



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2025



SOMMAIRE

1	PRÉSENTATION DE NEW IMMO HOLDING	5
	Le mot des ceo	6
	Un pôle immobilier réinventé	8
	Gouvernance de NEW IMMO HOLDING	8
	Organigramme simplifié des principales sociétés	9
	Un modèle d'affaires au service de la transformation durable	10
2	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ ET RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	13
	New Immo Holding en chiffres	14
	Patrimoine au 31 décembre 2025	17
	Faits marquants	18
	Commentaires d'activité sur l'année 2025	26
	Perspectives 2026	31
	Gestion des risques financiers	32
	Gestion des risques et contrôle interne	34
	Dispositif de lutte contre la corruption	44
	Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE)	44
	Glossaire	45

3	CHAPITRE CSRD	47
	Informations générales ESRS 2	54
	Informations environnementales	85
	Informations sociales	137
	Conduite des affaires G1	197
4	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	
	AU 31 DÉCEMBRE 2025	209
	État consolidé de la situation financière	210
	État du résultat global consolidé	211
	Tableau des flux de trésorerie consolidé	212
	État de variation des capitaux propres consolidés	213
	Notes Annexes aux Etats Financiers Annuels Consolidés	214
	Déclaration du Responsable du Rapport Financier	274



PRÉSENTATION DE NEW IMMO HOLDING



LE MOT DES CEO

Le mot du Directeur Général Délégué Services

L'année 2025 marque une étape structurante dans l'histoire de Nhood, le pôle "services" de New Immo Holding. Une année de consolidation, de transformation et de projection, au cours de laquelle nous avons renforcé nos fondamentaux tout en préparant activement l'avenir.

Présente aujourd'hui dans 11 pays, en Europe et Afrique, Nhood confirme son positionnement parmi les acteurs de référence des solutions et services immobiliers mixtes et responsables. Notre ambition reste constante : transformer durablement les lieux de vie en conjuguant performance économique, utilité sociale et impact environnemental. Cette ambition guide nos choix stratégiques, nos organisations et nos investissements.

C'est pourquoi, en 2025, nous avons activement investi pour soutenir cette dynamique. Nos **acquisitions ciblées et nos investissements stratégiques** renforcent nos expertises, élargissent notre offre de services et accélèrent notre capacité à accompagner durablement la transformation des actifs. Elles constituent des leviers déterminants pour capter de nouvelles opportunités de marché, gagner de nouveaux mandats et générer une croissance rentable et maîtrisée.

Notre ambition est de construire un **modèle de services immobiliers fondé sur trois piliers essentiels** :

- **L'excellence opérationnelle**, avec des organisations simplifiées, responsabilisées et orientées performance ;
- **L'innovation**, au service de la valeur d'usage, de l'attractivité commerciale et de la fréquentation des lieux ;

La responsabilité économique, sociale et environnementale, intégrée comme un facteur de création de valeur à long terme.

Cette orientation stratégique s'est traduite par une évolution de notre organisation, privilégiant une approche par métiers et expertises, en mode projet, sans frontières, avec des responsabilités clairement identifiées sur chaque dossier et chaque site.

Cette agilité opérationnelle est un atout majeur pour sécuriser l'exécution, améliorer la qualité de service et renforcer la satisfaction client.

Notre feuille de route déployée fin 2025, structure cette ambition. Elle vise à inscrire la performance de Nhood dans la durée, en combinant croissance, discipline opérationnelle et capacité d'adaptation, tout en garantissant la stabilité des organisations métiers nécessaires à un haut niveau d'excellence.

Au-delà des résultats financiers, 2025 démontre la solidité de notre modèle et la pertinence de notre stratégie : un modèle orienté clients, créateur de valeur dans le temps, rassurant pour les investisseurs, les partenaires financiers et l'ensemble de nos parties prenantes.

À l'aube de notre sixième année, Nhood aborde l'avenir avec confiance, exigence et détermination afin de poursuivre notre trajectoire de croissance et s'affirmer comme un leader international de la qualité de services immobiliers.



Marco BALDUCCI

Directeur Général Délégué Services

Le mot du Directeur Général Délégué Patrimoine

Dans un environnement économique et immobilier marqué par une volatilité accrue, Ceetrus le pôle "patrimoine" de New Immo Holding, a fait le choix de la clarté stratégique, de la rigueur et du temps long. L'année 2025 marque une étape déterminante dans **la mise en œuvre opérationnelle de notre stratégie patrimoniale**, structurée autour de trois piliers complémentaires : investir au cœur des territoires, créer de la valeur durable sur le long terme et agir en alliance pour une création de valeur partagée.

Cette stratégie s'est traduite en premier lieu par une **politique d'arbitrages assumée**, avec la cession d'actifs non stratégiques dans l'ensemble de nos pays d'implantation. Menées avec rigueur et sélectivité, ces décisions renforcent la lisibilité et la robustesse de notre portefeuille, optimisent notre allocation de capital et démontrent notre capacité à adapter rapidement notre modèle dans un contexte de marché exigeant.

Parallèlement, nous avons concentré nos **investissements sur nos sites « Cœur Patrimoine »**, qui représente des véritables leviers de création de valeur à long terme. Les acquisitions structurantes réalisées à Setúbal, au Portugal, et à Turin, en Italie, illustrent notre volonté de consolider des positions fortes sur des sites stratégiques. Le rachat ciblé de coques d'hypermarchés Auchan, combiné à des opérations de remodeling et d'extension, renforce notre maîtrise foncière, améliore la performance économique de nos actifs et accroît leur résilience face à l'évolution des usages.

L'année 2025 a également confirmé le rôle de Ceetrus comme **foncière engagée dans la transformation urbaine et la promotion immobilière**, en Europe et en Afrique. Les projets développés sur nos actifs répondent aux besoins concrets des territoires, notamment en matière de logement accessible, tout en s'inscrivant dans une logique de développement responsable et créateur de valeur sur le long terme.

En parallèle, nous avons structuré une **trajectoire environnementale claire**, priorisant la décarbonation de nos actifs, la restauration de la biodiversité et l'intégration des principes de circularité sur l'ensemble de nos sites et dans nos opérations. Cet engagement est au cœur de nos décisions d'investissement et constitue un levier essentiel de résilience, de performance durable et d'attractivité de notre portefeuille.

Enfin, notre capacité à **agir en alliance** demeure un facteur clé de succès. Les partenariats avec la Banque des Territoires via notre foncière commune Régénimo, avec Apsys autour du projet de Wilanów en Pologne, ou encore avec Nhood dans l'exploitation quotidienne de nos sites, illustrent la complémentarité de notre écosystème partenarial.

En 2026, nous poursuivrons cette dynamique avec une ambition affirmée : **améliorer la performance opérationnelle de nos actifs, affiner nos arbitrages et accélérer la diversification vers d'autres classes d'actifs immobiliers résilients**. Fort de fondamentaux solides et d'un modèle robuste, Ceetrus aborde l'avenir avec confiance et détermination, fidèle à sa vocation de foncière créatrice de valeur durable et partagée.



Guillaume LAPP

Directeur Général Délégué Patrimoine

UN PÔLE IMMOBILIER RÉINVENTE

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 1584 experts présents sur deux continents (Europe et Afrique) pour régénérer et transformer, notamment, le portefeuille d'actifs de Foncière Ceetrus.

GOVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Antoine GROLIN

Président du Conseil d'Administration

Marco BALDUCCI

Etienne DUPUY (jusqu'à 12/24)

Guillaume LAPP (depuis le 06/01/25)

Directeurs Généraux Délégués

Christian DELAIRE

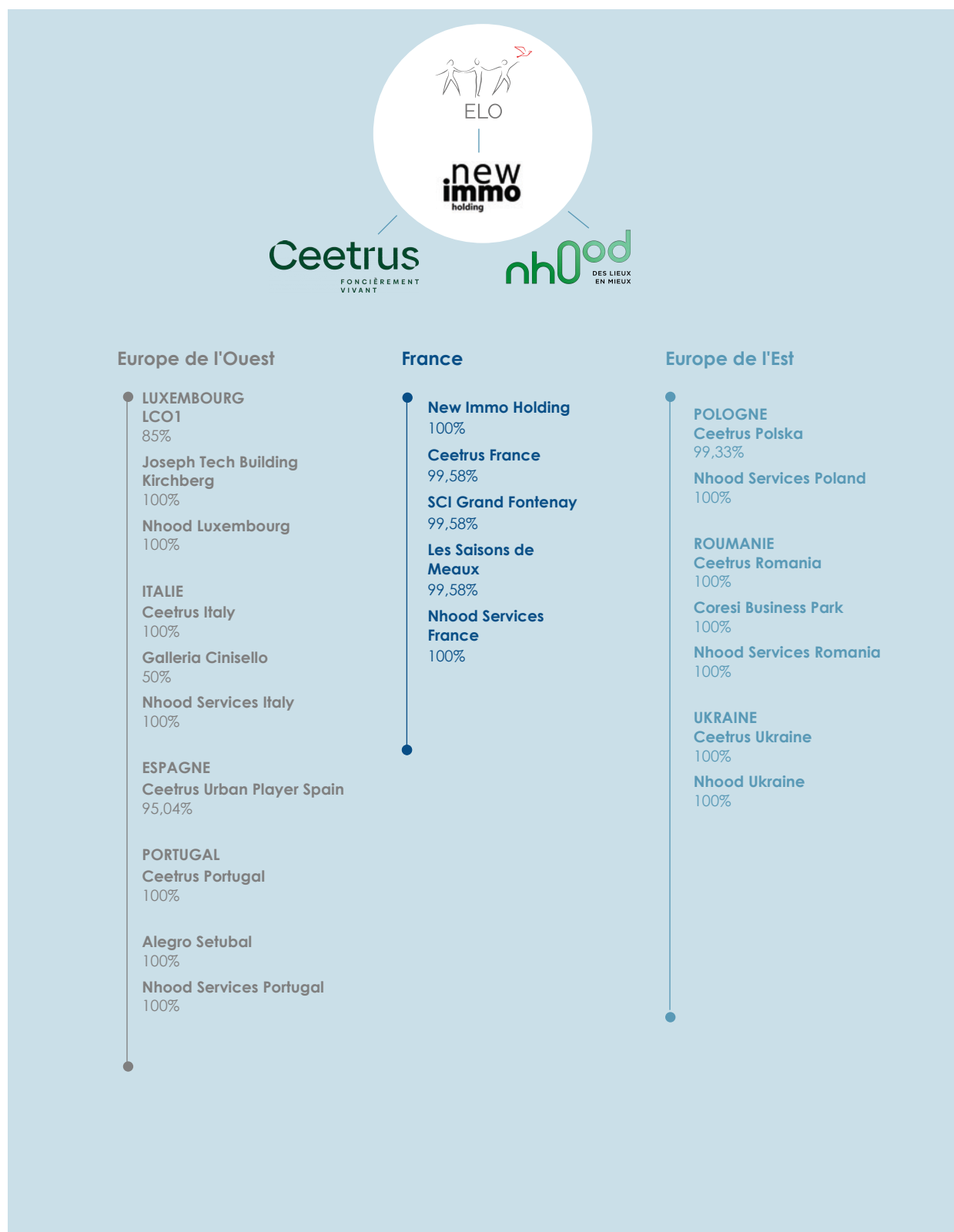
Antoine GROLIN

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE

Administrateurs

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS



UN MODÈLE D'AFFAIRES au service de la transformation durable

NOS RESSOURCES

RESSOURCES RELATIONNELLES

Un important capital relationnel

6,4K baux actifs sur notre patrimoine
1,2K propriétés en gestion
419 mandats

RESSOURCES HUMAINES & SOCIALES

Un engagement fort des collaborateurs

par l'autonomie et la responsabilité

1 649 collaborateurs dont plus de 50% de femmes
au 31/12/2025
1,052K€ de budget formation

RESSOURCES FONCIERES

Un vaste potentiel à exploiter

1,4M de m² de GLA (galeries en propriété et location)

RESSOURCES FINANCIERES

Des bases financières solides

3 861 M€ de dette financière nette
386 M€ d'investissement en 2025 (CAPEX)
Un actionariat salarié

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

Concevoir des lieux mixtes en limitant l'impact environnemental

23,4 ETP au service ESG œuvrant en interne et pour les mandants
93% des collaborateurs formés aux enjeux ESG
des formations spécifiques réalisées par métier

RESSOURCES TECHNOLOGIQUES

Une expertise reconnue dans la création de lieux mixtes

outil d'asset management
jumeaux numériques
une marque identifiée comme un expert ayant une vision transformatrice



NOTRE SAVOIR-FAIRE

Développer notre
activité via de
nouveaux mandats
et partenaires

Développer et
déployer une
stratégie
patrimoniale

Réaliser des
opérations
immobilières

Générer de l'activité
sur les sites fonciers

CRÉATION DE VALEUR



ACTIFS RELATIONNELS

Une activité au service de tous

616 M de visiteurs
5,3% de taux de vacance de propriétés sous gestion

ACTIFS HUMAINS & SOCIAUX

Baromètre d'engagement et satisfaction 7,7/10
30,6 % de salariés actionnaires
Accompagnement sur le développement personnel
et les compétences: 22,7 heures de formation en
moyenne par collaborateur

ACTIFS FONCIERS

9,3 Mds€ juste valeur des actifs
7,1 Mds€ d'actifs immobilier en pleine propriété en juste valeur
19 Mds€ d'actifs immobiliers gérés

ACTIFS FINANCIERS

501 M€ de revenus locatifs bruts
324,3 M€ EBITDA
+341 M€ d'investissements nets

ACTIFS ENVIRONNEMENTAUX

60,27% de réduction de l'empreinte carbone vs 2022
26,63% de réduction de la consommation énergétique depuis 2022

ACTIFS TECHNOLOGIQUES

1^{er} référentiel de qualité urbaine à usage

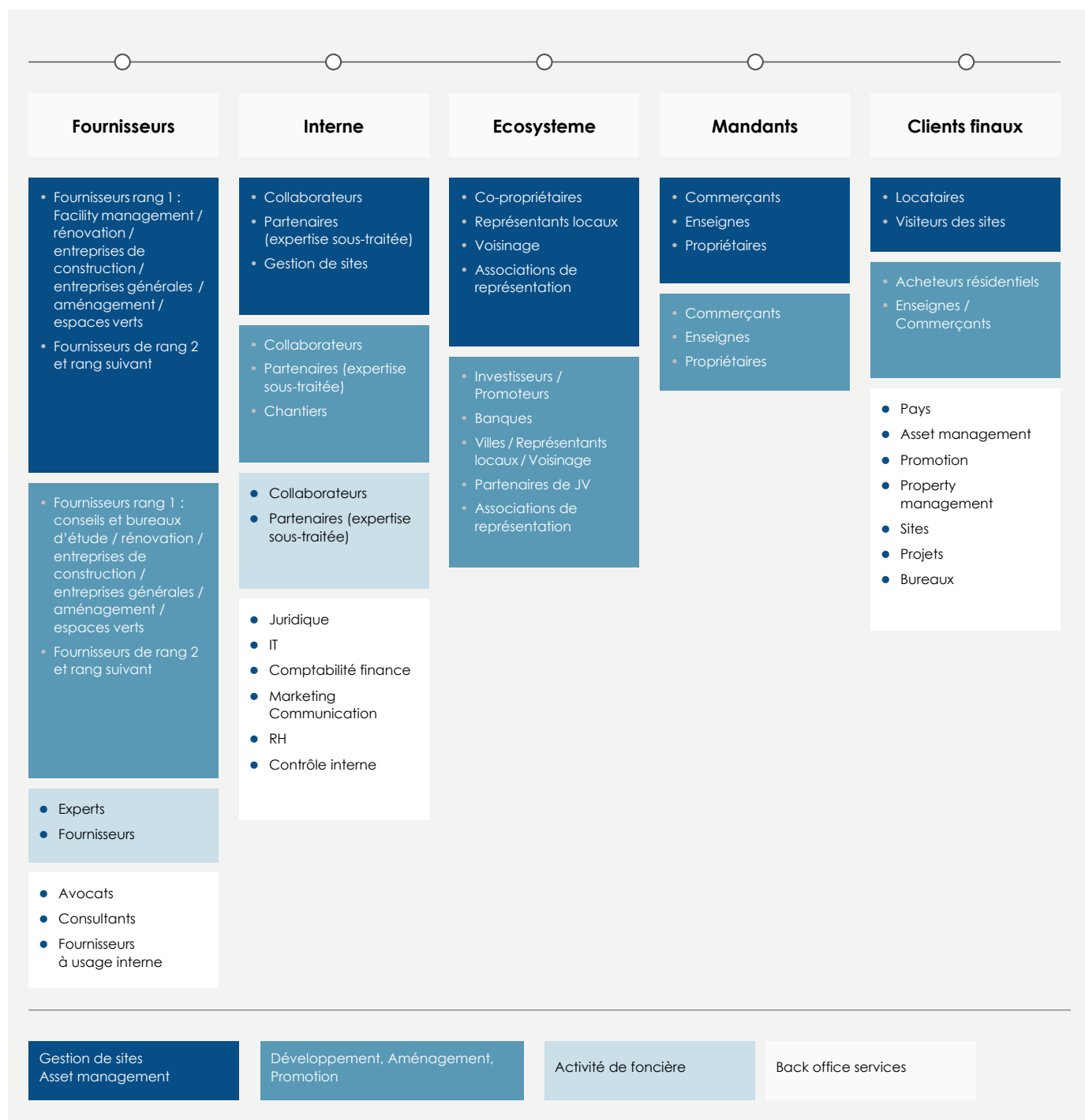
NOTRE SAVOIR-FAIRE

investir sur des actifs
immobiliers, réaliser
des acquisitions et
cessions immobilières

Transformer et
régénérer des
programmes
immobiliers à triple
impact positif

Optimiser le
fonctionnement des
espaces résidentiels
et commerciaux

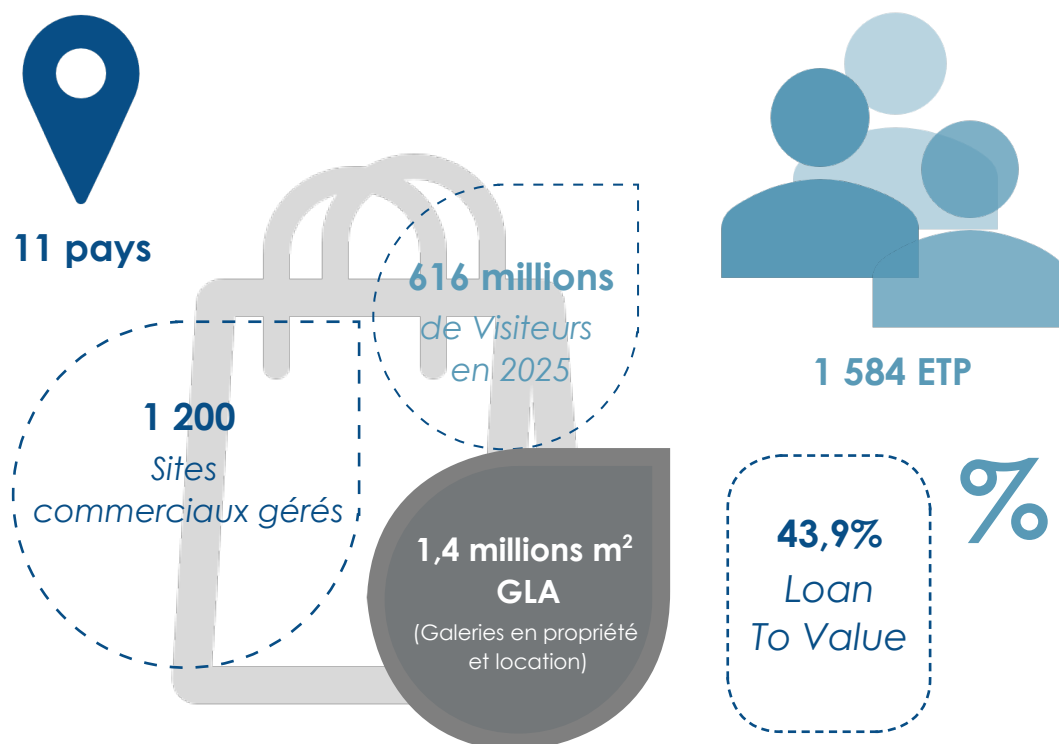
Régénérer les actifs
gérés ou en propriété



**PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ
ET RAPPORT DE GESTION SUR
LES COMPTES CONSOLIDÉS**



NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES

**501 M€**

des revenus locatifs bruts en 2025 (-12,2%)

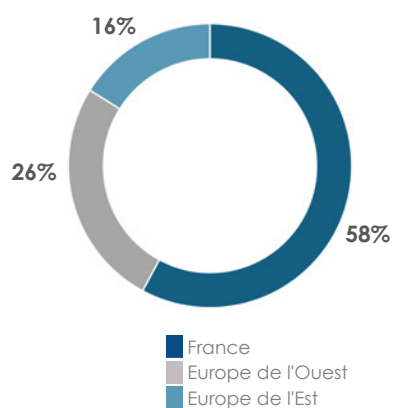
324 M€

d'EBITDA en 2025 (-8,5%)

3,86 Md€

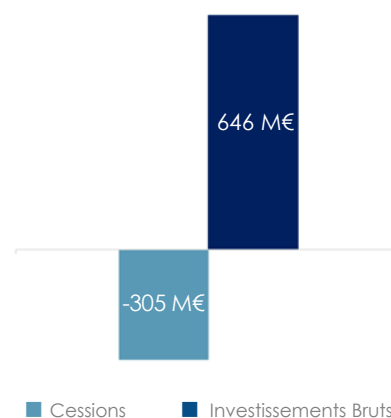
de dette financière nette en 2025

Juste Valeur des actifs



Investissements Nets

341 M€



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs nets	458,1	508,2
Revenus des activités de services	88,9	65,2
Revenus nets de promotion immobilière	1,9	2,0
TOTAL REVENUS	548,9	575,4
Autres produits d'exploitation	-3,4	-4,6
Frais de personnel	-131,5	-120,5
Frais de structure	-87,1	-91,4
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-17,3	-25,5
Reprises et dotations aux provisions	0,0	-7,2
Variation de valeur des immeubles de placement	69,1	-37,5
Produits de cessions des immobilisations	322,9	520,1
Valeurs nettes comptables des immobilisations	-342,2	-639,3
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	-19,4	-139,3
Autres produits et charges non courants	3,2	-80,0
Dépréciation des écarts d'acquisitions	-28,2	-2,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	334,2	67,0
Produits financiers	47,2	77,1
Charges financières	-173,9	-163,3
Coût de l'endettement financier net	-126,7	-86,2
Autres produits et charges financiers	-78,1	-17,2
RÉSULTAT FINANCIER	-204,8	-103,4
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	129,4	-36,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-55,3	-18,5
Charge d'impôt	-75,4	-64,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-1,3	-119,1
Dont		
Part du Groupe	-9,2	-123,1
Intérêts ne donnant pas le com	7,9	4,0
EBITDA	324	355

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Ecart d'acquisitions	82,0	44,2
Autres immobilisations incorporelles	23,5	15,3
Immobilisations corporelles	27,1	37,1
Immeubles de placement	6 943,1	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	430,0	474,2
Autres actifs financiers non courants	219,1	291,6
Autres actifs non courants	68,8	91,1
Instruments dérivés non courants	2,9	69,1
Actifs d'impôts différés	96,6	115,3
ACTIFS NON COURANTS	7 893,1	7 728,1
Actifs détenus en vue de la vente	223,9	118,1
Stocks	170,8	46,6
Créances clients	216,1	183,1
Créances d'impôts exigible	26,0	9,2
Autres actifs financiers courants	428,7	319,1
Autres actifs courants	429,6	266,3
Instruments dérivés courants	1,3	1,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	393,9	126,7
ACTIFS COURANTS	1 890,2	1 071,0
TOTAL ACTIF	9 783,3	8 799,2

PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	667,2	667,2
Primes d'émission	909,4	909,4
Réserves consolidées	2 088,5	2 544,6
Résultat net consolidé	-9,2	-123,1
Capitaux propres - part du Groupe	3 655,8	3 998,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle	61,1	75,6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3 717,0	4 073,7
Provisions non courantes	10,4	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	3 682,6	2 529,0
Dettes locatives non courantes	90,7	61,0
Instruments dérivés non courants	4,3	23,7
Autres passifs non courants	56,6	53,3
Passif d'impôts différés	1 014,9	985,9
PASSIFS NON COURANTS	4 859,5	3 662,9
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	-	3,4
Provisions courantes	53,4	39,6
Emprunts et dettes financières courantes	535,0	552,4
Dettes locatives courantes	13,4	15,8
Instruments dérivés courants	1,5	1,3
Dettes fournisseurs	208,8	134,7
Dettes d'impôts exigibles	20,0	14,6
Concours bancaires	38,2	0,2
Dettes sur immobilisations	60,4	67,0
Dettes fiscales	56,6	46,7
Dettes sociales	42,6	35,6
Autres passifs courants	336,4	151,6
PASSIFS COURANTS	1 206,8	1 062,6
TOTAL PASSIF	9 783,3	8 799,2

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

Présente dans 8 pays d'Europe de l'Ouest et Europe de l'Est, la société est propriétaire ou locataire de 210 sites commerciaux. Ceetrus est également co-propriétaire de 29 sites via des sociétés en partenariat qui sont mises en équivalence dans les comptes consolidés.

Ci dessous la répartition des sites de Ceetrus au 31 Décembre 2025 :

déc-25	TOTAL	P	L	MEE
France	111	106	1	4
Europe de l'Ouest	82	49	8	25
Europe de l'Est	46	45	1	-
Total	239	200	10	29

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

Valorisé à 7,1 milliards d'euros au 31 décembre 2025, 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.

FAITS MARQUANTS

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2025

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding (le « Groupe NIH ») 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 2025 (hors Ukraine). Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Autonomie financière

Jusqu'au mois d'août 2025, l'endettement financier du Groupe New Immo Holding était principalement constitué d'emprunts et avances de trésorerie consentis par la société ELO. Dans le cadre de l'autonomisation financière du Groupe New Immo Holding, son Conseil d'Administration a approuvé le transfert de la dette obligataire de la société ELO vers la société New Immo Holding.

La substitution d'émetteur au profit de la société New Immo Holding a été réalisée le 11 août 2025 sur 4 souches d'emprunts obligataires à taux fixe pour un montant nominal de 2 866 millions d'euros auquel s'ajoutent les intérêts courus non échus (ICNE) pour un montant de 54 millions d'euros. La dette obligataire substituée a été comptabilisée à sa juste valeur dans les comptes du Groupe New Immo Holding, conduisant à une perte en résultat de 27 millions d'euros.

Concomitamment, les prêts qui étaient consentis à la société New Immo Holding par la société ELO, d'un encours de 2 056 millions d'euros, ont été résiliés, ainsi que les swaps de taux qualifiés de couverture de flux futurs en contrepartie de la réception d'une soultte de 40,1 millions d'euros.

La stratégie de gestion du risque de taux du Groupe New Immo Holding est en effet de disposer principalement d'un endettement à taux fixe pour financer ses activités.

Les flux de trésorerie liés à ces opérations intragroupes ont été intégralement compensés via le compte courant intragroupe.

Pour finaliser le processus d'autonomie financière, le Groupe a procédé à d'autres opérations :

- En octobre 2025, un terme a été mis à la convention de cash pooling entre la société ELO et la société New Immo Holding et les Schuldschein d'un montant nominal de 100 millions d'euros, émis par ELO, ont fait l'objet d'un transfert à New Immo Holding ;
- Fin octobre 2025, la société New Immo Holding a sécurisé une nouvelle facilité de crédit renouvelable non-tirée (RCF) pour un montant nominal de 350 millions d'euros sur 5 ans ;
- En novembre 2025, 500 millions d'euros d'emprunts obligataires ont été levés sur les marchés financiers dans le cadre d'un programme EMTN (Euro Medium Term Notes - cadre juridique qui permet un accès régulier et fluide au marché obligataire) ;

- En décembre 2025, plusieurs placements financiers ont été réalisés auprès de BNP Paribas et de Société Générale : les valeurs mobilières et équivalents de trésorerie s'élèvent au 31 décembre 2025 à 274 millions d'euros ;
- Enfin, la société Ceetrus France a levé fin décembre 350 millions d'euros de prêts hypothécaires dont le tirage est intervenu fin janvier 2026.

Le succès de ces opérations, menées auprès de partenaires bancaires de premier plan, ainsi que sur les marchés obligataires, témoigne de la confiance que les actionnaires et les partenaires financiers de New Immo Holding accordent au succès de la stratégie de développement du Groupe.

Litiges

Dans le cadre de la gestion courante de ses activités, le Groupe NIH peut être sujet à divers litiges ou contentieux. Chacun des litiges connus ou procédures en cours, dans lesquels la société New Immo Holding ou l'une des sociétés du Groupe sont impliqués, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes et des provisions ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés.

Les risques ont été évalués sur la base des expériences passées et de l'analyse des services et conseils juridiques du Groupe.

Contentieux Europacity :

A la suite d'une décision du Conseil de Défense écologique intervenue le 7 novembre 2019, le projet d'aménagement du complexe de commerce et de loisirs Europacity qui devait être développé en région parisienne sur le Triangle de Gonesse a été arrêté. Les sociétés NIH, Alliages et Territoires et Belle Etoile ont initié plusieurs procédures visant à annuler la décision gouvernementale et à obtenir réparation du préjudice subi. Le 5 avril 2024, le Tribunal de Pontoise a renvoyé la procédure au Conseil d'Etat.

Le 30 septembre 2025, le Conseil d'Etat a rendu sa décision : Les responsabilités de l'Etat ont été écartées. Il a notamment été considéré que les déclarations et le protocole signé ne peuvent être constitutifs d'un engagement ferme de l'Etat qui serait de nature à ouvrir un droit à indemnité au titre de promesses non tenues.

La décision étant défavorable et toutes les voies de recours étant épuisées, New Immo Holding a été contraint de comptabiliser en résultat financier une dépréciation complémentaire de 25 millions d'euros du solde du compte courant débiteur vis-à-vis d'Alliages et Territoires. La dépréciation des immeubles de placement nets des provisions suite à la décision du Conseil d'Etat génère aussi une quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence négative supplémentaire de -17 millions d'euros.

Contentieux Gare du Nord :

En février 2019, à la suite d'une mise en concurrence, SNCF Gares & Connexions a conclu avec la société Gare du Nord 2024, détenue à 66 % par une filiale de Ceetrus France, elle-même filiale de New Immo Holding, et 34 % par SNCF Gares & Connexions, un contrat de concession portant sur la restructuration et l'exploitation commerciale de la gare du Nord à Paris.

Ce contrat a été résilié unilatéralement par SNCF Gares & Connexions le 21 septembre 2021.

Des procédures contentieuses ont été engagées devant le Tribunal administratif de Paris tendant pour Gare du Nord 2024 à faire juger la résiliation illégale et fautive du contrat de concession et obtenir une indemnisation au titre de ses préjudices et gains manqués, et pour SNCF Gares & Connexions à obtenir de Gare du Nord 2024 le versement d'une indemnité de déchéance et au titre de ses préjudices.

Le 9 février 2026, le tribunal administratif de Paris a jugé la résiliation fautive du traité de concession et a condamné SNCF Gares & Connexions à verser la somme de 229 millions d'euros HT, assortie d'intérêts moratoires, à Gare du Nord 2024. Le tribunal administratif de Paris a par suite rejeté les demandes de SNCF Gares & Connexions.

SNCF Gares & Connexions dispose de la faculté de faire appel de cette décision. Par suite, à ce jour, aucun impact positif n'a été constaté dans les états financiers du Groupe New Immo Holding au titre de l'indemnité et des intérêts à payer par la SNCF.

En parallèle, indépendamment du litige devant les tribunaux administratifs, SNCF Gares & Connexions avait mis en œuvre une garantie à première demande (GAPD) à hauteur de 47 millions d'euros, qui avait été consentie par New Immo Holding à l'effet de garantir la réalisation du projet de rénovation par la société Gare du Nord 2024.

NIH a contesté cette mise en œuvre devant les tribunaux judiciaires.

Le 22 septembre 2023, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné en première instance New Immo Holding à payer à SNCF Gares & Connexions la garantie à première demande. Le 27 mars 2024, la Cour d'appel de Paris a confirmé la condamnation de New Immo Holding à honorer cette garantie. Un pourvoi en cassation a été formé par New Immo Holding dont la décision est attendue prochainement.

Au 31 décembre 2024, une charge de 47 millions d'euros a été comptabilisée dans les comptes du Groupe en lien avec le paiement de la garantie.

Le 9 février 2026, le Tribunal Administratif de Paris a rendu, en première instance, un jugement favorable à la société New Immo Holding. Au regard de cette décision, le management de New Immo Holding a revu l'estimation liée au risque de recouvrement de la créance au titre du versement de la garantie à première demande. La réappréciation de ce risque a engendré une reprise de la dépréciation de 47 millions d'euros dans les comptes consolidés au 31 décembre.

Mouvements de périmètre & acquisitions

Pour New Immo Holding, l'exercice 2025 a été particulièrement actif et a permis des avancées stratégiques majeures.

En septembre 2025, la société Nhood Holding, filiale du Groupe NIH, a fait l'acquisition de 100% de la société SCC France (Société des Centres Commerciaux France) pour un prix de 27,9 millions d'euros, assorti d'un complément de prix de 0,75 millions d'euros. La société SCC France fournit des prestations de services pour des centres commerciaux. Elle emploie 220 salariés gérant un portefeuille de 65 actifs en France pour le compte de 22 principaux propriétaires mandants. Les comptes consolidés du Groupe New Immo Holding intègrent la contribution des activités de SCC France depuis le 1er octobre 2025. Cette opération a généré un goodwill de 16 millions d'euros après valorisation d'actifs incorporels pour 12 millions d'euros (marque et relations clients).

Convaincu que l'attractivité des lieux passe par la qualité des expériences proposées, la société Nhood Holding, filiale du groupe NIH est devenue l'actionnaire unique de Tomorrow Food, agence de conseil spécialisée en Food, Beverage, Hospitality et Loisirs. Cette acquisition a été réalisée en juillet 2025 pour un montant de 0,8 millions d'euros et un complément de prix. Cette opération a généré un goodwill de 2 millions d'euros.

La stratégie de croissance des activités de Nhood s'inscrit également dans une dynamique internationale : l'acquisition de la société H&A Properties marque une étape clé de son implantation en Afrique de l'Ouest et du renforcement de son leadership en immobilier mixte et durable en Côte d'Ivoire.

Fin décembre 2025, la société Ceetrus France a finalisé l'acquisition de 100% de la société NODI et de ses filiales (38 entités juridiques) : cette opération va permettre un renforcement des activités de Promotion Immobilière. L'acquisition de Nodi a généré un goodwill provisoire de 22 millions d'euros dont l'affectation sera achevée dans un délai de 12 mois après la date d'acquisition, le travail d'analyse étant en cours.

Le 20 novembre 2024, Ceetrus a signé un accord de partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), conduisant à la création d'une co-entreprise Regenimo. Cet accord de partenariat a pour objectif d'accueillir des actifs et des terrains présentant des enjeux de transformation urbaine.

La société Regenimo SAS a été créée en avril 2025 et est détenue à hauteur de 60 % par Ceetrus et 40 % par la CDC : les accords de gouvernance permettent une comptabilisation de Regenimo par mise en équivalence.

Fin décembre 2025, les entités QG, Holden et Foncière du Breucq ont été cédées à la société Regenimo. À la suite de cette opération, ces entités, auparavant consolidées par intégration globale, sont désormais comptabilisées par mise en équivalence.

Il s'agit de la première phase de l'accord global avec la CDC visant à développer la reconversion de friches industrielles.

Le second semestre 2025 a été aussi impacté par d'autres opérations (se reporter au paragraphe 2.2 Périmètre et méthodes de consolidation) :

- Réorganisation du périmètre de la Hongrie,
- Fusions ou transmission universelle de patrimoine de plusieurs entités en France,
- Acquisition de la société Cristal au Luxembourg : entité qui détient le site de la Cloche d'Or.
- Acquisition en décembre 2025 de 50% des actions de la société Alegro Setubal (Portugal) détenues par le co-actionnaire permettant au Groupe New Immo Holding d'en détenir 100% : l'opération a généré un changement de contrôle et un passage de mise en équivalence à intégration globale.

Régénération urbaine d'Alverca : une étape clé franchie en 2025 avec l'ouverture de la Loja do Cidadão

Lancée en novembre 2025, la commercialisation de la **Loja do Cidadão (ou Bureau du Citoyen en français)** située au premier étage de la galerie du centre d'Alverca au Portugal, marque une étape majeure dans la transformation de cet actif immobilier stratégique, géré par Nhood pour Ceetrus, copropriétaire du site avec Auchan Retail Portugal.

D'une superficie de **1 095 m²**, la Loja do Cidadão regroupe en un lieu unique plusieurs services administratifs essentiels à destination des habitants du territoire.

Cette réalisation concrétise pleinement la vision portée conjointement par Nhood et Ceetrus d'une ville renouvelée, où les lieux immobiliers **deviennent des espaces utiles, accessibles et porteurs de sens**. En intégrant des services essentiels au cœur du territoire, le site contribue durablement à la qualité de vie des habitants et renforce le lien entre les citoyens et leur ville.



Loja Do Cidadão - Centre Commercial Alverca, Portugal

Un projet de régénération urbaine à forte valeur ajoutée

L'ouverture de la Loja do Cidadão s'inscrit dans un **plan d'investissement global de 32 millions d'euros**, destiné à transformer en profondeur la Galerie d'Alverca, un complexe immobilier de près de **78 000 m²** longtemps sous-exploité malgré une fréquentation annuelle moyenne de **2,8 millions de visiteurs**.

L'objectif du projet est de faire évoluer un centre commercial traditionnel vers un **pôle urbain multifonctionnel**, capable de répondre aux nouveaux besoins du territoire en matière de commerce, de services, de logement, de bien-être et de qualité de vie.

