie des Partenariats, le code a été diffusé ensuite aux équipes opérationnelles et il figure sur le site institutionnel de Nhood. Adossé à l'engagement éthique de l'entreprise, il reprend une construction analogue à celle du code de conduite éthique des collaborateurs et collaboratrices et se décline en deux chapitres, l'un dédié au respect des droits fondamentaux et l'autre à la conduite commerciale responsable. Particulièrement révélateur de la volonté d'équité de l'entreprise, il se cumule au code éthique du partenaire dans l'hypothèse où celui-ci en dispose d'un.

Un clausier complète ce dispositif.

Renforçant le dispositif de lutte contre la corruption en place, un outil de contrôle systématique de l'intégrité des tiers a été référencé à l'issue du premier semestre 2022 et est en cours de déploiement.

La sélection du prestataire ayant déployé l'outil de vérification s'est opérée en suivant les standards rigoureux de l'appel d'offre. A ce titre, 4 compétiteurs ont été retenus, 3 ont finalement remis une offre alignée avec les exigences et attendus de l'entreprise.

A l'issue de l'exercice, les éditeurs Vadis en partenariat avec Credit Safe ont remporté l'appel d'offre. Fort de cet outil, le projet de déploiement est en cours ; il est initié de manière volontaire sur les entités France et Corporate s'agissant des tiers et des locataires. L'entité du Luxembourg s'est adjointe à cette ambition et fera l'objet d'un déploiement prioritaire en 2023.

Cet outil opérationnalise la politique de contrôle des tiers qui se fonde sur une approche par les risques, permettant d'axer les efforts de l'entreprise sur les tiers les plus à risques, tels qu'identifiés par la cartographie des risques et les directives de l'AFA.

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. Elle est étendue dorénavant aux nouveaux territoires d'implantation de l'entreprise en Afrique.

Le programme de prévention des conflits d'intérêt s'est poursuivi en fin de second semestre 2022 avec le renouvellement de l'envoi des questionnaires d'auto-déclarations à destination de l'ensemble des Administrateurs de New Immo Holding.

Enfin, à l'occasion de la journée internationale de prévention de la corruption, l'entreprise a mobilisé l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices autour d'un événement digital faisant intervenir la Direction Générale de New Immo Holding, ainsi que différents intervenants externes parmi lesquels un représentant de la chaire professorale d'éthique, l'un des fondateurs de la norme de prévention de la corruption

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 prévention des risques environnementaux, la mesure de nos actions, 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.

Deux ans après la création de la structure Nhood au sein du Groupe New Immo Holding, entreprise rassemblant les femmes et les hommes de 2 foncières, ces engagements sont au cœur 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 ambitieuse basée sur un important travail d'écoute de ses parties prenantes.

Changer durablement la vie de quartier

Remarquable par son emplacement, le programme Square Saint Louis à Bordeaux l'est aussi par sa conception. Ce programme dont l'ambition est de « ramener la nature en ville » a été inauguré le 18 novembre dernier.

Sur ce programme, la nature s'invite à tous les niveaux. Ainsi, la renaturation du site se matérialise notamment par un parc en pied d'immeuble, par un jardin sensoriel permettant l'éveil des sens et la transmission du savoir entre générations ainsi que par des jardins partagés coconstruits et ouverts à tous en toiture. Pour ces derniers, une association créée par les habitants en assure la gestion.

Le projet Square Saint-Louis sera labellisé BiodiverCity®, label notant et affichant la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

La programmation de Square Saint-Louis se compose de logements en accession libre, de logements en accession sociale, de studios étudiants ainsi que plus de 1 200 m² de locaux d'activité et services situés en pied d'immeuble dont une crèche. Elle comporte également des espaces partagés parmi lesquels une salle commune dont la vocation sera de favoriser le bien vivre ensemble au travers de moments de partage entre les résidents et d'animations proposées par des associations.

Pour façonner les contours de ce projet urbain, des actions de concertation ainsi que des

ateliers participatifs ont été organisés avec les habitants, riverains et associations de quartier.

Cela a permis, entre autres actions :

- d'impliquer les habitants dans le choix du nom du projet puisque ces derniers ont validé la dénomination finale dans une réunion organisée par la mairie de quartier Bordeaux Maritime
- De définir pour le jardin partagé une charte de bonne conduite rédigée par les habitants pour mutualiser les services offerts aux résidents du quartier
- De définir, en lien avec le tissu associatif local, des événements éphémères qui ont été pensés pour permettre au public de s'approprier les lieux.

La démarche de coconstruction a également servi à préciser le projet de fresque qui met en valeur les différentes ambitions du Square. Monumentale, dévoilée lors de l'inauguration, cette œuvre ayant pour thème la nature en ville a été créée par l'artiste Carni Bird, qui l'a imaginée avec l'aide des habitants du quartier.

PEOPLE

PLACER LES FEMMES ET LES HOMMES AU CŒUR DE NOS ACTIONS, DES SITES ET DES PROJETS

L'entreprise Nhood compte à fin décembre 2022, 1052 collaborateurs. Les femmes représentent 40% 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 a pour objectif de soutenir l'entrepreneuriat social et de contribuer à son développement.

Elle soutient des entrepreneurs sociaux ou bien leurs réseaux d'appui, dans toutes les problématiques de développement qu'ils peuvent rencontrer que ce soit en phase d'amorçage, de changement d'échelle, ou portant un projet de diversification, ou d'essaimage sur d'autres territoires.

Elle intervient en France métropolitaine, sur les territoires d'implantation de Ceetrus, au service de l'intérêt commun des habitants proches de ses sites. Elle contribue ainsi à faire émerger des nouveaux services et activités qui répondent à des besoins essentiels des citoyens et des territoires.

Elle est un des leviers d'expression des valeurs Nhood #proximity #empowerment #positiveimpact. Elle est administrée, gérée et animée par des collaborateurs de Nhood qui souhaitent s'engager dans des actions à impact positif.

En 2022, elle a soutenu 13 projets pour un montant total de 180 000 €. Elle a subventionné plusieurs projets dans le champ de l'insertion sociale et professionnelle, de la lutte contre la pauvreté, de l'environnement, de l'éducation. C'est ainsi qu'elle a soutenu la création de 2 écoles de production consacrées aux métiers de la mécanique automobile, également le développement d'une 3ème dédiée aux métiers de la confection textile. La pédagogie originale « faire pour apprendre » des écoles de production, qui réconcilie l'entreprise et l'école, est la clef de l'accompagnement de jeunes en décrochage scolaire vers une insertion sociale et professionnelle sur des métiers en tension.

En rejoignant la coalition française des Fondations pour le climat (CFFC), elle s'est engagée à prendre en compte les enjeux de la transition climatique dans ses actions.

L'Economie Sociale et Solidaire dans les centres

Dans un monde de plus en plus digital, il n'est pas toujours facile de s'approprier les nouvelles technologies. Certains publics peuvent se sentir isolés et perdus face au "tout digital". C'est contre cette « exclusion numérique » qu'agit

Efficiencie, une startup sociale et solidaire basée à Maubeuge (59), qui a pour objectif, entre autres, la réinsertion sociale et professionnelle par le numérique.