Cette opération illustre la mission de New Immo Holding consistant à « créer une valeur durable pour les territoires, les partenaires et les communautés grâce à des solutions intégrées en gestion d'actifs, gestion immobilière, développement et commercialisation ».

Un projet lancé en 2023, structuré par phases

Le projet de transformation de la Galerie d'Alverca a été **lancé en 2023**, à l'issue d'une réflexion stratégique menée conjointement par Nhood, Ceetrus et la municipalité de Vila Franca de Xira. Dès l'origine, l'ambition était de revitaliser un site vieillissant en l'inscrivant dans une logique de **mixité des usages** et de **régénération urbaine durable**.

La première phase, engagée dès 2023, a porté sur la modernisation et l'extension de la zone commerciale, avec l'intégration de nouvelles enseignes et de services structurants. Cette phase a posé les bases du futur pôle urbain, tout en maintenant l'attractivité du site pendant les travaux.

La livraison de la Loja do Cidadão en 2025 constitue un jalon central de la **deuxième phase du projet**, marquant l'intégration effective des services publics au cœur du dispositif urbain.

Une programmation mixte tournée vers la « ville du quart d'heure »

À terme, la Galerie d'Alverca développera une surface d'environ **52 000 m²**, contre 11 572 m² initialement, articulée autour de plusieurs fonctions complémentaires :

une offre commerciale enrichie, avec notamment l'arrivée de **Leroy Merlin** et de nouvelles enseignes de services ;

des équipements dédiés au **sport, à la santé et au bien-être**, dont un gymnase et un futur espace santé-loisirs ;

des **services publics de proximité**, incarnés par la Loja do Cidadão ;

une composante résidentielle, avec la **reconversion des tours de bureaux** en plus de 100 logements locatifs, capables d'accueillir plus de 200 habitants.

Cette programmation vise à créer une nouvelle centralité urbaine, animée tout au long de la journée, en cohérence avec la vision des « **villes du quart d'heure** », où les principaux services du quotidien sont accessibles à proximité immédiate.

Un projet créateur de valeur économique, sociale et environnementale

Le projet de la Galerie d'Alverca génère des retombées significatives pour le territoire, avec la création de **plus de 100 emplois directs** et de **plus de 200 emplois indirects**. Il contribue également à renforcer l'attractivité économique de la municipalité et la valeur patrimoniale de l'actif pour son propriétaire.

Sur le plan environnemental, la transformation s'appuie sur une **stratégie ESG ambitieuse**, incluant, une conception visant la **certification BREEAM** ; l'installation de **plus de 900 panneaux photovoltaïques** ; le développement de **1 800 m² de jardins et toitures végétalisées** ; des aménagements favorisant la **biodiversité, la gestion des eaux pluviales et les mobilités douces**, avec une connexion au réseau cyclable local.

Une opération emblématique de collaboration entre secteurs public et privé

L'ouverture de la Loja do Cidadão cette année illustre notre capacité à piloter des projets complexes de régénération urbaine, en associant investisseurs privés, acteurs publics et clients finaux autour d'une vision commune. A travers cette opération, Nhood confirme ainsi son positionnement comme **acteur de référence de la transformation des lieux de vie**, capable de créer des projets utiles, performants et alignés avec les enjeux économiques, sociaux et environnementaux des territoires.

Pour Ceetrus, cette opération incarne une vision engagée de la ville de demain, **où les centres commerciaux s'ouvrent à de nouveaux usages au service de l'intérêt général**. En intégrant des services à forte valeur partagée pour les citoyens, les collectivités et les commerçants, Ceetrus affirme son ambition de faire de son patrimoine un moteur de vitalité urbaine. Cette dynamique a vocation à s'amplifier à l'échelle de l'ensemble de son portefeuille, afin de contribuer durablement à des territoires plus inclusifs, plus utiles et plus vivants.



Centre commercial Alverca - Portugal

Cageot & Aux petits Champs : un démonstrateur de création de valeur durable au service de la stratégie de transformation des sites

Développé par Nhood sur un foncier détenu par Ceetrus et en lien étroit avec Auchan, Cageot est un nouveau tiers-lieu festif, agricole et culturel implanté au sud de la métropole lilloise, à proximité immédiate du centre commercial Aushopping Faches-Thumesnil.

Inauguré en 2025, ce projet constitue une première étape structurante de la transformation du site.

Cageot accueille des usages ouverts au public (restauration, événements culturels, programmation festive et des espaces de convivialité) avec une ambition claire : intensifier les usages et connecter le site à son écosystème.

Nhood s'adosse à des entrepreneurs locaux partageant des valeurs communes pour mettre en œuvre cet écosystème. Ensemble, ces acteurs expérimentent une nouvelle manière de faire évoluer les actifs existants, en reconnectant commerce, alimentation, production locale et lien social.

5 000 m² sont dédiés au maraîchage et à l'agriculture urbaine et sont exploités par Aux Petits Champs, acteur spécialisé de la production locale responsable.

Le projet renforce le **lien direct avec les habitants**, en proposant des expériences pédagogiques autour de l'alimentation, des saisons et des modes de production, tout en valorisant une approche productive, locale et responsable.

Cageot s'associe à cette production maraîchère pour valoriser les produits dans les différentes offres de restauration. Tous les publics sont rassemblés pour vivre des moments de partage et de convivialité dans un lieu unique qui fait vivre son quartier, sa ville et sa région et favorise la transition du territoire.

Conçu selon des principes d'éco-conception, d'upcycling et de sobriété constructive, le bâtiment lui-même porte une **vision constructive** qui préfigure les transformations futures du site : réversibilité des usages, intégration paysagère, évolutivité des fonctions et faible impact environnemental. Cageot n'est pas une fin en soi, mais un **premier jalon** démonstrateur de ce que peuvent devenir, à terme, les sites commerciaux de demain.

Au-delà de l'offre alimentaire, Cageot incarne un **commerce vivant**, rythmé par une programmation culinaire et festive qui évolue au fil des quatre saisons. Ateliers, marchés, événements et temps forts culturels viennent animer le lieu tout au long de l'année. Cela favorise l'allongement des temps de présence, l'appropriation par les habitants et renforce la notoriété du site. Un **chef de renom** a rejoint l'aventure, séduit par les valeurs portées par le projet : respect du produit local, circuits courts, transmission des savoir-faire et engagement territorial.

Pour Nhood, Cageot illustre pleinement son rôle d'ensemblier de projets complexes et sa capacité à concevoir et piloter des opérations de transformation immobilière intégrant stratégie d'usages, valorisation foncière et impact territorial. Le projet démontre comment des sites historiquement mono-usage peuvent évoluer vers de véritables **écosystèmes mixtes, résilients et évolutifs**, en lien étroit avec les propriétaires, exploitants et acteurs locaux.

ACTIVITÉ DU PÔLE "PATRIMOINE" CEETRUS

Céder pour réinvestir : une stratégie patrimoniale déjà bien en mouvement

En 2025, Ceetrus a investi plus de 500 millions d'euros pour déployer sa stratégie patrimoniale et entend poursuivre activement la transformation de son patrimoine.

Cette stratégie patrimoniale se traduit par des acquisitions à l'international, des rachats de surfaces ciblées auprès d'Auchan et des arbitrages de sites non stratégiques.

Pour Ceetrus, investisseur et propriétaire du foncier, Cageot et Aux Petits Champs incarnent à la fois l'action en alliances et l'ambition « foncièrement vivant ». Conçu et développé avec l'ensemble des partenaires du projet, ce démonstrateur illustre la capacité de Ceetrus à faire de ses sites des lieux utiles, ouverts et évolutifs, en activant de nouveaux moteurs d'attractivité, tels que le foodtaining et l'alimentation saine et locale, au service des habitants, des enseignes et des territoires.

Pensé dès l'origine comme un projet pilote, cet écosystème a vocation à servir de **référence et de socle de déploiement** pour d'autres opérations du groupe New Immo Holding, en France comme à l'international.

Il incarne la conviction partagée par Nhood, Ceetrus, Auchan et leurs partenaires qu'une autre trajectoire de développement des sites commerciaux est possible : plus utile, plus ancrée localement, plus pédagogique et productive, et durablement créatrice de valeur pour l'ensemble des parties prenantes.



Cageot - Faches-Thumesnil

Des acquisitions stratégiques au Portugal et en Italie

Ceetrus franchit une nouvelle étape dans le déploiement de sa stratégie patrimoniale avec l'acquisition des quotes-parts de ses partenaires dans deux actifs commerciaux majeurs : Alégro Setúbal au Portugal et Torino To Dream en Italie.

Ces opérations permettent à la foncière de devenir l'unique propriétaire de deux sites emblématiques, renforçant ainsi son positionnement sur les marchés portugais et italien.

Situé au sud de Lisbonne, au cœur d'une zone à forte dynamique économique, touristique et démographique, Alégro Setúbal bénéficie d'un emplacement stratégique à la croisée des grands axes reliant la capitale à l'Algarve et au sud de l'Espagne.



Alegro Setúbal, Portugal

Le centre s'impose comme une destination commerciale de référence, portée par un mix d'enseignes attractif, un taux d'occupation élevé et une excellente accessibilité. Au-delà de ses performances, il illustre l'approche de Ceetrus en matière d'ancrage territorial, ayant été conçu dès l'origine en co-construction avec les habitants.



Torino To Dream, Italie

À Turin, Torino To Dream s'inscrit dans une ambitieuse démarche de reconversion et de régénération urbaine sur le site historique de Porte di Torino. Le projet vise à créer un « New Urban District » associant un centre commercial modernisé et une meilleure intégration au tissu urbain. Il constitue aujourd'hui le plus important projet de régénération urbaine et d'innovation commerciale de la ville. Les investissements engagés permettront d'améliorer l'expérience client et d'optimiser le mix commercial avec des marques internationales capables de renforcer durablement l'attractivité du site.

Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la stratégie de recentrage de Ceetrus sur des actifs « Coeur Patrimoine », à forte valeur ajoutée et à fort potentiel de création de valeur durable. En s'appuyant sur l'expertise de Nhood, Ceetrus confirme sa capacité à saisir des opportunités d'investissement alignées avec sa stratégie.

Des rachats de surfaces auprès d'Auchan pour renforcer ses actifs "Cœur Patrimoine"

Ceetrus a également saisi des opportunités de développement de son patrimoine, à travers deux projets structurants.

Tout d'abord, le **rachat auprès d'Auchan de 6 coques d'hypermarchés dans le cadre d'une opération de sale and lease-back** : 5 sites en France et 1 site au Luxembourg.

Ces acquisitions confèrent à Ceetrus un avantage stratégique rare sur le marché français, en devenant l'unique propriétaire de la galerie commerciale et de l'hypermarché alimentaire. La sortie des situations de copropriété renforce la valeur et la liquidité des actifs, simplifie leur gestion et ouvre des perspectives de développement sur des fonciers attenants.

En parallèle, Ceetrus **a racheté environ 50 000 m² des surfaces de vente libérées par la réduction des hypermarchés Auchan**, situées dans 17 sites déjà détenus par Ceetrus en France et à l'international. D'autres sites sont à l'étude.

Les mètres carrés acquis sont recommercialisés auprès d'enseignes de moyenne surface, pour diversifier l'offre de ces centres (fashion, sport, santé, loisirs etc.) et renforcer leur attractivité.

Des cessions ciblées pour mieux réinvestir

Ceetrus a récemment opéré la cession **d'une trentaine d'actifs non stratégiques** dont le centre commercial l'Ilo à Épinay-sur-Seine, la galerie de Dury à Amiens, et un portefeuille de 3 retail parks en France. En Europe, Ceetrus a conclu la cession de divers sites en Italie, dont celui de Casamassima à Bari, cédé à Klépierre. Ceetrus poursuivra sa politique d'arbitrages dans l'ensemble des pays d'implantation à un rythme ajusté à celui de ses investissements. En 2025, Ceetrus a poursuivi une politique d'arbitrages ciblés, avec la cession d'actifs non stratégiques pour un montant global supérieur à 300 millions d'euros. Ces opérations visent un double objectif : améliorer la qualité moyenne du portefeuille et libérer des moyens financiers afin de continuer à investir avec détermination sur les sites Coeur Patrimoine, ainsi que sur les opérations de régénération urbaine et de diversification, **comme à Wilanów Park en Pologne.**



Wilanów Park, Pologne

ACTIVITÉ DU PÔLE "SERVICES" NHOOD

Une croissance fondée sur les alliances stratégiques et l'expertise, au service d'un leadership durable

Dans un marché immobilier en profonde mutation, Nhood poursuit une trajectoire de croissance ambitieuse et maîtrisée, fondée sur un principe structurant : **s'entourer des meilleures expertises pour anticiper les attentes du marché, enrichir son offre de services et devenir une référence internationale des services immobiliers**. Acquisitions ciblées, prises de participation et partenariats stratégiques constituent aujourd'hui des leviers clés de cette dynamique, au service d'un immobilier plus utile, plus durable et plus performant.

Innover pour répondre aux nouveaux usages : l'investissement stratégique dans bowhood

En 2025, Nhood a franchi une étape majeure en investissant dans bowhood, entreprise innovante spécialisée dans l'immobilier éphémère, modulaire et bas carbone. Ce partenariat stratégique illustre la capacité de Nhood à détecter et accompagner des solutions émergentes à fort potentiel, en phase avec les évolutions rapides des usages, des territoires et des exigences environnementales.

Développée autour d'un concept d'« éphémère durable », la solution bowhood repose sur des modules en bois et en verre, démontables et réemployables, permettant de transformer rapidement des sites sous-utilisés en lieux de vie flexibles : bureaux, commerces, restauration, logements temporaires ou espaces collaboratifs. Sept brevets viennent sécuriser cette innovation, qui conjugue performance environnementale, agilité opérationnelle et modèle économique flexible, principalement fondé sur la location.

L'inauguration, sur le siège de Nhood à Villeneuve-d'Ascq, d'un démonstrateur de 350 m² développé en moins de trois mois, marque une étape concrète de cette collaboration. Véritable laboratoire urbain ouvert, ce projet reflète la stratégie de Nhood de transformer l'innovation en solutions opérationnelles, au service de la sobriété foncière et de la régénération urbaine. À horizon 2028, plus de 30 000 m² devraient être déployés en France, avant une ouverture progressive au marché européen.



Bowhood - QG Nhood

Consolider les métiers clés : l'acquisition de SCC France dans le property management

La croissance de Nhood repose également sur le renforcement de ses expertises historiques. L'acquisition de SCC France, acteur reconnu du property management, constitue une étape structurante de cette stratégie. Elle permet à Nhood de consolider sa position sur un segment clé de la chaîne de valeur immobilière, en combinant qualité de service, proximité, innovation et durabilité.

En s'appuyant sur la complémentarité des expertises, ce rapprochement vient renforcer de manière significative l'assise opérationnelle du groupe : le nombre de centres gérés augmente de 80 à 121, et celui des clients propriétaires de 10 à 35.



Equipe SCC & Nhood

Créer des lieux de vie attractifs : le rapprochement avec Tomorrow Food

Convaincue que l'attractivité des lieux passe par la qualité des expériences proposées, Nhood est devenue l'actionnaire unique de Tomorrow Food, agence de conseil spécialisée en Food, Beverage, Hospitality et Leisure. Ce rapprochement capitalistique s'inscrit dans une ambition commune : concevoir des destinations de vie en phase avec les attentes des usagers et les spécificités des territoires. Déjà partenaires depuis 2022 sur de nombreux projets, Nhood et Tomorrow Food renforcent ainsi leur compétence dans l'accompagnement des acteurs de l'immobilier, les exploitants et les collectivités, de la définition stratégique à l'exploitation opérationnelle des concepts F&B et loisirs. Avec plus de 60 projets menés depuis sa création, Tomorrow Food se positionne comme un acteur de référence en France, avec une ambition affirmée de leadership européen à moyen terme.



Equipe Tomorrow Food

Accélérer l'internationalisation : l'acquisition de H&A Properties en Côte d'Ivoire

La stratégie de croissance de Nhood s'inscrit également dans une dynamique internationale. L'acquisition de H&A Properties marque une étape clé de son implantation en Afrique de l'Ouest et du renforcement de son leadership en immobilier mixte et durable en Côte d'Ivoire.

Cette opération permet à Nhood de consolider son expertise locale, d'élargir son portefeuille d'activités et de proposer une offre structurée et transversale sur plusieurs métiers immobiliers. Dans un marché en forte croissance, cette intégration favorise la création de synergies, la montée en compétences des équipes et le déploiement de solutions adaptées aux réalités économiques et sociales locales.

Une vision claire : bâtir un modèle de référence des services immobiliers

À travers ces acquisitions et alliances stratégiques, Nhood affirme une vision de long terme : **construire un modèle de services immobiliers fondé sur l'excellence opérationnelle, l'innovation et la responsabilité**, capable d'accompagner durablement la transformation des actifs et des territoires.

Cette stratégie partenariale, ouverte et exigeante, permet à Nhood d'accélérer sa croissance tout en renforçant sa capacité à répondre aux attentes du marché. Elle constitue un socle solide pour atteindre une ambition claire : **devenir le référent international des services immobiliers et de la régénération urbaine.**

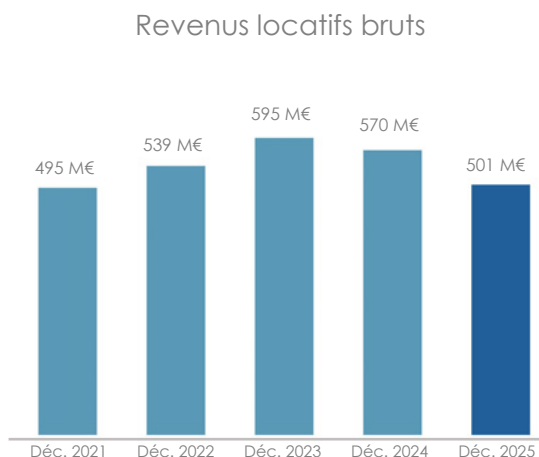
COMMENTAIRES D'ACTIVITÉ SUR L'ANNÉE 2025

Dans un contexte où la pression sur le pouvoir d'achat et la santé financière des entreprises persiste, et ce malgré une amélioration de certains indicateurs économiques (modération de l'inflation et stabilité de la consommation des ménages), le taux d'encaissement brut des loyers et charges se positionne à 95,3% au 31 décembre 2025. À compter de l'exercice 2025, la méthodologie de calcul de cet indicateur a été affinée afin d'en améliorer la représentativité opérationnelle : celui-ci

est désormais calculé sur la base des seuls éléments directement liés à l'activité locative courante, à l'exclusion d'éléments non récurrents ou sans lien direct avec le recouvrement locatif. A titre de comparaison, calculé selon l'ancienne méthode, ce taux s'établit à 92,90% au 31 décembre 2025, en progression de 67 bps par rapport au 31 décembre 2024.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

En 2025, les revenus locatifs bruts sont en diminution à l'échelle globale.

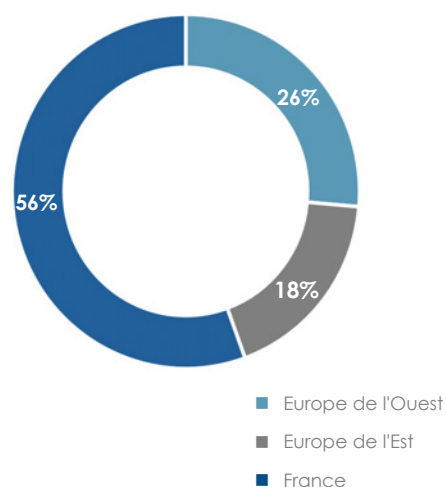


Les revenus locatifs bruts affichent une diminution de 12% par rapport à l'année 2024. Cette diminution par rapport à l'année précédente s'explique principalement par d'importantes variations de périmètres (cessions d'actifs) entamées principalement tout au long de l'année 2024 (et qui produisent encore leurs effets en année pleine sur 2025), et que les progressions opérationnelles de revenus (en particulier l'impact de l'indexation des loyers) n'ont pas compensé.

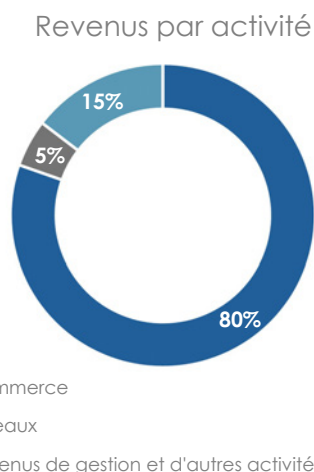
A périmètre comparable, la diminution des revenus locatifs brute se porte à -4,5% entre 2024 et 2025.

L'EBITDA ressort fin 2025 à 324 millions d'euros, en diminution de -8,5% par rapport à la période précédente. Cette diminution s'explique principalement par la diminution des revenus locatifs bruts engendrée par les importantes variations de périmètre constatées en 2024.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts en 2025 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. En 2025, cette activité contribue à 80% de ses revenus. Toutefois, la part des revenus de gestion et autres activités est en développement croissant.

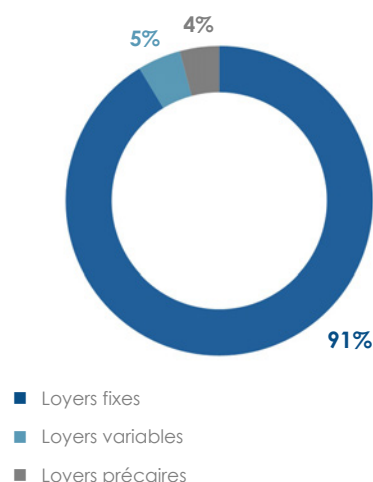


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galleries commerciales	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾
France	339 €/m ²
Europe de l'Ouest	317 €/m ²
Europe de l'Est	210 €/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 9% des revenus locatifs bruts en 2025, soit une part stable par rapport au 31 décembre 2024.



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

Au 31 décembre 2025, le Groupe New Immo Holding au travers de Ceetrus Foncière est propriétaire, co-propriétaire ou locataire de 1,9 millions de m² GLA de galeries commerciales :

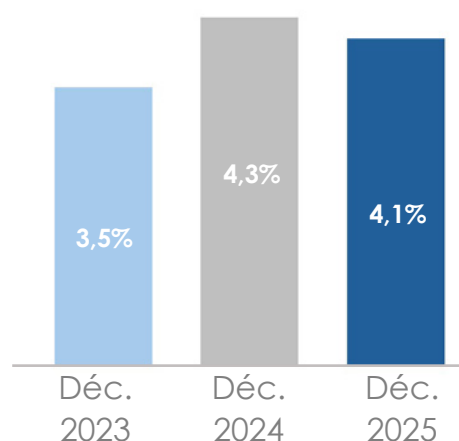
Surface GLA (en millions de m ²)	Total	P	L	MEE
France	0,8	0,7	NS	0,1
Europe de l'Ouest	0,7	0,3	NS	0,4
Europe de l'Est	0,4	0,4	NS	NS
Total	1,9	1,5	NS	0,5

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

En 2025, le Groupe a accueilli 616 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location, en légère diminution de 0,8% par rapport à 2024 à périmètre comparable.

Le taux de vacance financière du Groupe est en amélioration par rapport au 31 décembre 2024 et ressort à 4,1% sur l'année 2025. Pour contenir la vacance, les équipes travaillent quotidiennement avec les commerçants partenaires afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

Taux de vacance financière



Le risque client a augmenté légèrement au cours de l'année 2025. Les créances irrécouvrables, les dépréciations pour créances douteuses et les rabais représentent 7,4% des revenus au 31 décembre 2025 versus 7% sur l'exercice 2024.

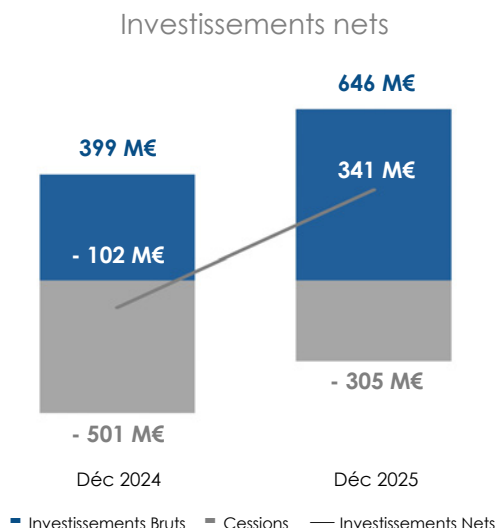
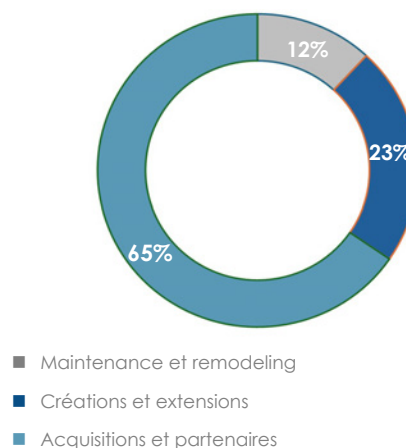
COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

New Immo Holding a continué d'investir de manière importante en 2025 notamment par l'acquisition en contrôle de parts de sociétés détenues en partenariat, mais également par l'acquisition importante de surface commerciales détenues par Auchan dans le cadre d'une stratégie globale.

Au 31 décembre 2025, les investissements nets s'élèvent à +341 millions d'euros.

Les investissements bruts de 2025 s'élèvent à 646 millions d'euros et se répartissent comme suit :

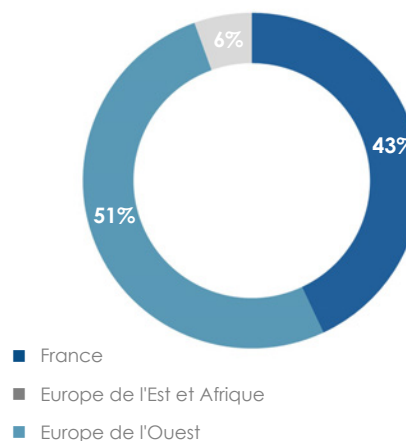
Investissements par nature
Dec 2025



Notre politique d'investissement en 2025 illustre la volonté de New Immo Holding de se recentrer sur des actifs commerciaux leaders ou en devenir, par des acquisitions stratégiques – notamment le rachat des parts de nos partenaires sur Alegro Setúbal et Torino To Dream, ainsi que le remembrement des coques Auchan – tout en poursuivant le développement et la valorisation de nos sites existants.

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.

Investissements par zone
Dec 2025



COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'année 2025 est marquée par une hausse de la juste valeur des actifs de 6,5% à taux de change courant. Cette évolution est liée aux variations de périmètre (acquisitions en France, prise de contrôle au Portugal et en Italie) mais également à la performance du portefeuille.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 126 millions d'euros (hors droits de mutation), soit une hausse de 2,5% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2024.

- Les taux d'actualisation et taux de sortie impactent la juste valeur à hauteur de +0,64%
- La hausse des revenus locatifs nets ont, quant à eux, généré un effet favorable de +2,5%

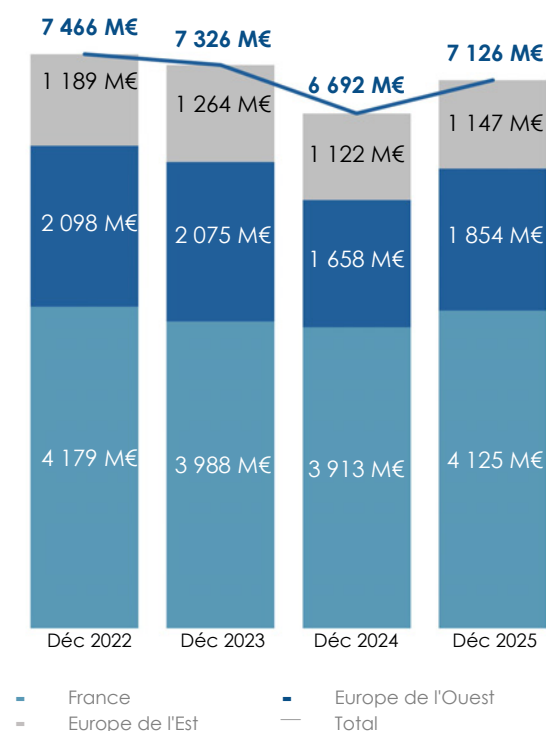
Le patrimoine du Groupe New Immo Holding est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2025, excepté pour 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 2025, restent inchangées.

Notons que le poste Immeubles de placement s'élève seulement à 6 943 millions d'euros dans le bilan consolidé car, en raison de l'application de la norme IFRS 5, des actifs ont été classés dans la rubrique actifs détenus en vue de la vente.

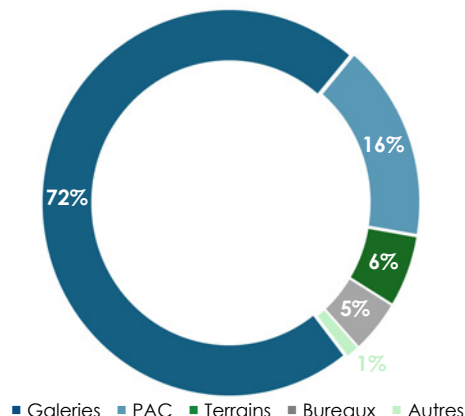
Juste valeur des immeubles de placement



⁽¹⁾ La Juste valeur des immeubles de placement en décembre 2023, 2024 et 2025 inclut la Juste valeur d'actifs comptabilisés selon IFRS 5.

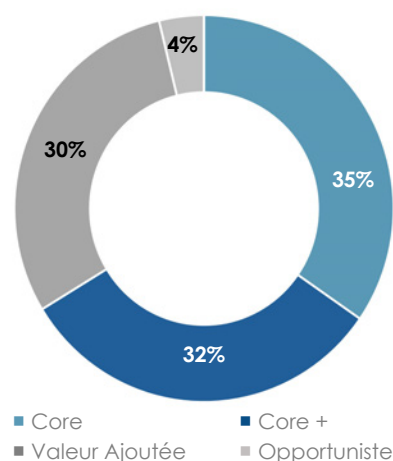
La Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille diversifié, en raison de sa quantité d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 58% de son portefeuille en France.

Juste valeur par catégorie d'actifs



La transformation de notre portefeuille se poursuit dans le cadre de notre stratégie patrimoniale, visant à renforcer la part des actifs Core et Core+. Au 31 décembre 2025, ces actifs représentent 68 % de la valeur totale du portefeuille. Si cette part est légèrement inférieure à celle de l'an dernier (71 %), elle masque un point important : la proportion d'actifs Core+ a progressé de manière significative, passant de 29 % à 35 %. Cette évolution reflète notre volonté de concentrer le portefeuille sur des sites leaders, tout en poursuivant la valorisation de nos actifs à potentiel.

Juste valeur par type d'actifs

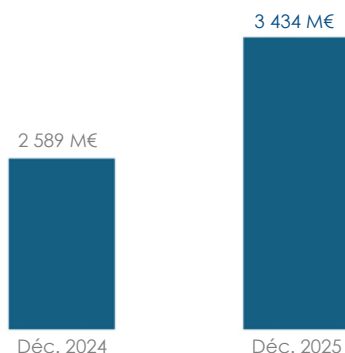


Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2025, la quote-part de Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 1 051 millions d'euros contre 1 217 millions d'euros au 31 décembre 2024.

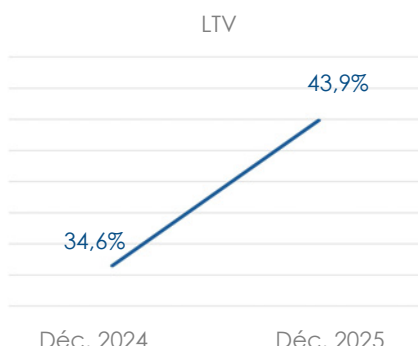
COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

En 2025, le niveau de l'endettement net augmente de 800 millions d'euros par rapport à 2024. Cette augmentation est attribuable en grande partie aux opérations de mise en indépendance financière de New Immo Holding qui a récupéré, au cours de l'exercice 2025, la quasi-totalité de la dette obligataire de ELO, son actionnaire de référence.

Dettes financières nettes



Au 31 décembre 2025, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 43,9% contre 34,6% au 31 décembre 2024. L'augmentation du ratio est principalement attribuable à l'augmentation de la dette.



Calcul du ratio LTV:

M€	Déc. 2024 ^{(1) (2)}	Déc. 2025 ^{(1) (2)}
Juste valeur des immeubles de placement	6 590	6 943
Actifs détenus en vue de la vente	118	224
Participation dans les sociétés mises en équivalence	474	430
Autres actifs financiers non courants	292	219
Totalité du patrimoine	7 474	7 816
Dettes financières brutes	3 081	4 255
Trésorerie et équivalents	-127	-394
Instruments dérivés courants & non courants	-46	2
Autres actifs financiers courants	-319	-429
Dettes nettes	2 589	3 434
LTV	34,6%	43,9%

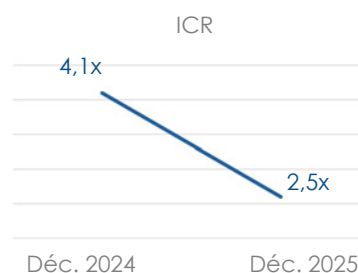
⁽¹⁾ Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4.1, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

⁽²⁾ Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

Rapprochement entre la juste valeur des immeubles de placement issue de la campagne de juste valeur et les montants présentés dans le bilan consolidé :

M€	Déc. 2024	Déc. 2025
Campagne de Juste valeur	6 692	7 126
Actifs IFRS 5	-85	-224
Étalements Fit out et autres retraitements	-52	-34
Droits d'utilisation IFRS 16	35	75
Immeubles de placement - Bilan consolidé	6 590	6 943

Au 31 décembre 2025, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 2,5 contre 4,1 au 31 décembre 2024.



Le ratio ICR s'est dégradé par rapport à 2024 principalement à cause du coût de l'endettement net, conséquence de la hausse de la dette financière nette.

Calcul du ratio ICR:

M€	Déc. 2024	Déc. 2025
EBITDA	355	324
Coût de l'endettement financier net	-86	-127
ICR	4,1 x	2,5 x

Pour conclure, la situation financière de New Immo Holding reste solide malgré les effets du contexte économique. Le projet d'autonomie financière mené courant de l'été 2025 a fortement impacté la structure d'endettement de New Immo Holding.

PERSPECTIVES 2026

2025, une année charnière de mise en autonomie opérationnelle et financière pour New Immo Holding qui atteste de résultats financiers robustes tout en poursuivant sa stratégie de création de valeur durable.

Dans un environnement géopolitique et macro économique toujours complexe, New Immo Holding a poursuivi sa stratégie de création de valeur durable en 2025 avec un montant d'investissements bruts de 646 millions d'euros et des cessions pour un montant de 305 millions d'euros, visant à poursuivre la transformation de son portefeuille d'actifs et à accroître la performance économique de l'entreprise.

L'année 2025 a été marquée également par une amélioration globale des indicateurs d'activité, même si New Immo Holding dispose encore de marges de progression pour améliorer la performance de ses actifs :

- Diminution du taux de vacance de 4,3% à 4,1%
- Amélioration du taux d'encaissement à 95,3 %
- Un cout du risque global en légère dégradation
- Stabilité de l'attractivité malgré un contexte économique difficile

Comme indiqué en préambule, le projet d'autonomie financière de New Immo Holding a fortement impacté sa structure financière et son endettement. Toutefois, et malgré ces changements structurants, la juste valeur du patrimoine immobilier augmente de +2,5% en 2025 à périmètre comparable par rapport à 2024.

En 2026, New Immo Holding va continuer de soutenir ses filiales en les accompagnant dans leur stratégie et en soutenant leurs projets de développement dans chacune des différentes lignes métiers.

L'ambition de la foncière Ceetrus est de continuer à recentrer son portefeuille sur des actifs de haute qualité, d'optimiser les structures de couts et d'améliorer la performance opérationnelle. Avec le développement continu de ses actifs et une approche stratégique de diversification au delà du commerce de détail, Ceetrus s'engage à créer de la valeur durable.

L'ambition de Nhood est de devenir un acteur européen de premier plan dans le domaine des services immobiliers, pour les investisseurs, comme pour les acteurs finaux. Avec une présence internationale et une expertise sur toute la chaine de valeur, Nhood s'engage à offrir l'excellence opérationnelle à chaque maillon de cette chaine.

Ces ambitions stratégiques vont se concrétiser notamment par une poursuite ambitieuse des projets de développement et de diversification du portefeuille d'actifs avec des prévisions d'investissements de l'ordre de 400 millions d'euros et de cessions d'actifs de l'ordre de 500 millions d'euros.

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 2025, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants.

RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du Groupe est de disposer en permanence de financements suffisants à moyen et long terme tout en conservant une marge de manœuvre importante. Au cours de cet exercice, New Immo Holding a pu accéder à des liquidités à des conditions satisfaisantes, dans le cadre de son autonomie financière, instituée depuis le mois d'Aout 2025.

Covenants et ratios financiers

La capacité de New Immo Holding à lever de nouveaux financements et à refinancer ses dettes existantes auprès de ses partenaires bancaires ou, plus généralement, à lever des fonds sur les marchés financiers, dépend de nombreux facteurs, dont le rating attribué à New Immo Holding par l'agence de notation Moody's.

Certains financements conclus entre New Immo Holding et ses banques ou porteurs obligataires sont soumis à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect de ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés et pilotés. 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

Depuis la reprise des échéances obligataires jusqu'alors portées par ELO et la mise en place d'une nouvelle souche obligataire, les emprunts de New Immo Holding sont désormais majoritairement réalisés à des taux d'intérêts fixes, ce qui limite de facto l'exposition à une variation adverse des taux d'intérêts. Pour autant, une part minoritaire de la dette de New Immo Holding est réalisée à taux variables, pour l'essentiel indexée sur l'Euribor. New Immo Holding applique également une politique de gestion prudente sur cette dette libellée à taux variable, en maintenant une exposition limitée au risque de taux d'intérêt. Cette gestion passe par la souscription de produits dérivés de taux d'intérêts dont le seul but est de réduire l'exposition de New Immo Holding aux fluctuations des taux d'intérêts. Dans le cadre de cette gestion, le Groupe a recours à différents types d'instruments financiers, notamment des swaps. Ces dérivés de taux sont qualifiés en couverture de flux futurs (*Cash-Flow Hedge*), selon la norme IFRS 9.

RISQUE DE CREDIT

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

Concernant les placements, sauf exception, la politique de New Immo Holding et des sociétés du périmètre de consolidation est de placer les excédents auprès de contreparties du pool bancaire de financement de New Immo Holding. Le groupe ne retient ainsi que des établissements bancaires de premier plan.

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

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

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

RISQUE DE CHANGE

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

GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

ORGANISATION DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne reposent sur des référentiels reconnus et les meilleurs pratiques du COSO et de l'IFACI.

Ces programmes, soutenus par plans d'actions, contribuent à couvrir les risques majeurs de la société. En parallèle de la transformation du Groupe et du développement de la société de service Nhood, ces dispositifs évoluent continuellement.

Dispositif de Gestion des Risques :

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

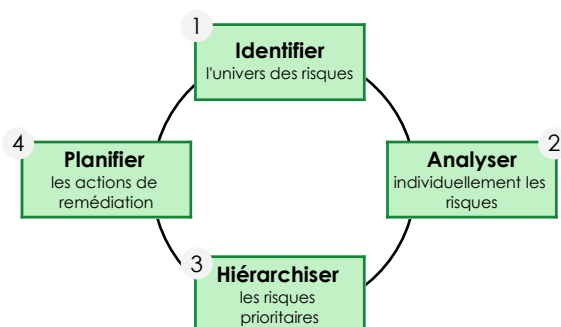
- Connaître les zones d'exposition du Groupe de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs stratégiques, financiers ou opérationnels
- Faciliter la prise de décision en connaissance de cause
- Bâtir les fondements d'une organisation résiliente
- S'engager dans une démarche volontaire de gestion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

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

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

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

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 de suivi du dispositif de contrôle interne est piloté par une équipe dédiée.

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 régulièrement mis à jour*.
- En complément du Guide des règles d'or de la maîtrise des risques, il existe des manuels de procédures propres à chaque pays et structure
- Un réseau de référents contrôle interne locaux, dont la mission est la mise en conformité des activités de contrôle dans chaque entité

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

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

Au cours de l'année 2025, comme les années précédentes, des contrôles sur pièce ont été effectués afin de fiabiliser les résultats des auto-évaluations annuelles. Ces contrôles correspondent au sens des standards de contrôle interne et des exigences réglementaires à des contrôles de 2nd niveau.

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

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

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

Les deux dispositifs de la Direction 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 et a pour principale mission d'éclairer les décisions de ce Conseil, et, le cas échéant de l'alerter. En cela, il assiste le Conseil sans se substituer à lui.

Plus particulièrement dans le cadre de la gestion des risques et du contrôle interne, le Comité Audit Compliance Risques a la charge de :

- Veiller à l'existence des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, à leur déploiement et à la mise en œuvre d'actions correctrices en cas de faiblesses ou d'anomalies identifiées
- Examiner, à partir des cartographies des risques élaborées par la société, l'exposition aux risques
- Remonter les points d'alerte au Conseil d'Administration

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

Individuellement, les représentants 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

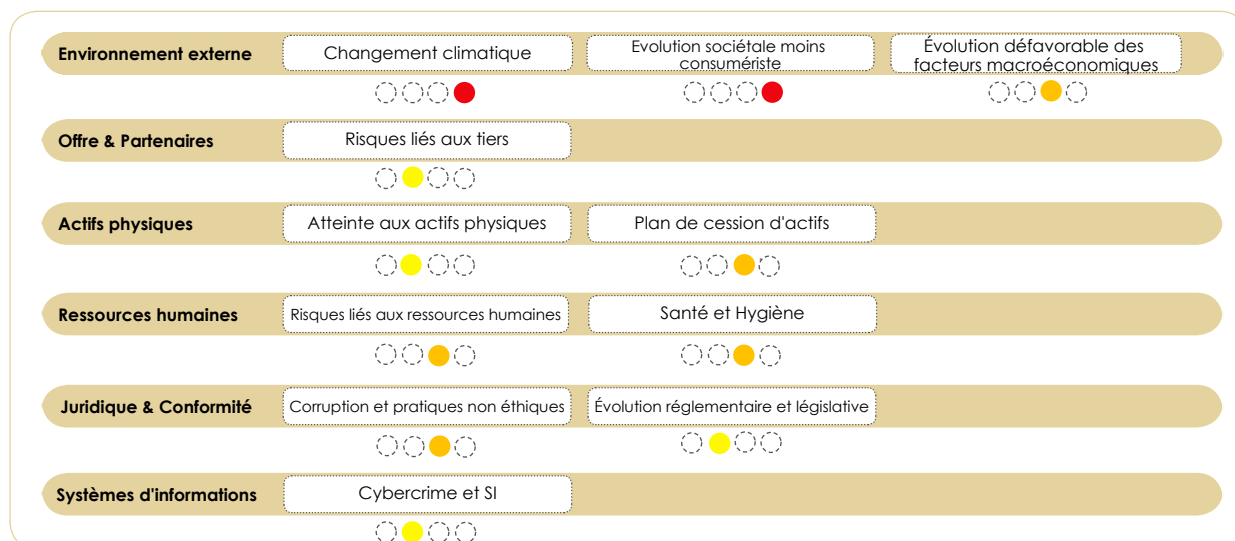
A noter que les risques financiers sont traités dans une section dédiée (voir « Gestion des risques financiers »).

La cartographie des risques ci-dessous fait état des risques susceptibles d'avoir un impact sur l'atteinte des objectifs stratégiques 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 Un cadre d'impact et une raison d'être engageants ont été développés par la foncière Ceetrus en se basant sur les objectifs de développements durables des nations unies et permet de balayer les enjeux environnementaux et sociétaux à travers un standard reconnu. Des indicateurs spécifiques ont été développés. Le Groupe intègre la lutte contre le changement climatique au sein de l'ensemble de ses activités. L'ensemble du dispositif de gestion des risques climatiques est décrit dans la section 3- Durabilité.
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 184 sites au 31 décembre 2025 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 7,1 milliards d'euros. La foncière Ceetrus est engagée dans la transformation des sites qu'elle détient avec l'élaboration de stratégie long terme pour chaque site qui prend en compte ces changements sociétaux. Ces stratégies s'appuient notamment sur les Objectifs de développement durable des Nations Unies. En parallèle, la stratégie de Nhood s'articule autour de 4 axes stratégiques. Ils portent notamment sur le développement de la mixité d'usage en créant des lieux de vie diversifiés et expérientiels pour en faire des lieux de destination. Ils portent également sur l'augmentation du footfall via la fidélisation, la conquête et reconquête et la création d'occasion de revisites. Ces stratégies se déclinent par des célébrations, des événements, des animations et favoriser une relation aux commerçants toujours plus en proximité.

EVOLUTION DÉFAVORABLE DES FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

Description du risque

Les changements défavorables des principaux facteurs macroéconomiques dans les pays où il opère peuvent impacter le Groupe à différents niveaux et notamment impliquer des difficultés à obtenir des financements, des impayés issus des preneurs importants, des défaillances de partenaires.

Dans le contexte actuel marqué par des turbulences géopolitiques et socio-économiques, il est essentiel pour le Groupe de surveiller et d'anticiper afin de pouvoir prendre des décisions rapides.

La crise que nous traversons pourrait avoir un impact direct sur :

- La capacité à louer des espaces avec une augmentation de la vacance physique et financière ;
- Les Signatures de nouveaux mandats de gestion
- La détérioration de la situation financière des locataires, des copropriétaires ou des partenaires (joint-ventures) ;
- La diminution des revenus locatifs et des revenus issus des mandats ;
- La baisse de la valorisation des actifs ;
- Les retards de paiement ;
- La capacité réduite à entreprendre une activité de développement.

EVALUATION DU RISQUE NET

Mesures d'atténuation du risque mise en place

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. Des hypothèses prudentielles sur la trajectoire financière du Groupe ont été intégrées au plan 2025-2029 pour faire face au risque systémique.

Mensuellement, l'ensemble des pays reporte au Groupe leur performance, ce qui permet d'identifier rapidement d'éventuelles baisses de performance par rapport au budget estimé.

L'exposition du Groupe aux risques liés aux financements obligataires, qui composent en large majorité la dette de New Immo Holding à fin 2025, est maîtrisée par une anticipation, a minima 12 mois à l'avance, des échéances à venir. De plus amples informations sont disponibles sur ce sujet dans la section "gestion des risques financiers".

Le Groupe s'inscrit dans une démarche de vérification de la solidité financière des partenaires dans le cadre des joint-ventures et des locataires lors de la commercialisation des unités. Néanmoins, une vigilance sur les taux d'effort consenti par les preneurs est mise en place et un accompagnement individualisé des locataires en difficulté est prévu.

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

RISQUES LIÉS AUX TIERS

Description du risque

Le niveau de fréquentation des centres commerciaux de New Immo Holding repose sur la présence et l'attractivité d'enseignes clés appartenant à de grands groupes internationaux.

New Immo Holding tire parti de la présence, de l'image et de la réputation de ces enseignes dans la majorité des centres commerciaux qu'il gère. Leur présence est un élément clé de l'attractivité de ces centres, augmentant significativement la fréquentation des visiteurs et bénéficiant ainsi à l'ensemble des locataires.

Une diminution de l'attractivité de ces grandes enseignes aurait un impact réel sur la fréquentation des centres commerciaux gérés ou détenus par New Immo Holding, ainsi que sur l'activité de l'ensemble des locataires. Cela entraînerait une baisse des revenus locatifs totaux et affecterait la santé financière du Groupe.

EVALUATION DU RISQUE NET

Mesures d'atténuation du risque mise en place

L'ambition de la société grâce à son expertise est de transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux. A ce titre, New Immo Holding agit localement en Europe, avec et pour les habitants, pour créer, développer et animer des lieux de vie porteurs de sens et générateurs de valeurs pour les territoires. Pour accompagner cette ambition, une réorganisation avec la création de 3 métiers distincts en services transverses a eu lieu en 2023 et afin de donner de la lisibilité aux clients.

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

- Le développement de la mixité d'usage pour 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 imprévisible (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 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.	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. Ils sont détaillés dans la section 3- Durabilité.
PLAN DE CESSIION D'ACTIFS	EVALUATION DU RISQUE NET
Description du risque 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 : - Une récession économique qui rend le marché faiblement dynamique et mène à une difficulté, voir une absence d'acheteur éventuel des biens. - Une crise financière qui impacte les taux directeurs des banques centrales et conduit à une hausse des taux d'intérêts, rendant plus difficile l'accès à l'emprunt pour les acquéreurs potentiels. - L'impossibilité de produire la documentation nécessaire à la cession du site ou du bien.	Mesures d'atténuation du risque mise en place Afin d'atténuer ce risque, les dispositifs suivants ont été mis en place : - Une gouvernance dédiée : elle inclut des comités dédiés aux investissements et aux engagements. De plus, un plan de cession est déterminé à horizon 5 ans. - Sur la partie des risques financiers sur les opérations de cessions, une équipe de spécialistes des opérations transactionnelles est constituée au sein des équipes Asset Management. Un travail de classification des actifs du portefeuille d'actif a été fait pour établir une stratégie spécifique et afin aboutir à une gestion du portefeuille attentive et proactive. Enfin, en raison du contexte macro-économique menant à des prix de cession pouvant être en deçà des estimations, la Direction Générale suit et évalue le risque financier lié à l'écart entre la juste valeur comptable et la valeur de cession de l'actif.

Catégorie 4 : Ressources Humaines

RISQUES LIÉS AUX RESSOURCES HUMAINES	EVALUATION DU RISQUE NET
Description du risque 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 du développement 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 sa stratégie. Ce risque est renforcé par un marché du travail extrêmement tendu sur l'ensemble des pays du Groupe. Le départ de collaborateurs clés du Groupe pourrait entraîner des pertes de compétences techniques ou spécifiques, ce 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.	Mesures d'atténuation du risque mise en place Différentes actions sont menées afin de réduire les risques liés décrits ci-contre, tant sur les volets attractivité, recrutement, compétences, et rétention : - La stratégie du Groupe en termes de RH vise à développer les éléments permettant à la société d'être reconnue en tant que Meilleur Employeur. En termes de moyens déployés, notons entre autres : - Diffusion d'une Charte RH globale qui reflète la vision, les valeurs et les stratégies de Nhood, en ligne avec les tendances du marché actuel. Elle constitue un élément fondamental de la stratégie RH et contribuera à la réalisation des objectifs business du Groupe. Elle regroupe les bonnes pratiques en termes de parcours du collaborateur. Elle est articulée autour des 8 étapes principales dans la relation stratégique employeur-collaborateur (1. Attirer / 2. Recruter / 3. Intégrer / 4. Manager la performance / 5. Rémunérer / 6. (S') Engager / 7. Développer / 8. Se séparer). - Le renforcement de la marque employeur grâce à une stratégie de communication interne et externe dédiée ainsi que le développement des coopérations avec les écoles et universités permettant de développer la notoriété du Groupe. - Le plan de formation 2024 poursuit son focus sur les formations métiers et développement managérial. - La Talent Review globale est désormais un rituel RH inscrit au calendrier Ressources Humaines. Il permet une revue globale des collaborateurs, la définition de plans de succession, et l'identification des potentiels. Il en découle la mise en place de plans individuels de développement. - Un processus annuel de mesure d'engagement et satisfaction des collaborateurs qui permet de créer ensemble la culture de New Immo Holding. Des plans d'action globaux ou locaux sont élaborés pour répondre aux attentes des collaborateurs. - Le Groupe s'est organisé par métiers et favorise la responsabilisation. En conséquence, des files et des synergies métiers sont mises en place et permettant le développement du partage des bonnes pratiques. - Un pilotage des indicateurs RH mensuels au niveau global permet de gagner en réactivité dans le cas d'une augmentation des risques RH.

SANTÉ ET HYGIÈNE	EVALUATION DU RISQUE NET
Description du risque 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 de la/des pathologie(s).	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. L'ensemble du dispositif de gestion de crise est détaillé dans la section 3- Durabilité.

Catégorie 5 : Juridique & Conformité

CORRUPTION ET PRATIQUES NON ÉTHIQUES	EVALUATION DU RISQUE NET
Description du risque 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.	Mesures d'atténuation du risque mise en place Le Groupe a continué de renforcer son dispositif de lutte contre la corruption et son engagement fort envers l'éthique. L'ensemble du dispositif de lutte contre la corruption est décrit dans la section suivante : Dispositif de lutte contre la corruption.

EVOLUTION RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIVE

Description du risque

Les évolutions réglementaires pourraient avoir un effet négatif sur les revenus de New Immo Holding ou lui imposer des coûts et des responsabilités plus importants. Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le Groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants, nuire à sa capacité de vendre, de louer ou d'aménager des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables. Il peut s'agir, entre autres, de domaines divers tels que l'immobilier, l'environnement, l'anticorruption, l'activité de service, et la gestion des données personnelles, ou les réglementations en matière de droit de la concurrence.

EVALUATION DU RISQUE NET

Mesures d'atténuation du risque mise en place

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 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.	Mesures d'atténuation du risque mise en place 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, opéré en 24/7 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 2024 • Un patch management automatique et systématique a été mis en place en 2022 sur nos assets informatiques • Une revue de comptes à privilège est effectuée hebdomadairement • Un PAM (Privileged Access Manager) est en place pour protéger notre organisation de tout usage inapproprié, qu'il soit accidentel ou délibéré, d'un accès à privilèges • La réalisation d'audits techniques de sécurité ad-hoc • Des communications régulières auprès des collaborateurs des principes de précautions et attitudes face aux différentes menaces externes • Une évaluation permanente du niveau de sensibilisation des collaborateurs face au risque de phishing • L'authentification multi-facteurs (MFA) est activée sur tous nos collaborateurs. Elle permet de protéger Nhood contre les usurpations d'identité, entraînant des conséquences telles que le vol de données • La protection des mots de passe Microsoft Entra bloque les mots de passe faibles connus ainsi que leurs variantes, et peut aussi bloquer d'autres termes faibles, propres à Nhood (ceetrus, nhood, password, ...) • Des outils de protection contre le cybersquatting et la fuite de données sur Internet ont été déployés en 2023

DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

L'ensemble du dispositif de lutte contre la corruption est dorénavant détaillé dans la section 3- Durabilité selon les nouvelles exigences liées à la publication du rapport CSRD

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

L'ensemble du dispositif de responsabilité sociétale de l'entreprise est dorénavant détaillé dans la section 3- Durabilité selon les nouvelles exigences liées à la publication du rapport CSRD

GLOSSAIRE

EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement).

L'EBITDA correspond, sur une base consolidée au niveau du Groupe, au montant du résultat opérationnel net à l'exclusion de :

- Des dotations aux amortissements et provisions pour immobilisations ;
- Des dotations et reprises aux provisions pour risques et charges ;
- Des dépréciations sur les goodwill ;
- Des mouvements sur les provisions et amortissements ;
- de la variation de la juste valeur ;
- des résultats sur les cessions (participations, immeubles de placement, actifs corporels et non corporels); et
- des autres revenus et charges non récurrents.

GLA (Gross Leasing Area) :

Surface commerciale utile en français. Cette notion est utilisée pour la mesure d'une surface commerciale et elle est notamment employée pour les centres commerciaux. Cela désigne la superficie réellement utilisable d'un bien immobilier, déduite des surfaces non exploitables telles que les murs, les cloisons, les gaines techniques, et les espaces communs.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net. Agrégat qui mesure la capacité à couvrir ses charges d'intérêts avec son revenu opérationnel.

ILC (indice des loyers commerciaux)

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

Loyers nets

Définition de la note 8 de l'annexe.

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses. Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail.

Conformément à la norme IFRS 16, les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Loyers précaires :

Le loyer précaire correspond au loyer perçu dans le cadre d'une occupation temporaire d'un local, consentie pour une durée limitée et en dehors d'un bail commercial classique.

Loyers fixes :

Le loyer fixe correspond au montant de loyer contractuel dû par le locataire au titre de l'occupation d'un local commercial, tel que défini dans le bail.

Il est généralement exprimé en montant annuel hors taxes et hors charges et est indépendant du niveau d'activité du locataire, contrairement au loyer variable éventuellement prévu au bail.

Loyers variables :

Le loyer variable correspond à la part du loyer d'un local commercial dont le montant est indexé sur le niveau d'activité du locataire, généralement calculé en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé dans le local.

Réversion locative :

La réversion locative mesure l'évolution du niveau de loyer lors de la relocation ou du renouvellement d'un bail. Elle correspond à l'écart entre le loyer du nouveau bail et le loyer précédemment appliqué pour un local comparable.

Taux d'encaissement :

Le taux de recouvrement correspond au ratio entre les encaissements réalisés et les montants facturés exigibles au titre de l'activité locative sur la période considérée.

Taux de vacance financière

Le taux de vacance financière mesure la part des revenus locatifs potentiels non perçus en raison de la vacance des locaux sur une période donnée.



3

CHAPITRE CSRD

3.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES ESRS 2	54
3.1.1	Bases de préparation	54
3.1.2	Gouvernance	56
3.1.3	Stratégie	64
3.1.4	Gestion des impacts, risques et opportunités	73
3.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	85
3.2.1	Publications d'informations en vertu de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (règlement sur la taxonomie)	85
3.2.2	Changement climatique E1	92
3.2.3	Biodiversité et Écosystème E4	111
3.2.4	Utilisation des ressources et économie circulaire E5	125
3.3	INFORMATIONS SOCIALES	137
3.3.1	Personnel de l'entreprise S1	137
3.3.2	Travailleurs de la chaîne de valeur S2	157
3.3.3	Communautés affectées S3	169
3.3.4	Consommateurs et utilisateurs finaux S4	182
3.4	CONDUITE DES AFFAIRES G1	197
3.4.1	Impacts, risques et opportunités matériels en matière de conduite des affaires	198
3.4.2	Gestion des impacts, risques et opportunités	200
3.4.3	Indicateurs et cibles	208

Cette partie du rapport annuel est consacrée aux informations sur les impacts, risques et opportunités matériels de New Immo Holding en ce qui concerne les enjeux de durabilité dans les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Le présent état de durabilité comprend lui-même quatre parties :

- Informations générales
- Informations environnementales
- Informations sociales
- Informations en matière de conduite des affaires

La stratégie durable de New Immo Holding est alignée avec les exigences de transparence de la directive CSRD au travers des stratégies de ses filiales Nhood et Ceetrus.

LA STRATÉGIE DURABLE DE NEW IMMO HOLDING SE DÉCLINE CHEZ CEETRUS ET NHOOD.

La stratégie NHOOD 2030 – Planet, People, Profit, Governance – déclinée en 15 ambitions sont mises en œuvre dans l'état de durabilité au travers des 8 ESRS comme présentés dans le schéma ci-dessous.



La stratégie CEETRUS 2030 – Planet, People, Prospérité – déclinée en 10 ambitions sont mises en œuvre dans l'état de durabilité au travers des 9 ESRS comme présentés dans le schéma ci-dessous.



ESRS concernés

ENVIRONNEMENT

E1 : Changement climatique
E4 : Biodiversité & écosystèmes
E5 : Ressources & Économie circulaire

SOCIAL

S1 : Effectifs
S2 : Travailleurs de la chaîne de valeur
S3 : Communautés affectées
S4 : Consommateurs & utilisateurs finaux

GOVERNANCE

G1 : Conduite des affaires

Synthèse des résultats de l'analyse de double matérialité :
Thèmes, sous-thèmes et/ou sous sous-thèmes matériels par ESRS (AR16)

Environnement



E1 - Changement climatique



E4 - Biodiversité et écosystèmes



E5 - Ressources & Économie circulaire

Social



S1 - Effectifs



S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur



S3 - Communautés affectées



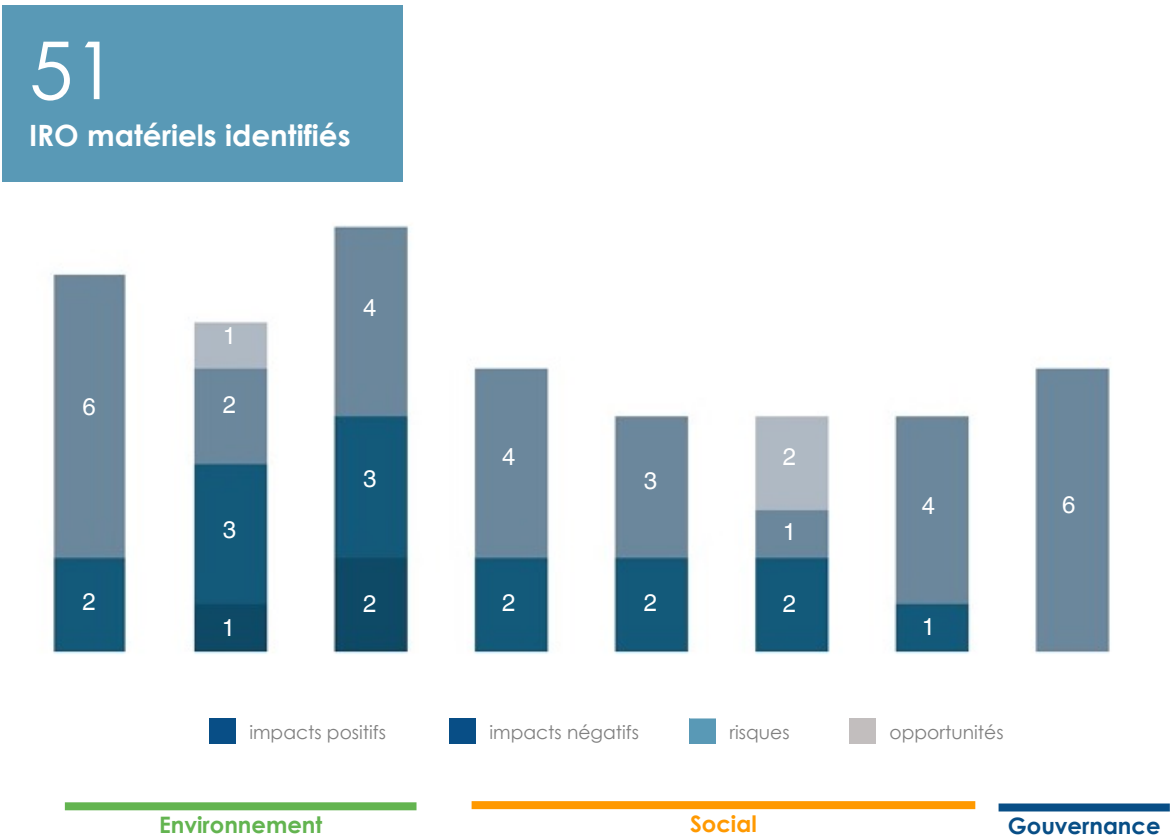
S4 - Clients & Utilisateurs finaux

Gouvernance



G1 - Conduite des affaires

SYNTHÈSE DE LA DÉCOMPOSITION DES IRO MATÉRIELS IDENTIFIÉS
Selon les normes



3.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES ESRS 2

En application des normes ESRS, cette première partie de l'état de durabilité est consacrée à la présentation d'informations générales sur la prise en considération par New Immo Holding de ses enjeux en matière de durabilité. Elle décrit notamment :

- les processus utilisés par les organes de gouvernance de New Immo Holding pour gérer ou surveiller les impacts, risques et opportunités de New Immo Holding en matière de durabilité ;
- la manière dont les stratégies et les modèles économiques des activités de New Immo Holding influent sur ses impacts, risques et opportunités en matière de durabilité, ainsi que la manière dont le Groupe prend ces derniers en considération, le cas échéant, dans ses stratégies de transformation ;
- les impacts, risques et opportunités considérés comme matériels par New Immo Holding au résultat de son analyse de double matérialité, ainsi que les processus mis en œuvre pour les besoins de cette analyse. À titre préliminaire, elle décrit également les bases d'établissement du présent état de durabilité.

3.1.1. BASES DE PRÉPARATION

3.1.1.1. Base générale d'établissement ^{BP-1}

Il convient de noter en préambule que 2025 est la deuxième année d'application de la législation conduisant à la publication de cet état de durabilité, et ce dans un contexte législatif mouvant. Le Groupe cherche à améliorer cet état de durabilité au regard de recommandations, des positions ou interprétations de place supplémentaires dès qu'elles sont disponibles. Certaines notions ont été affinées ou clarifiées, c'est le cas notamment pour les données énergies, telles qu'elles sont présentées sous l'intitulé 2024 (réel) et calculs carbone sous le même intitulé, qui tiennent compte à la fois du recalcul de périmètre de d'optimisation de calcul.

3.1.1.1.1. Périmètre de consolidation ^{5.a+5.b.i}

Le présent état de durabilité du Groupe New Immo Holding est établi sur une base consolidée et couvre la période courant du 1er janvier au 31 décembre 2025. Le périmètre de consolidation est le même que celui des états financiers consolidés. Ainsi :

- est compris dans ce périmètre l'ensemble des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, c'est-à-dire l'ensemble des sociétés placées directement ou indirectement sous le contrôle du Groupe New Immo Holding au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, étant précisé que le présent état de durabilité intègre les indicateurs des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle par New Immo Holding, et ceux des sociétés cédées jusqu'à la date de perte de contrôle par New Immo Holding ;

- sont exclues du périmètre du présent état de durabilité les sociétés sur lesquelles New Immo Holding exerce soit un contrôle conjoint, soit n'exerce pas le contrôle opérationnel (c'est à dire les sociétés intégrées dans les comptes consolidés de New Immo Holding selon la méthode de la mise en équivalence).

3.1.1.1.2. Couverture de la chaîne de valeur ^{5.c.5.d.5.e}

La chaîne de valeur amont, aval ainsi que les opérations propres ont été prises en compte dans l'analyse.

À noter que le Groupe ne fait pas usage de l'option d'omission d'information relative à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou aux résultats d'innovations. Les évolutions imminentes ou affaires en cours dans le Groupe n'amènent pas non plus à l'usage de cette option.

3.1.1.2. Circonstances particulières ^{BP-2}

Malgré ses efforts raisonnables, New Immo Holding a été confrontée à certaines limites et incertitudes dans l'élaboration des informations présentées, dont les principales sont les suivantes :

- le Groupe ne dispose pas encore d'un plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, mais a défini et mis en œuvre des politiques dans la perspective de son futur plan et poursuit ses efforts pour parvenir à la formalisation de celui-ci à l'horizon 2027 (voir section 3.2.2. « Changement climatique ») ;
- la détermination des émissions carbone du scope 3 est soumise à des incertitudes tenant principalement à la variabilité et la qualité des données d'entrée et aux hypothèses méthodologiques utilisées : le cas échéant, les données d'activité, notamment celles fournies par les tiers, ou les locataires peuvent être incomplètes ou imprécises ; les facteurs d'émission, qui convertissent les données d'activité en émissions de CO₂, sont eux-mêmes sujets à variations selon les sources et les contextes d'application ; les conventions et méthodologies adoptées, telles que les facteurs d'émission monétaires, introduisent également des marges d'erreur significatives ; chaque catégorie d'émission comporte ses propres incertitudes ; dans ce contexte, le Groupe s'efforce de se conformer aux pratiques et méthodologies de place (voir section 3.2.2. « Changement climatique »).
- dans le cas où des changements de méthodologie ou des corrections d'erreurs ont impliqué des retraitements d'informations de l'année précédente, la nature des ajustements opérés et leur incidence sur les informations modifiées sont précisées en regard des indicateurs concernés dans les différentes sections du document (c'est le cas en ESRS E1 - changement climatique avec l'ajout de la notion de 2024 réel pour les indicateurs calculés)

Lorsqu'un indicateur inclut des données relatives à la chaîne de valeur en amont ou en aval qui sont estimées à l'aide de sources indirectes (moyennes sectorielles, autres approximations...), la base de préparation utilisée, le niveau d'exactitude qui en résulte et, le cas échéant, les actions prévues pour en améliorer l'exactitude à l'avenir, sont mentionnés au même emplacement que l'indicateur concerné dans le présent état de durabilité.¹⁰ Lorsqu'un indicateur quantitatif ou un montant monétaire fait l'objet d'un niveau élevé d'incertitude de mesure, cette incertitude ainsi que les hypothèses, approximations ou jugements auxquels l'entité a procédé pour mesurer cet indicateur ou ce montant sont signalés au même emplacement que ce dernier dans le présent état de durabilité.

Des estimations ont été utilisées dans le cadre des indicateurs quantitatifs relatifs aux sections E1-5, E1-6, et des estimations et extrapolations ont été réalisées pour les indicateurs relatifs à E5-5.

Lorsque, en plus des informations prescrites par les normes ESRS, le présent état de durabilité contient des informations en matière de durabilité dont la publication est imposée par d'autres actes législatifs ou des informations issues de normes ou de cadres d'information généralement admis en matière de durabilité, ces informations sont signalées comme telles dans le présent état de durabilité, à l'emplacement prescrit par la norme ESRS concernée ou, à défaut d'une telle prescription, à l'emplacement de l'information elle-même.

Le tableau ci-dessous présente la liste des exigences de publication et des points de données prescrits par les normes ESRS qui sont incorporés au présent état de durabilité par renvoi à d'autres parties du rapport de gestion ou à d'autres documents, en application des paragraphes 119 et suivants de la norme ESRS :

NORME ESRS	EXIGENCES DE PUBLICATION ET POINTS DE DONNÉES	EMPLACEMENT DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
ESRS 2	SBM-1.42.A (Modèle économique)	1.1. (Profil du Groupe)
	SBM-1.42.B (Modèle économique)	1.1. (Profil du Groupe)
	SBM-1.42.C (Chaîne de valeur)	1.1. (Profil du Groupe)

Étant donné le contexte géopolitique actuel, le Groupe New Immo Holding ne présentera pas dans ce rapport les données quantitatives relatives à son activité en Ukraine.

New Immo Holding n'a pas fait usage de l'exemption prévue par les dispositions de l'article L.233-28-4.II. du Code de commerce, transposant elle-même en droit français les dispositions du paragraphe 3 de l'article 29 bis de la directive (UE) 2013/34, lui permettant d'omettre des informations portant sur des évolutions imminentes ou des affaires en cours de négociation.

3.1.2. GOUVERNANCE

3.1.2.1. Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance ^{GOV-1}

New Immo Holding est une société anonyme à conseil d'administration de droit français. Ses principaux organes de gouvernance sont le Conseil d'administration et le Comité Audit, Risque et Compliance. ^{22.a}

Instance	Périmètre	Composition
Comité Audit, Risque et Compliance	New Immo Holding	Perrine VIDALENCHE (présidente)
		Christian DELAIRE (membre)
		Président du comité Audit ELO (invité permanent)
		DGD ELO (invité permanent)
Conseil d'Administration New Immo Holding	New Immo Holding	Antoine GROLIN (président)
		Perrine VIDALENCHE
		Christian DELAIRE
		Patrice OLIVIER

Le président directeur général de New Immo Holding est Antoine GROLIN, il est accompagné de Marco BALDUCCI, directeur général délégué Nhood, et de Guillaume LAPP, directeur général délégué Ceetrus.

3.1.2.1.1. Composition et diversité des membres des organes de gouvernance ²¹

Le Conseil d'administration de New Immo Holding compte quatre membres, dont 1 membre exécutif et 3 membres non exécutifs. Le Comité Audit, Risque et Compliance compte 4 membres également dont 2 membres invités permanents ; le président du Comité Audit ELO et le directeur général délégué ELO sont les invités permanents de ce comité. ^{21.a}

New Immo Holding ne compte pas de salariés opérationnels. Il n'y a donc pas de représentation des salariés ou d'autres travailleurs au sein du Conseil d'administration. ^{21.b}

Compte tenu de leurs parcours professionnels respectifs, les membres de la Direction générale et du Conseil d'administration de New Immo Holding disposent collectivement d'une expérience significative dans le secteur de l'immobilier, ainsi que dans les domaines de la finance et de la gestion des risques

- Antoine GROLIN, est président directeur général de New Immo Holding : Expert de l'immobilier et des enjeux d'aménagement urbain, Antoine GROLIN a démarré sa carrière au sein du groupe international Bouygues Construction. En 2003, il intègre le groupe Projex, dont il deviendra directeur général, puis président. Il a fondé la société NODI en 2017, une entreprise de reconversion des territoires urbains en lieux de vie mixtes au sein de la fédération d'entreprises autonomes AFM (Association Familiale Mulliez).
- Marco BALDUCCI, directeur général délégué : Titulaire d'une Maîtrise en Jurisprudence et d'un Doctorat en Droit Commercial, Marco BALDUCCI intègre Auchan Italie en 2005. En 2009 et 2011, il devient Responsable puis directeur Juridique et Fiscal Groupe chez Auchan avant d'être nommé en avril 2016, directeur Finances et Gestion d'Actifs Ceetrus. En 2018, il se voit confier le portfolio Italie et Luxembourg de Ceetrus ainsi que le pilotage du « back office » de l'entreprise.
- Guillaume LAPP est directeur général délégué CEETRUS (depuis le 06/01/2025). Ingénieur des Ponts et Chaussées et diplômé de Sciences Po., Guillaume a précédemment occupé des fonctions similaires chez Klépierre et dans l'entreprise familiale Dentressangle, en gérant des patrimoines de plus de 12 MM€ d'actifs. Il a pu évoluer sur les métiers de l'Asset et du Property Management, des transactions et des rénovations lourdes de sites en activités. Il a notamment piloté plusieurs transformations significatives de centres commerciaux : parcours clients, mix produit, implantation de nouvelles enseignes. En plus de sa fine connaissance de l'immobilier commercial, il cumule de nombreuses expériences pour différentes classes d'actifs, en particulier dans le tertiaire, les résidences gérées et les parcs d'expositions.
- Patrice OLIVIER est un ancien élève de l'école des psychologues praticiens. Il compte 45 ans d'expérience dans les domaines des stratégies de ressources humaines et cycles entreprise, développement des organisations dans différents contextes de croissance, fusion, relance... Il a également travaillé pendant 27 ans dans les activités d'hôtellerie, de restauration publique et collective, titres de services du groupe ACCOR, puis pendant 3 ans avec LEROY MERLIN et groupe ADEO. Il occupe depuis 6 ans différents mandats de conseillers d'entreprise AFM (Association Familiale Mulliez). Patrice est par ailleurs *sparring partner* de plusieurs dirigeants.

- Christian DELAIRE est titulaire d'un Master of Science in Management de l'ESSEC Business School à Paris. Après une première expérience chez KPMG en tant qu'auditeur financier et comptable, il a rejoint AXA Real Estate en 1994. De 1994 à 2009, il a occupé diverses fonctions au sein de l'organisation, notamment celles de directeur de la gestion d'actifs en France, de directeur mondial de la finance d'entreprise et de directeur des investissements au niveau mondial. En 2009, il rejoint AEW Europe, une société de gestion de fonds immobiliers en Europe, en tant que directeur général, où il a dirigé la société de 2009 à 2014. Sous sa direction les actifs sous gestion d'AEW Europe sont passés de 16,7 milliards d'euros à 18 milliards d'euros. De 2014 à 2016, il a également été directeur général de Generali Real Estate, où il était responsable de la vision stratégique globale et de la gestion de l'entreprise et de ses 28 milliards d'euros d'actifs. Il a depuis décidé de passer à la partie non exécutive de l'entreprise et de consacrer plus de temps à d'autres activités telles que des œuvres caritatives ou des conférences.