Les équipes d'Efficiencie accompagnent ceux qui ont besoin d'un coup de pouce pour mieux se servir de leurs équipements numériques et d'Internet. Leurs actions permettent de retrouver une autonomie dans la réalisation des démarches administratives qui sont de plus en plus dématérialisées, mais aussi de mieux comprendre comment échanger avec leurs proches pour nos aînés par exemple. Cette vision est parfaitement alignée avec la volonté de NIH d'être utiles aux territoires.

En 2022 un partenariat a été développé avec l'association Efficiencie pour l'ouverture de boutique solidaires œuvrant en faveur de l'inclusion numérique. Suite à un test lancé en 2021 qui s'est avéré concluant avec en moyenne 100 bénéficiaires par mois, Nhood a accompagné le développement et l'implantation durable de l'association au sein du centre commercial Aushopping de Louvroil. Nhood accompagne le développement de cette association au sein de ses centres commerciaux avec la signature en 2022 d'une deuxième implantation au sein du centre Aushopping d'Epinay-sur-Seine et étudie la possibilité d'accueillir ce dispositif sur d'autres sites.

PLANET

RISQUE PHYSIQUE LIÉ 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.

Afin d'engager la transition vers une plus grande résilience de ces derniers, un outil dédié a été développé afin de définir, pour chacun, un plan d'action spécifique. Ce dernier a d'ores et déjà été déployé sur 5 sites du patrimoine de la Foncière Ceetrus à travers l'Europe et sera déployé sur l'intégralité du portefeuille dans les mois à venir.

Réduction consommation énergétique

La Foncière Ceetrus, qui a la volonté depuis de nombreuses années, de réduire ses consommations énergétiques, a confié à Nhood la mise en œuvre de cette stratégie.

Cela passe par une clarification et une séparation des alimentations énergétiques entre l'hypermarché et la galerie marchande afin de

connaître clairement ce que consomme chaque entité.

D'autre part, des actions sur les sites sont menées pour réduire les consommations avec tout d'abord la réalisation d'audit énergétique. Plus de 25% des sites ont eu un audit lors des trois précédentes années et plus de 10% seront concernés entre 2022 et 2023.

En France un cahier des charges a été rédigé afin de réaliser des audits énergétiques sur l'intégralité des sites du portefeuille Ceetrus.

Ces audits permettent de visualiser les disfonctionnements des sites afin d'y apporter des actions remédiantes mais également de définir les plans d'action pluriannuels afin de s'inscrire dans les trajectoires de réduction identifiées.

Suite à l'appel d'offre réalisé en 2021, une plateforme de suivi des consommations est en cours de déploiement dans les pays avec pour objectif de nous doter de la même capacité de pilotage et de recherche de performance énergétique qu'en France.

Les investissements de pilotage et d'amélioration d'ores et déjà réalisés, tels que les systèmes de Gestion Technique des Bâtiments (GTB) permettent d'atteindre à ce jour près de 60% des sites, quand en parallèle, l'installation d'éclairage LED est déployée sur les sites n'en disposant pas encore.

Dans une optique de réduction des émissions de CO₂, l'approvisionnement en énergie renouvelable a été mis en place depuis plusieurs années via en particulier la fourniture de certificats d'origine. Il représente plus de 40% de l'approvisionnement total des sites de la Foncière Ceetrus comprenant notamment l'intégralité des galeries gérées en France.

Focus sur la gestion de la performance énergétique en France

Bien que pris en compte depuis longtemps, le sujet de la performance énergétique est devenu central en France en 2022, à la suite de l'entrée en vigueur du dispositif réglementaire « éco énergie tertiaire » et ce, dans un contexte général de tension énergétique.

Pour faire face à ces nouvelles obligations, Nhood a renforcé son dispositif de suivi et de pilotage des consommations de ses sites sous gestion, en déployant au besoin des systèmes de gestion technique de bâtiment, permettant une lecture fine des consommations et une remontée massive de data vers une plateforme dédiée permettant de compiler et d'interpréter ces dernières. Nhood s'est également joint les

services d'un énergie manager, dont la mission est l'analyse et le conseil en pilotage et en amélioration de la performance de chacun des actifs suivis.

La montée en puissance de ce dispositif a permis de définir les consommations précises actuelles, et par un travail de reconstruction, les historiques consolidés de consommation des sites. Elle a également permis d'identifier des postes de réduction et définir un ensemble de processus d'alerte en cas d'anomalie.

En parallèle de ce dispositif et sous l'impulsion du gouvernement, Nhood a élaboré en coordination avec Auchan, un plan de sobriété énergétique diffusé et appliqué à l'ensemble des centres gérés. Ce dernier a permis d'atteindre sur l'ensemble du parc l'objectif visé par le gouvernement de réduction des consommations de 10% minimum.

Biodiversité

De nombreux sites ont un plan d'actions pour améliorer la biodiversité. Plus de 10% des sites ont réalisé une étude avec un écologue pour mettre en place un plan d'actions en faveur de la biodiversité. D'autre part, 20% des sites ont une gestion écologique des espaces verts avec la mise en place de prairie fleurie et de zone de fauche, la plantation d'essence indigène, l'arrêt des produits phytosanitaires, l'implantation de zone de refuge et de gîte pour la faune... Plus de 70% des sites en France ont adopté cette démarche en s'appuyant sur des ressources telles qu'une charte ou encore des contrats types.

Afin d'accélérer la prise en compte des enjeux environnementaux et de la biodiversité, la conception d'un outil d'autodiagnostic a été lancée. Ce dernier donnera à chaque site le moyen de mesurer ses enjeux spécifiques mais également d'identifier les actions nécessaires à l'intégration et la régénération de la nature en son sein.

Certifications des actifs BREEAM In-Use

Un partenariat avec le BRE a été signé pour développer la certification par portefeuille de l'ensemble des actifs de la Foncière Ceetrus. À la suite d'un appel d'offre, un bureau d'étude a été retenu pour piloter la certification de plus de 95% du patrimoine.

L'année 2022 a été celle de la mise en œuvre de ce partenariat. A travers les pays, plus de 100 actifs ont été évalués et ont d'ores et déjà reçu

leur certificat, quand pour une trentaine d'autres, ce certificat est en cours d'édition.

Booster du réemploi partagé pour mieux performer

Nhood a rejoint l'IFPEB (l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment) et a ainsi affirmé son ambition d'agir collectivement en faveur de la transition environnementale et de l'économie circulaire. En mars 2021, deux mois après sa création, Nhood, nouvel opérateur immobilier mixte, rejoint le conseil d'administration de l'Institut Français l'IFPEB. Nhood joue un rôle actif et partage son expertise au sein des différentes initiatives pilotées par le réseau : le Hub des Prescripteurs Bas Carbone (co-pilotée par l'IFPEB et Carbone 4), et le Booster du Réemploi (IFPEB et A4MT), la plus grande initiative collective en faveur de l'économie circulaire.

"La mission de Nhood, qui est de régénérer et transformer des sites en lieux de vie à triple impact positif a été pensée dès le début dans une dynamique d'échange et d'enrichissement avec nos parties prenantes. Intégrer l'IFPEB, c'est rejoindre un collectif d'acteurs économiques de premier plan, engagés et prescripteurs, au cœur de la transition du secteur immobilier."

Les mêmes principes de partage s'appliquent à la participation de Nhood aux différentes commissions mises en place par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires. Particulièrement sollicités en 2022 sur les enjeux de performance énergétique, Nhood a répondu présent lors d'échanges et de consultation avec le législateur ou encore à travers sa participation active à la rédaction d'un guide des bonnes pratiques du secteur concernant le décret tertiaire.