- Perrine VIDALENCHE Diplômée de l'IEP de Paris et ancienne élève de l'ENA (École Nationale d'Administration), Perrine VIDALENCHE a commencé sa carrière au sein du ministère de l'Agriculture puis à la Direction générale du Trésor. En 1990, elle est nommée Directrice générale de la Compagnie financière OPERA, en 1997 et 2001, Directrice générale adjointe puis Directrice générale du groupe CIBLE. De 2013 à 2016, Perrine est Directrice générale Adjointe du Crédit Immobilier de France (CIF). Administratrice indépendante d'Orange Bank jusqu'en 2022 ; Membre en qualité de personnalité qualifiée du Conseil de Surveillance de CDC Habitat (Caisse des Dépôts), Présidente du Comité Audit, Risque et Compliance, et membre du comité de Sélection et de Rémunération ..^{21.c}

La politique de diversité du Conseil d'administration, pour lui-même et pour la Direction générale, vise au premier chef à assurer la complémentarité des compétences et des expériences de leurs membres pour leur permettre de remplir leur mission au mieux des intérêts de la Société. Ainsi :

- il appartient au Conseil de veiller à ce que les membres de ses organes de gouvernance disposent de compétences sectorielles (immobilier, etc.), techniques (financière, etc.) ou managériales (stratégie, etc.) complémentaires ;
- le Conseil veille également au respect de la diversité parmi ses membres : ^{21.d}

	Femmes	Hommes
Mixité des organes de gouvernance (Ratio femmes/hommes)	25 %	75 %

Tous les membres du Conseil d'administration de New Immo Holding sont concernés par des mandats multiples, qui pourraient potentiellement entraîner des conflits d'intérêts.^{21.e}

Une évaluation des risques de conflits d'intérêts est effectuée annuellement pour donner lieu à une cartographie. Des mesures d'atténuation de

l'impact du conflit d'intérêts (exclusion des décisions stratégiques sur les dossiers susceptibles d'entraîner un risque de conflit d'intérêt). Cette cartographie, anonymisée, est partagée en Comité Audit, Risque et Compliance. Chaque déclarant reçoit les conclusions de son taux d'exposition à des risques de conflits d'intérêt.

	Administrateurs exécutifs	Administrateurs non exécutifs	Total	Pourcentage
Administrateurs au sein du Conseil	1	3	4	100 %
Administrateurs indépendants au sein du Conseil	-	0	0	0 %

3.1.2.1.2. Rôles et responsabilités dans la surveillance des impacts, risques et opportunités ²²

> Les organes de gouvernance responsables de la surveillance des impacts, risques et opportunités ^{22.a}

Instance	Périmètre	Raison d'être
Comité Audit, Risque et Compliance	New Immo Holding	La raison d'être de ce Comité Audit élargi à la Compliance et aux Risques réside dans la volonté affichée du bon suivi de l'information financière, des systèmes du contrôle interne, de la gestion des risques, des comptes et de l'indépendance des commissaires aux comptes et de l'information financière et extra financière dont la CSRD ;
Conseil d'Administration New Immo Holding	New Immo Holding	Détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, dans la limite des pouvoirs expressément attribués par les assemblées d'actionnaires et de son objet social. Valide les dossiers d'investissement ≥ 25 M€ et de cession ≥ 25 M€.

Le Comité Audit, Risque et Compliance de New Immo Holding est chargé de la surveillance de la gestion des impacts, risques et opportunités du Groupe. Ses membres et invités permanents sont chargés de la gestion des impacts, risques et opportunités. (voir détail des invités permanents en 3.1.2.1)

> Manière dont les responsabilités de chaque organe de gouvernance en matière d'impacts, risques et opportunités ressortent dans leurs mandats et missions ^{22.b}

Le Conseil d'administration de New Immo Holding a notamment pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. À ce titre, le Conseil d'administration peut procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Il peut également désigner tout administrateur référent et/ou créer tout comité spécialisé pour l'assister dans ses missions.

Le Comité Audit, Risque et Compliance du Conseil d'administration a notamment pour missions de :

- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne du Groupe New Immo Holding, y compris en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information en matière de durabilité, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information en matière de durabilité et le processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier en application des normes ESRS et, le cas échéant, formuler toutes recommandations pour garantir l'intégrité de ces processus ;

- s'assurer du respect des conditions d'indépendance requises des intervenants pour la mission de certification des informations en matière de durabilité, et suivre la réalisation de cette mission de certification ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions, notamment des résultats de la mission de certification des informations en matière de durabilité, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information en matière de durabilité, du rôle qu'il a joué dans ce processus et, le cas échéant, des difficultés rencontrées.

Le président directeur général et les directeurs généraux délégués New Immo Holding ont pour mission de diriger et gérer la société dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux et de gouvernance de son activité.

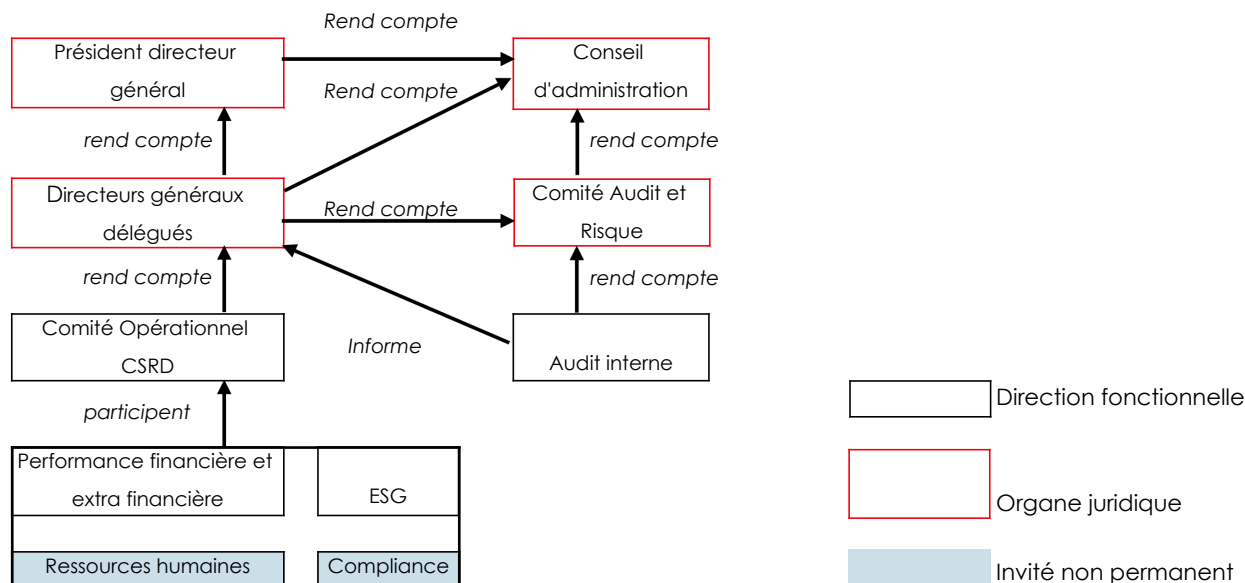
> Rôle de la direction dans la gouvernance des processus de gestion et de surveillance des impacts, risques et opportunités ^{22.c 22.c.1}

Dans le cadre de ses missions, le responsable du contrôle interne de New Immo Holding a pour mission de :

- accompagner les équipes dans la définition des systèmes de contrôle et de gestion des impacts, risques et opportunités de New Immo Holding ;
- coordonner leur déploiement ; et
- suivre leur mise en œuvre et leur efficacité.

Un rapport périodique est présenté au comité d'Audit Risques et Compliance du Groupe New Immo Holding. Ce comité a validé la démarche globale et les étapes successives de construction du rapport. L'état de durabilité final sera validé par le comité d'Audit, Risques et Compliance et le conseil d'Administration lors des réunions relatives à la clôture annuelle des comptes.

La structure hiérarchique de reporting aux organes de gouvernance de New Immo Holding peut être schématisée comme suit ^{22.c.ii} :



Dans le cadre de sa gestion des impacts, risques et opportunités, New Immo Holding (à travers ses filiales) met en œuvre des contrôles et procédures spécifiques, notamment dans le cadre de son dispositif de contrôle interne, incluant la gestion des impacts en lien avec le devoir de vigilance prévu par la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 (dite « Loi sur le devoir de vigilance »), et la lutte contre la corruption prévue par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 (dite « Loi Sapin 2 »), et avec la protection des données personnelles prévue par le règlement (UE) 2016/679 modifié (dit « Règlement général sur la protection des données » ou « RGPD »).

Ces contrôles et procédures spécifiques sont directement intégrés dans les processus d'exploitation des diverses directions fonctionnelles et opérationnelles concernées du Groupe. Le cas échéant, leur mise œuvre peut être appuyée par des fonctions transverses spécifiques, telle que la Direction Éthique et Compliance (évaluation des tiers, etc.).

L'application des contrôles et procédures en lien avec le dispositif de contrôle fait l'objet de missions d'audit interne ou, le cas échéant, d'audit externe.^{22.c.iii}

À noter que le Groupe a fait appel à un audit externe lors de la publication du précédent état de durabilité.

> Surveillance de la détermination des cibles liées aux impacts, risques et opportunités matériels et des progrès réalisés en vue de leur atteinte ^{22.d}

La surveillance de la détermination des cibles liées aux impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe, et des progrès réalisés en vue de leur atteinte, est exercée par le conseil d'administration New Immo Holding. En effet, ce dernier est composé de membres avec chacun des compétences sur les thématiques ESG, benchmarkées dans d'autres entreprises et permettant lors des validations des cibles liées aux incidences, risques et opportunités importants d'émettre une opinion avisée. Des points périodiques (à minima 3 par an) sur les questions de durabilité sont réalisés au Comité d'Audit Risques et Compliance, et au Conseil d'Administration afin de s'assurer de la progression du Groupe vers les cibles fixées.

3.1.2.1.3. Compétences et expertises en matière de durabilité ²³

Pour déterminer si les compétences et expertises dont ils disposent pour surveiller les questions de durabilité sont appropriées ou devraient être développées :

- le Conseil d'administration New Immo Holding réalise périodiquement une évaluation des missions, expertises, composition et fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités spécialisés, et s'appuie également sur les recommandations de conseils externes ;
- le président directeur général et les directeurs généraux délégués de New Immo Holding s'appuient sur les recommandations des directions du Groupe en charge de la gestion opérationnelle des questions de durabilité et sur celles de conseils externes.

Les membres de la Direction générale et du Conseil d'administration de New Immo Holding disposent collectivement d'une expertise significative en matière de gestion des risques et opportunités, notamment dans le domaine financier. Leurs compétences en matière de gestion des incidences sur les personnes et sur l'environnement sont complétées par les membres non exécutifs ayant des connaissances dans ces thématiques. ^{23.a}

Les incidences, risques et opportunités matériels détectés par New Immo Holding sont inclus dans les ESRs E1, E4, E5, S1, S2, S3, S4 et G1.

Ces thématiques sont abordées dans la gestion de New Immo Holding et chaque membre non exécutif peut apporter des compétences particulières dans ces domaines. En effet, lors de leur nomination, New Immo Holding a été sensible aux apports de chacun et à leur complémentarité sur les thématiques ESG. ^{23.b}

3.1.2.2. Enjeux de durabilité communiqués et traités par les organes d'administration, de direction et de surveillance ^{GOV-2}

3.1.2.2.1. Information sur les impacts, risques et opportunités matériels et leur gestion

Afin d'informer le comité Audit Risque et Compliance de New Immo Holding des enjeux de durabilité et de la manière dont ils ont été traités durant la période de reporting, les sponsors sont présents lors des restitutions à ce comité et peuvent échanger avec les représentants pour leur apporter l'éclairage nécessaire à la gouvernance du projet.

Les membres du comité d'Audit, Risque et Compliance ont également apporté leurs compréhensions sur les thématiques et validé les étapes présentées par l'équipe projet. ²⁴

Les Directions générales et le Conseil d'administration sont informés des impacts, risques et opportunités matériels de New Immo Holding, des résultats et de l'efficacité des principales politiques, actions, cibles et métriques adoptées à cet égard, selon les modalités ci-après :

- les directeurs Généraux délégués sont informés de ces éléments par les sponsors en charge de la gestion opérationnelle des enjeux de durabilité, dans le cadre des réunions périodiques du Comité Audit, Risque et Compliance ou des Conseils d'Administration auxquels ils assistent ;
- le président directeur général est lui-même informé de ces éléments dans le cadre de ces réunions périodiques ;
- les membres du Conseil d'administration et de son Comité d'audit Risque et Compliance sont informés de ces éléments par la Direction générale et/ou les sponsors ou par les membres des directions opérationnelles en charge de la gestion opérationnelle des enjeux de durabilité, au moyen de tableaux de bord, de présentations périodiques dédiées dans le cadre des réunions desdites instances, et lors de leur revue du projet d'état de durabilité consolidé du Groupe New Immo Holding. ^{26.a}

3.1.2.2.2. Prise en considération des impacts, risques et opportunités matériels dans la détermination de la stratégie, dans les décisions importantes et dans les processus de gestion des risques ^{26.b}

La Direction générale, le Conseil d'administration et son comité veillent à ce que les évolutions des stratégies et modèles économiques de New Immo Holding prennent en considération les impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe.

Ils veillent à ce que les décisions concernant des transactions importantes pour le Groupe soient prises à l'issue d'un processus d'analyse multicritère comprenant une étude d'impacts, risques et opportunités en lien avec les enjeux de durabilité concernés (grilles d'analyse, évaluations de tiers...).

Ils veillent également à ce que les risques du Groupe en lien avec ses enjeux de durabilité soient intégrés dans les évolutions de la cartographie générale des risques qui sert elle-même de référence pour l'établissement et la mise à jour des procédures de gestion des risques. Ils suivent la mise en œuvre et l'efficacité de ces procédures en fonction de la matérialité que les risques visés revêtent pour le Groupe.

3.1.2.2.3. Impacts, risques et opportunités matériels traités au cours de la période de référence ^{26.c}

Au cours de l'exercice 2025, les IROs suivants ont été traités par la gouvernance New Immo Holding, via le suivi des plans d'actions rattachés à ces IROs matériels.

ESRS	Thème ESRS AR 16
ESRS E1	E1-01-IN
ESRS E1	E1-02-R
ESRS E1	E1-03-R
ESRS E1	E1-05-R
ESRS E1	E1-08-IN
ESRS E1	E1-09-R
ESRS E1	E1-10-R
ESRS E1	E1-11-R
ESRS E4	E4-29-IP
ESRS E4	E4-30-OP
ESRS E4	E4-31-R
ESRS E4	E4-33-IN
ESRS E4	E4-34-IN
ESRS E4	E4-36-R
ESRS E4	E4-44-IN
ESRS E5	E5-38-IN
ESRS E5	E5-39-R
ESRS E5	E5-41-IN
ESRS E5	E5-42-R
ESRS E5	E5-43-R
ESRS E5	E5-44-IN
ESRS E5	E5-46-R
ESRS S1	S1-50-IN
ESRS S1	S1-63-R
ESRS S1	S1-64-IN
ESRS S1	S1-73-R
ESRS S1	S1-74-IN
ESRS S2	S2-77-IN
ESRS S2	S2-79-IN
ESRS S2	S2-81-IN
ESRS S3	S3-85-IN
ESRS S3	S3-86-IN
ESRS S3	S3-87-R
ESRS S3	S3-30-OP
ESRS S4	S4-93-IN
ESRS S4	S4-95-R
ESRS S4	S4-96-R
ESRS S4	S4-96-R

3.1.2.3. Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation ^{GOV-3}

Les membres de la Direction générale et du Conseil d'administration de New Immo Holding ne bénéficient pas, de la part de New Immo Holding, d'éléments de rémunération ou de systèmes d'incitation liés à des enjeux de durabilité calculés au titre de New Immo Holding.

Cependant, de tels mécanismes ont été mis en place dans ses filiales. Ainsi, pour la société Nhood le calcul de l'intéressement au titre de 2025 prend en compte le taux de personnes ayant suivi intégralement le module de formation ESG et ayant obtenu la note minimale de 80 % au quiz de validation finale. Le groupe a également mis en place des critères extra financiers dans les calculs de valorisation groupe pour les sociétés Ceetrus et Nhood.

Une liste définie de collaborateurs Nhood bénéficie d'AGA. 2 plans sont en cours :

- Le plan AGA 2024_2027 à échéance 2027, dont l'acquisition définitive est conditionnée par l'atteinte d'un niveau de TSR annuel moyen du périmètre Nhood sur la période de référence avec un système de booster qui se déclenche sous condition d'atteinte de critères extra financiers (2 critères environnementaux et 1 critère social).

- Le plan AGA 2025_2028 n'intègre pas directement de critères de performance extra financiers. L'acquisition définitive des actions gratuites est conditionnée par l'atteinte d'un niveau de TCV (Taux de croissance de la valeur) annuel moyen Nhood sur la période de référence. L'estimation du TCV par un collège d'experts indépendant tient compte en partie de critères extra financiers ESG.

Enfin, une campagne Nhooder's partners a été menée en 2025, rendant possible pour tous les collaborateurs (hors Ukraine et Russie intégration de la CIV prévue en 2026) l'achat d'actions Nhooders Partners. Nhooders Partners détient 5% de Nhood Holding. L'évolution de la valeur des actions est étroitement liée à la valorisation Nhood, et donc des critères extra financiers pris en compte dans ce calcul.²⁹

3.1.2.4. Vigilance raisonnable ^{GOV-4}

Le tableau ci-après présente une cartographie des informations incluses dans le présent état de durabilité qui rendent compte de la mise en œuvre des principaux aspects et étapes du Plan de vigilance de New Immo Holding.³²

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU PLAN DE VIGILANCE	EMPLACEMENT DANS L'ÉTAT DE DURABILITÉ
Intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	3.1.2.5
Collaborer avec les parties prenantes concernées	3.1.3.2
Identifier et évaluer les impacts négatifs	3.1.3.3
Mettre en œuvre des actions pour remédier aux impacts négatifs sur la population et l'environnement	3.2 et suivants
Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	3.2 et suivants

3.1.2.5. Gestion des risques et contrôle interne concernant l'information en matière de durabilité ^{GOV-5}

3.1.2.5.1. Principales caractéristiques du dispositif de gestion des risques et contrôle interne lié à l'information en matière de durabilité

L'organisation du projet reporting de durabilité est formalisée à travers un organigramme, détaillant les rôles et responsabilités de chaque intervenant.

Deux sponsors ont été nommés sur le sujet, représentant les thématiques ESG et performance. Au sein de l'équipe en charge du projet, chaque ESRS est représenté par un leader, expert de la thématique.

Concernant la collecte des données :

- la collecte qualitative s'effectue sous la responsabilité des leaders, qui s'appuient sur les experts métier du Groupe New Immo Holding. Chaque production est validée par les sponsors et les membres du conseil de direction du

Groupe. La collecte des données qualitatives est faite via un outil centralisateur : « Cleerit », où chaque leader ESG peut alimenter les éléments de réponse. Les données sont ensuite extraites pour validation par un sponsor. Les données sont ensuite agrégées et validées par un membre du comité de direction ;

- la collecte quantitative et sa consolidation sont réalisées par l'équipe performance extra financière, les leaders ESG et les sponsors valident la cohérence des données remontées et si besoin, élaborent avec l'équipe extra financière des méthodes d'estimation et ainsi réduire le risque d'erreur.

Une procédure est à disposition concernant la collecte quantitative, mettant en lumière un processus détaillé en plusieurs étapes permettant de sécuriser les délais de restitution des collectes et de réduire le risque d'erreur. Dans le processus, un retour est prévu aux marchés afin d'obtenir une dernière validation avant publication des données consolidées et ainsi réduire le risque d'erreur.

Les données qualitatives sont quant à elles écrites, validées et relues par des personnes différentes, s'assurant des niveaux de validation N+1 et N+2 minimums. De plus, des Lettres d'affirmation sont communiquées à chaque marché et au niveau corporate afin de s'assurer de la validité de l'information sur tous les marchés du Groupe New Immo Holding.^{34+36.a.}

3.1.2.5.2. Méthode d'évaluation et de priorisation des risques^{36.b}

Le Groupe utilise une approche systématique pour identifier et évaluer les risques liés à l'élaboration de l'information en matière de durabilité. Pour cartographier les risques, chaque département ou business unit est ponctuellement interrogé sur les risques associés à ses activités.

Il appartient également aux managers concernés de signaler les incidents intervenant sur leur périmètre. Les différentes cartographies sont ensuite consolidées aux bornes des entreprises, puis du Groupe.

Les risques identifiés sont classés par ordre de priorité en fonction de leur probabilité et de leur impact potentiel sur les opérations du Groupe, la santé et la sécurité de ses clients et collaborateurs, la réputation du Groupe, sa conformité aux réglementations applicables, les impacts environnementaux et les impacts financiers pour New Immo Holding.

3.1.2.5.3. Principaux risques identifiés et stratégies d'atténuation^{36.c}

Les principaux risques relatifs à la production de l'information en matière de durabilité, identifiés au sein de l'activité de New Immo Holding, sont les suivants :

- Risque de non-conformité réglementaire, mitigé via le recours à l'audit externe et au calendrier présentant des étapes de validation intermédiaires en amont de la date de publication.
- Risque de retard par rapport au calendrier de reporting, mitigé via l'élaboration d'un calendrier précis et au respect des jalons intermédiaires.

- Risque d'erreur, mitigé par un process de séparation des tâches et une analyse des données quantitatives approfondie.
- Risque opérationnel associé à une défaillance des parties prenantes internes et externes dans le processus de collecte et de remontée des données. Afin d'assurer l'engagement de chaque contributeur au sein de l'entreprise, des réunions d'information et de sensibilisation ont été organisées dans les différents pays d'implantation du Groupe pour donner le sens et les attendus des collectes. Un suivi des leaders métiers est également en place pour répondre aux questions et interrogations.

Ces risques seront régulièrement réévalués pour ajuster les actions de mitigation lorsque nécessaire.

3.1.2.5.4. Intégration des conclusions des évaluations et contrôles internes dans les fonctions et procédures s'y rapportant^{36.d}

En application de la politique concernant la gestion des risques, lorsque des défaillances ou dysfonctionnements sont identifiés dans le processus d'élaboration de l'information en matière de durabilité, des correctifs doivent être apportés pour éviter toute nouvelle occurrence. Le bon fonctionnement de ce processus est intégré dans le périmètre d'intervention de l'audit interne.

3.1.2.5.5. Communication périodique de ces conclusions aux organes de gouvernance^{36.e}

Les travaux en matière de contrôle interne et d'audit interne relatifs sont présentés au moins trois fois par an au Comité d'Audit, Compliance et Risques et au Conseil d'administration New Immo Holding. Ces comités suivent l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité. Une communication sera réalisée à l'issue du 1er exercice concernant cet état de durabilité spécifique.

3.1.3. STRATÉGIE

3.1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur ^{SBM-1}

New Immo Holding exerce une activité immobilière globale, foncière et servicielle.

L'immobilier faisant partie des principaux facteurs d'émission de GES au niveau mondial, et étant un levier d'impact social, New Immo Holding se doit dans le cadre de sa stratégie d'agir en faveur de la réduction de ses impacts.

3.1.3.1.1. Principaux groupes de produits et services proposés ^{2.40.a.i}

Les principaux groupes de services proposés par New Immo Holding sont :

- Les activités foncières ;
- Les activités de développement, aménagement et promotion ;
- L'activité Capital Market ;
- La gestion des sites, asset management.

Le Groupe ne propose pas de produit manufacturé en tant que tel.

3.1.3.1.2. Principaux groupes de marchés et/ou clients cibles ^{2.40.a.ii}

La principale zone d'implantation de New Immo Holding est l'Europe continentale : le Groupe est présent en Espagne, en France, au Luxembourg, en Pologne, au Portugal, en Roumanie, en Russie, en Ukraine et en Italie. Hors Europe continentale, New Immo Holding développe ses activités en Afrique depuis quelques années, notamment en Côte d'Ivoire.

Il existe 2 types de clients pour le Groupe New Immo Holding.

1. Les clients directs professionnels : Les locataires des sites fonciers et les entreprises foncières clientes de Nhood constituent les clients primaires du Groupe.
2. Les clients indirects : les particuliers visiteurs de sites ou clients des enseignes hébergées par le Groupe.

3.1.3.1.3. Nombre de salariés par zones géographiques en fin de période ^{2.40.a.iii}

Côte d'Ivoire	40
Italie	126
France	999
Russie	157
Espagne	69
Luxembourg	35
Pologne	88
Portugal	66
Roumanie	69

3.1.3.1.4. Produits et services interdits sur certains marchés ^{2.40.a.iv}

Le Groupe n'est pas concerné par un produit ou service proposé interdit sur certains marchés.

3.1.3.1.5. Activités dans certains secteurs spécifiques ^{2.40.d}

Le Groupe n'est actif ni dans le secteur des combustibles fossiles, ni dans la production chimique, ni dans les armes controversées, ni dans la culture et la production de tabac.

3.1.3.1.6. Objectifs en matière de durabilité ^{2.40.e}

Le Groupe New Immo Holding est fonctionnellement organisé en deux parties : les activités de foncières portées par les sociétés Ceetrus (ci-après dénommée Foncière Ceetrus) et les activités de services portées par les sociétés Nhood (ci-après Nhood).

La foncière Ceetrus s'est dotée d'un cadre d'impact, en lien avec les objectifs de développement durable des Nations Unies. Ce cadre d'impact s'appuie sur 12 ODD, alignés avec les enjeux de durabilité de la foncière et traduits en objectifs opérationnels immobiliers. Ces KPI alignés sur les objectifs de développement durable couvrent l'ensemble des enjeux de durabilité, à la fois sur les volets environnementaux et sociétaux.

La société de services Nhood s'est dotée cette année d'une stratégie ESG s'appuyant sur une feuille de route 2030. Cette stratégie s'appuie sur 4 piliers stratégiques : People, Planet, Profit, Gouvernance avec des KPI permettant à l'entreprise de se positionner dans les standards du marché.

Ces deux stratégies s'appliquent à l'ensemble des marchés où le Groupe est implanté et ont un impact sur la conduite des affaires permettant de faire rayonner l'impact positif sur ses clients et autres parties prenantes.

3.1.3.1.7. Évaluation des principaux produits/ services, marchés et groupes de clients au regard des objectifs en matière de durabilité ^{2.40.f}

Le Groupe est propriétaire d'actifs immobiliers et prestataire de services sur le marché immobilier.

Nhood propose, dans la mise en œuvre de l'ensemble de ses lignes de service, une approche durable, à la fois dans la gestion des sites existants, mais aussi dans le développement de services immobiliers. Par ailleurs, l'entreprise se dote d'une équipe ESG servicielle développant des solutions de conseil en immobilier durable. Ceetrus, quant à elle ne propose ni produit, ni service, mais développe en faveur de ses clients, les enseignes retail, une approche durable de l'immobilier.

3.1.3.1.8. Éléments de stratégie et de transformation liés à des enjeux de durabilité ^{2.40.g}

La stratégie globale du Groupe s'appuie sur une écoute et une volonté de répondre aux différentes demandes du marché et des clients. Les questions de durabilité sont des demandes de plus en plus fortes de la part des clients, des investisseurs et des pouvoirs publics, de ce fait, ces demandes influencent l'approche opérationnelle du Groupe, poussant à élever son niveau d'engagement et d'exigence sur les questions de durabilité.

3.1.3.1.9. Modèles économiques et chaînes de valeur ^{2.42..}

Le modèle économique et la chaîne de valeur de New Immo Holding sont intégrés dans la partie 1 du présent état de durabilité.

3.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties prenantes ^{SBM-2 et 43}

Les catégories de parties prenantes clés pour le Groupe sont ^{45.a.i} :

- les effectifs salariés du Groupe,
- les travailleurs dans la chaîne de valeur amont du Groupe,
- les communautés locales, c'est-à-dire l'ensemble des personnes vivant à proximité des sites du Groupe (logements, lieux de vie, sites commerciaux),

- la nature, partie prenante passive,
- les acteurs des marchés financiers (partenaires de joint-venture, banques, agences de notation financière, etc.),
- les mandants du Groupe New Immo Holding (commerçants, enseignes et propriétaires),
- les consommateurs et utilisateurs finaux des services commercialisés par le Groupe New Immo Holding.

Le Groupe coopère avec chacune de ces catégories de parties prenantes pour mieux connaître et comprendre leurs intérêts et points de vue. ^{45.a.ii}

Les tableaux ci-après présentent une synthèse des modalités d'organisation de cette coopération, de sa finalité, de la manière dont elles sont prises en considération par le Groupe, et de sa compréhension des intérêts et points de vue de la catégorie concernée en lien avec la stratégie ou le modèle d'affaires.

Ils mentionnent, le cas échéant, les modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires pour tenir compte de ces intérêts et points de vue, les éventuelles mesures supplémentaires planifiées et leur calendrier d'exécution, et si ces modifications ou mesures sont susceptibles de faire évoluer la relation entre le Groupe et la catégorie de parties prenantes concernée ou les points de vue de cette dernière.

	MODALITÉS D'ORGANISATION DE LA COOPÉRATION [45.A.III]	FINALITÉ DE LA COOPÉRATION [45.A.IV]
LES UTILISATEURS FINAUX	Maintien du dispositif permanent de dialogue (Ceetrus Connect) avec les locataires. Remonter des avis et des évaluations sur les sites physiques, sur les sites internet, sur les réseaux sociaux par les visiteurs de sites. Réalisation d'enquêtes périodiques de satisfaction sur les services proposés sur les sites. Réalisation de baromètres d'engagement social (BES) annuels dans tous les pays d'implantation pour mesurer l'engagement et la satisfaction des employés, ainsi que les évolutions enregistrées entre deux BES à la suite des plans d'action mis en œuvre par l'entreprise. Poursuite d'échanges permanents entre les salariés et les représentants des ressources humaines des entreprises du Groupe New Immo Holding, dans le cadre des dispositifs prévus par la loi des pays d'implantation de l'entreprise (instances représentatives du personnel, négociation d'accords d'entreprise, etc.) ou dans le cadre des Comités ad hoc créés dans les pays d'implantation ou d'instances permettant l'échange d'information et la négociation d'accords d'entreprise.	Compréhension des besoins, attentes et préférences des locataires et clients en termes de services.
LES EFFECTIFS SALAIRES	Au sein de New Immo Holding, les salariés — ou Nhooders — sont pleinement associés à la stratégie et au business modèle de New Immo Holding à travers plusieurs chantiers visant à permettre : - la participation à la création de la vision des entreprises du Groupe, - l'engagement en matière de droits de l'homme (Code Ethique) - la communication efficace - des conditions de travail équitables et sûres - d'être acteurs de leur développement professionnel et personnel - de bénéficier de bonnes pratiques au moment du recrutement, de fixation de salaires, d'opportunités de promotion... - d'un équilibre entre vie professionnelle et vie privée, - d'être impliqué dans la vie de la communauté,	Compréhension des attentes des collaborateurs en matière de conditions de travail, d'évolution professionnelle et salariale, et de formation.
LES TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR AMONT	Remontées de terrain permettant de connaître les perspectives des travailleurs particulièrement vulnérables aux incidences et/ou marginalisés. Échange avec des organismes de prévention des risques et mise en place des mesures de protection efficaces.	Compréhension des enjeux économiques, sociaux et environnementaux liés aux activités de la chaîne de valeur amont.
LES COMMUNAUTES LOCALES	Poursuite d'un dialogue permanent avec différents acteurs locaux présents à proximité des sites et des chantiers du Groupe New Immo Holding (municipalités, associations de quartier, etc.) dans le cadre des activités du Groupe (projets d'aménagement ou de modification des sites, etc.) au moyen, notamment, de réunions d'échange, de consultation et d'information et du processus de coconstruction des projets.	Compréhension des incidences des activités du Groupe sur les communautés concernées en matière environnementale, sociale et en matière de développement économique et social.
LES ACTEURS DES MARCHÉS FINANCIERS	Organisation de top-to-top meetings annuels entre les directions générales d'ELO, Auchan Retail et New Immo Holding et la Direction générale de chacun des principaux partenaires bancaires du Groupe. Échanges avec les acteurs des marchés financiers lors des présentations annuelles et semestrielles des résultats consolidés du Groupe New Immo Holding.	Démontrer la solidité de la stratégie globale (financière et extra financière) du Groupe et permettre aux acteurs des marchés financiers de réaliser des investissements en toute connaissance de cause. Encourager une relation commerciale pérenne et agréable pour les deux parties, tout en maintenant une posture servicielle et une offre de service adaptée à chacun. Développer le périmètre d'intervention du Groupe New Immo Holding via le gain de nouveaux mandants ou le développement des mandats existants.
LES MANDANTS DU GROUPE NEW IMMO HOLDING	Coopération avec les mandants, relations directes avec les responsables de portefeuille du Groupe.	
LA NATURE	En tant que partie prenante passive, les éléments relatifs à la partie prenante « Nature » ne peuvent être renseignés.	

	MODALITÉS DE PRISE EN CONSIDÉRATION DES RÉSULTATS ^[45.A.V.]	COMPRÉHENSION QU'À L'ENTREPRISE DES INTÉRÊTS ET POINTS DE VUE LIÉS À LA STRATÉGIE OU AU MODÈLE D'AFFAIRES ^[45.B.]	MESURES SUPPLÉMENTAIRES PLANIFIÉES ET CALENDRIER D'EXÉCUTION ^[45.C.II.]
LES UTILISATEURS FINAUX	Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, dans les services proposés (processus des services, nouvelles solutions pour répondre à des tendances de long terme, etc.)	Des lieux accessibles et sécuritaires. Une offre proposant des services variés, répondant notamment aux besoins relatifs à la santé et aux services de sport/bien-être. Un lieu de vie dynamique, animé et répondant aux besoins des communautés locales	NA
LES EFFECTIFS SALAIRES	Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, aux politiques internes, au niveau de l'entreprise (politique de rémunération, etc.) et au niveau des pays d'implantation (politique temps de travail, etc.), et des plans d'actions à mettre en place localement (plans de formation, etc.).	Des conditions de travail sûres, favorisant le bien-être et l'épanouissement professionnel. Des opportunités de développement professionnel et de progression de carrière. Une rémunération en cohérence avec les pratiques de marché. Une offre de formation en cohérence avec les besoins d'évolution des salariés.	Généralisation, dans l'ensemble des pays d'implantation, des bonnes pratiques locales contribuant aux ambitions et objectifs des politiques de l'entreprise en matière de ressources humaines, dans une démarche d'amélioration continue.
LES TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR AMONT	Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, aux pratiques mises en place sur les chantiers et aux processus de gestion des incidences et des risques de l'entreprise.	Conditions de travail décentes et respect des droits humains. Non-recours au travail forcé, contraint ou au travail des enfants.	NA
LES COMMUNAUTES LOCALES	Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, dans les projets et initiatives du Groupe (ajustement des plans d'aménagement des sites pour minimiser les incidences négatives sur les riverains, etc.). Mise en place d'une charte chantier responsable pour minimiser les risques.	Demande de minimisation des incidences des sites de New Immo Holding sur les riverains lors des travaux et durant son exploitation (déchets, gestion des ressources, pollution sonore lors des travaux, etc.).	NA
LES ACTEURS DES MARCHÉS FINANCIERS	Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, en matière de communication financière et extra-financière, pour favoriser la pérennité du financement du Groupe sur les marchés financiers.	Demande accrue de transparence sur les performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) du Groupe. Attentes en matière de gestion des risques et opportunités liés aux questions climatiques. Attentes de rentabilité financière à long terme intégrant les principes de la durabilité.	NA
LES MANDANTS DU GROUPE NEW IMMO HOLDING	Les mandants étant au cœur de la stratégie de New Immo Holding, les résultats des échanges avec eux sont pris en compte pour adaptation du business model. Veille marché afin de rester compétitifs face à nos concurrents.	Exigence d'équilibre entre une posture servicielle adaptée et des niveaux de rentabilité adaptés pour le Groupe.	NA
LA NATURE	En tant que partie prenante passive, les éléments relatifs à la partie prenante « Nature » ne peuvent être renseignés.		

Les membres du Conseil d'administration de New Immo Holding sont informés des principaux points de vue et intérêts des parties prenantes, en ce qui concerne les impacts du Groupe en matière de durabilité, selon les modalités décrites au paragraphe 3.1.2.2.1. ci-dessus. ^{45.d}

3.1.3.3. Les impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique ^{SBM-3}

Le tableau ci-après présente une synthèse des 51 impacts, risques et opportunités en matière de durabilité (IRO) qui ont été considérés comme matériels pour New Immo Holding au résultat de son analyse de double matérialité. En application des normes ESRS, une description détaillée des IRO regroupés par sous-thème est publiée dans la partie thématique correspondante du présent état de durabilité.

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, événements extrêmes et montées des eaux liés au changement climatique	Incidence négative	E1-1-IN
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque de marché lié au changement climatique (évolution des attentes et des comportements de consommation)	Risque	E1-2-R
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux événements climatiques extrêmes	Risque	E1-3-R
ESRS E1	Changement climatique	Atténuation du changement climatique	Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance	Risque	E1-5-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Impact négatif potentiel des activités du Groupe lié à une augmentation de la consommation d'énergie des sites facteur d'augmentation des émissions de GES	Incidence négative	E1-8-IN
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire	Risque	E1-9-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire	Risque	E1-10-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entraîner une augmentation des coûts (énergie des sites et transport) et/ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité	Risque	E1-11-R

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Impact positif potentiel lié à la contribution pour la dépollution des sols grâce à la réhabilitation de sites	Incidence positive	E4-29-IP
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité	Opportunité	E4-30-OP
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Risque réglementaire en cas de non-respect des lois en vigueur relatives à la protection de la biodiversité	Risque	E4-31-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences sur l'étendue et la condition des écosystèmes Incidences et dépendances sur les services écosystémiques Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Impact négatif potentiel sur l'environnement en cas de dégradation des écosystèmes des terres agricoles	Incidence négative	E4-33-IN
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Impact négatif sur la biodiversité en cas de dégradation des habitats due à l'emprise au sol des sites	Incidence négative	E4-34-IN
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Risque financier en cas d'abandon ou de décalage de projet du fait de la réglementation protégeant la faune et la flore	Risque	E4-35-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Impact négatif physique potentiel d'inondation ou de déstabilisation du cycle de l'eau	Incidence négative	E4-36-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources sortantes liées aux produits et services	Impact potentiel lié à la dépollution de sites requalifiés	Incidence positive	E5-37-IP
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services	Impact négatif potentiel en cas de génération de déchets induite par la réhabilitation et la démolition	Incidence négative	E5-38-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services	Risque financier lié au fait qu'une réhabilitation de site peut être plus coûteuse qu'une construction neuve	Risque	E5-39-R
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services	Impact positif lié à la diminution des besoins en ressources naturelles pour les activités de construction/ rénovation, et allongement de la durée de vie des sites ou réallocation de leur utilisation	Incidence positive	E5-40-IP

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Impact négatif en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage	Incidence négative	E5-41-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité	Risque	E5-42-R
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé	Risque	E5-43-R
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Impact négatif sur l'environnement en cas de surexploitation des ressources naturelles entraînant leur épuisement	Incidence négative	E5-44-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Déchets	Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets	Risque	E5-46-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Risque réputationnel sur la marque employeur lorsque les conditions de travail dégradent la vie personnelle	Risque	S1-49-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes	Incidence négative	S1-50-IN
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise	Risque	S1-63-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'insuffisance de formation des collaborateurs	Incidence négative	S1-64-IN
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	<i>Enjeu spécifique identifié par New Immo Holding et ses pairs</i>	Risque économique: perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser es sujets liés à la transition verte	Incidence négative	S1-73-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	<i>Enjeu spécifique identifié par New Immo Holding et ses pairs</i>	Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition	Risque	S1-74-R
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Conditions de travail	Impact négatif réel sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaîne de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger leur santé et leur sécurité	Incidence négative	S2-77-IN

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Conditions de travail	Risque opérationnel en raison de la faible qualité des produits et services de l'entreprise due à la baisse de qualité des prestations des travailleurs de la chaîne de valeur	Risque	S2-78-R
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Impact négatif social réel sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les parties prenantes ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants	Incidence négative	S2-81-IN
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Risque réglementaire de non-conformité découlant des relations indirectes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) et pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle	Risque	S2-82-R
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Risque d'image en cas de non-conformité aux nouvelles réglementations (CS3D, couverture médiatique négative...)	Risque	S2-83-R
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Impact négatif social réel sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie/lieux de vente ou encore de pratiques agricoles intensives	Incidence négative	S3-85-IN
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Impact négatif sociétal réel dû à la dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes de travaux	Incidence négative	S3-86-IN
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Risque financier lié à une opportunité manquée ou à un abandon de projet en cas d'opposition des riverains	Risque	S3-87-R
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité via la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales	Opportunité	S3-30-OP
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité financière sous la forme de services de santé sport et bien-être offerts aux riverains pour valoriser leurs conditions de vie	Opportunité	S3-31-OP
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque réglementaire et financier en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité avec l'article 9 du Code civil	Risque	S4-91-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Impact négatif sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise	Incidence négative	S4-93-IN

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque réglementaire de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès aux personnes en situation de handicap pouvant avoir une incidence financière	Risque	S4-95-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque réputationnel en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès des personnes en situation de handicap pouvant engendrer une baisse de trafic	Risque	S4-96-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque opérationnel lié à l'arrêt ou le ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique	Risque	S4-111-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Protection des lanceurs d'alerte	Risque réglementaire potentiel de non-conformité en cas de non-protection des lanceurs d'alerte (loi n° 2022-401)	Risque	G1-100-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Corruption et versement de pots-de-vin	Risque réglementaire en cas de pratiques commerciales non éthiques courantes dans l'entreprise	Risque	G1-105-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Corruption et versement de pots-de-vin	Risque réputationnel en cas de non-respect des normes d'éthique des affaires pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes	Risque	G1-106-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Mécanismes de financement éthiques et responsables	Risque réputationnel lié à des sources de financement peu éthiques ou non transparentes	Risque	G1-108-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Orientation des projets	Risque financier lié à la perte potentielle d'investisseurs si les projets suivis ne sont pas alignés avec les ambitions ESG	Risque	G1-109-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement	Risque réglementaire en cas de non-respect des pratiques relatives au droit à la concurrence et au devoir de vigilance	Risque	G1-102-R

3.1.4. GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.1.4.1. Procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels IRO-1

3.1.4.1.1. Processus, méthodes et hypothèses utilisés 2.53.A

Processus général 2.51

Les impacts, risques et opportunités du Groupe New Immo Holding ont été évalués selon un processus en 4 phases :

Phase 1 : Identification des enjeux de durabilité en lien avec les activités du Groupe :

L'identification des enjeux liés aux activités de New Immo Holding à partir, notamment, de la liste fournie par la norme ESRS 1 (thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes listés au paragraphe AR16 ayant été considérés de manière exhaustive).

Phase 2 : Identification des impacts, risques et opportunités — IRO — en lien avec les enjeux de durabilité du Groupe.

Phase 3 : Évaluation et détermination des IRO matériels au niveau du Groupe. Les IRO ont été évalués du point de vue de la matérialité d'impact, pour les impacts, et de la matérialité financière, pour les risques et opportunités.

Phase 4 : Détermination des enjeux de durabilité matériels au niveau du Groupe. Aux fins de publication, un enjeu de durabilité a été considéré comme matériel au niveau du Groupe si au moins un impact, un risque ou une opportunité en lien avec cet enjeu a été considéré(e) comme matériel(le) au niveau du Groupe, selon le résultat de l'évaluation réalisée en phase 3.

Méthodes générales utilisées pour l'identification et l'évaluation des IRO

Ce processus a été mis en œuvre sur l'ensemble de la chaîne de valeur de chacune des activités du Groupe.

L'identification des enjeux de durabilité en lien avec les activités du Groupe comprend une étude comparative sectorielle portant sur 3 pairs, ainsi qu'une étude comparative au regard de plusieurs référentiels internationaux (tels que UNEP-FI, SBTN).

Des consultations ont également été spécifiquement menées auprès de parties prenantes internes et externes ainsi que d'experts externes pour affiner l'identification des enjeux de durabilité et contribuer à celle des IRO associés.

L'identification et l'évaluation des IRO ont été réalisées par des représentants des fonctions expertes du Groupe (Compliance, RSE, Ressources humaines, Gestion des Risques, Finance & Performance) dans le cadre d'ateliers spécifiques.

Les impacts ont été identifiés notamment à partir du Plan de vigilance (y compris la cartographie des risques de vigilance). Les risques et opportunités en résultant pour le Groupe ont été déterminés selon la procédure générale de gestion des risques (y compris la cartographie générale des risques).

Les échelles et matrices d'évaluation des IRO ont été établies suivant les recommandations du COSO ERM (ou Coso 2) : échelles d'effet et de probabilité qualitatives et quantitatives adaptées à l'organisation, et matrices de criticité croisant l'effet et la probabilité.

3.1.4.1.2. Identification, évaluation et surveillance des impacts du Groupe 2.53.B

Identification des risques accrus d'impacts négatifs 2.53.B.I

Dans le cadre du processus d'identification et d'évaluation de ses impacts, pour déterminer si des activités, des relations d'affaires, des zones géographiques ou d'autres facteurs spécifiques présentent des risques accrus d'impacts négatifs, le Groupe s'appuie notamment sur :

- les dispositifs mis en œuvre au titre de son devoir de vigilance ;
- les études d'impacts réalisées par le Groupe en matière environnementale (analyse des risques sur les actifs immobiliers, bilan carbone...) ; et
- l'expertise des directions fonctionnelles et métiers du Groupe impliquées dans le processus.

Impacts liés aux opérations propres et impacts liés aux relations d'affaires 2.53.B.II

Afin de déterminer l'origine de ses impacts au sein de ses modèles économiques et de ses chaînes de valeur, notamment pour identifier si ces impacts résultent de ses activités propres ou de celles de ses relations d'affaires, le Groupe s'est appuyé sur les cartographies des parties prenantes, actualisées en 2024, de sa chaîne de valeur, ainsi que sur l'expertise des directions fonctionnelles et métiers impliquées dans le processus d'identification et d'évaluation des impacts.

Consultation de parties prenantes affectées et d'experts externes 2.53.B.III

Afin de mieux comprendre ses potentiels impacts sur les parties prenantes affectées, le Groupe s'appuie notamment sur deux outils :

- les dispositifs de dialogue permanent, décrits en section 3.1.3.2 (Intérêts et points de vue des parties prenantes), qu'il met en œuvre pour connaître leurs intérêts et points de vue ;
- les consultations périodiques qu'il a réalisé pour les besoins de l'identification et l'évaluation de ses enjeux de durabilité ; ainsi, en 2024, le Groupe a mené 9 entretiens auprès de parties prenantes internes et externes, ainsi qu'auprès d'experts externes, qui ont permis d'actualiser les enjeux de durabilité issus des consultations menées en 2022 pour le Groupe New Immo Holding.

En 2025, les experts thématiques présents dans l'entreprise se sont basés sur les travaux réalisés en 2024 pour actualiser la cotation des IROs.

Les consultations périodiques réalisées en 2024 :

PARTIES PRENANTES CONSULTÉES	
Dirigeants et cadres dirigeants	3
Représentant du personnel	1
Représentant de l'économie sociale et solidaire	1
Fédération professionnelle sectorielle	1
Experts en développement durable	3

Évaluation et détermination des impacts matériels

2.53.B.IV

Pour déterminer la matérialité d'impact, les impacts potentiels ont été évalués en tenant compte de leur intensité et de leur probabilité d'occurrence, tandis que les impacts réels ont été évalués au regard de leur seule intensité.

L'intensité des impacts repose sur les critères suivants :

- l'ampleur, qui indique la mesure dans laquelle les impacts sont préjudiciables ou au contraire bénéfiques, pour les personnes ou l'environnement, sur une échelle de 1-« accessoire » à 5-« extrême » ;
- l'étendue, qui indique la mesure dans laquelle les impacts sont répandus (par exemple dans une population, une zone géographique, une activité...), sur une échelle de 1-« aucune » à 5-« répandue » ;
- le caractère irréversible — pour les seuls impacts négatifs — qui indique si et dans quelle mesure ces impacts peuvent être réparés, sur une échelle de 1-« remédiable sans efforts » à 5-« irréversible ».

L'intensité des impacts négatifs, c'est-à-dire la mesure de leur gravité, est calculée en additionnant les trois critères (ampleur, étendue, caractère irréversible), et ainsi évaluée sur une échelle de 1 à 15, avant d'être rapportée sur une échelle de 1-« accessoire » à 5-« extrême ».

L'intensité des impacts positifs, c'est-à-dire la mesure de leur caractère bénéfique, est calculée en additionnant les deux premiers critères (ampleur, étendue) et évaluée sur une échelle de 1 à 10, avant d'être rapportée sur une échelle de 1-« accessoire » à 5-« extrême ».

La probabilité d'occurrence des impacts est mesurée sur une échelle de 1-« rare ou presque impossible » à 5-« presque certain ou déjà présent ». Ainsi, tout impact dont la note de probabilité d'occurrence est égale à 5 est considéré comme réel.

La note finale de matérialité d'impact des impacts réels correspond à la seule valeur retenue pour l'intensité de l'impact. Est considéré comme matériel tout impact réel dont la note d'intensité est supérieure ou égale à 3-« modérée ». Ce seuil a été fixé à la suite de l'observation des impacts, risques et opportunités se situant à proximité immédiate de ce seuil. Il a paru aux experts de New Immo Holding que le seuil de 3 était la limite la plus appropriée qui permettait de capter les impacts, risques et opportunités les plus structurants pour le Groupe.

La note finale de matérialité d'impact des impacts potentiels a été calculée par addition de la note d'intensité et de la note de probabilité d'occurrence, et ainsi évaluée sur une échelle de 1 à 10, étant précisé que :

- (i) seuls les impacts potentiels dont la note finale de matérialité d'impact est supérieure ou égale à 6, avec une note d'intensité et une note de probabilité d'occurrence supérieures ou égales à 3 (sur une échelle de 5), ont été considérés comme matériels ;
- (ii) par exception, un coefficient de surpondération de 1,5 de la note d'effet est appliqué au calcul de la note finale de matérialité d'impact des impacts négatifs potentiels relatifs aux droits de l'homme ; *in fine*, tous les impacts négatifs potentiels relatifs aux droits de l'homme dont la note finale est supérieure ou égale à 6 ont été considérés comme matériels, indépendamment du fait que l'une seulement de la note d'intensité surpondérée ou de la note de probabilité d'occurrence ou les deux, soi(en)t supérieure(s) ou égale(s) à 3.

Dans un second temps, cette échelle de 1 à 10 a été ramenée à une graduation de 1-« accessoire » à 5-« extrême », sur laquelle seuls les impacts potentiels visés aux (i) et (ii) ci-dessus dont la note finale de matérialité d'impact est supérieure ou égale à 3-« modéré » ont été considérés comme matériels.

3.1.4.1.3. Identification, évaluation et surveillance des risques et opportunités ^{2.53.C}

Liens entre les impacts et dépendances identifiés et les risques et opportunités en résultant ^{2.53.C.I}

Le Groupe analyse les liens entre les impacts et dépendances identifiés et les risques et opportunités qui peuvent en découler, dans le cadre d'un processus d'adaptation permanente de ses modèles économiques et stratégies :

- analyse des interactions entre les activités du Groupe et les ressources critiques (ressources naturelles, dépendances socio-économiques...),
- intégration des éléments en résultant dans la gestion des risques et opportunités du Groupe (définition et mise en œuvre des ambitions en matière de durabilité, adaptation du processus de vigilance raisonnable, adaptation du processus de gestion des risques...),
- suivi de la mise en œuvre, des résultats et de l'efficacité (définition et suivi d'indicateurs de performance...),
- ajustements et corrections éventuels.

Évaluation et détermination des risques et opportunités matériels ^{2.53.C.II}

Pour déterminer la matérialité financière, les risques et les opportunités ont été évalués en tenant compte de leur intensité et de leur probabilité d'occurrence.

L'intensité des risques et opportunités, c'est-à-dire l'ampleur potentielle de leurs effets financiers pour le Groupe, est évaluée sur une échelle de 1-« accessoire » à 5-« extrême ».

Leur probabilité d'occurrence est, elle, évaluée sur une échelle de 1-« rare ou presque impossible » à 5-« presque certain ou déjà présent ».

La note finale de matérialité financière des risques et opportunités est calculée par addition de la note d'intensité et de la note de probabilité d'occurrence. Elle est placée, dans un premier temps, sur une échelle de 1 à 10, sur laquelle sont considérés comme matériels les seuls risques et opportunités dont la note finale de matérialité financière est supérieure ou égale à 6, avec une note d'intensité et une note de probabilité d'occurrence supérieures ou égales à 3. Dans un second temps, elle est ramenée sur une échelle de 1-« accessoire » à 5-« extrême », sur laquelle seuls les risques et opportunités précités dont la note finale de matérialité financière est supérieure ou égale à 3-« modéré » sont considérés comme matériels.

Les agrégats financiers retenus pour apprécier la matérialité financière des risques et opportunités sont de différentes natures selon qu'ils reflètent les conséquences des risques et opportunités sur la performance économique du Groupe, sur son patrimoine ou sur ses équilibres bilantiels. Les effets des risques et opportunités sur le patrimoine du Groupe se mesurent au regard de la valeur des actifs : la valeur comptable mais aussi la juste valeur des actifs si elle diffère de la valeur comptable.

Gestion des risques en matière de durabilité et gestion des autres types de risques ^{2.53.C.III}

Dans le cadre de sa gestion des risques, le Groupe ne donne pas de priorité à des typologies particulières en raison de leur nature ou leur origine, mais gère les risques en fonction de la matérialité qui leur est attribuée à l'issue de sa procédure d'identification et d'évaluation. Comme les autres types de risques, ceux intrinsèques à la durabilité sont donc gérés en fonction de leur matérialité pour le Groupe.

3.1.4.1.4. Processus décisionnel et procédures de contrôle interne connexes ^{2.53.D}

La détermination des IRO matériels est réalisée dans le cadre d'un processus décisionnel itératif comprenant :

- leur identification et évaluation par les directions concernées, expertes et fonctionnelles,
- une revue critique par la Direction générale de New Immo Holding, dans le cadre de l'exercice de consolidation,
- des avis des sponsors représentation la direction ESG et la direction Performance Groupe,
- leur approbation par le Comité Audit, Risque et Compliance du Groupe New Immo Holding.

À ce jour, le Groupe ne dispose pas de procédure de contrôle interne concernant son processus décisionnel en matière d'identification et d'évaluation des IRO matériels.

3.1.4.1.5. Intégration du processus de gestion des impacts et des risques dans le processus général de gestion des risques de l'entreprise ^{2.53.E}

La procédure d'identification et d'évaluation des impacts et des risques en matière de durabilité est renseignée notamment par :

- le Plan de vigilance (y compris sa procédure d'identification et d'évaluation des impacts sur les droits humains et libertés fondamentales, la santé et la sécurité des personnes ainsi que l'environnement) ;
- la procédure générale de gestion des risques (notamment son dispositif de remontée et de traitement des incidents avérés et significatifs).

Elle renseigne elle-même la procédure générale de gestion des risques (cartographie générale des risques...).

Les impacts en matière de durabilité sont gérés en application du Plan de vigilance et d'autres politiques et procédures internes. Comme les autres types de risques, ceux liés à la durabilité sont gérés en application de la procédure générale de gestion des risques.

3.1.4.1.6. Intégration du processus de gestion des opportunités dans le processus global de gestion de l'entreprise ^{2.53.F}

À la date d'établissement du présent état de durabilité, le processus d'identification, d'évaluation et de gestion des opportunités n'est pas intégré dans le processus global de gestion du Groupe.

3.1.4.1.7. Ressources utilisées pour l'identification et l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels ^{2.53.G}

Le Groupe a eu recours aux services d'une société de conseil pour assister ses équipes dans la définition de son processus d'identification et d'évaluation des IRO matériels et les accompagner dans ces identification et évaluation.

L'identification et l'évaluation des IRO matériels a également mobilisé un volume significatif de jours/hommes au sein des directions fonctionnelles et expertes concernées du Groupe, notamment ESG, Qualité, Achats, Ressources humaines, Compliance, Juridique, Finance, Gestion des risques et Systèmes d'information.

Le Groupe a également confronté, via les experts, les résultats de l'évaluation des IRO matériels avec les études scientifiques menées, notamment dans le cadre des ERS E1 (énergie et émissions carbone), E4 (biodiversité) et E5 (section déchets particulièrement).

Lors du présent exercice d'analyse de durabilité, le Groupe New Immo Holding s'est appuyé sur les analyses de matérialité des IROs réalisées lors de l'exercice 2024. Une révision des IROs et de leur cotation a été faite par des experts métiers internes, en vue de l'actualisation annuelle de la cotation des IROs. Une rapide analyse des thématiques matérielles déclarées par nos pairs a conforté ce travail. Cet exercice a mené à considérer comme non matériels 8 IROs précédemment matériels. Des actions sont d'ores et déjà en réflexion pour l'actualisation des IROs du prochain exercice (2026 publiable en 2027). ^{2.53.H}

3.1.4.1.8. Méthodes propres à l'identification et l'évaluation des IRO en matière environnementale

Pour les IRO liés au changement climatique ^{E1.IRO-1}

Pour identifier et évaluer ses impacts sur le changement climatique, notamment ses émissions de GES, le Groupe s'appuie sur les études réalisées en interne (bilan carbone de la société Nhood et analyses spécifiques sur le patrimoine Ceetrus). Les experts du Groupe travaillent également avec la société Carbon 4 pour l'élaboration d'une méthodologie de comptage carbone la plus adaptée au Groupe. À date, le Groupe peut évaluer ses émissions scope 1 et scope 2, mais ne réalise que des estimations pour le scope 3. ^{E1.20.A}

Pour identifier les aléas climatiques, le Groupe s'est appuyé sur une analyse des risques sur ses actifs immobiliers. L'analyse des risques sur les actifs immobiliers du Groupe a été réalisée en 2024 avec AXA Climate. Elle comprend notamment une évaluation des risques physiques liés au changement climatique indiqués par la Taxonomie Européenne (inondations, vagues de chaleur...). Elle s'appuie sur les trajectoires socio-économiques communes (SSP), en prenant en considération les scénarios SSP-2-4.5 (le plus probable) et SSP5-8.5 (le plus pessimiste) et en retenant les horizons *baseline*, moyen terme (2030) et long terme (2050). Pour estimer l'impact financier, ont été analysés les aléas pouvant générer des pertes de biens ou des pertes de revenus. En ce qui concerne la valeur commerciale des actifs, l'analyse a recherché l'impact absolu lié à chaque aléa en termes de dommages matériels, de perte de revenus, de perte de productivité ou d'indice de risque. De plus, dans les exercices déjà en place le Groupe réalise une veille des expositions climatiques, le Groupe se base sur les résultats d'un scénario RCP 8.5 (modélisation du scénario de l'évolution climatique mondiale sur un trend d'émissions élevées). ^{E1.20.B.I}

Concernant les risques climatiques, depuis 2021, New Immo Holding évalue tous ses actifs à l'aide d'un outil spécifique pour mieux comprendre 7 catégories différentes de risques climatiques :

- tremblements de terre,
- inondations,
- stress thermique,
- ouragans et typhons,
- élévation du niveau de la mer,
- stress hydrique,
- incendies de forêt.

En 2022, New Immo Holding a mis à jour sa cartographie des risques physiques (vagues de chaleur, hausse de la température moyenne, tempêtes, submersion marine, précipitations extrêmes, sécheresses) liés au réchauffement climatique sur 100 % de ses actifs et projets.

Cette étude a permis l'identification des sites les plus à risque.

En 2024, l'étude AXA est venue compléter ces analyses, avec une autre approche méthodologique permettant au Groupe :

- de comparer les résultats selon les différentes méthodes,
- d'affiner les compréhensions des experts,
- de mieux cibler les leviers et affiner les plans d'action. ^{E1.20.B.II}

Les analyses réalisées avec Climate on Demand permettent au Groupe de travailler sur des données basées sur un modèle RCP 4.5, correspondant à un réchauffement de la planète selon un scénario optimiste (2,2 °C).

Il n'existe pas d'analyse de ce type sur un scénario climatique compatible avec une limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C, car les outils utilisés ne permettent pas cette analyse. ^{E1.20.C.I}

Le Groupe est conscient que les risques et impacts identifiés sont soumis au temps long de l'immobilier.

Afin d'être alignés avec les enjeux et les objectifs, de nombreuses décisions devraient être prises dès aujourd'hui pour avoir un impact moyen/long terme. En effet, l'inertie du secteur de l'immobilier est due au poids de l'historique (bâti existant) par rapport aux nouvelles initiatives (nouveaux projets). Cependant, le marché actuel ne semble pas disposé à se positionner fermement aujourd'hui. ^{E1.20.C.II}

Le Groupe a évalué la mesure dans laquelle ses actifs et activités peuvent être exposés ou sont sensibles aux événements liés à la transition identifiés, notamment via des échanges avec des entreprises externes spécialisées. ^{E1.20.C.II.AR12}

En ce qui concerne les IRO liés à la pollution ^{E2.IRO-1}

Le Groupe n'a pas identifié d'IRO matériel en lien avec la pollution, mais cet enjeu requiert un processus plus structuré dans le but de développer dans un futur proche une démarche formalisée qui permettra d'être encore plus précis sur l'identification des sujets liés.

En ce qui concerne les IRO liés aux ressources hydriques et marines ^{E3.IRO-1}

Le Groupe n'a pas identifié d'IRO matériel en lien avec les ressources hydriques et marines mais cet enjeu requiert un processus plus structuré dans le but de développer dans un futur proche une démarche formalisée qui permettra d'être encore plus précis sur l'identification des sujets liés.

En ce qui concerne les IRO liés à la biodiversité et les écosystèmes ^{E4.IRO-1}

Concernant la biodiversité, le plan de vigilance de New Immo Holding adresse cette thématique. De plus, en 2024, New Immo Holding s'est associé à AXA Climate pour utiliser l'approche de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) afin d'étudier son interaction avec la nature, notamment les impacts, dépendances, risques et opportunités liées à la biodiversité. Le projet a consisté en la réalisation des trois premières étapes de l'approche TNFD-LEAP sur tous les sites sur lesquels New Immo Holding a un contrôle opérationnel :

- Étape 1 : Screening géographique des actifs du New Immo Holding pour construire un profil naturel de chaque zone (étape *Locate* de l'approche TNFD-LEAP).
- Étape 2 : Identification des principaux impacts et dépendances à la nature liés aux activités de New Immo Holding (étape *Evaluate* de l'approche TNFD-LEAP).
- Étape 3 : Identification des risques physiques et transitionnels en lien avec les études réalisées pour New Immo Holding (étape *Assess* de l'approche TNFD-LEAP).

New Immo Holding a mené un processus d'identification et d'évaluation des impacts réels et potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes de ses propres sites, ainsi que de sa chaîne de valeur amont et aval par plusieurs biais :

Dans son plan de vigilance, New Immo Holding a identifié les impacts potentiels la biodiversité et les écosystèmes : les activités, équipements, bâtiments, collaborateurs et sphère d'influence (chaîne de valeur amont et aval) de Nhood peuvent impacter négativement la biodiversité locale ou à grande échelle, et consomment, voire surconsomment des ressources naturelles. C'est ainsi que le risque d'atteinte à la biodiversité par les fournisseurs et sur les chantiers a été classé comme risque fort. Il est à noter que New Immo Holding, dans son plan de vigilance déclare souhaiter prendre en compte les enjeux relatifs à la biodiversité via l'orientation des projets vers plus de sobriété en termes de consommation de ressources naturelles. De plus, New Immo Holding souhaite promouvoir le respect de la nature dans le choix des solutions techniques envisagées dans le cadre de son activité.

Via le travail en association avec AXA Climate : la seconde étape de l'approche TNFD-LEAP (*Evaluate*) a permis d'identifier les impacts potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes des sites sur lesquels New Immo Holding exerce un contrôle opérationnel.

Détails de la méthodologie utilisée : pour l'étape *Evaluate*, AXA Climate a travaillé sur l'identification des principaux impacts et dépendances à la Nature de l'activité de New Immo Holding (activité immobilière). L'évaluation de la matérialité a été réalisée à l'aide de l'outil *ENCORE* (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*) et d'une revue de la littérature. Le secteur pris en compte pour New Immo Holding est donc « Activités immobilières ». L'objectif de cette étape est d'identifier, en fonction du type d'activité du site, les interactions potentielles avec la Nature afin d'identifier les impacts prioritaires via les facteurs d'impact et les dépendances via les services écosystémiques.

Principaux résultats de l'étape *Evaluate* : les impacts des activités immobilières sont assez faibles pour la majorité des pressions relevées par l'outil *ENCORE*. Les impacts les plus importants concernent l'utilisation des terres, les émissions potentielles de polluants toxiques dans l'eau et le sol en fonction des activités des locataires, les volumes d'eau utilisés et les perturbations principalement liées à la pollution sonore qui pourrait nuire à la population d'espèces.

L'étape *Evaluate* a également été décliné pour une partie des activités de la chaîne de valeur au travers de l'analyse des impacts potentiels pour l'activité « centre commercial » avec l'outil *ENCORE*. Les impacts potentiels identifiés sur les pôles commerciaux sont ainsi principalement liés à l'utilisation des écosystèmes terrestres, aux émissions de gaz à effet de serre, aux pollutions de l'eau et du sol, et à l'utilisation de l'eau.

Enfin, à la maille site pour Ceetrus, le recours à des études d'écologues est aussi fréquent pour réconcilier impacts potentiels et impacts réels sur la biodiversité et les écosystèmes et travailler à des plans d'action afin d'atténuer ces impacts et améliorer la biodiversité. Il faut noter que le Groupe n'a pas constaté d'élément important relatif à son impact sur l'état des espèces.^{E4.17.A}

Les dépendances à l'égard de la biodiversité ont également été traitées avec l'étape *Evaluate* en suivant l'approche TNFD dans le cadre du projet avec AXA Climate. L'explication détaillée de la méthodologie se retrouve ainsi au point^{E4.17.a.2}.

Résultats de l'étape *Evaluate* : les activités immobilières dépendent fortement des services d'agrément visuel, car elles doivent attirer les résidents, les clients, etc. La proximité des sites naturels, des parcs et d'autres sources d'espaces naturels a un impact positif sur l'attractivité – et donc sur le prix – de la plupart des actifs immobiliers. Les services apportés par la rétention des sols et des sédiments sont également importants pour cette activité, car ils apportent un substrat stable, un contrôle de l'érosion et une atténuation des glissements de terrain pouvant endommager les infrastructures.

L'étude des dépendances pour une partie de la chaîne de valeur a été réalisée en appliquant l'outil ENCORE à l'activité de centre commercial. Les dépendances identifiées sur les pôles commerciaux sont : la protection contre les tempêtes et inondations, la régulation du climat et la médiation des impacts sensoriels de l'activité (bruits, odeurs, etc.).^{E4.17.B}

L'étape *Assess* de l'approche TNFD, menée dans le cadre du projet avec AXA Climate répond à l'identification et l'évaluation des risques de transition, des risques physiques et des opportunités liées à la biodiversité et aux écosystèmes.

Détails de la méthodologie utilisée : le cadre de la TNFD propose des listes de risques et opportunités, parmi lesquels AXA a sélectionné les plus pertinents pour l'activité de New Immo Holding.

Plusieurs risques physiques et de transition ont été ainsi identifiés pour New Immo Holding.

Dans un premier temps, les risques physiques chroniques se concentrent sur la réduction de l'approvisionnement en eau provenant des eaux souterraines ou de surface, pouvant entraîner une augmentation des dépenses pour l'approvisionnement de nouvelles ressources en eau ou une interruption potentielle de l'exploitation des actifs. L'intensification des températures et des phénomènes météorologiques extrêmes pourrait également entraîner une augmentation des dépenses d'investissement et d'exploitation pour atténuer les événements extrêmes.

Trois types de risques transitionnels ont été identifiés liés à la réputation, aux politiques et au juridique, et à la responsabilité. Les risques transitionnels liés aux politiques et au juridique concernent des réglementations plus strictes visant à obtenir des résultats positifs pour la nature et à réduire les effets négatifs. Ainsi que des obligations de reporting liées à la nature plus strictes pour les entreprises, ce qui pourrait entraîner une augmentation des dépenses pour respecter ces nouvelles ambitions/obligations en matière de reporting lié à la nature. Le risque transitionnel lié à la réputation pourrait provenir d'un sentiment négatif envers les marques du Groupe New Immo Holding (Nhood et Ceetrus) en raison de leurs impacts sur la nature entraînant *in fine* une baisse des revenus en raison des changements dans les préférences du marché. Enfin, le risque transitionnel lié à la responsabilité du Groupe concerne les amendes ou pénalités reçues en raison du non-respect de la Nature avec des conséquences négatives entraînant des pénalités financières ou une diminution des revenus en raison d'un impact indirect sur la réputation.

Cependant, des opportunités ont également été identifiées pour les actifs de New Immo Holding. Elles sont de plusieurs types : des opportunités d'affaires, commerciales et durables. Les opportunités d'affaires sont liées d'une part à l'efficacité des ressources du bâtiment via leur amélioration pour réduire les dépendances à l'égard de la nature, ce qui pourrait augmenter les revenus en raison d'une meilleure satisfaction et de l'expérience des locataires ou réduire les coûts d'exploitation en raison d'une efficacité accrue. Elles sont ensuite d'ordre technologique avec la possibilité d'utiliser des technologies immobilières avancées par les intervenants afin d'améliorer les performances liées à la nature. Enfin, il existe aussi une opportunité d'affaires liée au marché immobilier avec l'augmentation de la valeur du Groupe en raison de ses performances positives liées à la nature/réduction des effets négatifs sur la nature.

Les opportunités commerciales concernant l'accès à de nouveaux fonds verts, obligations ou prêts liés à la nature qui pourraient attirer des investissements liés à la nature et diversifier les sources de financement. Elles peuvent aussi se matérialiser par l'amélioration du sentiment positif envers le Groupe ou ses marques en raison des impacts positifs sur les actifs environnementaux et les services écosystémiques

Enfin, les opportunités durables concernant la restauration, conservation ou protection indirectes/hors site des écosystèmes ou des habitats ; ainsi que l'amélioration de la connectivité écologique des terres, des bassins et des paysages marins. Elles peuvent aussi se cristalliser par l'utilisation durable de ressources naturelles via un engagement collaboratif avec des parties prenantes aux niveaux local, national et international ; pour permettre de réduire la pollution et les déchets générés par les bâtiments.^{E4.17.C}

Le Groupe a tenu compte des risques systémiques

En 2024, New Immo Holding s'est associé à AXA Climate pour utiliser l'approche de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) pour étudier son interaction avec la nature, notamment les risques de transition, les risques physiques et les opportunités liées à la biodiversité. Au sein du projet, AXA Climate a évalué les risques systémiques par l'intermédiaire des 9 limites planétaires :

- le changement climatique ;
- l'érosion de la biodiversité ;
- la perturbation des cycles de l'azote et du phosphore ;
- le changement d'usage des sols ;
- le cycle de l'eau douce ;
- l'introduction d'entités nouvelles dans la biosphère ;
- l'acidification des océans ;
- l'appauvrissement de la couche d'ozone ;
- l'augmentation de la présence d'aérosols dans l'atmosphère.

De plus, une gestion différenciée des sites est d'ores et déjà en place : les plans de gestion des sites traitent isolément les différentes parties des sites en fonction de leurs caractéristiques et risques identifiés. Lorsque des enjeux biodiversité sont identifiés, ils sont traités avec l'appui d'un écologue.^{E4.17.D.}

Il a également mené des consultations auprès de communautés affectées concernant les évaluations de la durabilité des ressources biologiques et écosystèmes communs.

En France, les sites majeurs ont défini ou sont en cours de définition de leur vision de site. L'ambition est que cet exercice soit partagé et co-construit avec l'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs de l'équipe projet, les partenaires et les représentants du territoire. La vision doit être au bénéfice de la création de valeur durable de l'actif avec un triple impact positif : sur les habitants, sur la valeur verte de l'actif, et sur la valeur financière de l'actif. Elle incorpore donc des éléments liés à la biodiversité en fonction de la pertinence pour le site.

Dans le cadre des projets d'aménagement, les consultations avec les communautés sont systématiquement menées à différentes étapes du projet. Des discussions sont également menées avec les élus, les métropoles, etc. pour avoir une vision plus large. Un accompagnement par des écologues est régulièrement mené afin d'aller au-delà des exigences réglementaires.

Il n'y a pas d'utilisation de ressources naturelles dans les activités liées aux opérations directes de New Immo Holding. Il y en a dans les activités amont et aval de la chaîne de valeur New Immo Holding (ex. : bois de construction).

Concernant les sites, lorsqu'il s'agit de projets d'aménagement et de promotion, les consultations avec les communautés sont systématiquement menées.

En France, une part importante du patrimoine non bâti est aujourd'hui dédiée à l'activité agricole via des commodats signés avec les exploitants agricoles des surfaces. Ce sont donc ces sites qui sont identifiés comme prioritaires à travailler concernant l'impact des pratiques agricoles sur la biodiversité. Au travers d'un partenariat avec Agoterra, ces agriculteurs se voient offerte la possibilité d'être accompagnés dans la transformation de leurs pratiques agricoles (par exemple via des projets d'agroforesterie ou l'inclusion de légumineuses dans la rotation des cultures) en des pratiques plus respectueuses du sol et du vivant. Des projets pilotes sont aussi menés avec un autre partenaire, Foodbiome, ayant pour objectif de restaurer le lien alimentation-territoire en bâtissant des infrastructures pour mettre en place des chaînes alimentaires de proximité.

L'exercice de vision de site permet aussi lors de la première phase de diagnostic d'identifier les enjeux prioritaires.

Concernant les approvisionnements, un travail d'identification et de catégorisation des risques par famille d'achats est en cours. Ce qui permettra par la suite de rédiger des guides d'achats par familles d'achats prioritaires, notamment sur les aspects biodiversité.

Dans le cadre des projets d'aménagement et de promotion, l'étape de préfiguration est clef afin de recenser les parties prenantes et les inviter à faire communauté autour du projet. Ce qui permet par la suite de mettre en place une animation locale du projet. En France, la réglementation impose la réalisation d'une étude d'impact au préalable de la délivrance du permis de construire. Si le futur projet impacte négativement le site existant et les communautés qui en dépendent, des mécanismes de compensation doivent être mis en place.

Dans le cadre des visions de sites (pour les sites existants), les parties prenantes (dont les communautés affectées s'il y a lieu) sont cartographiées lors de la première étape de diagnostic. Elles sont ensuite impliquées au sein de cette même phase de diagnostic pour les écouter et identifier leurs besoins. Puis, un dialogue permanent est mis en place au fur et à mesure de l'avancée du projet. Par ailleurs pour renforcer la méthodologie déjà en place ; une démarche d'ateliers de co-construction à déployer sur les projets à forts enjeux est en train d'être construite. Et des comités parties prenantes sont en cours de mise en place, à titre de test.

Les incidences négatives sont analysées sur les projets menés par le Groupe New Immo Holding. Si elles peuvent être évitées, des arbitrages sont faits entre le Groupe et les parties prenantes lors de l'élaboration du projet. Le Groupe propose également une série d'actions et d'ambitions afin de réduire au maximum les incidences négatives, voire de les éviter. Les incidences négatives liées à l'activité de New Immo Holding qui ont été identifiées sont prises en charge de la manière suivante :

- concernant l'artificialisation des sols, une volonté de désartificialisation des sols via la renaturation est exprimée dans le Cadre d'Impact de Ceetrus. Le Cadre d'impact prévoit aussi la création de trames verte et bleue, ainsi que la préservation de la nature sur les fonciers. Il prévoit également, de sensibiliser la communauté à l'écologie et aux enjeux de la biosphère, notamment les services écosystémiques au travers d'animations sur ses sites. Sur les sites de bureaux occupés par les équipes New Immo Holding, la stratégie ESG prévoit de créer et maintenir des espaces spécifiques dédiés à la protection de la faune et de la flore (notamment en plantant 100 000 arbres d'ici à 2030), et de rendre ces espaces accessibles aux communautés ;
- concernant l'activité agricole en France, un partenariat avec l'entreprise à mission Agoterra a été mis en place afin d'amener les agriculteurs exploitants le foncier non bâti de New Immo Holding à adopter des pratiques plus respectueuses du sol et du vivant. ^{E4.17.E}

Un guide sur les services écosystémiques est en cours de finalisation. Ce guide est construit comme un outil d'aide à la décision, permettant à la fois d'évaluer quantitativement les services écosystémiques et d'établir un plan d'actions chiffré afin que chaque site puisse projeter et retravailler les services écosystémiques à son échelle.