ANIMATION, OPERATIONS, COMMERCIALISATION

Nos équipes ont plus de 40 ans d'expérience sur les différents métiers de la chaîne immobilière et ce pour tout type de problématique : propriétaire, locataire, acteurs locaux. Nous gérons 1,9 millions de m² de galeries commerciales mais aussi des logements et bureaux 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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 31 DECEMBRE 2022

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Goodwill	4.1	95,9	96,2
Autres immobilisations incorporelles	4.2	19,6	30,1
Immobilisations corporelles	4.3	45,6	59,0
Immeubles de placement	4.4	7 334,3	7 244,0
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	445,6	447,6
Instruments dérivés non courants	6.3	125,9	14,0
Autres actifs financiers non courants	7.2	216,3	200,2
Autres actifs non courants		67,5	19,0
Actifs d'impôts différés	9.2	85,4	36,2
ACTIFS NON COURANTS		8 436,1	8 146,4
Actifs détenus en vue de la vente		157,3	-
Stocks		15,1	5,1
Créances clients	7.1	211,2	193,9
Créances d'impôts exigible	9.2	17,2	13,7
Instruments dérivés courants	6.3	18,1	4,7
Autres actifs financiers courants	7.2	174,1	179,7
Autres actifs courants		292,8	310,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	121,2	141,6
ACTIFS COURANTS		1 007,0	848,8
TOTAL ACTIF		9 443,1	8 995,2

PASSIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	14.1	667,2	635,8
Primes d'émission		909,4	840,8
Réserves consolidées		2 521,5	2 468,9
Résultat net consolidé		64,4	- 62,0
Capitaux propres - part du groupe		4 162,4	3 883,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle		95,3	124,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 257,6	4 007,8
Provisions non courantes	10	10,0	3,8
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 766,2	2 334,9
Dettes locatives non courantes	7.3	86,5	88,4
Instruments dérivés non courants	6.3	0,0	11,0
Autres passifs non courants		62,2	66,8
Passif d'impôts différés	9.2	1 058,4	943,8
PASSIFS NON COURANTS		3 983,3	3 448,8
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente		14,3	
Provisions courantes	10	22,8	30,3
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	673,7	951,7
Dettes locatives courantes	7.3	18,4	20,0
Instruments dérivés courants	6.3	2,1	1,0
Dettes fournisseurs		161,4	148,1
Dettes d'impôts exigibles		21,6	19,3
Autres passifs courants		288,0	368,3
PASSIFS COURANTS		1 202,1	1 538,6
TOTAL PASSIF		9 443,1	8 995,2

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts		538,7	494,9
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		124,5	116,5
<i>Charges locatives gérées</i>		-150,0	-137,0
Charges locatives non récupérées		-25,5	-20,6
Charges sur immeubles		-2,2	-37,2
Revenus locatifs nets	8.1	511,0	437,1
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	43,4	43,0
Marge de promotion immobilière		1,8	1,5
Autres produits d'exploitation		2,2	0,3
Frais de personnel	11	-85,5	-83,1
Frais de structure	8.3	-106,2	-97,7
Excédent brut opérationnel		366,6	301,1
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-21,4	-20,8
Reprises et dotations aux provisions	10	5,1	-4,3
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-131,9	-20,0
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		65,6	291,0
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-63,9	-283,2
Résultat de cession		1,7	7,8
Dépréciation des goodwill	4.1	0,0	-37,4
Résultat opérationnel		220,1	226,4
<i>Produits financiers</i>		15,4	9,8
<i>Charges financières</i>		-70,0	-71,0
Coût de l'endettement financier net		-54,5	-61,2
<i>Autres produits financiers</i>		5,1	15,7
<i>Autres charges financières</i>		-35,9	-133,4
Autres produits et charges financiers		-30,8	-117,8
Résultat financier	6.1	-85,3	-178,9
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	14,2	1,1
Charge d'impôt	9.3	-83,5	-104,9
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		65,5	-56,3
Dont			
Part du Groupe		64,4	-62,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle		1,1	5,8
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	2,02	-1,95
Dilué	14.3	2,02	-1,95

en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Résultat Net de l'ensemble consolidé	65,5	-56,3
Eléments recyclables ultérieurement en résultat	91,9	5,9
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	133,8	32,5
<i>dont réévaluation d'actifs financiers</i>	-14,5	-24,2
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	3,1	0,3
<i>dont effets d'impôts</i>	-30,5	-2,7
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	0,8	0,1
<i>dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies</i>	1,1	0,2
<i>dont effets d'impôts</i>	-0,3	-0,1
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	158,1	-50,2
Dont		
Part du Groupe	155,0	-56,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle	3,1	6,3

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		65,5	-56,3
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		27,7	170,8
Variation de valeur des immeubles de placement		131,9	20,0
Variation de valeur des instruments financiers		-3,3	0,3
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-14,2	-1,1
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-0,4	-5,0
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		190,1	128,7
Coût de l'endettement financier net	6.1	58,8	61,2
Charge d'impôt (y compris différée)		83,5	101,8
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		332,4	291,7
Impôts perçus / versés		-54,0	-17,6
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-35,0	-23,4
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-10,3	-0,6
<i>dont créances clients</i>		-14,5	-31,1
<i>dont autres créances</i>		15,6	-35,9
<i>dont dettes fournisseurs</i>		8,7	3,1
<i>dont autres dettes</i>		-34,1	38,9
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		243,1	250,7
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-379,3	-169,8
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-412,2	-289,4
Cessions d'immobilisations		32,9	119,6
<i>Titres consolidés</i>		-20,8	50,4
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		-21,0	0,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		0,2	50,4
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		3,1	-67,5
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-25,3	-67,5
Cessions de titres non consolidés		14,2	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	14,2	2,4
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-397,0	-184,4
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		100,0	0,0
Rachats, ventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		-3,4	3,1
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-2,0	-2,2
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	610,2	1 001,5
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-762,8	-815,4
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-19,1	-16,6
Intérêts financiers nets versés		-79,0	-65,7
Variation des créances financières		4,3	-12,4
Variation des comptes courants	6.2.1	262,5	-216,4
Autres flux liés aux opérations de financement		17,0	12,1
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		144,8	-112,1
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		-7,4	0,0
VARIATION DE TRESORERIE		-15,8	-45,8
Trésorerie nette d'ouverture		138,1	183,9
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		-2,6	0,0
Trésorerie nette de clôture		119,7	138,1
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		121,2	141,6
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		-1,5	-3,5

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	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
<i>en millions d'euros</i>								
AU 31/12/2020	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 634,3	3 911,1	138,7	4 049,9
Résultat net de l'exercice					-62,0	-62,0	5,8	-56,3
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				0,4		0,4	-0,1	0,3
Écarts actuariels				0,1		0,1		0,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				23,4		23,4	0,6	24,0
Réévaluation des actifs financiers				-18,4		-18,4		-18,4
Résultat global de l'exercice				-194,1	2 572,2	3 854,6	145,0	3 999,7
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-3,0	-3,0
Variations de périmètre					-4,1	-4,1	-57,1	-61,2
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					28,4	28,4	39,3	67,7
Autres mouvements					4,4	4,4	0,1	4,5
AU 31/12/2021	635,8	840,8	-0,2	-194,1	2 600,9	3 883,3	124,3	4 007,6
Correction bilan ouverture					-7,2	-7,2	7,4	0,2
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
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				2,8		2,8	0,3	3,0
Écarts 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



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	60
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	66
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL	68
NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	78
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS	80
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN	93
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	96
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES	98
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	100
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL	102
NOTE 12 – PARTIES LIEES.....	108
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	110
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS	111
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION	113

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 innovant et référent de la régénération immobilière et urbaine à impact positif, pour ses sites existants et pour de nouveaux clients internes et externes.

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 2022.

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 1,8% de la juste valeur des actifs, et 5,9% des revenus locatifs nets du groupe au 31 décembre 2022.

Les principaux impacts dans les comptes au 31 décembre 2022 concernent les immeubles de placement.

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 2022.

Après analyse des perspectives de rentabilité, de l'évolution du taux de vacances et d'une liquidité très réduite des actifs détenus en Ukraine et en Russie, le Groupe a constaté sur l'exercice 2022 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, 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 2022

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 2022 (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 2021, restent inchangées.

Italie – Poursuite de la création d'un portefeuille d'actifs en partenariat

En avril 2022, la société Gallerie Commerciali Sardegna change de dénomination et devient MISAR S.r.l. Sur le même mois, les sociétés Merlata Sviluppo et Centri Commerciali Direzionali fusionnent dans MISAR S.r.l.

La structure MISAR est désormais détentrice de Merlata Mall S.p.A et MISAR DUE S.r.l.

NEW IMMO HOLDING – RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Par ailleurs, Ceetrus Italy Spa a cédé l'hypermarché de Rescaldina à la société MISAR DUE.

Suite à cette réorganisation, la structure MISAR et ses filiales regroupent les actifs de Rescaldina, Olbia, Cagliari Santa Gilla, Sassari et Merlata, afin de mener en partenariat plusieurs projets de développement importants pour le groupe New Immo Holding.

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 189 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 M€.

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.

France – Changement de méthode de consolidation

Fin janvier 2022, la société Ceetrus France a acquis l'intégralité des titres de l'entité Promenade de Bretigny auprès de son partenaire. Cette acquisition a entraîné un changement de méthode de consolidation (passage de mise en équivalence à intégration globale).

1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun évènement post-clôture n'est intervenu.

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 2022 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 Interpretation Committee). Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission Européenne :

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2022. Ces textes sont les suivants :

Autres normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022

Amendement limités à IFRS 3 – définition d'une entreprise

Ces amendements visent à clarifier le guide d'application afin d'aider les parties prenantes à faire la différence entre une entreprise et un groupe d'actifs lorsqu'elles appliquent la norme IFRS 3.

Ce texte n'a pas eu d'impact sur les états financiers annuels du groupe.

Amendements à IAS 16 – Immobilisations corporelles, produit antérieur à l'utilisation prévue

Ces amendements interdisent à une entité de déduire les produits générés par une immobilisation pendant son transfert sur site ou pendant sa mise en état, en moins du coût de l'immobilisation. A la place, l'entité devra comptabiliser ces produits de la vente et les coûts correspondants en résultat.

Ces amendements sont sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2022.

Amendements à IAS 37 – Contrats déficitaires, coûts d'exécution du contrat

Les amendements modifient la norme IAS 37 pour préciser que les coûts d'exécution d'un contrat incluent à la fois les coûts marginaux, tels que les coûts de la main-d'œuvre directe et des matières, et l'imputation d'autres coûts directement liés au contrat, comme par exemple l'imputation de la charge d'amortissement relative à une immobilisation corporelle utilisée entre autres pour l'exécution du contrat.

Cette décision n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2022.

Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS

Ces décisions apportent des modifications aux normes suivantes :

- IFRS 1 – Première application des Normes internationales d'information financière, relatives au traitement de la réserve de conversion d'une société dont la mère applique les IFRS ;
- IFRS 9 – Instruments financiers, relatives aux frais à prendre en compte lors du test de décomptabilisation d'un passif financier ;
- IFRS 16 – Contrats de Location, relatives aux exemples présentés dans la norme ;
- IAS 41 – Agriculture, relatives au flux de trésorerie à prendre en compte dans les évaluations à la juste valeur.

Ces décisions n'ont pas eu d'impact sur les états financiers annuels du groupe.

Amendements et normes votés par l'Union Européenne, non appliqués par anticipation

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les nouvelles normes ou amendements suivants applicables à partir des exercices ouverts :

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 hors 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.

Au 1er janvier 2023 : Amendements des normes IAS 1 - Présentation des états financiers, IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs, IAS 12 – Impôts sur le résultat.

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.

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 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.

Dans ce dernier cas, en application de la méthode de l'acquisition, l'ensemble des éléments identifiables de l'actif acquis et du passif pris en charge est évalué et comptabilisé à la juste valeur à la date de prise de contrôle (sauf exceptions prévues par la norme). La contrepartie transférée (coût d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les coûts directement liés aux regroupements d'entreprises sont enregistrés en charge de la période.

Le goodwill correspond à :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ;
- plus le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise (évaluée à sa juste valeur ou à hauteur de sa quote-part dans l'actif net identifiable – option exercée au cas par cas) ;
- moins le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris ;
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise.

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 cas de goodwill négatif, celui-ci est immédiatement enregistré en résultat.

Dans ses états financiers, New Immo Holding dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date de prise de contrôle pour affiner les évaluations initiales des actifs et passifs identifiables, de la contrepartie transférée et des intérêts ne donnant pas le contrôle sous condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurs à la date d'acquisition.

Les compléments de prix sont intégrés dans le coût d'acquisition pour leur juste valeur à la date de prise de contrôle, même s'ils présentent un caractère éventuel et par contrepartie des capitaux propres ou des dettes (en fonction du mode de règlement). Au cours de la période d'évaluation, les révisions ultérieures de ces compléments de prix sont enregistrées en goodwill lorsqu'elles se rapportent à des faits et circonstances existant lors de l'acquisition ; au-delà, les ajustements de compléments de prix sont enregistrés en résultat, sauf s'ils avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres.

Opérations de périmètre au 31 décembre 2022

	31/12/2021	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Change ment de méthode de consolidation	31/12/2022
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	124		12		-6	2	132
Mises en équivalence	41		4	-3	-1	-2	39
TOTAL	165		16	-3	-7	0	171

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 sont :

France – Changement de méthode de consolidation et création de sociétés

Fin janvier 2022, Ceetrus France a acquis une part complémentaire des titres de la société Les Promenades de Brétigny, passant ainsi de société mise en équivalence à intégration globale.

Les sociétés Ceetrus V2, Ceetrus Extension V2 et Ceetrus Vendôme V2 ont été créées, et sont intégrées globalement.

La société Quai 22 Panorama, créée sur l'exercice, est mise en équivalence.

Portugal – Changement de méthode de consolidation et cession de société

La société Tiekerven a acquis l'intégralité des titres de l'entité Glorious Marathon. Cette acquisition a entraîné un changement de méthode de consolidation (passage de mise en équivalence à intégration globale).

La société Azimuthwisdom a été cédée au cours de l'exercice 2022.

Italie – Création et fusion de sociétés mises en équivalence

Les sociétés Merlata Sviluppo et Gallerie Commerciali Sardegna ont fusionné avec un partenaire externe CCD pour former une nouvelle entité appelée Misar.