De plus, sur l'intégralité des sites, une étude résilience climatique a été réalisée. Elle permet d'évaluer nos carences relatives à la biodiversité et la fragilité induite sur notre patrimoine propre et le patrimoine en gestion. Elle rend possible la mesure des conséquences de ces carences et pour partie permet l'élaboration d'un plan d'action permettant de limiter nos risques et de régénérer la biodiversité via l'analyse et la connaissance de notre exposition (canicule, inondation, glissement de terrain, etc.).

Ces études sont ensuite intégrées dans les business plans de chaque site, ce qui permet aux équipes de les prendre en compte pour mitiger le risque. Le guide écosystémique permet de sélectionner un scénario à travers l'arbitrage entre la quantification de l'impact d'un service écosystémique et son coût financier. Le guide écosystémique est en phase de déploiement, un processus d'amélioration continue sera mis en place pour le maintenir à jour. Ce guide ne s'appuie pas sur des anticipations publiées par des organismes gouvernementaux faisant autorité. ^{E4.18}

Le Groupe dispose de sites se trouvant à l'intérieur ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité. Les activités liées à ces sites ont des impacts négatifs sur ces zones en entraînant une détérioration des habitats naturels et des habitats d'espèces. ^{E4.19.A} Il a été conclu à la nécessité de mettre en œuvre des mesures d'atténuation concernant la biodiversité ^{E4.19.B}

Pour les IRO liés à l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ^{E5.IRO-1}

Les IRO relatifs à l'économie circulaire ont été identifiés selon la méthodologie générale d'identification des IRO. L'exercice a été fait de lors de l'élaboration de la matrice de double matérialité et de l'identification et la cotation des IRO. De plus, un examen similaire avait déjà été fait lors de l'élaboration du plan de vigilance en 2023. Des entretiens ont été fait lors de l'élaboration de la matrice de double matérialité avec les parties prenantes amont et aval.

Pour les ressources entrantes, nous n'avons pas réalisé d'entretiens avec les représentants des communautés affectées, mais nous en avons réalisé avec les acteurs du secteur conscients des enjeux.

En ce qui concerne les déchets générés par les activités directes de New Immo Holding, leur volume n'est pas suffisamment important et/ou dangereux pour affecter les communautés locales.

3.1.4.1.9. Méthodes propres à l'identification et l'évaluation des IRO en matière de conduite des affaires ^{G1.IRO-1.6}

Pour appliquer le processus général décrit ci-dessus aux enjeux liés à la conduite des affaires, les critères liés à la zone géographique ont été pris en compte : l'évaluation prend en compte les aspects propres aux zones d'implantation du Groupe. L'environnement réglementaire et social ont également été pris en compte : des critères comme le respect des libertés civiles (inclus dans le Democracy Index) et le niveau de démocratie dans les zones concernées permettent de contextualiser les risques opérationnels et réputationnels liés à la conduite des affaires.

3.1.4.1.10. Modifications de la procédure et prochaines dates de révision de l'évaluation de la matérialité ^{2.53.H}

Modifications intervenues dans la procédure d'évaluation de la matérialité

La période de référence est la première période d'application des normes ESRS et, par conséquent, de la procédure d'évaluation de la matérialité du Groupe décrite ci-dessus. Aucune modification de cette procédure n'est donc à signaler à ce stade.

Prochaines dates de révision de l'évaluation de la matérialité

Le Groupe procédera chaque année à une revue de l'évaluation de la matérialité.

Dans ce cadre, il prévoit d'actualiser l'évaluation en cas de changements importants dans sa structure organisationnelle et opérationnelle (opération majeure d'acquisition ou de cession d'actifs, cessation d'une activité ou exercice d'une activité nouvelle pour le Groupe...) ou de changements significatifs dans les facteurs externes (pandémie, crise géopolitique...) qui pourraient générer de nouveaux IRO ou modifier des IRO existants ou qui pourraient avoir un impact sur la pertinence

d'une information. Le cas échéant, cette actualisation sera axée sur les conséquences des changements identifiés.

Le Groupe prévoit également une révision complète de son évaluation de la matérialité d'ici à 2027.

Pour 2025, le groupe n'a pas identifié de tels changements et par conséquent, le groupe n'a pas modifié les IRO matériels préalablement définis.

3.1.4.2. Exigences de publication couvertes par l'état de durabilité IRO-2

3.1.4.2.1. Exigences de publication des ESRS et points de données requis par d'autres actes législatifs de l'Union Européenne ^{2.56}

Exigences de publication des ESRS auxquelles le Groupe s'est conformé

ESRS	Exigence de publication	Paragraphe de l'état de durabilité
ESRS 2	BP-1 - Base générale pour la préparation des états de durabilité	3.1.1.1
	BP-2 - Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	3.1.1.2
	GOV-1 - Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1.2.1
	GOV-2 - Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes	3.1.2.2
	GOV-3 – Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	3.1.2.3
	GOV-4 – Déclaration sur la vigilance raisonnable	3.1.2.4
	GOV-5 – Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité	3.1.2.5
	SBM-1 – Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	3.1.3.1
	SBM-2 - Intérêts et points de vue des parties prenantes	3.1.3.2
	SBM-3 - Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	3.1.3.3
	IRO-1 - Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	3.1.4.1
	IRO-2 - Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise	3.1.4.2
ESRS E1	E1.GOV-3 Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs	3.1.2.3
	E1.IRO-1 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique	3.1.4.1
	E1.SBM-3 Impacts, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.2.2.1
	E1-2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	3.2.2.3
	E1-3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatiques	3.2.2.4
	E1-4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci	3.2.2.5
	E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique	3.2.2.6
	E1-6 Émissions brutes de GES de périmètres 1,23, et émissions totales de GES	3.2.2.7
ESRS E4	E4.SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique	3.2.3.1
	E4.IRO-1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes	3.1.4.1
	E4-2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes	3.2.3.3
	E4-3 Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	3.2.3.4
	E4-4 Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	3.2.3.5
	E4-5 Métriques d'incidence liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes	3.2.3.6

ESRS	Exigence de publication	Paragraphe de l'état de durabilité
ESRS E5	E5.IRO-1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des incidences, risques et opportunités importants liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	3.1.4.1
	E5-1 Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire	3.2.4.2
	E5-2 Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie	3.2.4.3
	E5-3 Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	3.2.4.4
	E5-4 Ressources entrantes	3.2.4.5
	E5-5 Ressources sortantes	3.2.4.6
ESRS S1	S1.SBM-3 Impacts, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.3.1.2
	S1-1 Politiques liées aux effectifs de l'entreprise	3.3.1.3
	S1-2 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants	3.3.1.5
	S1-3 Procédures de réparation des incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	3.3.1.6
	S1-4 Actions concernant les incidences importantes, approches visant à atténuer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les effectifs de l'entreprise, et efficacité de ces actions et approches	3.3.1.4
	S1-5 Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	3.3.1.7
	S1-6 Caractéristiques des salariés de l'entreprise	3.3.1.1
	S1-10 Salaires décents	3.3.1.8
	S1-13 Métriques de la formation et du développement des compétences	3.3.1.9
	S1-15 Indicateurs d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée	3.3.1.10
	S1-17 Cas, plaintes et impacts graves en matière de droits de l'homme	3.3.1.11
ESRS S2	S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur	3.3.2.2
	S2.SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.3.2.1
	S2-2 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les travailleurs de la chaîne de valeur	3.3.2.3
	S2-3 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations	3.3.2.4
	S2-4 Actions concernant les incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions	3.3.2.5
	S2-5 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	3.3.2.6
ESRS S3	S3-1 Politiques relatives aux communautés touchées	3.3.3.2
	3.SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.3.3.1
	S3-2 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées	3.3.3.3
	S3-3 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations	3.3.3.4
	S3-4 Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	3.3.3.5
	S3-5 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	3.3.3.6

ESRS	Exigence de publication	Paragraphe de l'état de durabilité
ESRS S4	S4-1 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	3.3.4.2
	SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.3.4.1
	S4-2 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	3.3.4.3
	S4-3 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finals de faire part de leurs préoccupations	3.3.4.4
	S4-4 Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions	3.3.4.5
	S4-5 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	3.3.4.6
ESRS G1	G1.SBM-3 Impacts, risques et opportunités matériels en matière de conduite des affaires	3.4.1
	G1.GOV-1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1.2.1
	G1-1 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires	3.4.2.1
	G1-2 Gestion des relations avec les fournisseurs	3.4.2.2
	G1-3 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	3.4.2.3
	G1-4 Cas avérés de corruption ou versements avérés de pots-de-vin	3.4.3.1

3.1.4.2.2. Détermination des informations matérielles à publier ^{2,59}

Afin de déterminer les informations matérielles à publier en lien avec les impacts, risques et opportunités considérés comme matériels au résultat de son analyse de double matérialité, le Groupe New Immo Holding a appliqué les critères cumulatifs suivants à chaque point de donnée dont la publication est requise par une norme ESRS:

- le point de donnée concerné est lié à un impact, un risque ou une opportunité matériel résultant de l'analyse de double matérialité et est applicable au contexte de New Immo Holding

- le point de donnée apporte une information pertinente pour l'utilisateur de l'état de durabilité (importance de l'information au regard de la thématique concernée et/ou utilité de l'information pour l'utilisateur).

3.2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

3.2.1. PUBLICATIONS D'INFORMATIONS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852 (RÈGLEMENT SUR LA TAXONOMIE)

Les activités de NEW IMMO HOLDING en lien avec la taxonomie européenne

Contexte réglementaire

Afin de favoriser la transparence et une vision long terme dans les activités économiques et d'orienter les flux de capitaux vers des investissements durables, l'Union Européenne a créé un système commun de classification des activités des entreprises permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables. Ce système est défini dans le règlement européen EU 2020/852 du 18 juin 2020 dit « **règlement taxonomie** ».

Pour déterminer si une activité peut être considérée comme durable, elle doit :

- contribuer substantiellement à un ou plusieurs des objectifs environnementaux suivants :
 - § atténuation du changement climatique,
 - § adaptation au changement climatique,
 - § utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines,
 - § transition vers une économie circulaire,
 - § prévention et contrôle de la pollution,
 - § protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- être conforme aux critères d'examen technique établis par la Commission ;
- ne causer de préjudice important à aucun des objectifs environnementaux (DNSH « *Do No Significant Harm* ») ;
- être exercée dans le respect de principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux du travail, des huit conventions fondamentales de l'OIT et de la charte internationale des droits de l'Homme.

Depuis l'exercice 2022, les entreprises doivent publier la part de leurs ventes, de leurs dépenses d'investissement et de leurs dépenses d'exploitation associées à des activités économiques :

- « éligibles », c'est-à-dire classifiées dans la taxonomie européenne ;
- « alignées » ou « durables », c'est-à-dire respectant le ou les critère(s) technique(s) associé(s) à chacune des activités éligibles : contribution substantielle à l'atteinte d'un des six objectifs environnementaux, absence de préjudice porté aux cinq autres objectifs environnementaux et respect de garanties sociales minimales.

Le Groupe New Immo Holding a conduit une analyse détaillée de l'ensemble des activités au sein de ses différentes entités consolidées. Cette analyse a été menée par la direction de la performance.

Périmètre

- Les revenus, les dépenses d'investissements et dépenses d'exploitation considérées couvrent l'ensemble des activités de New Immo Holding correspondant au périmètre de consolidation de l'état de durabilité tel qu'il est exposé dans les informations générales de ESR2 (3.1.1.1.1) ;
- Les données financières sont issues des comptes consolidés au 31 décembre 2025 et les revenus locatifs et les dépenses d'investissement peuvent donc être réconciliés avec les états financiers.

Activités éligibles au titre de la taxonomie

Le périmètre du Groupe New Immo Holding comporte des activités exercées par les entreprises du Groupe éligibles à l'un ou plusieurs des objectifs environnementaux suivants :

- atténuation du changement climatique (CCM) ;
- adaptation au changement climatique (CCA).

Les activités éligibles concernées sont relatives à l'activité 7.7 Acquisition et propriété des bâtiments.

Les activités relatives à l'entreprise Nhood sont non éligibles au regard du règlement taxonomie. En effet, les activités de prestation de service ne figurent pas dans la liste des activités contribuant de manière substantielle à l'un des six objectifs environnementaux. Seules les activités relatives à l'activité foncière de Ceetrus, sur les galeries marchandes, sont concernées par cette activité.

Évaluation de l'alignement des activités éligibles

Critères techniques et DNSH

Pour contribuer aux 6 objectifs environnementaux, les activités éligibles identifiées ci-dessus doivent répondre aux critères d'alignement sur la taxonomie européenne que sont :

ACTIVITÉS ÉLIGIBLES	CRITÈRES TECHNIQUES D'ALIGNEMENT SUR L'OBJECTIF D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
7.7 Acquisition et propriété des bâtiments	Le critère d'alignement des activités immobilières (rénovation ou construction de bâtiments en vue de les exploiter, de les louer ou de les vendre) est celui de la consommation d'énergie primaire exprimée en kWh/m ² /an. Le seuil de consommation d'énergie primaire consommée par m ² et par an qui a été retenu a été fixé est relatif aux 15 % du benchmark disponible sous Deepki pour l'activité retail ou DPE A pour l'activité située en France. Au-dessus de ce seuil, les bâtiments ont été considérés comme ne contribuant pas à l'objectif d'adaptation au changement climatique.	Le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles. La consommation d'énergie primaire (PED), qui définit la performance énergétique du bâtiment résultant de la construction, ne dépasse pas le seuil fixé pour les exigences applicables aux bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB) et figurant dans la réglementation nationale mettant en œuvre la directive 2010/31/UE. La performance énergétique est certifiée par un certificat de performance énergétique	Les risques climatiques physiques liés aux aléas climatiques ont été identifiés au moyen d'une évaluation rigoureuse des risques et de la vulnérabilité liés au climat,

Le DNSH relatif à l'objectif « adaptation au changement climatique » requiert l'analyse des risques physiques liés aux aléas climatiques. Une analyse de résilience des actifs a été menée dont la description figure au paragraphe 3.2.2 de l'état de durabilité.

Garanties minimales

• Diligences relatives aux droits humains

Les principaux éléments de la politique de devoir de vigilance du Groupe vise à prévenir les atteintes graves aux droits humains sont exposés dans la section de l'état de durabilité relatif à la conduite des affaires (section 3.4 – politique G1)

• Diligences relatives à la lutte contre la corruption

Le Code Ethique des collaborateurs de New Immo Holding expose les principes destinés à lutter contre la corruption. Les principaux éléments de cette politique ainsi que les dispositifs de prévention et de détection de la corruption sont détaillés dans la section de l'état de durabilité relatif à la conduite des affaires (section 3.4).

• Diligences relatives au respect des règles de concurrence

Les principes et les moyens mis en œuvre pour assurer le respect des règles d'éthique sont exposés au sein la section de l'état de durabilité relatif à la conduite des affaires.

• Diligences relatives au respect des législations fiscales

Les principes de respect des législations fiscales sont stipulés dans les lettres d'affirmations des entités du Groupe.

Modalités d'évaluation des indicateurs financiers

Les dénominateurs des ratios financiers ont été définis conformément à l'annexe 1 de l'acte délégué relatif à l'article 8 du règlement taxonomie.

Pour les numérateurs, il n'existe pas de définition des informations attendues pour l'éligibilité. Aussi, New Immo Holding a raisonné par analogie avec les définitions des ratios d'alignement.

Méthodologie

La collecte des données financières aboutissant aux résultats mentionnés dans les tableaux présentés a été réalisée directement auprès des filiales composant New Immo Holding.

Les informations nécessaires à cette collecte ont été communiquées aux filiales au travers de l'animation de formations internes et à l'envoi d'instructions spécifiquement dédiées au « projet taxonomie ». Ces éléments ont été partagés tant auprès des directions financières que des directions du développement durable.

Les informations ainsi collectées ont ensuite fait l'objet d'échanges entre les directions financières et les équipes locales. Ces échanges avaient pour objectif de s'assurer de la qualité des informations remontées par rapport aux attentes du règlement taxonomie.

Revenus

Les revenus de New Immo Holding proviennent des activités de Ceetrus tels que décrits dans la note 4.1 des notes annexes aux comptes consolidés.

Les revenus éligibles sont constitués des revenus issus de la location des immeubles de placement détenus par New Immo Holding.

Ainsi la part des revenus éligibles de New Immo Holding pour l'exercice 2025 s'élève à 100% sur un total des revenus de 501 millions d'euros.

Le ratio d'alignement (revenus alignés rapportés aux revenus éligibles) atteint 15 % au titre de 2025.

Les revenus hors périmètres de l'étude sont constitués de revenus tirés de locations d'actifs pour lesquels New Immo Holding ne dispose pas de levier pour influencer sur la consommation d'énergie ou sur le diagnostic de performance énergétique.

SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

	% de revenus alignés/Revenus totaux	% de revenus éligibles/revenus totaux
Atténuation du changement climatique	15%	100 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

Dépenses d'investissements (CAPEX)

Les dépenses d'investissements éligibles de New Immo Holding couvrent les dépenses d'investissements relatives aux activités éligibles (principalement les dépenses liées à l'activité immobilière, la rénovation et l'achat de bâtiments), ainsi que des dépenses d'investissements individuels qui ne sont pas associées à une activité destinée à être commercialisée (notamment les équipements favorisant l'efficacité énergétique).

Ainsi, la part des dépenses d'investissement éligibles du Groupe au titre de l'exercice 2025 est de 90 % sur un total de dépenses d'investissements de 386 millions d'euros.

Le ratio d'alignement (Dépenses d'investissements alignées rapportées aux dépenses d'investissements éligibles) atteint 4% au titre de 2025.

Les investissements immobiliers du Groupe en propre, hors terrains et parkings ou en location répondent par nature aux critères d'éligibilité.

Les dépenses d'investissements non éligibles comprennent notamment des dépenses d'équipement ou des investissements dans les systèmes d'information.

SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

	% de Capex alignés/Capex totaux	% de Capex éligibles/Capex totaux
Atténuation du changement climatique	4 %	90 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

Dépenses d'exploitation (OPEX)

Les dépenses d'exploitation telles que définies par le règlement taxonomie (87 M€) sont non significatives par rapport à l'ensemble des charges d'exploitation figurant au compte de résultat consolidé de New Immo Holding. Par conséquent, cet indicateur n'est pas présenté, celui-ci étant non pertinent au regard des activités du Groupe.

Perspectives

Le plan climat et la mise en œuvre des leviers d'actions identifiés pour parvenir aux objectifs en matière de réduction de l'empreinte carbone de New Immo Holding (voir chapitre relatif à la norme ESRS E1) devraient contribuer à l'accroissement de la part des dépenses d'investissement alignée avec l'objectif d'adaptation au changement climatique.

Tableaux détaillés des activités éligibles

Les tableaux suivants exposent les ratios d'éligibilité et d'alignement des activités exercées par le Groupe.

	SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE	
	% d'OPEX alignés/OPEX totaux	% d'opex éligibles/opex totaux
Atténuation du changement climatique	0 %	0 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

REVENUS

Economic Activities (1)	Substantial Contribution Criteria										DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm')								Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
	Code (2)	Absolute turnover (3)	Proportion of Turnover (4)	Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)	Garanties minimales (17)	Part des pao alignées sur la taxonomie (a.1) ou éligibles (a.2) à la taxonomie, année n-1 (18)			
	Millions €	%	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%			
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																			E	T
A.1. ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE ACTIVITIES (TAXONOMY-ALIGNED)																				
Acquisition and ownership of buildings		73,56	15%	100%	0%	0%	0%	0%	0%			Y	Y	Y	Y	Y	Y	15%		
Turnover of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)																				
A.2 TAXONOMY-ELIGIBLE BUT NOT ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE ACTIVITIES (NOT TAXONOMY-ALIGNED ACTIVITIES)																				
		427,44	85%																	
Turnover of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		427,44	85%																	
TOTAL (A.1+A.2)		501,00	100%																	
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																				
Turnover of Taxonomy-non-eligible activities		0	0%																	
TOTAL (A+B)		501,00	100%																	

DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS

Substantial Contribution Criteria										DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm')									
Economic Activities (1)	Code (2)	Absolute CapEx (3)	Proportion of CapEx (4)	Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)	Minimum Safeguards (17)	Taxonomy aligned proportion of total CapEx, year N (18)**	Category (enabling activity) (20)	Category (transitional activity) (21)
Millions €	%	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
A.1. CAPEX OF ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE ACTIVITIES (TAXONOMY-ALIGNED)																			
Acquisition and ownership of buildings	15,69	4%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	4%		
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)	15,69	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	4%	0%	0%
A.2 TAXONOMY-ELIGIBLE BUT NOT ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE ACTIVITIES (NOT TAXONOMY-ALIGNED)																			
Acquisition and ownership of buildings (CapEx C)	331,00	86%																	
CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)	331,00	86%																	
TOTAL (A.1+A.2)	346,70	90%																	
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
Capex of Taxonomy-non-eligible activities	39,30	10%																	
TOTAL (A+B)	386,00	100%																	

Economic Activities (1)	Substantial Contribution Criteria										DNSH criteria (‘Does Not Significantly Harm’)							Category (enabling activity) (20)	Category (transitional activity) (21)
	Code (2)	Absolute OpEx (3)	Proportion of OpEx (4)	Climate Change Mitigation (5)*	Climate Change Adaptation (6)	Water (7)	Pollution (8)	Circular Economy (9)	Biodiversity and ecosystems (10)	Climate Change Mitigation (11)	Climate Change Adaptation (12)	Water (13)	Pollution (14)	Circular Economy (15)	Biodiversity (16)	Minimum Safeguards (17)	Taxonomy aligned proportion of total OpEx, year N (18)**		
		Millions €	%	%	%	%	%	%	%	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T
A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
A.1. ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE ACTIVITIES (TAXONOMY-ALIGNED)																			
Acquisition and ownership of buildings		0,00	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		
Acquisition and ownership of buildings (OpEx C)		0,00	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%		Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%		
OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	0%	0%	0%
A.2 TAXONOMY-ELIGIBLE BUT NOT ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE ACTIVITIES (NOT TAXONOMY-ALIGNED ACTIVITIES)																			
			0%																
			0%																
OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2)		0,00	0%																
TOTAL (A.1+A.2)		0,00	0%																
B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES																			
OpEx of Taxonomy-non-eligible activities		87,10	100%																
TOTAL (A+B)		87,10	100%																

Le cas échéant, le règlement délégué (UE) 2021/2178 prévoit que les entreprises non financières publient des informations relatives aux activités liées à l'énergie nucléaire et au gaz fossile.

ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE		
1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	Non
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	Non
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	Non
Activités liées au gaz fossile		
4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	Non

3.2.2. CHANGEMENT CLIMATIQUE E1

La partie ESRS E1 de l'état de durabilité s'intéresse à l'influence du Groupe sur le changement climatique, en termes d'impacts matériels, et aux plans et à la capacité du Groupe à adapter sa stratégie et son modèle économique en vue de la transition vers une économie durable et à contribuer à limiter le réchauffement de la planète à 1,5 °C. Elle tient compte des exigences de la législation et de la réglementation de l'UE en la matière.

Elle englobe, d'une part, les aléas climatiques susceptibles d'entraîner des risques physiques pour l'entreprise et, d'autre part, les solutions d'adaptation que cette dernière met en place pour réduire ces risques. Elle couvre également les risques de transition découlant de l'adaptation nécessaire aux aléas liés au changement climatique.

La norme ESRS E1 compte **3 sous-thèmes**:

- adaptation au changement climatique,
- atténuation du changement climatique,
- énergie.

Considérations liées au climat prises en compte dans la rémunération des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance ^{E1.13.1 - B}

Les considérations liées au climat sont intégrées dans la valorisation d'entreprise ; ces notions sont évoquées dans la partie ESRS 2 (3.1.2.3).

Processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités liés au changement climatique ^{E1.20.1}

Le process est détaillé dans la partie ESRS 2 3.1.4.1.8. Concernant spécifiquement les IRO liés au changement climatique, un suivi de l'exposition était déjà réalisé dans le Groupe. La prise en compte des connaissances des experts du sujet (internes et externes) a été intégrée au processus d'identification et d'évaluation des IRO liés au changement climatique. De plus, des études spécifiques ont été menées avec des prestataires externes, permettant d'affiner l'évaluation de la matérialité d'impact de ces IROs.

Processus relatif aux impacts sur le changement climatique, en particulier les émissions de GES (comme imposé par l'exigence de publication ESRS E1-6) ^{E1.20.A.1}

La part de l'immobilier dans les émissions globales de GES est importante à l'échelle mondiale, et des experts dans le Groupe traitent spécifiquement ces thématiques. De plus, des estimations d'émissions carbone sont régulièrement menées afin d'affiner l'évaluation de la matérialité d'incidence des IROs identifiés.

Processus d'identification des aléas liés au changement climatique, en envisageant au minimum des scénarios climatiques à émissions élevées ^{E1.20.B.I.1}

Dans les exercices déjà en place de veille aux expositions climatiques, le Groupe se fonde sur les résultats d'un scénario RCP 8.5 (modélisation de l'évolution climatique mondiale sur un trend d'émissions élevées).

Processus d'évaluation de l'exposition et de la sensibilité des actifs et activités économiques du Groupe aux aléas liés au changement climatique, entraînant des risques physiques bruts pour le Groupe ^{E1.20.B.II.1}

Depuis 2021, New Immo Holding évalue tous ses actifs à l'aide d'un outil spécifique pour mieux comprendre 7 catégories différentes de risques climatiques :

- tremblements de terre,
- inondations,
- stress thermique,
- ouragans et typhons,
- élévation du niveau de la mer,
- stress hydrique,
- incendies de végétation.

En 2024, New Immo Holding a mis à jour sa cartographie des risques physiques (vagues de chaleur, hausse de la température moyenne, tempêtes, submersion marine, précipitations extrêmes, sécheresses) liés au réchauffement climatique sur 100 % de ses actifs et projets. Cette étude a permis l'identification des sites les plus à risque. Une mise à jour est envisagée courant 2026, les résultats seront communiqués dans l'état de durabilité suivant la validation des résultats.

L'étude AXA Climate, également conduite en 2024 est venue compléter ces analyses, avec une autre approche méthodologique permettant au Groupe :

- de comparer les résultats selon les différentes méthodes,
- d'affiner les compréhensions des experts,
- de mieux cibler les leviers et affiner les plans d'action.

Cette étude est réalisée avec une approche patrimoniale, l'intégralité du patrimoine a été analysée. L'analyse en résultat permet de visualiser la ventilation des risques au niveau global, sans détail par actif.

Analyse de l'exposition des actifs et des activités économiques du Groupe à des aléas liés au changement climatique E1.20.B.II.AR11.A.1 - B

Une analyse des actifs (immobiliers) a été réalisée, mais l'analyse spécifique sur les activités économiques n'a pas été menée complètement. Des travaux de recherche (menés en interne) sont en cours et donnent des premiers résultats prometteurs sur les conséquences de l'exposition des actifs aux risques climatiques et l'identification des leviers de mitigation des effets.

Les analyses réalisées avec *Climate on Demand* permettent au Groupe de travailler sur des données fondées sur un modèle RCP 8.5. Cette étude est menée site par site via une plateforme externe.

Il n'existe pas d'analyse de ce type sur un scénario climatique compatible avec une limitation du réchauffement de la planète à +1,5 °C, car les outils utilisés ne permettent pas cette analyse.

Processus d'évaluation de l'exposition des actifs et activités économiques du Groupe aux événements liés à la transition climatique, créant ainsi des opportunités ou des risques de transition bruts pour le Groupe E1.20.C.II.1

Le processus vise à mesurer l'exposition du patrimoine immobilier aux risques climatiques, selon plusieurs scénarios. Cette analyse permet d'anticiper les adaptations nécessaires à opérer sur les actifs les plus à risque. À noter sur le secteur de l'immobilier que les décisions prises aujourd'hui n'auront qu'un impact faible, au regard du poids des actifs historiques sur le patrimoine total. Ajoutons également, que le secteur de l'immobilier se doit de raisonner en long, voire très long terme, et que les impacts visibles aujourd'hui sont ceux des décisions prises de manière très antérieure.

STRATÉGIE

3.2.2.1. Impacts, risques et opportunités matériels

3.2.2.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels liées au changement climatique et manière dont ils interagissent avec la stratégie et le modèle économique ^{2.46.E1.1}

sous-thématique	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE
IROs	E1-1-IN Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, événements extrêmes et montées des eaux liés au changement climatique E1-2-R Risque de marché lié au changement climatique (évolution des attentes et des comportements de consommation) E1-3-R Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux événements climatiques extrêmes	E1-05-R Risque potentiel de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance
Horizon temporel	court terme	court terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Les impacts négatifs liés aux effets du changement climatique sont principalement les fortes chaleurs, les inondations, les sécheresses, les événements extrêmes, ainsi que la montée des eaux. Ils affectent les usagers des sites du Groupe New Immo Holding et potentiellement les travailleurs de la chaîne de valeur selon l'emplacement de leurs sites (toute la chaîne de valeur). Le changement climatique peut également s'avérer être un risque pour le Groupe. En effet, une dégradation de l'état du bâtiment peut le rendre incompatible avec l'accueil du public. Les entreprises du Groupe sont connectées à ces impacts de manière différenciée selon leurs activités, les pays d'implantation et leurs chaînes de valeur. La notion d'impact climatique liée à l'activité immobilière a été identifiée dans le plan de vigilance. Des plans d'actions visant à modifier et adapter l'immobilier actuel et futur (nouveaux projets) sont en cours ou à développer. D'autre part, des indicateurs de mesure d'émission des GES ont été choisis et sont suivis par les instances dirigeantes du groupe New Immo Holding à travers les activités de Nhood et Ceetrus.	Ne pas prendre en compte l'évolution des attentes sociétales concernant l'atténuation du changement climatique constitue un risque, à court terme, d'atteinte à l'image du Groupe. Une image dégradée du Groupe peut entraîner une baisse de l'engagement de sa clientèle et de la fréquentation des sites. Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaînes de valeur en amont, aval et opérations directes de la chaîne de valeur du Groupe New Immo Holding.
Liens avec la chaîne de valeur	amont et direct	ensemble de la chaîne de valeur

sous-thématique	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Pour faire face à ces risque et impacts dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe New Immo Holding réalise des analyses financières des projets, et étudie le recours à des outils telles que les ACV (analyse de cycle de vie) afin d'évaluer le projet dans son intégralité. A noter qu'une étude est en cours afin de calculer l'impact financier des vagues de chaleur sur notre performance économique et d'identifier les leviers d'atténuation du risque et leur ROI.	Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Des travaux sont en cours afin de mettre en lumière les leviers d'atténuation du risque financiers en lien avec l'atténuation du changement climatique pouvant avoir un effet financier sur le Groupe.
Politiques liées	Cadre d'impact - changements climatiques Stratégie ESG - planet Climat	Cadre d'impact - changements climatiques Stratégie ESG - planet Climat
Actions liées	Sensibiliser aux moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions Mise en place d'analyses de cycle de vie- ACV	Favoriser la séquestration du carbone sur les fonciers Renforcer l'équipement en mobilité douce des sites Augmentation de la part des énergies renouvelables
Cibles liées	Mise en place d'ACV pour les projets de plus de 10M€	Mise en place d'ACV pour les projets de plus de 10M€ Réduction des émissions de GES Ceetrus liées à l'activité des galeries marchandes

sous-thématique	ÉNERGIE
IROs	E1-08-IN Impact négatif potentiel des activités du Groupe lié à une augmentation de la consommation d'énergie des sites facteur d'augmentation des émissions de GES E1-09-R Risque probable de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire E1-10-R Risque réputationnel réel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire E1-11-R Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entraîner une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et/ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité
Horizon temporel	moyen/long terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Les besoins en énergie, la raréfaction des ressources en énergies fossiles, les réglementations contraignantes, et le risque d'image associé à notre gestion de l'énergie sont des thématiques fortement impactantes, tant sur les risques portés par le Groupe que sur les impacts potentiels d'une consommation non raisonnée. En effet, La raréfaction des ressources en énergies fossiles engendre un risque de hausse des tarifs de l'énergie (y compris transport) et/ou une interruption de l'activité ayant une dépendance à ce type de ressource. Une augmentation ou un maintien de la consommation d'énergie pourrait, à moyen terme, contredire les objectifs de réduction des émissions de GES du Groupe. Étant donné que la consommation énergétique représente une part significative des émissions du scope 1 et 2, et que les initiatives de sobriété énergétique ont déjà permis une réduction notable de ces émissions, une gestion inadéquate de la consommation d'énergie pourrait entraîner une hausse des émissions de GES et compromettre les ambitions climatiques du Groupe. Un non respect des réglementations représente également un risque de condamnation financière, et un risque d'image associé, en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie primaire fixés par la réglementation française à 180 kWh par m² par an pour les actifs immobiliers concernés. Les bâtiments dépassant ce seuil ne contribuent pas aux objectifs d'adaptation au changement climatique attendus par ladite réglementation, incitant New Immo Holding à adapter ses actifs et équipements pour en faire des bâtiments plus efficaces. New Immo Holding s'attache donc à s'assurer de la bonne performance énergétique de ses actifs. Ces risques trouvent leur origine dans les modèles économiques, stratégies et chaîne de valeur amont, opérations directes du Groupe New Immo Holding. La notion d'impact climatique liée à l'activité immobilière a été identifiée dans le plan de vigilance. Des plans d'actions visant à modifier et adapter l'immobilier actuel et futur (nouveaux projets) sont en cours ou à développer. Des indicateurs de mesure des consommations énergétiques et de la source de ces énergies ont été choisis et sont suivis par les instances dirigeantes du Groupe New Immo Holding à travers les activités de Nhood et Ceetrus.
Liens avec la chaîne de valeur	Ensemble de la chaîne de valeur
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Bien que ce risque n'ait pas de plan de mitigation propre les travaux menés en relations avec les impacts et risques liés aux thématiques d'adaptation et d'atténuation du changement climatique contribuent également à la gestion de ces risques et impact. Ces travaux nous permettent déjà de faire la corrélation entre certains risques identifiés et des impacts sur l'activité, et mettent en valeur des leviers d'atténuation du risque. Nous espérons, dans un avenir proche, être en mesure de quantifier scientifiquement ces risques, et l'effet mitigatoire des leviers afin d'optimiser les investissements à réaliser et optimiser nos couvertures de risque.
Politiques liées	Cadre d'impact - énergie Stratégie ESG - Planet climat - Énergie
Actions liées	S'engager dans une trajectoire Net Zéro Carbone Optimisation de la consommation énergétique des collaborateurs
Cibles liées	Réduction de la consommations énergétique dans les galeries

3.2.2.1.2. Pour chaque risque important identifié, s'il s'agit d'un risque physique ou de transition ^{E1.18.1}

IRO	CODE RISQUE	RISQUE PHYSIQUE OU DE TRANSITION
■ Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation, horaires de fréquentation modifiés...	NIH E1-2-R	Risque de transition
■ Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux événements climatiques extrêmes	NIH E1-3-R	Risque physique
■ Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance	NIH E1-5-R	Risque de transition
■ Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire	NIH E1-9-R	Risque de transition
■ Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire	NIH E1-10-R	Risque de transition
■ Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entraîner une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité	NIH E1-11-R	Risque de transition

3.2.2.1.3. Résilience de la stratégie et du modèle économique en matière de changement climatique ^{E1.19.1}

Convaincu du rôle clé du secteur immobilier et de ses leviers dans la réduction des impacts négatifs comme dans l'impulsion de dynamiques de transition aux consommateurs finaux, New Immo Holding intègre les enjeux liés au changement climatique parmi les axes importants de son évolution récente.

Le Groupe New Immo Holding, à travers Nhood et Ceetrus, mène des actions structurées pour renforcer la résilience de sa stratégie et de son modèle économique face au changement climatique. Bien qu'une analyse complète ne soit pas encore finalisée (notamment par l'absence d'une analyse complète des risques de transition et systémiques), des initiatives majeures ont été réalisées pour évaluer les risques et identifier des leviers d'adaptation.

Détail des leviers identifiés :

■ Via Nhood dans Stratégie ESG – Climat :

Depuis 2022, Nhood intègre les enjeux climatiques dans sa stratégie via une vision structurée autour des axes People, Planet, Profit, Gouvernance. Nhood met en œuvre une feuille de route ESG fondée sur une vision couvrant trois dimensions — People, Planet, Profit (ajout de la Gouvernance dans la version 2024 de la stratégie ESG). L'entreprise développe aussi son offre de services en proposant à ses clients une prestation d'accompagnement via des expertises sur les sujets de pilotage de patrimoine et de transformation des actifs immobiliers prenant en compte les aspects de résilience vis-à-vis du changement climatique ainsi

que leur impact carbone. Nhood investit pour cela dans la formation de chaque collaborateur — au-delà des experts ESG — dans son domaine d'expertise propre. Des feuilles de route par métier sont en cours de définition afin d'assurer cette montée en compétence des experts métier.

Les équipes de Nhood accompagnent la transformation des actifs immobiliers en renforçant leur résilience et leur performance carbone.

■ Adaptation des actifs et cadre d'impact :

Ceetrus a adopté un Cadre d'impact pour évaluer la capacité des actifs à s'adapter aux risques climatiques (stress hydrique, pollution, dégradation des sols) et anticiper les impacts financiers et réputationnels.

Nhood investit pour cela dans la formation de chaque collaborateur — au-delà des experts ESG — dans son domaine d'expertise propre, pour identifier des solutions innovantes et réduire l'empreinte climatique des actifs.