L'opération Misar a également entraîné la création de deux nouvelles sociétés, Marconi Sviluppo détenue à 49,99% par Ceetrus Italy et Misar Due détenue à 100% par la société Misar.

La société Supermoon, créée sur l'exercice, est mise en équivalence.

Pologne

La société Real Estate Alpha 1 a été absorbée par la société Bemika.

La société Sete a été cédée par Meralis, elle-même liquidée.

Afrique - Création de sociétés

Les sociétés SPV CI Abidjan Riviera, Nhood Services Côte d'Ivoire et SPV SE Dakar Ngor ont été créées, et sont consolidés par intégration globale.

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

Accélération du développement d'Auchan Retail et New Immo Holding en Hongrie

A la suite de l'annonce faite le 1er septembre 2021 de l'entrée en négociations exclusives de ELO avec Indotek Group, ELO a signé le 24 Mars 2022, un accord en vue de la cession d'une participation de 47 % du capital de Auchan Hongrie et de Ceetrus Hongrie à Indotek Group entraînant une perte de contrôle exclusif.

La réalisation de cette transaction, visant à accélérer le développement d'ELO et de sa filiale New Immo Holding sur le marché hongrois, reste soumise à l'approbation des autorités compétentes locales.

Dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs de Ceetrus Hongrie 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 2022.

Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

en millions d'euros	31/12/2022
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	31/12/2022
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 (centre 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, réglementaire 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

31/12/2022						
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

31/12/2021						
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités		TOTAL GROUPE 31/12/2021
Revenus locatifs nets	203,4	136,8	97,2	-0,2		437,1
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	14,6	24,9	3,4	0,0		43,0
Excédent brut opérationnel	147,1	100,3	75,4	-21,7		301,1
Résultat opérationnel	111,2	75,9	63,7	-24,4		226,4
Résultat financier						-178,9
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						1,1
Charge d'impôt						-104,9

RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-56,3
--------------------------------------	-------

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31/12/2022	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2022
ACTIFS (en millions d'euros)						
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 »

31/12/2021	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2021
ACTIFS (en millions d'euros)					
Goodwill	13,1	82,8	0,3	-	96,2
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	46,5	17,9	9,8	14,8	89,1
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 733,1	2 134,6	1 376,3	-	7 244,0
Participations dans les sociétés mises en équivalence	51,0	378,2	10,3	8,0	447,6
Autres actifs non courants	1,5	166,3	8,4	93,3	269,5
Autres actifs courants	310,8	301,3	141,8	94,9	848,8
TOTAL DES ACTIFS	4 156,0	3 081,1	1 547,0	211,1	8 995,2

⁽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 9^e 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 entraîne une dépréciation de ce goodwill.

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	31/12/2020	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2021
Valeur Brute	217,0	0,0	-1,0		0,0	216,0
Dépréciations	-82,4	0,0	0,0	-37,4	0,0	-119,8
VALEUR NETTE	134,6	0,0	-1,0	-37,4	0,0	96,2

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

Les variations intervenues sur le Goodwill en 2021 concernent Ceetrus Italy.

en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
France	13,1	13,1
Europe de l'Ouest	82,8	82,8
Europe de l'Est	0,0	0,4
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	95,9	96,2

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.

	31/12/2021	Acquisitions et investissem ents	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissem ents/ Dépréciatio ns	Reclasseme nt et autres mouvement s ⁽¹⁾	31/12/2022
<i>en millions d'euros</i>							
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

	31/12/2020	Acquisitions et investissem ents	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissem ents/ Dépréciatio ns	Reclasseme nt et autres mouvement s ⁽¹⁾	31/12/2021
<i>en millions d'euros</i>							
Valeur brute	65,4	19,6	-4,1	0,0		2,1	83,0
Amortissements et dépréciations	-40,2		0,2	0,0	-11,9	-1,0	-52,9
VALEUR NETTE	25,2	19,6	-3,9	0,0	-11,9	1,1	30,1

(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 2022 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.

	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
<i>en millions d'euros</i>							
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
Droits 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

NEW IMMO HOLDING – RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

en millions d'euros	31/12/2020	Acquisition s et investissem ents	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissem ents/ Dépréciatio ns	Reclassem ent et autres mouvemen ts (1)	31/12/2021
Terrains, constructions et agencements	31,5	0,9	-5,5	-1,9		-3,9	28,9
Matériels et autres immobilisations	10,2	1,0	-0,8	0,6		1,2	12,3
Immobilisations corporelles en cours	30,2	11,3	-0,0	-1,7		-4,6	35,1
Valeur brute	72,0	13,1	-6,3	-3,1	0,0	0,5	76,3
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-19,0		2,7	-0,1	-0,3	-0,4	-17,1
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-6,6		0,0	-0,4	-1,4	-0,4	-8,8
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-12,0				-0,0	-1,4	-13,5
Amortissements et dépréciations	-37,6		2,8	-0,5	-1,7	-2,2	-39,4
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	22,3	11,1	-1,0	0,1		-3,4	29,1
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-4,3			-0,0	-4,2	1,3	-7,1
Droit d'utilisation IFRS 16	18,1	11,1	-1,0	0,1	-4,2	-2,1	-22,0
VALEUR NETTE	52,4	24,2	-4,5	-3,4	-5,9	-3,8	59,0

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des immobilisations corporelles en cours provient principalement de la France pour 4,7 millions d'euros dont 2,4 chez Nhood Services France et 2,3 chez Ceetrus France. La diminution des terrains, constructions et

agencements concerne principalement une mise au rebut chez Ceetrus France pour 2,7 millions d'euros. L'augmentation des droits d'utilisation provient principalement de Ceetrus France pour 7,8 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 reconnaît 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 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.

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 hypothèses appropriées, et notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, l'évaluation des 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 2021 et au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2022, 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, 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 31/12/2020	7 280,5	120,3	108,9	7 509,7
Correction bilan d'ouverture	29,9	-	-	29,9
Au 31/12/2020	7 310,4	120,3	108,9	7 539,6
Entrées de périmètre	21,8	-	-	21,8
Investissements	207,0	-	0,8	207,8
Cessions et sorties de périmètre	-189,5	-17,3	-21,5	-228,3
Reclassements et autres mouvements	-336,8	60,3	-6,9	-283,3
Variation de change	5,9	0,1	0,6	6,6
Variation de juste valeur	-5,1	-	-14,9	-20,0
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

Mouvements de la période

Les principaux investissements de l'exercice 2022 ont été réalisés en France et comprennent notamment l'acquisition de la galerie du site V2 à Villeneuve d'Ascq.

Les cessions intervenues durant l'exercice 2022 concernent principalement l'Italie suite à la cession de la galerie Rescaldina pour 45 millions d'euros, la cession de droit d'utilisation en Pologne et en Italie pour 17 millions d'euros, la cession du terrain de Maglod et Kecskemet en Hongrie pour 3,5 millions d'euros.

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 en actifs destinés à être cédés pour 148 millions d'euros.

en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement à la juste valeur	7 279,7	7 044,8
Immeubles de placement au coût historique	38,4	163,4
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	7 318,0	7 208,3
Droits d'utilisation immeubles de placement	61,4	67,0
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-45,1	-31,3
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 334,3	7 244,0

(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 2022 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation (%) ⁽²⁾	Taux de sortie (%) ⁽³⁾
France	339,7	7,7%	6,0%
Europe de l'Ouest	283,7	8,8%	7,2%
Europe de l'Est	165,6	12,0%	9,1%

⁽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.

NOTE 5 – SOCIÉTÉS 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 31/12/2021	447,6
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	14,2
Dividendes reçus	-14,0
Augmentations et réductions de capital	-5,1
Variations de périmètre	-5,9
Autres mouvements ⁽²⁾	8,8
AU 31/12/2022	445,6

⁽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 de capital de Zenia et de Alegro Setubal.

Le poste « Variations de périmètre » provient du changement de méthode de consolidation de Promenade de Bretingy et de la cession de Sete.

Au 31 décembre 2022, 39 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 41 sociétés au 31 décembre 2021.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% de contrôle		Valeur d'équivalence	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
France	Immaucom	20,00%	20,00%	38,0	39,0
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	3,2
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	68,7	64,4
Luxembourg	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	24,4	25,2
Portugal	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	42,2	38,8
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	23,8	20,4
	Neutripromo	50,00%	50,00%	3,2	3,4
Italie	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	76,2	79,6
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	23,5	22,4
	Merlata Sviluppo (absorbée par Misar)	0,00%	48,70%	0,0	47,1
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,99%	106,2	55,5
	Autres	-	-	39,3	48,5
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				445,6	447,6

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

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.

	31/12/2022		31/12/2021	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
<i>en millions d'euros</i>				
BILAN				
Immobilisations corporelles	55,1	26,9	55,5	27,6
Immeubles de placement	1 948,3	909,8	2 028,8	907,0
Autres actifs non courants	77,5	18,0	104,2	31,2
Autres actifs courants	567,7	244,2	596,6	266,9
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 648,6	1 198,8	2 785,1	1 232,7
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	386,0	97,6	404,5	226,9
Dettes financières externes (courant et non courant)	904,0	443,0	798,0	394,4
Autres passifs non courants	129,6	41,7	112,8	32,1
Autres passifs courants	363,6	171,0	261,0	131,8
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 783,2	753,2	1 576,3	785,1
ACTIF NET	865,4	445,6	1 208,8	447,6
COMPTE DE RESULTAT				
Excédent brut opérationnel	63,4	34,8	40,8	18,9
Amortissements, dotations, provisions	-8,5	-2,6	-0,9	-0,8
Variation de valeur des immeubles de placement	-173,4	2,2	12,9	7,4
Résultat de cession	9,1	-0,5	0,0	0,0
Autre produits et charges	-1,2	-1,2	-5,9	-2,9
Résultat financier	-42,6	-14,4	-7,9	-4,7
Impôts sur les résultats	-8,3	-4,1	-35,0	-16,8
RESULTAT NET	-161,5	14,2	4,0	1,1

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	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	-67,4	-65,3
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	-2,6	-5,6
Charges financières	-70,0	-71,0
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,1	1,9
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	12,9	7,9
Produits financiers sur instruments dérivés	0,4	-
Produits financiers	15,4	9,8
Coût de l'endettement financier net	-54,5	-61,2
Autres produits et charges financiers dont :	-30,8	-117,8
<i>Produits de commissions de garantie</i>	1,1	-1,6
<i>Produits de commissions de financement</i>	4,2	9,4
<i>Charges et produits sur Cross Currency Swaps</i>	-12,7	-1,2
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-6,5	-6,6
<i>Autres charges financières</i>	-16,8	-117,7
RESULTAT FINANCIER	-85,3	-178,9

Résultat financier 2022

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, 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 15 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.

Résultat financier 2021

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2021 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 37,2 millions d'euros et de 28,1 millions d'euros envers les contreparties externes.

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

- Dépréciations pour 107,6 millions d'euros sur Ceetrus Italie et New Immo Holding.
- Produits de commissions de financements pour 9,4 millions d'euros principalement perçus de Gare du Nord.

- De l'application de la norme IFRS 16 pour 6.6 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 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.

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021

en millions d'euros	31/12/2020	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI ⁽¹⁾	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2021
Emprunts et dettes financières brutes	3 437,1	-57,6	-	-	-95,5	2,0	0,7	3 286,7
non courants	2 739,1	-99,1	-	-	1,7	-306,2	-0,5	2 334,9
courants	698,0	41,5	-	-	-97,2	308,2	1,2	951,7
Avances de trésorerie Groupe	-24,9	16,6	-	-	-	7,1	-	-1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-197,6	36,7	-	-	13,7	5,4	0,1	-141,6
Instruments dérivés actifs et passifs	26,1	-	0,3	-33,1	-	-	-	-6,8
DETTE FINANCIERE NETTE	3 240,8	-4,3	0,3	-33,1	-81,9	14,5	0,8	3 137,1

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

La diminution de la dette financière nette est principalement liée au changement de méthode de consolidation de Gallerie Commerciali Sardegna au 31/12/2021 qui

occasionne une réduction de 97.2 millions d'euros de la dette et à la variation des instruments dérivés en juste valeur par OCI pour 33.1 millions d'euros.

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	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires et placements privés	358,2	357,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	350,9	365,2
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	2 056,0	1 611,0
Dettes financières diverses	1,1	0,9
Emprunts et dettes financières non courantes	2 766,2	2 334,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	33,7	24,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	161,2	707,0
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	468,7	205,0
Dettes financières diverses	8,5	11,5
Découverts bancaires	1,5	3,5
Emprunts et dettes financières courantes	673,7	951,7
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 439,9	3 286,6

⁽¹⁾ recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

Dettes financières brutes - Echancier par nature de taux

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2022	COURANT	NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	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

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2021	COURANT	NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	357,8	-	357,8	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0	-	135,0	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	3,0	3,0	-	-
Dettes financières diverses	12,4	11,5	0,9	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Dettes à taux fixe	508,2	14,5	493,7	-
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	254,9	24,7	230,2	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	2 315,0	704,0	1 611,0	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	205,0	205,0	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	3,5	3,5	-	-
Dettes à taux variable	2 778,4	937,2	1 841,2	-
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 286,6	951,7	2 334,9	-

⁽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 31/12/2021	Nominal au 31/12/2022
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
LCOI	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	162,6	159,2
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	43,5	17,6	18,9
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	27,2	26,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	135,0	90,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	45,0	90,0
Autres						2,2	0,5
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					422,5	389,6	384,6

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 31/12/2021	Nominal au 31/12/2022
à moins de 1 an	Holding	704,0	159,0
	France	3,2	2,4
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 611,0	2 056,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		2 318,2	2 217,4

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	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	24,0	8,0
Disponibilités	97,2	133,7
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	121,2	141,6
Découverts bancaires	1,5	3,5
TRESORERIE NETTE	119,7	138,1

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 31/12/21	Acquisiti ons / Souscripti ons	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI ⁽¹⁾	Autre/ reclassem ent	Juste valeur 31/12/22
Swaps de taux payeurs	2,6	-	-	0,7	136,3	-	139,5
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	0,1	-	-	-0,2	4,0	-	3,9
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	2,7	-	-	0,4	140,3	-	143,4
Swaps de taux payeurs	1,8	-	-	-	-1,8	-	-
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	2,3	-	-	-3,7	-	-	-1,4
Instruments non qualifiés de couverture	4,1	-	-	-3,7	-1,8	-	-1,4
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	6,8	-	-	-3,3	138,5	-	142,0

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

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	-	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 2021 – 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	-	1 138,9	650,0	1 788,9
Swaptions	-	-	-	-
CAP	150,0	250,0	-	400,0
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	150,0	1 388,9	650,0	2 188,9
Swaps de taux payeurs	73,1	-	-	73,1
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	73,1	-	-	73,1
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	223,1	1 388,9	650,0	2 261,9

Détail du portefeuille au 31 décembre 2022 – Couverture du risque de change bilanciel

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	-

Au 31 décembre 2021

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	27,1	112,0	88,9	75,3	-
Exposition bilancielle brute	27,1	112,0	88,9	75,3	-
Swaps de change	(27,1)	(112,0)	(88,9)	(75,3)	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

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.