■ En 2025 le Groupe a notamment initié des travaux de recherche et développement dans le but d'identifier les facteurs différenciants de ses sites utilisables comme levier d'atténuation des effets des risques climatiques sur ses actifs et son modèle économique.

Ces efforts témoignent de l'ambition du Groupe New Immo Holding à anticiper les impacts climatiques, adapter leurs activités et assurer la durabilité de leurs actifs à long terme.

L'efficacité des leviers de décarbonation, ainsi que la mesure des réductions d'émissions GES attendues par levier et les investissements financiers nécessaires seront évalués lors de la réalisation du plan de transition, courant 2026, pour une publication du plan début 2027..

3.2.2.1.4. Portée de l'analyse de la résilience ^{E1.19.A.1}

L'intégralité des actifs de Ceetrus sont concernés par l'analyse (actifs en propriété Ceetrus et sous gestion Nhood). Les thématiques détaillées sont :

- les émissions de GES des sites considérés (uniquement pour les parties communes des galeries commerciales sous contrôle opérationnel),
- l'exposition aux risques climatiques des sites considérés (tout le périmètre sous contrôle opérationnel, y compris les sites non détenus par New Immo Holding mais sous contrôle opérationnel),
- l'efficacité énergétique des bâtiments.

Toute la chaîne de valeur a été prise en compte lors de l'analyse.

3.2.2.1.5. Manière dont l'analyse de la résilience a été réalisée et moment où elle a été effectuée ^{E1.19.B.1}

La mise à jour de l'analyse d'exposition aux risques climatiques se fait régulièrement, via un appel à prestataires et à l'aide d'un outil spécifique développé en interne qui quantifie la vulnérabilité afin de mieux estimer le risque net associé.

L'exposition aux risques liés à l'énergie est une préoccupation intégrée dans les rituels opérationnels et discutée de manière régulière entre les collaborateurs du Groupe et les prestataires dédiés.

3.2.2.1.6. Résultats de l'analyse de la résilience, y compris ceux obtenus à l'issue de l'utilisation de l'analyse des scénarios ^{E1.19.C.1}

Une analyse de risque a été menée sur la majorité des sites du patrimoine selon la méthode LEAP par le prestataire AXA climate (description de la méthode dans la section E4 (3.2.3.1.1), utilisant le modèle RCP 8.5). Selon cette analyse, 79 % des actifs de New Immo Holding seront en risque élevé ou extrême d'ici à 2050.

3.2.2.2. Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique ^{E1-1+E1.17.1 - B}

À date, le Groupe New Immo Holding ne dispose pas d'un plan de transition complet rattaché à une trajectoire de réduction d'émissions certifiée et déployée. Ce projet est en cours, l'engagement du Groupe dans des travaux liés à un plan de transition a été validé. Les travaux ont démarré et devraient mener à l'établissement d'un plan courant 2027. Néanmoins, des actions liées à l'atténuation du changement climatique sont d'ores et déjà mises en œuvre. Elles portent sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :

- l'un des leviers majeurs de l'atténuation du changement climatique est la maîtrise des consommations énergétiques.
- l'autre levier d'action est la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre. ^{E1.17.2}

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.2.2.3. Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci ^{E1-2}

Cadre d'impact - Changements climatiques - Energie (E1-01-PO): Ce document traduit l'ensemble des volontés affichées par la société Ceetrus sur son foncier (bâti ou non) relatives à la thématique climat (cf. actions). Ceetrus a identifié des leviers et des ambitions, afin de réaliser ses ambitions globales en matière de maîtrise de ses consommations énergétiques et de décarbonation. Ceetrus aborde les 3 sous-thèmes abordés dans l'ESRS E1 à savoir l'énergie, l'adaptation et l'atténuation du changement climatique.

Elle couvre des thématiques présentes dans les ODD 13-« mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques », 7-« énergie propre et d'un coût abordable » et 9-« industries, innovations et infrastructures ».

En relation avec le cadre d'impact, une évaluation et une analyse de l'exposition aux risques climatiques ont été opérées. Le sous-thème adaptation au changement climatique est traité, non seulement via le sous-thème énergie et la réduction des consommations, mais aussi via le recours aux énergies moins carbonées ou la lutte contre les îlots de chaleur. Le sous-thème relatif à l'atténuation du changement climatique est présent via la réduction des consommations énergétiques entraînant une réduction des émissions GES, les sensibilisations des communautés et des visiteurs de sites notamment. Les notions de séquestration carbone et de constructions à empreinte carbone réduite sont également évoquées.

Les IROs liés sont E1-01-IN, E1-02-R, E1-03-R, E1-05-R, E1-08-IN, E1-09-R, E1-10-R et E1-11-R.

Le cadre d'impact fait l'objet d'une surveillance par le Comité Audit, Risque et Compliance. De plus, une évaluation des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies est déployée, via un dashboard de suivi de certaines actions qui y sont présentées. Cette politique est déployée sur l'ensemble des territoires où Ceetrus est propriétaire majoritaire ou en contrôle opérationnel des sites, via la mise en oeuvre opérée sous l'impulsion du Directeur Général Ceetrus. Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées terrain. Un évènement de Groupe a eu lieu pour le lancement de cette politique, avec présentation disponible pour tous les collaborateurs du Groupe. Chacun a reçu une version papier de la politique. La version digitale est également disponible sur demande.

Concernant les normes ou initiatives tierces, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes ou initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Stratégie ESG - Planet Climat - Energie (E1-02-PO):

Ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société, composée de 4 piliers : People, Planet, Profit, Governance. L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à visée régénérative en 2030 (cap long terme fixé par Nhood, l'entreprise ne se targue pas d'être un jour régénérative intrinsèquement, mais les ambitions liées aux notions régénératives sont intégrées à la stratégie d'entreprise), régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. En effet, la notion de régénération n'est cohérente qu'en étant intégrée à un réseau d'entreprise partageant cette ambition. L'ambition affichée sur la partie Planet est d'atteindre de hauts standards de performance sur les sujets des émissions de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques et d'eau ou encore sur la production de déchets.

La section Planet de cette politique couvre une partie des thèmes inclus dans l'ODD 15-« vie terrestre ».

La stratégie ESG aborde la sous-thématique de l'énergie, notamment via un plan de réduction des consommations énergétiques sur ses bureaux, mais également via le recours à des énergies moins carbonées.

Ce document répond aux IROs E1-01-IN, E1-02-R, E1-03-R, E1-05-R, E1-09-R, E1-10-R et E1-11-R.

Cette feuille de route définit des KPIs de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long termes. Ces données et l'avancée des plans d'action sont pour partie évaluées dans le dashboard de suivi des plans d'action présenté au Comité Audit, Risque et Compliance. La feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood, et les sites occupés par lesdits collaborateurs. Elle n'est pas appliquée aux sites gérés uniquement via mandat. La direction ESG Nhood est en charge de la mise en oeuvre de la politique, sous le sponsoring de la Direction Générale de Nhood. Soixantes parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG, dont des parties prenantes spécialisées sur les thématiques adaptation au changement climatique, atténuation du changement climatique et mesure carbone. Un évènement d'entreprise a eu lieu lors du lancement de la feuille de route. Le document est mis à disposition sur le réseau interne de Nhood.

3.2.2.3.1. Couverture de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique par les politiques adoptées

E1.25.A.1 – B + E1.25.A.2 + E1.25.B.1 – B + E1.25.B.2

Les méthodes d'atténuation visent principalement à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cette thématique est portée par la stratégie ESG Nhood qui ambitionne de réduire les consommations énergétiques des bureaux (efficacité énergétique) et définit une politique de mobilité afin de diminuer les émissions de GES par collaborateur (atténuation du changement climatique). Nhood compte également atteindre 100 % d'énergie renouvelable pour ses consommations et participer, d'ici à 2030, à des opérations de séquestration du carbone (déploiement d'énergies renouvelables). À titre d'exemples, et bien que les co-bénéfices n'en seront pas mesurés par New Immo Holding, les plans d'actions décrits dans la partie E4 — plantation massive d'arbres, projets de renaturation — participent d'une action de séquestration du carbone.

Dans la politique rédigée par Ceetrus, concernant la réduction des consommations énergétiques des parties privatives des locataires des galeries marchandes (efficacité énergétique) ou encore la réduction liée à la mobilité de ses clients finaux, New Immo Holding peut opérer par incitation, via des aménagements favorisant les mobilités douces et l'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique (atténuation du changement climatique). Le Groupe impose également à ses locataires certaines catégories d'équipement, liés notamment à la CVC (chauffage, climatisation, ventilation).^{E1.25.A.2}

En matière d'adaptation au changement climatique, plusieurs actions sont programmées, parmi lesquelles la création d'îlots de fraîcheur afin de lutter efficacement contre les vagues de chaleur à venir — en lien avec les autres projets de renaturation du Groupe —, ou encore des dispositifs de prévention et de gestion de crise contribuant à la résilience urbaine. Des projets d'installations photovoltaïques sont également en cours (énergies renouvelables) ainsi que des études relatives au recours à la géothermie.

Enfin, la sensibilisation des collaborateurs du Groupe aux impacts du changement climatique leur permet d'accompagner leurs clients dans la prise en compte de ces enjeux.^{E1.25.B.2}

3.2.2.3.2. Couverture de l'efficacité énergétique, du déploiement des énergies renouvelables et d'autres domaines par les politiques adoptées

E1.25.C.1 – B + E1.25.C.2 + E1.25.D.1 – B + E1.25.D.2 + E1.25.E.1 – B + E1.25.E.2

Le Cadre d'impact traite du domaine relatif à l'efficacité énergétique et au déploiement d'énergies renouvelables. En effet, Ceetrus initie des actions d'efficacité énergétique des bâtiments en encourageant le recours aux énergies renouvelables, réduisant ainsi le volume de GES émis par les parties communes des galeries commerciales de New Immo Holding. Le Groupe vise un taux de 67 % d'énergie électrique renouvelable par le biais notamment d'une incitation à l'autoconsommation. Cette politique prévoit également l'alignement des actifs Ceetrus avec une trajectoire Net Zéro Carbone d'ici à 2050.

Pour New Immo Holding, le levier de l'efficacité énergétique recouvre trois approches combinées :

- l'efficacité des systèmes de pilotage (par exemple la GTB – gestion technique des bâtiments ou une pédagogie sur les bonnes pratiques à adopter), desquels découleront des améliorations de la performance énergétique ;
- l'amélioration de la performance intrinsèque du bâtiment (efficacité thermique) ;
- l'optimisation du mix énergétique du Groupe, en réduisant sa dépendance aux énergies fossiles et en augmentant le recours au renouvelable, et son autoconsommation.^{E1.25.C.2}

Sur le volet du déploiement d'énergies renouvelables, la feuille de route de Nhood comprend deux ambitions majeures :

- 100 % d'énergie renouvelable achetée d'ici à 2030 ;
- passage du thermique à l'électrique pour les véhicules de société.

Le Cadre d'impact Ceetrus définit quant à lui des ambitions de mix énergétique qu'il atteindrait via notamment des partenariats avec des entreprises externes à New Immo Holding spécialisées dans le photovoltaïque. L'optimisation de l'efficacité des équipements vise également à atteindre une ambition de sobriété énergétique.^{E1.25.D.2}

Enfin, New Immo Holding a fait le choix d'augmenter la résilience des bâtis face aux aléas climatiques en intégrant des analyses de l'exposition et de la vulnérabilité de chaque site dans tout projet de rénovation géré par le Groupe. L'objectif : considérer les risques d'inondation dans la dynamique de désartificialisation des sites. Les risques de fortes chaleurs sont également pris en compte via les îlots de fraîcheur. Des projets de stockage d'eau sont également envisagés sur les sites pour prévenir les épisodes de sécheresse, des bassins tampons sont également envisagés afin d'optimiser la gestion des flux d'eau lors des épisodes de forte pluviométrie.^{E1.25.E.2}

3.2.2.4. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique ^{E1-3}

Pour le Groupe New Immo Holding, chaque impact et risque est traité par au moins une action.^{2,68}

Plan d'action relatif à l'engagement dans une trajectoire net zéro carbone (E1-01-AC) : l'engagement dans une trajectoire a été identifié comme possibilité de mobiliser les moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions. Le plan d'action prévoit:

- Mobiliser les moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions.

Le plan d'action comprend :

- L'engagement formalisé sur une trajectoire Net Zéro Carbone (il s'agit de définir une trajectoire scopes 1/2/3), mobilisation des moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions (horizon 2030),
- Mise en place de la sobriété énergétique et favoriser l'autoconsommation (horizon 2030, baisse de 70 % des consommations énergétiques par surface vs 2022),
- Réduction des émissions GES/m² scopes 1 et 2 (horizon 2030, baisse de 70 % vs 2022).

Cette action est liée aux IROs E1-08-IN, E1-09-R, E1-10-R et E1-11-R.

Courant 2025, la gouvernance New Immo Holding a validé l'engagement du Groupe dans des travaux dédiés à l'établissement d'un plan de transition. La délivrance du plan est prévue courant 2027. Notons également des évolutions sur les consommations énergétiques et les émissions carbone du périmètre considéré (voir section cibles 3.2.2.5).

De plus, nous pouvons noter que les sites sous contrôle opérationnel Ceetrus ont fait l'objet d'audits énergétiques individuels aboutissant à la formulation de plans d'actions chiffrés permettant de s'assurer de l'atteinte des objectifs précédemment cités.

Cette action est actuellement prévue achevée en 2040, date à remettre en cause lors de l'établissement du plan de transition.

Des indicateurs de mesure de la performance de ces actions sont déployés, notamment sur la mesure GES et dépenses énergétiques. Ces indicateurs sont mesurés et comparés aux ambitions posées et présentant des jalons annuels (cf section relative aux cibles 3.2.2.5.). D'autres indicateurs contributifs ont également été mesurés, par exemple le taux d'énergie renouvelable ou le tonnage GES séquestré sur les fonciers.

Plan d'action visant à sensibiliser sur les moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussion (E1-10-AC): Dans le cadre de ses actions de sensibilisation proposées sur les sites

accueillant des visiteurs, Ceetrus prévoit de sensibiliser les populations locales à de nombreuses thématiques, dont les changements climatiques. Cette sensibilisation permet non seulement de rendre compte à la population des actions menées par le Groupe, mais également de permettre aux populations d'avoir accès à certaines connaissances en lien avec les changements climatiques, de mieux se rendre compte de leurs impacts, et d'envisager des actions à l'échelle de chaque visiteur. Les sensibilisations pourront prendre la forme d'ateliers pédagogiques ou de supports instructifs mettant en avant des éléments scientifiques et des actions concrètes pour le visiteur.

Cette action renvoie aux IROs E1-01-IN, E1-02-R et E1-03-R.

Des actions ont été menées sur certains de nos centres. Citons par exemple en Roumanie; 6 événements recensés, comme par exemple une loterie climatique, des ateliers éco-éducatifs, à destination des adultes et des enfants. En Italie, une opération nettoyage a été organisée les 24 et 25 mai, engageant les locataires, les écoles à proximité et des associations.



À date, nous n'avons pas encore de recensement précis du nombre d'actions menées, de leurs durée, et du nombre de visiteurs sensibilisés. L'outil Lakaa (outil permettant de communiquer sur les actions réalisées, via des posts et photos) utilisé par le Groupe pourrait répondre à ce besoin de manière qualitative. Cet action est prévue déployée en 2030.

Plan d'action en lien avec le renforcement de l'équipement en mobilité douce des sites (E1-10-AC):

Dans le cadre de son plan d'action relatif au changement climatique, Ceetrus, dans son cadre d'impact, a identifié comme levier le mode de déplacement des visiteurs sur ses sites. Aussi, le Groupe réalise des investissements spécifiques en lien avec les mobilités douces (ex garages à vélo). Le Groupe ambitionne d'ici à 2030 une mesure et un renforcement de l'équipement en mobilité douce des sites. Ce plan d'action est lié à l'IRO E1-05-R.

Sur 2025, le Groupe a recensé en France 13 sites où des travaux liés à la mobilité douce ont été menés ou sont en projet, principalement pour des abris vélo, ou des installations IRVE.

Plan d'action en lien avec l'optimisation de la consommation énergétique (E1-01-AC):

Bien que Nhood soit une société de service et à ce titre peu énergivore, dans sa stratégie ESG l'entreprise a posé des ambitions relatives à sa consommation d'énergie et à son mode de consommation. Ainsi, l'entreprise a posé des ambitions relatives à la couverture de ses consommations en certificats d'origine (ambition de 100% d'ici à 2030) et de réduction des énergies consommées (-15%/M2/Employé d'ici à 2030 vs 2023). Ce plan d'action est lié aux IROs E1-9-R, E1-10-R et E1-11-R. Des indicateurs de mesure de performance de ces actions seront déployés, notamment sur la mesure GES et les dépenses énergétiques (voir cible). Bien que n'ayant pas établi de suivi propre à la consommation énergétique, l'entreprise suit les émissions GES/employé moyenne de manière annuelle.

Plan d'action relatif à la mise en place d'ACV (E1-06-AC):

Afin de mieux rendre compte des émissions GES liées à ses projets, et de permettre aux mandants d'avoir une vision éclairée des paramètres extra financiers des projets réalisés, Nhood ambitionne, à travers sa stratégie ESG, d'ici

à 2030 de fournir pour tous les projets de plus de 10M€ une analyse de cycle de vie. A travers ces ACV, le Groupe souhaitait proposer une meilleure mesure des impacts GES des projets portés, et une meilleure prise en compte de cet indicateur dans la prise de décision. Cette action devrait mettre en lumière l'impact et les risques induits par les émissions GES de chaque projet. Ce plan d'action est lié aux IROs E1-01-IN, E1-02-R, E1-03-R, E1-05-R. Cet indicateur est suivi dans le dashboard de suivi des actions. Un point à date de l'avancée de l'action est représenté dans la section cible (3.2.2.5).

Plan d'action visant à favoriser la séquestration du carbone sur nos fonciers (E1-09-AC):

dans le cadre d'impact, et plus précisément dans la description de son ambition liée à la décarbonation, Ceetrus envisage plusieurs méthodes liées à la réduction des émissions liées à l'activité. Ces méthodes ne sont pas exclusivement liées à la réduction des émissions directes du Groupe, mais passent également par de la séquestration grâce à des puits de carbone. Ces puits seront mis en place d'ici à 2030 et des indicateurs de mesure du volume GES séquestré sont en cours d'implémentation. Nhood est en cours de développement d'une stratégie de valorisation du foncier non bâti, notamment via son expert en charge du foncier vert. La destination d'espaces de séquestration représente une partie de ces fonciers.

Cette action est liée à l'IRO E1-05-R.

A date, le Groupe a signé un partenariat avec Agoterra, qui permet notamment de mesurer le carbone séquestré sur un périmètre test. A date une séquestration de 6,405teqCO² a été enregistrée

Les éléments relatifs aux point 2.69.a, 2.69.b et 2.69.c (type de ressources allouées à la mise en place des actions) des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

INDICATEURS ET CIBLES

3.2.2.5. Cibles liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique ^{E1-4}

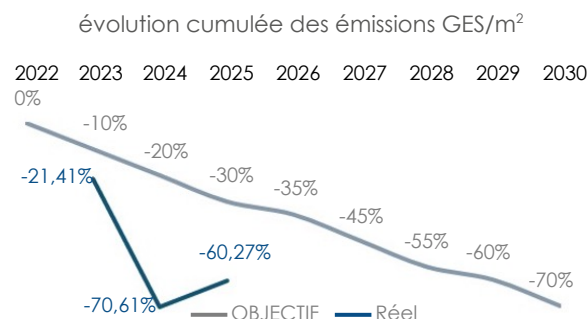
3.2.2.5.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à celui-ci

E1.32.1 2.80, 2.81

Cible en lien avec les émissions GES Ceetrus: Ceetrus met en place des actions ayant pour ambition la réduction des émissions GES liées à l'activité de ses galeries marchandes. La cible est suivie par le Comité Audit, Risque et Compliance de l'entreprise, et sera révisée suite à l'établissement du plan de transition.

Cette cible, dont l'ambition a été revue et augmentée courant 2025, ambitionne (avant plan de transition), une réduction des GES de 84% vs 2022 à fin 2030. Cette cible correspond au calcul de GES sur les scopes 1 et 2 des galeries marchandes sous contrôle opérationnel Ceetrus. Les émissions relatives au scope 3 ne sont pas incluses (consommations des locataires ou des visiteurs de site). La cible est mesurée à partir de l'année de référence 2022 pour laquelle une valeur de 60,8 KgeqCO₂/m² avait été enregistrée.

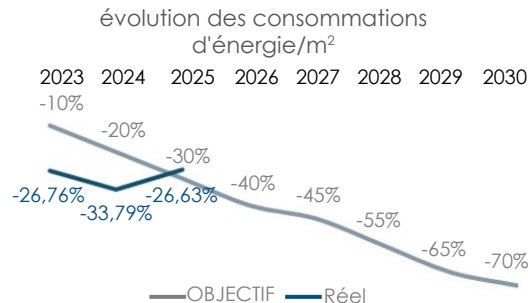
Le scénario sera conforté lors de l'établissement du plan de transition, et son alignement aux Accords de Paris sera évalué lors de ces travaux et confortera les analyses internes (suite à l'analyse faite via l'outil CRREM v2.7). La corrélation entre le volume de GES et le changement climatique est difficile à estimer, mais le lien est fait et décrit notamment par la SBTi. À date les cibles ne sont pas validées par le SBTi. La cible (à valider lors de l'établissement du plan de transition) semble en adéquation avec les ambitions des accords de Paris. Les parties prenantes seront consultées lors de l'établissement du plan de transition. Les données sont calculées annuellement et soumises à un collège d'expert dans le cadre d'un reporting de critères extra financiers de l'entreprise suivis par conseil d'administration.



Les émissions et leur variations sont analysées dans la partie 3.2.2.5.2.

Cible en lien avec la réduction des consommations énergétiques: dans le cadre de ses actions relatives à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique, Ceetrus réalise des ajustements de son parc foncier afin de le rendre plus efficace en termes de consommations énergétiques. Ces actions peuvent être de plusieurs natures: réduction des pertes thermiques (isolation), optimisation des consommations (éclairage par LED systématique) ou plus globales (Gestion Technique des Bâtiments). La cible fixée est suivie périodiquement par le Comité Audit Risque et Compliance. La cible et son ambition 2030 ont été revalidées par le Conseil d'Administration New Immo Holding en 2025.

La cible concerne les consommations énergétiques des parties communes des sites pour lesquels le Groupe exerce un contrôle opérationnel. Les consommations relatives au scope 3 ne sont pas incluses (consommations des locataires). La cible est mesurée à partir de l'année de référence 2022 pour laquelle une valeur de 220,78 kWh/m² avait été enregistrée. Le scénario sera conforté lors de l'établissement du plan de transition, mais à date la cible semble cohérente avec les ambitions décrites par les accords de Paris. La réduction des consommations énergétiques implique mécaniquement une réduction des émissions GES. La corrélation entre le volume de GES et le changement climatique est difficile à estimer, mais le lien est fait et décrit notamment par la SBTi. Les parties prenantes seront consultées lors de l'établissement du plan de transition.



L'évolution des consommations d'énergie/M² reflète ici notamment le plan d'action du Groupe visant à limiter le recours aux énergies fossiles au profit des énergies électriques et/ou renouvelables.

Nous pouvons citer à titre d'exemple la Pologne, le Portugal et la Roumanie qui ont respectivement réduit de près de 24%, 74% et 18% leur consommations de gaz.

L'augmentation de l'intensité énergétique s'explique aussi en partie par des changements de périmètres, avec notamment la sortie de la Hongrie du portefeuille (pays faible consommateur), et de nombreuses variations de sites faibles consommateurs.

En complément, en 2025 le Groupe a changé de dispositif de suivi des consommations, dans le but de le renforcer davantage. Cette année de bascule entre deux outils a induit quelques périodes de plus faible visibilité de donc d'amoindrissement temporaire de l'efficacité de pilotage.

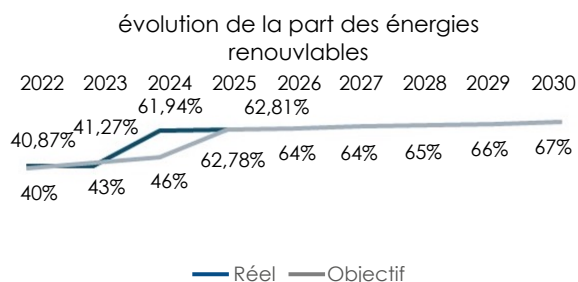
Cible en lien avec la part des énergies renouvelables: Ceetrus, dans le cadre de ses actions de décarbonation, vise à augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable. La cible est positionnée dans les critères extra financiers du Groupe suivis par le conseil d'administration. Le suivi de cette cible est également présenté de manière régulière au Comité Audit Risque et Compliance.

Courant, 2025, le Groupe projet a proposé une augmentation de l'ambition à 67% vs 2023, proposition adoptée par le Conseil d'Administration New Immo Holding.

La cible concerne les énergies utilisées sur les parties communes des sites pour lesquels le Groupe exerce un contrôle opérationnel. Les certificats d'origine sont valorisés. La cible est mesurée à partir de l'année de référence 2023 pour laquelle une valeur de 41,27 % avait été enregistrée.

Le scénario sera conforté lors de l'établissement du plan de transition, mais à date la cible semble cohérente avec les ambitions décrites par les accords de Paris. Le Groupe a projeté une allure de courbe entre 2023 et 2030, cette donnée sera affinée lors de l'élaboration du plan de transition.

Les énergies issues de sources renouvelables présentent des facteurs d'émissions plus faibles (taux de transformation en GES). Ainsi, l'utilisation d'énergie moins carbonée est cohérente avec les ambitions du Groupe quant à la réduction des émissions de GES. La corrélation entre le volume de GES et le changement climatique est difficile à estimer, mais le lien est fait et décrit notamment par la SBTi. La cible (à valider lors de l'établissement du plan de transition) semble en adéquation avec les ambitions des accords de Paris. Les parties prenantes seront consultées lors de l'établissement du plan de transition.

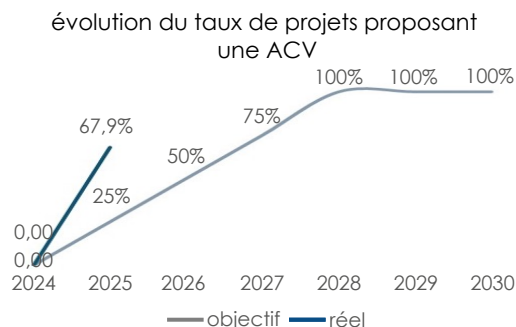


Cible en lien avec l'analyse de cycle de vie: Le Groupe New Immo Holding, dans le cadre de sa prestation de service, vise à fournir une ACV (scopes 1/2/3) pour chaque projet de plus de 10M€.

La cible est incluse dans la section "mobiliser les moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions de la stratégie ESG Nhood. La cible ne vise que les projets pris en charge par Nhood pour ses mandants, d'un montant strictement supérieur à 10M€. La valeur était de 0 en 2024, elle s'établit à près de 68% à fin 2025.

Cette cible est suivie dans le cadre du dashboard de suivi des actions CSRD et remontée périodiquement au comité Audit Risque et Compliance New Immo Holding.

Les ACV sont à destination des projets soutenus par les mandants de Nhood, qu'ils soient internes au Groupe New Immo Holding (Ceetrus) ou externes.



3.2.2.5.2. Cibles de réduction des émissions de GES et/ou toute autre cible fixée afin de gérer les impacts, risques et opportunités matériels liés au changement climatique E1.33.1 – B + E1.33.2

New Immo Holding identifie actuellement un référentiel marché pour affiner la méthodologie de calcul de ses émissions carbone et donc de ses cibles. Néanmoins, le Groupe a émis de premières hypothèses, et s'est fixé une trajectoire cible de réduction des émissions carbone (scopes 1&2). Le Groupe a établi une trajectoire interne de réduction de ses émissions scopes 1&2 fondée sur les émissions mesurées au titre de l'exercice 2022 (année de référence). Cette trajectoire vise un alignement avec les objectifs de limitation du réchauffement climatique portés par l'Accord de Paris, sans validation externe à ce stade. L'objectif annoncé pour 2027 sera de définir une trajectoire certifiée par un tiers indépendant (à définir).

L'établissement d'un plan de transition prévu courant 2026, à publier début 2027 permettra à New Immo Holding d'affiner ses cibles et ses ambitions, afin de mieux intégrer les effets potentiels d'atténuations des risques et de mitigations des impacts détectés.

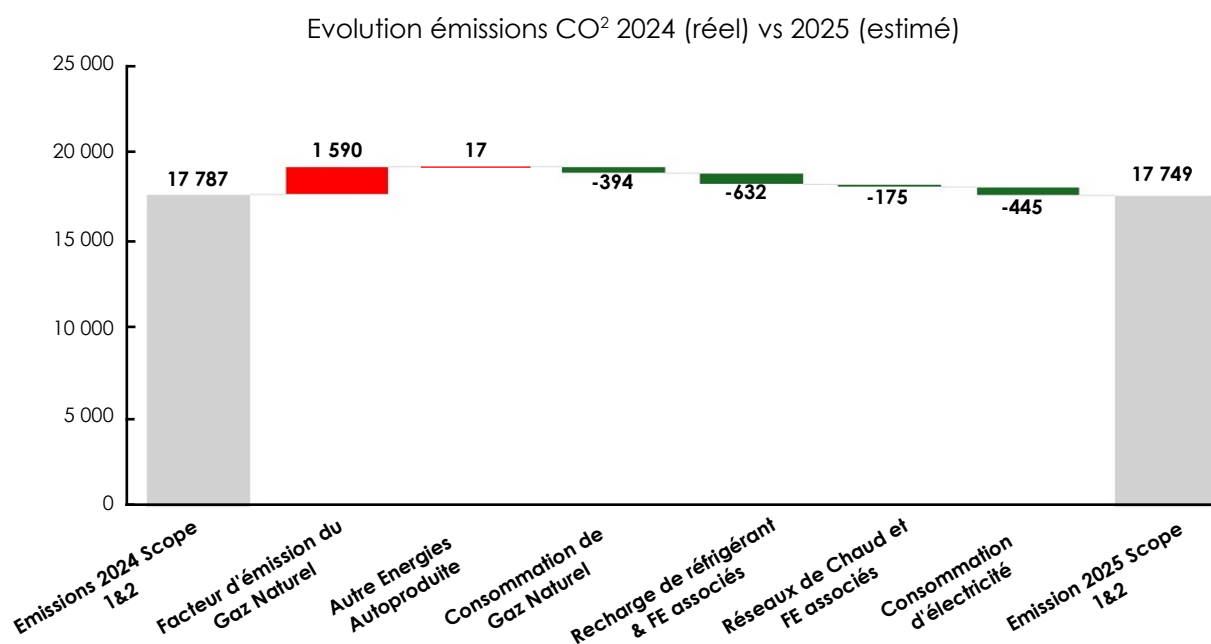
Le Groupe a positionné des ambitions de réduction des émissions par année, en périmètre scope 1/2 (sans distinction de contribution par scope).

Le tableau ci-dessous présente les émissions GES détaillées par scope. À noter que les données basées sur le marché tiennent compte des certificats d'origine, permettant, via lesdits certificats la valorisation d'énergie non renouvelable en énergie moins carbonée.

L'intensité GES par surface est présentée en 3.2.2.5.1.

En 2025, les calculs sur les données réelles 2024 ont été réalisés, en prenant les données de consommation réelles facturées (et non plus estimées). Les données calculées en 2025 sont donc comparées ci-après aux données réelles 2024. Nous pouvons observer un effort conséquent de réduction des émissions GES sur le périmètre, effort anihilé par l'évolution des facteurs d'émission (principalement sur le scope 1).

Voici le détail de l'évolution des émissions market based entre le réel 2024 et l'estimé 2025 scopes 1&2:



(en tCO ₂)	OPÉRATIONS PROPRES	CHAÎNE DE VALEUR AVANT	TOTAL
Émissions brutes de GES scope 1	6 856		6 856
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur la localisation	19 483		19 483
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur le marché	10 892		10 892
Émissions brutes de GES scope 3	77 447	938 237	1 015 684
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GES BASÉES SUR LA LOCALISATION	103 786	938 237	1 042 024
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GES BASÉES SUR LE MARCHÉ	95 195	938 237	1 033 433

(en tCO ₂)	BASELINE (2022)	2024 (ESTIMÉ)	2024 (RÉEL)	2025 (ESTIMÉ)	2030
Émissions brutes de GES scope 1	19 578	7 872	6 275	6 856	ND
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur la localisation	59 610	23 076	18 126	19 483	ND
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur le marché	12 030	6 760	9 915	10 892	ND
TOTAL SCOPES 1+2 BASÉ SUR LA LOCALISATION	79 188	30 948	25 998	26 340	ND
TOTAL SCOPES 1+2 BASÉ SUR LE MARCHÉ	31 608	14 632	17 787	17 749	9 482
Émissions brutes Scope 3	ND	1 181 060	1 143 213	1 015 684	
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GES BASÉES SUR LA LOCALISATION	ND	1 212 008	1 169 211	1 042 024	ND
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GES BASÉES SUR LE MARCHÉ	ND	1 195 692	1 161 000	1 033 433	ND

3.2.2.5.3. Garantie de la cohérence de ces cibles avec les limites de l'inventaire de GES ^{E1.34.B.4}

Le Groupe New Immo Holding veille à la cohérence de ses cibles de réduction des émissions de GES avec les limites de son inventaire en s'appuyant sur des méthodologies reconnues, telles que le GHG Protocol et la Science Based Targets initiative (SBTi). La méthodologie de calcul et l'affinement des cibles sera réalisé courant 2026 (et publié début 2027) lors de l'établissement du plan de transition. L'établissement d'un plan de transition aura peut-être un impact sur les cibles définies par le Groupe, et très certainement sur les jalons intermédiaires présentés ici. Les scopes 1, 2 inclus dans les cibles sont définis conformément aux périmètres établis dans l'inventaire de GES, et les cibles de réduction des émissions sont brutes, ce qui signifie que New Immo Holding n'intègre pas les absorptions de GES (comme le stockage dans les sols ou forêts), les crédits carbone provenant de projets de compensation externe ou les émissions évitées dans la définition et l'atteinte de ses objectifs. Ces travaux seront segmentés selon la typologie du périmètre du portefeuille analysé, apportant une réponse différenciante en fonction des actifs et de l'activité considérée.

Cette cohérence repose sur un suivi rigoureux des émissions des actifs détenus et gérés par New Immo Holding. Les objectifs sont validés par des processus internes et des audits externes.

3.2.2.5.4. Année et valeur de référence actuelles pour les cibles de réduction des émissions de GES ^{E1.34.C.1}

L'année de référence est 2022.

Cette référence peut être modifiée lors de l'établissement du plan de transition.

3.2.2.5.5. Si les cibles de réduction des émissions de GES sont fondées sur des données scientifiques et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à +1,5 °C ^{E1.34.E.1 – B}

Les données sont détaillées dans les tableaux présentant les cibles

3.2.2.5.6. Leviers de décarbonation attendus et leur contribution quantitative globale à la réalisation des cibles de réduction des émissions de GES ^{E1.34.F.1}

À date, New Immo Holding n'a pas étudié l'impact quantitatif de chaque levier, mais dispose d'une approche globale « décarbonation » lors de la fixation de ses cibles.

Les principaux leviers identifiés sont :

- l'amélioration des performances thermiques des bâtiments ;
- l'efficacité énergétique, notamment à travers le management de l'énergie ;
- l'intégration de modes constructifs bas-carbone dans les projets de construction et de rénovation ;
- le déploiement et la consommation de sources d'énergies renouvelables ;
 - l'incitation à un mode de déplacement moins carboné pour nos visiteurs.

Tous ces leviers identifiés reflètent l'anticipation du Groupe à l'engagement sur une trajectoire Net Zéro Carbone. Une analyse approfondie des leviers et de leurs effets (scopes 1/2/3), confrontés à différents scénarii climatiques sera réalisée lors de l'établissement du plan de transition. Ces travaux prendront également en charge une veille sur les évolutions réglementaires, sociétales, technologiques, et de marchés, afin d'ajuster les leviers si besoin.

3.2.2.6. Consommation d'énergie et mix énergétique ^{E1-5}

	CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE (en K MWh)		
	2024	2024 RÉEL (LOCATION BASED)	2025 (LOCATION BASED)
Consommation totale d'énergie	119,7	124,6	119,03
Consommation totale d'énergie fossile	39,3	65,2	59,9
Consommation de combustibles provenant du charbon et de produits à base de charbon	0	0,0	0,0
Consommation de combustibles provenant du pétrole brut et de produits pétroliers	2,1	0,1	0,1
Consommation de combustibles provenant du gaz naturel	32,3	30,0	27,9
Consommation de combustibles provenant d'autres sources fossiles	0	0,0	0,0
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de refroidissement achetés ou acquis à partir de sources fossiles	4,8	35,0	32,0
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	33 %	52%	50%
Consommation provenant de sources nucléaires	20,1	26,4	27,9
Part de la consommation issue de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	17 %	21%	23%
Consommation totale d'énergie renouvelable	60,2	33,0	31,3
Consommation de combustibles provenant de sources renouvelables	0,1	0	0
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de refroidissement achetés ou acquis à partir de sources renouvelables	59,2	32,2	30,1
Consommation d'énergie renouvelable auto-produite non issue de combustibles	0,9	0,9	1,2
Part de la consommation issue de sources d'énergie renouvelable dans la consommation totale d'énergie	50 %	27%	26%
Production d'énergie non renouvelable	11,5	0,1	0,1
Production d'énergie renouvelable	4,9	2,1	2,0

Les données relatives aux consommations énergétiques ont été collectées à fin septembre, et extrapolées à fin décembre, sur base des données constatées sur le périmètre France en années 2022, 2023 et 2024 (périmètre représentatif) et appliquées aux autres marchés, par analyse des consommations gaz d'une part et électricité d'autre part. Cette extrapolation a été réalisée sur base des données historiques 2022, 2023 et 2024, mais sans tenir compte des DIU (impact des variations de températures). Les données relatives aux mix énergétiques de l'électricité sont calculées par pays et sont mises à jour de manière annuelle, en tenant compte des répartitions N-1.