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 2022, 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 2022.

Par ailleurs, certaines lignes de financement peuvent comporter une clause de changement de contrôle, pouvant entraîner 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	31/12/2022
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 31/12/2022	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,2	397,5	9,1	388,4	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	384,6	425,5	47,6	378,0	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 217,3	2 446,0	221,4	2 224,6	-
Comptes courants auprès de parties liées	468,7	468,9	468,9	-	-
Dettes financières diverses	9,6	9,6	8,6	1,0	-
Découverts bancaires	1,5	1,5	1,5	-	-
Dettes fournisseurs	161,4	161,4	161,4	-	-
Dettes d'impôts exigibles	21,6	21,6	21,6	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 622,9	3 932,0	940,0	2 991,0	-
Dérivés passifs courants	2,1	2,1	2,1	-	-
Dérivés passifs non courants	0,0	0,0	0,0	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	2,1	2,1	2,1	-	-

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.

	31/12/2022	31/12/2021
<i>en millions d'euros</i>		
Actifs financiers		
Taux fixe	97,2	141,6
Taux variable	165,9	1,2
Passifs financiers		
Taux fixe	-460,3	-508,2
Taux variable	-2 979,5	-2 778,4
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	-363,1	-366,6
TAUX VARIABLE	-2 813,6	-2 777,2
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	-1 636,3	-1 611,9
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	-363,1	-366,6
TAUX VARIABLE	-1 177,3	-1 165,3

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 2022, une hausse du coût de l'endettement de 45,7 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 19,0 millions d'euros de coût supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2023. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 49,4 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 2022, une baisse du coût de l'endettement de 45,3 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 19,0 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2023. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 52,7 millions d'euros.

6.4.3 Risque de crédit

Le risque de crédit ou le risque de contrepartie concernant 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. Le risque relatif au recouvrement des loyers fait l'objet d'un suivi spécifique cette année dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

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-groupe.

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 IFRS9.

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 31/12/2022	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	

<i>en millions d'euros</i>	Catégorie IFRS 9	Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2021	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	193,9		193,9	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	18,7		18,7	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	77,4		77,4	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	142,7		142,7	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	141,6		141,6	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	357,8		357,8	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	389,9		389,9	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 523,0		2 523,0	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	12,0		12,0	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	148,1		148,1	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	13,1		13,1	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	3,5		3,5	

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	31/12/2021	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

en millions d'euros	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2021
Valeur Brute	232,7	53,4	-11,3	-0,0	274,7
Dépréciations	64,0	22,3	-5,4	-0,1	80,9
VALEUR NETTE	168,7	31,1	-6,0	0,0	193,9

La hausse des dépréciations clients en 2021 s'expliquait principalement par l'impact de la crise sanitaire.

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

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

en millions d'euros

Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9	31/12/2020*	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2021
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	105,7	-0,9	0,0	-23,6	81,3
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	167,8	-44,1	0,0	-4,8	118,9
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		273,5	-44,9	0,0	-28,4	200,2
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	99,8	71,5	0,0	7,2	178,6
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	24,9	-16,6	0,0	-7,1	1,2
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		124,6	54,9	0,0	0,2	179,7

*Suite à une modification de présentation du bilan, le montant de 280,4 publié au 31/12/2020 est égal aux autres actifs financiers non courants (273,5) plus les autres actifs non courants (6,8). (Cf Note 2).

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.

<i>en millions d'euros</i>	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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2021
Dettes locatives non courantes	118,0	-14,8	0,0	-15,4	0,6	88,4
Dettes locatives courantes	18,2	-13,5	0,0	15,4	0,0	20,0
DETTES LOCATIVES	136,2	-28,4	0,0	0,0	0,5	108,4

7.4 DETTES D'IMPOTS EXIGIBLES

	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2022
<i>en millions d'euros</i>						
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

	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2021
<i>en millions d'euros</i>						
Dettes d'impôts exigibles	4,1	16,8	-1,7	0,0	0,0	19,3
VALEUR NETTE	4,1	16,8	-1,7	0,0	0,0	19,3

7.5 DETTES FOURNISSEURS

	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2022
<i>en millions d'euros</i>						
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

	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2021
<i>en millions d'euros</i>						
Dettes fournisseurs	137,6	10,1	-1,6	0,0	2,0	148,1
VALEUR NETTE	137,6	10,1	-1,6	0,0	2,0	148,1

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Principes comptables

La norme IFRS 16 « Contrats de location » remplace IAS 17 à compter du 1er janvier 2019. Cette norme n'a pas d'impact significatif sur le traitement des contrats de location par le bailleur.

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IFRS 16. 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 coût 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 fournis. Par conséquent les produits et les charges liés à la refacturation des charges locatives sont présentés sur des lignes distinctes du compte de résultat.

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Produits liés aux charges locatives gérées	124,5	116,5
Charges locatives gérées	-150,0	-137,0
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-25,5	-20,6

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 145,86 millions d'euros au 31 décembre 2022 (98,8 millions d'euros au 31 décembre 2021) 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	31/12/2021	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	31/12/2022
Immobilisations	968,3	52,2	0,0	-1,2	6,8	1026,1
Sur déficits reportables	-22,3	-10,9	0,0	-4,1	0,0	-37,3
Autres	-38,1	-10,3	26,3	6,3	0,3	-15,7
Actifs/Passifs d'impôts différés	907,6	30,9	26,3	1,0	7,2	973,1

⁽¹⁾ dont 0,7 liés aux écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Impôt exigible	-52,6	-65,2
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	0,0	-0,1
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0
Impôt exigible	-52,6	-65,3
Variation des différences temporelles	-34,7	-39,2
Impact des changements de taux	0,0	-4,1
Impôt différé sur déficits reportables	3,8	0,1
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,0	3,6
Impôt différé	-30,9	-39,6
CHARGES D'IMPÔT	-83,5	-104,9

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	31/12/2022	31/12/2021
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	134,8	47,5
Taux théorique (taux courant français)	25,83%	28,41%
Charge fiscale théorique	34,8	13,50
Écart de taux sur sociétés mères - filles	4,4	-7,1
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	0,0	3,0
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	-0,0	-6,2
Pertes fiscales de l'exercice non activées	17,2	24,7
Utilisation de déficits reportables non activés	-1,3	-8,9
Activation de déficits antérieurs	0,0	0,0
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	6,7	5,7
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	1,5	1,0
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	20,2	79,3
Charge fiscale réelle	83,5	104,9
CHARGE D'IMPÔT	83,5	104,9

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

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2020	0,2	3,5	0,2	3,9
Dotations	0,0	0,5	0,0	0,5
Reprises de provisions utilisées	0,0	0,0	-0,5	-0,6
Reprises de provisions sans objet	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,5	0,5
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
Ecart 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

(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 31/12/2020	2,2	0,0	27,1	29,4
Dotations	2,0		4,2	6,3
Reprises de provisions utilisées	-0,5		-1,7	-2,2
Reprises de provisions sans objet	0,0		0,0	0,0
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0		-3,1	-3,1
TOTAL AU 31/12/2021	3,8	0,0	26,4	30,3
Dotations	2,3		0,4	2,7
Reprises de provisions utilisées	-1,3		-6,0	-7,3
Reprises de provisions sans objet	-3,2		-0,3	-3,6
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	1,0		-0,3	0,7
TOTAL AU 31/12/2022	2,5	0,0	20,2	22,8

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	31/12/2022	31/12/2021
Rémunérations du personnel après charges sociales	-81,7	-78,1
Intéressement et participation	-3,7	-4,6
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,2	-0,5
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-85,6	-83,1

	31/12/2022	31/12/2021
France	347	359
Europe de l'Ouest	260	278
Europe de l'Est	355	327
Afrique	2	
Holdings et autres activités	88	95
TOTAL GROUPE	1 052	1 059

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises

intégrées est de 1 052 salariés en 2022, contre 1 059 en 2021.

11.2 CHARGES DE PERSONNEL

Principes Comptables

Conformément à la norme IAS19 – *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 4,5 millions d'euros en 2022 (4,7 millions d'euros en 2021).

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 » (Trattamento 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 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2021), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

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

Hypothèses actuarielles	31/12/2022 France	31/12/2021 France	31/12/2020 France
Taux d'actualisation au 1er janvier	0,60%	0,60 %	1,10 %
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,75%	0,60 %	0,60 %
Taux d'augmentation attendu des salaires	De 2,6% à 3,9%	2,00 %	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 50 points de base augmenterait la valeur de l'obligation de 4,5 % 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)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	6,2	6,1
Coût financier	0,0	0,0
Coût des services rendus	0,5	0,4
Coût des services passés	0,0	0,0
Réductions liquidations	-0,1	0,0
Prestations payées	-0,4	-0,4
Ecart actuariels	-1,0	0,2
Ecart de conversion	0,0	0,0
Autres	0,1	-0,2
Variations de périmètre	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	5,3	6,2

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

en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur des actifs à l'ouverture	2,7	2,6
Rendements des actifs du régime	0,0	0,1
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	-0,4
Ecart actuariels	0,0	0,4
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	2,7	2,7

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

en millions d'euros	2022	2021
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	2022	2021
Valeur actualisée des obligations	5,3	6,2
Juste valeur des actifs	-2,7	-2,7
Déficit /(Excédent)	2,6	3,5
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	2,7	3,5

NEW IMMO HOLDING – RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

<i>en millions d'euros</i>	2022	2021
Provision au bilan à l'ouverture	3,5	3,5
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	-1,0	-0,2
<i>dont écarts actuariels sur les passifs du régime</i>	-1,0	0,2
<i>dont écarts actuariels sur les actifs du régime</i>	0,0	-0,4
<i>dont rendement des actifs du régime</i>	0,0	0,0
Charges nettes	0,5	0,4
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	-0,4	0,0
Autres	0,1	-0,2
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	2,7	3,5

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

<i>en millions d'euros</i>	2022	2021
Coût des services rendus	0,5	0,4
Coût financier net	0,1	0,0
Coût des services passés	0,1	0,0
Réductions, liquidations	-0,1	0,0
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	0,6	0,4
<i>dont charges de personnel</i>	0,5	0,4
<i>dont autres produits et charges financiers</i>	0,1	0,0

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'options d'achat attribuées par ELO

Depuis 2019, il n'existe plus de plans d'options d'achat.

11.3.2 Plans d'attribution gratuites par ELO

Depuis 2019, il n'existe plus de plans d'attributions d'actions gratuites.

11.3.3 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 « plafond » a été défini sur la base du ratio EBITDA/Revenus à fin 2025, ainsi qu'un effet booster ESG additionnel.

Impact en capitaux propres et sur le compte de résultat des paiements basés sur des actions (charges de personnel)

Aucun impact dans les comptes 2022 en lien avec un plan d'intéressement long terme.

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 un montant de 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2021).

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 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre 0,7 millions au 31 décembre 2021).

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	31/12/2022	31/12/2021
Produits et charges		
<u>Avec ELO</u>		
Loyers quittancés à ELO	0,3	1,4
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	2,1	0,7
Honoraires de prestations de services versés à ELO	10,3	5,9
Résultat des cessions à ELO	0,0	-0,0
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	47,9	36,7
Frais de personnel	0,5	1,6
Frais divers	6,2	7,1
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	11,4	13,4
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,7	-
Frais divers	4,2	2,1
Actifs et Passifs		
<u>Avec ELO</u>		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	10,4	12,4
Autres créances	37,7	25,7
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	40,1
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	2 691,4	2 530,7
Dettes fournisseurs	36,3	40,1
Autres dettes	10,0	9,3
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Actifs		
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	387,0	364,3
Créances	60,6	16,2
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	2,1	1,5
Autres dettes	1,1	0,0

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 2022, 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	2022	2021
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	1,2	1,5
Paiements fondés sur des actions	0,0	0,0
Jetons de présence	0,1	0,1
TOTAL	1,3	1,6

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	8,6	11,4
Options sur terrain et immeubles	8,6	11,4
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
Engagements hors bilan liés au financement	1 171,8	1 083,0
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	653,0	556,2
Dettes assorties de garanties	518,8	526,8
Engagements hors bilan liés au périmètre	18,4	18,7
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	18,4	18,7

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

<i>en millions d'euros</i>	2022	2021
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	361,6	281,5
Entre 1 et 5 ans	1 074,7	917,6
Plus de 5 ans	655,9	463,7
TOTAL	2 092,2	1 662,8

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 31/12/2022	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 du 11 mai 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

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	31 790 080	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	31 859 011	31 790 080
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	31 859 011	31 790 080

Calcul des résultats par action

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de l'ensemble consolidé par action		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 859 011	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	64,4	-62,0
Par action (en €)	2,02	-1,95
Résultat dilué par action		
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	31 859 011	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	64,4	-62,0
Par action (en €)	2,02	-1,95

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 :

<i>en millions d'euros</i>	KPMG 2022	PWC 2022	Autres 2022	TOTAL 2022
Certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Emetteur	0,1	0,1		0,3
Filiales intégrées globalement	0,3	0,8	0,1	1,2
Services autres que la certification des comptes				
Emetteur				
Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	0,5	0,9	0,1	1,5

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 :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation ⁽¹⁾	
		12/2022	12/2021	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
France	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,47	98,31	100,00	98,31	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,47	98,31	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	98,47	61,07	100,00	62,12	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	64,89	64,89	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,47	98,31	100,00	100,00	IG	IG
Belgique	Ceetrus Finance - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,21	48,25	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	96,42	96,51	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie	Ceetrus Hungary - KFT	98,59	98,72	100,00	98,72	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	49,99	49,90	49,99	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	85,00	100,00	IG	IG
Pologne	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,49	99,49	100,00	100,00	IG	IG
Portugal	Alegro Alfragide - SA	49,17	49,26	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,17	49,26	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	97,92	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	97,92	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	97,92	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	97,92	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	48,96	49,08	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	97,92	98,16	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	99,23	98,28	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