A noter que pour les données 2024 estimées, les garanties d'origine avaient été valorisées. Un changement méthodologique a été décidé et les données 2024 réelles ainsi que les données 2025 sont recalculées en location based (sans recalcule des certificats d'origine). Cette différence méthodologique explique l'écart sur la part d'énergie renouvelable dans les consommations.

De plus, les données 2024 ont été recalculées sur un périmètre équivalent à celui de 2025, afin de pouvoir comparer les données.

Sur le comparatif 2024 réel/2025 estimé, notons l'augmentation du recours à l'énergie renouvelable, au détriment du recours aux énergies fossiles, moins représentées dans le mix, témoin de la volonté globale de décarbonation du groupe. Ce plan d'action vise à avoir moins recours à l'énergie fossile, bien que plus efficace, au profit de l'électricité réseau ou du réseau urbain beaucoup moins carbonnés.

À noter que le contrôle opérationnel des sites a été évalué sur base des données connues au 30/06/2025. Dans l'hypothèse d'une cession totale de site postérieure à cette date, les données de consommation ont été stoppées. Dans le cas d'une cession partielle, des données de consommations sont toujours disponibles et ont donc été extrapolées.

3.2.2.6.1. Précision des secteurs à fort impact climatique qui sont utilisés pour déterminer l'intensité énergétique ^{E1.42.1}

New Immo Holding intervient sur le secteur immobilier (classe 7.7 code Nace L68) secteur identifié comme à fort impact climatique. L'analyse des consommations énergétiques est circonscrite :

- aux parties communes des galeries marchandes en gestion,
- aux consommations des sites de bureaux de la société de gestion.

Les autres périmètres majoritaires du patrimoine sont non contributifs aux données énergétiques (ex. foncier non bâti).

3.2.2.6.2. Rapprochement du montant du produit net provenant d'activités réalisées dans des secteurs à fort impact climatique ^{E1.43.1}

Le montant des revenus associés aux activités à fort impact est de 501 millions d'euros (cf. 3.3 Taxonomie). On peut donc calculer, en considérant l'intégralité de l'intensité énergétique présentée ci-dessus (119 K MWh), un ratio de 0,23 kWh consommés par € généré.

Il est à noter que l'énergie consommée est relative au périmètre des surfaces non locatives des parties communes (galerie), le revenu locatif est concerné par le périmètre occupé par les locataires, dont les consommations énergétiques ne sont pas reportées.

3.2.2.7. Émissions brutes de GES des scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES ^{E1-6}

3.2.2.7.1. Principales hypothèses et facteurs d'émission utilisés pour calculer ou mesurer les émissions de GES ^{E1.44.AR39.1}

Lors de l'analyse de double matérialité, seules les émissions GES relatives l'activité de l'entreprise Ceetrus ont été retenues matérielles. La présente analyse se limite donc au périmètre des activités Ceetrus sous contrôle opérationnel.

Les données de consommations énergétiques relatives aux scopes 1 et 2 ont été calculées à partir des données de consommations énergétiques et autres composantes de ces scopes collectées à fin septembre, puis projetées sur le quatrième trimestre selon les données historiques hors impact des DIU (impact des variations de température). Les méthodes de calcul et d'extrapolation sont précisées en 3.2.2.6.

Les données relatives au scope 3, notamment les déplacements des consommateurs ont été estimées selon les données Auchan Retail concernant la distance moyenne parcourue, les données de fréquentation du Groupe, et le mode de déplacement ne pouvant être détaillé, une hypothèse pessimiste (transport en véhicule diesel) a été retenue.

Les autres composantes du scope 3 ont été calculées à partir de données :

- collectées en réel et converties via un facteur d'émissions : bien et services achetés ;
- estimées et extrapolées, puis converties via un facteur d'émissions ;
- déchets produits lors de l'exploitation ;
- acheminement en aval.

Enfin, certaines données sont non contributives, ou non pertinentes au regard de l'activité : cf. tableau ci-dessous.

3.2.2.7.2. Émissions de GES ^{E1.44}

Certaines catégories d'émissions de GES de scope 3 ont été exclues du bilan carbone du Groupe New Immo Holding, car elles ne sont pas applicables à son activité ou difficilement calculables actuellement. Ces exclusions résultent de plusieurs paramètres : absence d'opérations industrielles ou chimiques, activités liées aux terres, foresterie, utilisation de produits ayant un impact direct en phase de process ou encore la non-pertinence des investissements pour son modèle économique. Ainsi, les postes 3, 4, 6, 7, 9 du scopes 3 ne sont pas présentés.

New Immo Holding n'a pas encore émis de cibles liées à ses ambitions carbone long terme, ni concernant le scope 3. Les travaux liés au plan de transition permettront, en 2026, d'établir des ambitions détaillées par scope, par catégorie du scope 3, et à moyen et long terme, et par levier de décarbonation.

Le tableau ci-dessous présente les catégories scopes 1-2 3 significatives dans le calcul des émissions carbone du Groupe (les données 2022 ont été retraitées suite aux modifications notables de périmètre du Groupe New Immo Holding).

	DONNÉES RÉTROSPECTIVES				JALONS ET ANNÉES CIBLES		
	ANNÉE DE RÉFÉRENCE	N-1	N-1	N	%N VS N-3		CIBLE ANNUELLE en %/année de référence
	2022	2024 (ESTIMÉES)	2024	2025	2030	2050	
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 1							
Émissions brutes de GES du scope 1 (teqCO ₂)	19 578	7 872	7 872	6 856	-65 %	Les données seront définies en 2026 lors de l'établissement du plan de transition	
% d'émissions de GES du scope 1 résultat des systèmes d'échange de quotas d'émissions réglementés (en %)							
ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 2							
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur la localisation (teqCO ₂)	59 610	23 076	18 126	19 483	-67 %	Les données seront définies en 2026 lors de l'établissement du plan de transition	
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur le marché (teqCO ₂)	12 030	6 760	9 915	10 892	-10 %		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DU SCOPE 3							
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO ₂)		1 181 060	1 143 213	1 015 684		Les données seront définies en 2026 lors de l'établissement du plan de transition	
1. Biens et services achetés		16 377	16 377	5 144			
2. Biens d'investissement		56 176	56 176	54 880			
5. déchets produits lors de l'exploitation		4 545	4 545	17 423			
9. Acheminement en aval		1 103 961	1 066 115	938 236			
Émissions totales de GES							
ÉMISSIONS TOTALES DE GES (FONDÉES SUR LA LOCALISATION) (TEQCO ₂)		1 212 008	1 169 211	1 042 024		LES DONNÉES SERONT DÉFINIES EN 2026	
ÉMISSIONS TOTALES DE GES (FONDÉES SUR LE MARCHÉ) (TEQCO ₂)		1 195 692	1 161 000	1 033 433		LORS DE L'ÉTABLISSEMENT DU PLAN DE TRANSITION	

Les variations d'émissions scopes 1-2 entre 2022 et 2025 sont importantes et sont le fruit :

- des actions visant à réduire les émissions scopes 1 (limitation du recours au gaz),
- des travaux réalisés en vue d'augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments (GTB, rénovations, etc.),
- des efforts collectifs et modifications des comportements et des habitudes de gestion des sites,
- des améliorations dans les systèmes et dans les dispositifs de suivi et de pilotages des données liées à l'énergie
- d'un investissement accru dans les garanties d'origine, nous assurant des émissions market based réduites

Les variations sur le scope 3 sont dues:

- à la volatilité des facteurs d'émission, qui notamment sur les déchets décuple le tonnage CO₂ alors que le volume de déchets a diminué
- à la variation des CAPEX et OPEX, et la volatilité des facteurs d'émission associés à ces postes
- à la variation du nombre de visiteurs

3.2.2.7.3. Raisons de l'exclusion de la catégorie d'émissions de GES de périmètre 3 ^{E1.44*,C.17}

Les postes exclus du scope 3 sont :

- les postes non significatifs au regard de l'activité du Groupe :
 - les émissions liées au transport de la chaîne de valeur amont,
 - l'analyse de cycle de vie des produits vendus (fabrication, utilisation, fin de vie),
 - les émissions liées aux franchises,
 - les émissions liées aux investissements ;
- les postes pour lesquels l'information n'était pas disponible :
 - les émissions liées à l'activité des locataires de site,
 - les émissions liées à l'usage informatique (non significatifs),
 - les émissions liées aux déplacements professionnels (non significatifs),
 - les trajets travail/domicile des employés (non significatif sur le périmètre considéré).

Ces informations seront calculées ou estimées lors de l'établissement du plan de transition lors des travaux à réaliser en 2026.

3.2.2.7.4. Méthodes de calcul des émissions de GES et, le cas échéant outils de calcul utilisés ^{E1.44*,C.AR46,H.1}

Les émissions GES ont été calculées via conversion des données collectées (et si besoin projetées) par poste contributif selon le standard GHG protocol, et via les facteurs d'émissions (référentiels ADEME majoritairement).

3.2.2.7.5. Intensité des GES sur la base du produit net ^{E1.53*}

Le revenu locatif généré par l'activité Ceetrus est de 501 M€, ce qui représente :

Émissions GES totales/revenu locatif (KG GES/€)	2025
Données basées sur la localisation	2,08
Données basées sur le marché	2,06

3.2.2.7.6. Rapprochement des montants du produit net ^{E1.55.1}

Les émissions de GES sont calculées sur le périmètre des parties communes des galeries marchandes, qui ne génèrent aucun chiffre d'affaires.

3.2.3. BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈME E4

La partie ESRS E4 de l'état de durabilité s'intéresse aux impacts du Groupe sur la biodiversité et les écosystèmes — y compris sa potentielle contribution à leur érosion —, ainsi que les risques, dépendances et opportunités matériels qui y sont liés et la manière dont le Groupe les gère. La « biodiversité » ou « diversité biologique », renvoie à la variabilité des organismes vivants de toute origine, notamment les écosystèmes terrestres, d'eau douce, marins ou aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie.

Cette partie englobe également les plans et la capacité du Groupe à adapter sa stratégie et son modèle économique, notamment en conformité avec le respect des limites de la planète — intégrité de la biosphère et changement de système terrestre —, et les aspects pertinents de la stratégie de l'Union européenne en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030.

La norme ESRS E4 s'intéresse aux sujets matériels pour New Immo Holding suivants :

- Incidences et dépendances sur les services écosystémiques
- Biodiversité et écosystèmes

État écologique chiffré des zones de NEW IMMO HOLDING E4.16.A.II.1

- Plus de **79 %** sont situées dans l'écorégion « forêts mixtes et feuillues tempérées », dont la majorité dans les « forêts mixtes atlantiques européennes ». Il s'agit d'une région particulièrement transformée par l'activité humaine, notamment la production agricole intensive et le pâturage. Si elle abrite de nombreuses espèces migratrices (comme des oiseaux et des poissons), la fragmentation et la pollution sont les deux principales menaces pour sa biodiversité.
- Plus de **91 %** des zones analysées (indice d'intégrité de la biodiversité-BII) ont subi une perte significative de biodiversité et la limite planétaire y a été dépassée (soit au moins 10 % de perte de biodiversité par rapport à un état neutre). L'ambition de renaturation décrite par Ceetrus dans son Cadre d'Impact répond à l'enjeu de restauration pour la totalité des sites détenus et gérés.

- Sur les **81 %** accueillant des aires protégées (soit 149) dans un rayon de 10 km (plus de 1 % de la zone tampon), priorité est donnée à celles dont au moins 40 % de la surface est occupée par ces aires protégées. C'est le cas pour **9,3 %** du portefeuille (soit 17 zones en France, en Pologne, en Espagne) qui feront l'objet d'une prise en compte des réglementations locales en faveur de la préservation de la biodiversité et d'études d'écologues pour établir un diagnostic réel et un plan d'action associé.
- **2,2 %** sont situées à l'intérieur d'un habitat critique, soit 4 zones en France et en Espagne.
- **51,1 %** (soit 93 zones) comportent au moins une espèce menacée observée dans un rayon de 1 km. La priorité est d'en reconnaître le statut spécifique, de rechercher les recommandations des spécialistes pour préserver les espèces concernées et de diligenter des études d'écologues pour établir un diagnostic réel et un plan d'action associé.

La biodiversité est le thème important pour le Groupe qui a exploité en 2025 les résultats de ses travaux réalisés en 2024. Le plan de transition, dont le chantier a démarré fin 2025, sera relié au plan d'action climat afin de dégager une approche globale des impacts du Groupe et des solutions à apporter.

STRATÉGIE

3.2.3.1. Impacts, risques et opportunités matériels

sous-thématique	INCIDENCES ET DÉPENDANCES SUR LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES	BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES
IROs	E4-29-IP Impact positif potentiel lié à la contribution pour la dépollution des sols grâce à la réhabilitation des sites E4-36-IN Impact négatif physique potentiel d'inondation ou de déstabilisation du cycle de l'eau E4-34-IN Impact négatif réel sur la biodiversité en cas de dégradation des habitats due à l'emprise au sol des sites E4-35-R Risque financier potentiel en cas d'abandon ou de décalage de projet du fait de la réglementation protégeant la faune et la flore E4-30-OP Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité	E4-33-IN Impact négatif potentiel sur l'environnement en cas de dégradation des écosystèmes des terres agricoles E4-31-R Risque réglementaire potentiel en cas de non-respect des lois en vigueur relatives à la protection de la biodiversité
Horizon temporel	moyen/long terme	moyen/long terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Cette thématique et les impacts et risques associés est prise en compte par le Groupe, qui l'intègre dans des process et promeut des actions et ambitions dans ses politiques. En effet, lors de l'établissement de projets, (construction de sites sur des zones peu ou pas artificialisées, gestion ou augmentation de l'emprise au sol des sites pouvant amener à un changement d'usage du sol) le Groupe peut réaliser des analyses amont afin de s'assurer de l'impact d'un projet sur la biosphère environnante. En fonction de la typologie du projet, le Groupe peut également être amené à consulter la chaîne de valeur aval, en fonction de la nature du projet. Par exemple dans le cas d'un projet de promotion, les étapes de préfiguration comportent la notion de prévisualisation, mise à disposition de la chaîne de valeur aval. Dans le cadre d'impact Ceetrus, le respect de l'ODD 15 amène le Groupe à mettre en place des actions visant à protéger la biodiversité via la renaturation des sites et la sensibilisation des visiteurs à l'écologie et aux enjeux de biosphère. Il essaie également de donner aux visiteurs du sens sur les actions de débitumage, en apportant des informations se voulant globales sur la biodiversité, par exemple sur les services écosystémiques. La Charte chantier responsable (détaillée en S2.3.3.2.2.4) applicable sur le périmètre France prévoit également le respect de la biodiversité par le Groupe lui-même, et par ses prestataires pour les chantiers gérés pour Ceetrus.	Les risque et impact potentiel sur les réserves foncières agricoles louées occurrent en cas de pratiques agricoles intensives (utilisation des terres agricoles, pratiques agricoles et extraction de minéraux), notamment en amont de la chaîne de valeur, susceptibles d'entraîner une dégradation des écosystèmes. Dans le cadre d'impact Ceetrus, il est clairement affiché une volonté d'agir en s'appuyant sur le cadre de l'ODD 15 (vie terrestre) en favorisant et développant la biodiversité et la continuité écologique sur nos sites, y compris le foncier actuellement dédié à l'agriculture. De plus, le Groupe a identifié dans ses risques liés au plan de vigilance le risque relatif à l'atteinte de la biodiversité et stress de ressources, et souhaite agir en ce sens. Cette ambition se reflète notamment dans le code Ethique Nhood, qui l'applique dans son offre de prestation de services et donc à Ceetrus. Conscient de ces enjeux liés à la protection de la biodiversité et des écosystèmes, notamment sur son foncier vert, le Groupe a recruté une personne (chez Nhood) afin de valoriser le foncier vert, ainsi qu'une personne en charge de la gestion de la biodiversité au niveau international.

sous-thématique	INCIDENCES ET DÉPENDANCES SUR LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES	BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES
liens avec la chaîne de valeur	toute la chaîne de valeur du Groupe	aval
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise	Afin de gérer ces IROs dont les effets financiers actuels et futurs ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur ses politiques relatives à la biodiversité pour promouvoir les plans d'action visant la limitation des impacts. De plus, des outils de méthodologie de mesure ont été créés, un guide relatif à la biodiversité diffusé, et des travaux en lien avec un plan de transition intégrant la biodiversité en cours.	Pour faire face à ces IROs dont les effets financiers actuels et futurs ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie notamment sur des politiques biodiversité (Cadre d'impact - biosphère, Stratégie ESG - biodiversité), et sur son Code Ethique qu'il met en oeuvre pour réduire les risques et prévenir les impacts négatifs potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes. Un travail de veille est également réalisé afin d'anticiper tout changement réglementaire qui pourrait impacter le périmètre opérationnel du Groupe.
Politiques liées	Cadre d'impact-biosphère Stratégie ESG - biodiversité Charte chantier responsable Promotion de la renaturation	Cadre d'impact-biosphère Stratégie ESG - biodiversité
Actions liées	Définition d'un plan biodiversité pour l'ensemble des bureaux Compensation des émissions carbone par la biodiversité Lutte contre la déforestation Création et diffusion d'un guide	Promotion de la renaturation Compensation des émissions carbone par la biodiversité Lutte contre la déforestation
Cibles liées	Plantation d'arbres végétalisation des sites Création d'espaces verts ou abris pour la faune Projets de compensation carbone Nombre d'arbres plantés	Plantation d'arbres Végétalisation des sites
Indicateurs connexes	Nombre de règles de compensation carbone émises Nombre de plans de biodiversités validés guide créé et diffusé (O/N)	Evolution du taux de végétalisation des sites Nombre de projets de renaturation de sites réalisés ou en cours

3.2.3.1.1. Process d'identification des IRO matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes ^{E4.17.1}

En matière de biodiversité comme pour les autres thématiques, New Immo Holding adopte la même méthodologie générale d'identification des IROs, complétée par les résultats de l'étude Axa Climate. En effet, en 2024 New Immo Holding s'est associé à AXA Climate pour utiliser l'approche de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). L'objectif : étudier son interaction avec la nature, notamment les impacts, dépendances, risques et opportunités liés à la biodiversité, à travers la réalisation des trois premières étapes de l'approche TNFD-LEAP sur tous les sites où Ceetrus a un contrôle opérationnel (plus de 50 % de taux de propriété) :

- **étape 1** : screening géographique des actifs New Immo Holding pour construire un profil naturel de chaque zone (étape *Locate* de l'approche TNFD-LEAP) ;
- **étape 2** : identification des principaux impacts et dépendances à la nature liés aux activités de New Immo Holding (étape *Evaluate* de l'approche TNFD-LEAP) ;
- **étape 3** : identification des risques physiques et transitionnels en lien avec les études réalisées pour New Immo Holding (étape *Assess* de l'approche TNFD-LEAP).

Cette étude a été réemployée pour la production de l'analyse 2025, actualisée des évolutions de patrimoine (notamment la sortie de la Hongrie du patrimoine foncier Ceetrus).

3.2.3.1.2. Identification et évaluation des impacts réels et potentiels de l'entreprise sur la biodiversité et les écosystèmes, au niveau de ses propres sites et en amont et en aval de la chaîne de valeur ^{E4.17.A.+E4.17.A.1 - B}

New Immo Holding a employé plusieurs biais pour mener son processus d'identification et d'évaluation des impacts réels et potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes de ses propres sites, ainsi que de sa chaîne de valeur amont et aval.

- Dans son plan de vigilance, New Immo Holding pointe les impacts potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes. À ce titre, les activités, équipements, bâtiments, collaborateurs et

sphère d'influence (chaîne de valeur amont et aval) de New Immo Holding peuvent impacter négativement la biodiversité locale ou à grande échelle, et consomment, voire surconsomment des ressources naturelles. C'est ainsi que le risque d'atteinte à la biodiversité par les fournisseurs et sur les chantiers est classé comme risque fort. New Immo Holding prend également en compte, dans son plan, les enjeux relatifs à la biodiversité via l'orientation des projets vers plus de sobriété en termes de consommation de ressources naturelles. Enfin, dans le cadre de son activité, le Groupe promeut le respect de la nature dans le choix des solutions techniques envisagées.

- **Via le travail en partenariat avec AXA Climate**, la deuxième étape de l'approche TNFD-LEAP (*Evaluate*) a permis d'identifier les impacts potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes des sites où New Immo Holding (activité immobilière) exerce un contrôle opérationnel.

Pour cette étape *Evaluate*, la mesure de la matérialité a été réalisée à l'aide de l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*) et d'une revue de la littérature, avec pour base le secteur « Activités immobilières ». L'objectif : identifier, en fonction du type d'activité du site, les interactions potentielles avec la nature afin de déterminer les impacts prioritaires (via les facteurs d'impact) et les dépendances (via les services écosystémiques). Parmi les principaux résultats obtenus, une donnée majeure : la faible intensité de ces impacts, que ce soit dans l'utilisation des terres, les émissions potentielles de polluants toxiques dans l'eau et le sol (selon les activités des locataires), les volumes d'eau consommés ou les perturbations essentiellement liées à la pollution sonore pouvant nuire aux populations.

L'étape *Evaluate* a également procédé à l'identification, avec l'outil ENCORE, des impacts potentiels de l'activité « centre commercial », l'une des principales de la chaîne de valeur de New Immo Holding. Ils sont essentiellement liés à l'utilisation des écosystèmes terrestres, aux émissions de gaz à effet de serre, aux pollutions des milieux aquatiques et du sol et à la consommation d'eau.

Enfin, à la maille du site pour Ceetrus, le recours à des études d'écologues est fréquent pour réconcilier impacts potentiels et réels sur la biodiversité et les écosystèmes et travailler à des plans d'action afin de les atténuer et d'améliorer la biodiversité.

3.2.3.1.3. Identification et critères d'évaluation des dépendances de l'entreprise à l'égard de la biodiversité et des écosystèmes, au niveau de ses propres sites et en amont et en aval de la chaîne de valeur E4.17.b.1 - B + E4.17.B.2+E4.17.B.3 - B

Les dépendances à l'égard de la biodiversité ont également été traitées dans l'étape *Evaluate* de l'approche TNFD (cf. explication détaillée de la méthodologie au point E4.17.a).

Les résultats révèlent que les activités immobilières dépendent fortement des services d'agrément visuel, en raison de l'attractivité qu'elles doivent susciter auprès des résidents, des clients... La proximité des sites naturels, parcs et autres types de milieux a un impact positif sur l'attrait – et donc sur la valorisation financière – de la plupart des actifs immobiliers. Une étude en cours sur la matérialité financière des risques liés aux vagues de chaleur permet de mettre en évidence l'effet de la biodiversité comme levier d'atténuation du risque. Les services apportés par la rétention des sols et des sédiments sont également importants pour cette activité, car ils procurent un substrat stable, un contrôle de l'érosion et une atténuation des glissements de terrain pouvant endommager les infrastructures. L'étude des dépendances pour une partie de la chaîne de valeur, à l'appui de l'outil ENCORE, a permis d'identifier sur les pôles commerciaux comme dépendances la protection contre les tempêtes et inondations, la régulation du climat et la médiation des impacts sensoriels de l'activité (bruits, odeurs...).

3.2.3.1.4. Identification et évaluation des risques de transition et physiques ainsi que les opportunités de l'entreprise liés à la biodiversité et aux écosystèmes, en fonction des impacts et dépendances E4.17.c.1 - B + E4.17.C.2

L'étape *Assess* de l'approche TNFD, menée dans le cadre du projet avec AXA Climate, correspond à l'identification et l'évaluation des risques de transition et physiques et des opportunités liées à la biodiversité et aux écosystèmes.

La méthodologie utilisée se cale sur le cadre de la TNFD qui propose des listes de risques et opportunités, parmi lesquels AXA a sélectionné les plus pertinents pour l'activité de New Immo Holding.

Dans un premier temps, les risques physiques chroniques se concentrent sur la réduction de l'approvisionnement en eau provenant des nappes souterraines ou de surface, pouvant entraîner une augmentation des dépenses pour se fournir en nouvelles ressources en eau ou une interruption potentielle de l'exploitation des actifs. L'intensification des températures et des phénomènes météorologiques extrêmes pourrait également provoquer une augmentation des dépenses d'investissement et d'exploitation pour en atténuer les effets. Trois types de risques

transitionnels ont été identifiés liés à la réputation, aux politiques et au juridique, et à la responsabilité :

- Les risques transitionnels liés aux politiques et au juridique concernent des réglementations plus strictes visant à obtenir des résultats positifs pour la nature et à réduire les effets négatifs. Ainsi que des obligations de reporting plus strictes pour les entreprises, susceptibles d'entraîner une augmentation des dépenses pour respecter ces nouveaux engagements/obligations en matière de reporting lié à la nature ;
- Le risque transitionnel lié à la réputation peut provenir d'un sentiment négatif envers les marques du Groupe (Nhood et Ceetrus) en raison de leurs impacts sur la nature et entraîner *in fine* une baisse des revenus en raison des changements dans les préférences du marché ;
- Le risque transitionnel lié à la responsabilité de l'entreprise concerne les amendes ou pénalités reçues en raison du non-respect de la nature, avec des conséquences négatives — pénalités financières, diminution des revenus — dues à un impact indirect sur la réputation.

Cependant, des opportunités ont également été identifiées pour les actifs de New Immo Holding. Elles sont de trois sortes :

- Les opportunités d'affaires, liées d'abord à l'efficacité des ressources du bâtiment, via leur amélioration pour réduire les dépendances à l'égard de la nature, ce qui pourrait augmenter les revenus en raison d'un meilleur taux de satisfaction et de l'expérience des locataires ou réduire les coûts d'exploitation en raison d'une efficacité accrue ; elles sont liées ensuite à la possibilité d'utiliser des technologies immobilières avancées pour améliorer les performances liées à la nature ; elles sont enfin liées au marché immobilier, avec l'augmentation de la valeur du Groupe en raison de ses performances positives liées à la nature et la réduction des effets négatifs sur cette même nature ;
- Les opportunités commerciales, c'est-à-dire l'accès à de nouveaux fonds, obligations ou prêts verts, pourraient attirer des investisseurs soucieux de la biodiversité et diversifier les sources de financement ; elles peuvent aussi se matérialiser par l'amélioration du sentiment positif envers le Groupe ou ses marques en raison des impacts positifs sur les actifs environnementaux et les services écosystémiques ;
- les opportunités durables — relatives à la restauration, la conservation ou la protection indirecte/hors site des écosystèmes ou des habitats ainsi qu'à l'amélioration de la connectivité écologique des terres, bassins et paysages marins — peuvent se cristalliser par l'utilisation pérenne de ressources naturelles, via un engagement collaboratif avec des parties prenantes aux niveaux local, national et international, et permettre de réduire la pollution et les déchets générés par les bâtiments.

3.2.3.1.5. Prise en compte des risques systémiques E4.17.d.1 - 8 + E4.17.D.2

Le projet animé avec AXA Climate a permis d'évaluer les risques systémiques à l'aune des 9 limites planétaires, des seuils que l'humanité ne devrait pas dépasser pour ne pas compromettre les conditions favorables à un développement durable :

- le changement climatique ;
- l'érosion de la biodiversité ;
- la perturbation des cycles biogéochimiques de l'azote et du phosphore ;
- le changement d'usage des sols ;
- le cycle de l'eau douce ;
- l'introduction d'entités nouvelles dans la biosphère ;
- l'acidification des océans ;
- l'appauvrissement de la couche d'ozone ;
- l'augmentation de la présence d'aérosols dans l'atmosphère.

Par ailleurs, la gestion différenciée des sites, désormais en place, autorise de traiter de manière isolée chaque parcelle en fonction de ses caractéristiques et risques identifiés. Le cas échéant, les enjeux biodiversité sont traités avec l'aide d'un écologue.

3.2.3.1.6. Prise en compte des communautés affectées E4.17.e.1 – 8 + E4.17.E.2

En France, New Immo Holding a défini ou est en passe de définir pour chaque site sa propre vision au bénéfice de la création de valeur durable de l'actif. L'ambition : coconstruire et partager cet exercice avec l'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs de l'équipe projet, les partenaires et les représentants du territoire. Cette vision comporte un triple effet positif sur les habitants, sur la valeur verte de l'actif et sur sa valeur financière. Elle intègre donc des éléments liés à la biodiversité suivant leur degré de pertinence pour le site. Pour rappel, dans le cadre des projets d'aménagement, la consultation des communautés est systématique à différentes étapes (voir S3-04-AC). Des discussions sont également menées avec les élus à tous les niveaux des collectivités territoriales pour obtenir une vision plus large. Enfin, le recours régulier à l'accompagnement par des écologues permet d'aller au-delà des exigences réglementaires.

Au-delà de la simple valorisation de l'actif, la fondation Ceetrus soutient des projets dédiés à la protection et la valorisation de la biodiversité, par exemple les projet « Jardiniers de Macheville », école de production qui forme aux métiers du vivant (Subvention de 20 k€ pour participer au financement des travaux de création au sein de l'école d'une plateforme d'aménagements paysagers pour l'apprentissage des élèves).



3.2.3.1.7. Prise en compte des communautés affectées par un impact négatif sur la biodiversité et les écosystèmes, lié à un site, à la production ou à l'approvisionnement d'une matière première E4.17.E.1

S'il n'y a pas d'utilisation de ressources naturelles dans les activités liées aux opérations directes de New Immo Holding, leur consommation se retrouve dans les activités amont et aval de la chaîne de valeur New Immo Holding, à l'image du bois de construction.

- Sur les sites proprement dits, les projets d'aménagement et de promotion sont déjà l'occasion de consultations systématiques avec les communautés.
- En revanche, une part importante du patrimoine non bâti — aujourd'hui dédiée à l'activité agricole via des commodats (prêts à usage) signés avec les exploitants de ces parcelles — est considérée comme prioritaire en termes d'impact des pratiques agricoles sur la biodiversité. C'est ainsi qu'un partenariat avec l'entreprise à mission Agoterra offre la possibilité à ces agriculteurs d'être accompagnés vers des pratiques plus respectueuses des sols et du vivant (via des projets d'agroforesterie, l'intégration de légumineuses dans la rotation des cultures...). Foodbiome, autre entreprise à mission partenaire, intervient dans des projets pilotes dont l'objectif consiste à restaurer le lien alimentation-territoire en bâtissant les infrastructures indispensables aux circuits de proximité.
- L'exercice de vision de site permet aussi d'identifier les enjeux prioritaires lors de la première phase de diagnostic.
- Enfin, concernant les approvisionnements, un travail d'identification et de catégorisation des risques par famille d'achats est en cours. De quoi rédiger par la suite une série de guides par famille prioritaire, dotés d'un socle « biodiversité ».

3.2.3.1.8. Manière dont les communautés affectées sont associées à l'évaluation de l'impact ^{E4.17.E.II.1}

Dans le cadre d'un projet d'aménagement et de promotion, l'étape de préfiguration est clef pour recenser les parties prenantes et les convier à créer une communauté qui servira de socle à une animation locale du projet.

En France, la réglementation impose de joindre une étude d'impact à tout dossier de demande de permis de construire. Si le futur projet impacte négativement le site existant et les communautés qui en dépendent, des mécanismes de compensation doivent être mis en place.

Dans le cadre des visions de sites (pour ceux existants), les parties prenantes (dont les communautés affectées s'il y a lieu) sont cartographiées lors de la première étape de diagnostic. Elles font ensuite l'objet de processus d'écoute et d'identification de leurs besoins, avant qu'un dialogue permanent s'installe à mesure de l'avancée du projet. Par ailleurs, pour renforcer la méthodologie déjà en place, une démarche d'ateliers de co-construction se déploie sur les projets à forts enjeux et des comités de parties prenantes peuvent être mis en place.

3.2.3.1.9. Manière dont l'entreprise évite les impacts négatifs de ses propres opérations sur des services écosystémiques présentant un intérêt pour les communautés affectées ^{E4.17.E.III.1}

Le Groupe New Immo Holding analyse les impacts négatifs sur les projets qu'il mène. S'ils peuvent être évités, des arbitrages sont opérés avec les parties prenantes lors de l'élaboration du projet. Le Groupe essaie, dans la mesure du possible, de créer pour les projets (de transformation/mixité des sites gérés) un comité des parties prenantes. Ces comités associent des acteurs tels qu'associations, habitants, communautés, responsables de magasins... Pour les projets en promotion, le Groupe a recouru à des diagnostics ou des mesures d'impacts dans la phase amont du projet.

Le Groupe propose également une série d'ambitions et d'actions afin de réduire les impacts négatifs, voire de les éviter.

- Une ambition de désartificialisation des sols, via la renaturation est décrite dans le Cadre d'Impact de Ceetrus. Ce cadre prévoit par ailleurs la création d'une démarche de trame verte (préservation de la continuité écologique terrestre) et bleue (préservation de la continuité écologique aquatique), ainsi que la préservation de la nature sur le foncier. Il propose également de sensibiliser la communauté à l'écologie et aux enjeux de la biosphère, avec un focus sur les services

écosystémiques à travers des animations locales. Sur les sites de bureaux occupés par les équipes New Immo Holding, via les projets de promotion ou toute autre action à l'initiative des collaborateurs Nhood, la stratégie ESG prévoit de créer et maintenir des espaces dédiés à la protection de la faune et de la flore — en plantant par exemple 100 000 arbres d'ici à 2030 —, et de rendre ces espaces accessibles aux communautés.

- Un objectif d'accélération de la transition agroécologique en confiant à Agoterra l'accompagnement des agriculteurs exploitant le foncier non bâti de New Immo Holding vers des pratiques d'agriculture régénératrice.
- Une étude a été menée sur 55 sites en France sur le potentiel de renaturation (cf. politique cadre d'impact-biosphère 3.2.3.3.1). Un état des lieux a été réalisé, avec priorisation des actions, basées sur les outils internes.

3.2.3.1.10. Liste des sites importants en matière de biodiversité dans le cadre des opérations propres de l'entreprise et activités à impact négatif sur des zones sensibles ^{E4.16.A.1 + E4.16.A.1.1 + E4.19.a.1 – B + E4.19.a.2 – B + E4.19.b.1 – B}

À l'occasion du projet copiloté avec AXA Climate, New Immo Holding a choisi de travailler par « zones » plutôt que par site, pour l'étude relative au foncier détenu par Ceetrus et en contrôle opérationnel. Ainsi, une galerie, un *retail park* et un *strip mall* situés dans le même périmètre ont été regroupés en une seule zone, avec un unique point GPS de référence. Au total, 183 zones ont ainsi été étudiées (désignées « zones NIH ») qui correspondent aux actifs de New Immo Holding, sur lesquels il exerce un contrôle opérationnel.

L'étape *Locate* de la méthodologie LEAP du TNFD, a permis de construire les profils naturels de chaque zone NIH en utilisant des indicateurs globaux pour identifier le royaume, les biomes et les écorégions, et des indicateurs locaux tels que l'intégrité de la biodiversité (*Biodiversity Intactness Index* - BII), la présence d'aires protégées, d'habitats critiques, d'espèces menacées (*Identified Biodiversity Issues* - IBIs). Pour ces indicateurs, un rayon de 10 km a été utilisé pour la zone tampon afin d'avoir une approche conservatrice et d'observer autant que possible les aires protégées, les espèces en voie de disparition autour des sites. L'objectif de cette première phase est de comprendre le contexte local et les potentiels enjeux critiques à prendre en compte pour une « stratégie Nature » et de prioriser les zones NIH les plus à risque en termes de risques liés à la nature.

Certains indicateurs composant le score IBI ont plus particulièrement permis de définir les sites importants, selon qu'ils sont situés à l'intérieur d'une aire protégée ou d'un habitat critique. ^{E4.16.A.1}

	AIRES PROTÉGÉES	HABITATS CRITIQUES
France	Saint-Omer, Cavaillon, Mazamet	Saint-Omer, Trignac
Espagne		San Boi, Telde

Le nombre de zones en habitat critique a diminué de suite à la cession des sites en Hongrie et la sortie du périmètre des actifs de ce pays.

Au travers du projet mené avec AXA Climate, c'est l'activité immobilière de New Immo Holding qui a été étudiée, et ses impacts négatifs sur des zones sensibles en matière de biodiversité, comme en attestent les résultats de l'étape *Evaluate*, traitée dans le projet AXA ^(cf.E4.17.A.+E4.17.A.1 - B).

Deux autres activités de New Immo Holding, non intégrées à ce jour dans le projet, sont également susceptibles d'avoir des impacts négatifs sur ces secteurs particulièrement vulnérables :

- la rénovation-extension et l'aménagement et promotion, sources d'artificialisation des sols et de destruction de zones sensibles ;
- le foncier vert sur lequel une activité agricole est pratiquée, facteur de pollution, de consommation d'eau et d'érosion des sols. ^{E4.16.A.1.1}

À l'issue de cette étude, il a été conclu à la nécessité de mettre en œuvre des mesures d'atténuation concernant la biodiversité sur les sites du périmètre New Immo Holding étudié. Ces mesures seront définies dans le plan de transition dont les travaux seront réalisés en 2026 conjointement avec la partie climat du plan de transition.

3.2.3.1.11. Ventilation des sites en fonction des impacts et dépendances identifiés et état écologique de leur zone d'implantation

^{E4.16.A.II.1+E4.16.B.1 - B* + E4.16.C.1 - B*}

L'indice d'intégrité de la biodiversité (BII) montre que plus de 91 % des zones New Immo Holding analysées sont situées dans des périmètres ayant subi une perte significative de biodiversité ainsi que le dépassement de la limite planétaire — soit au moins 10 % de perte de biodiversité par rapport à un état neutre. La priorité : initier des programmes de restauration. Ainsi, dans son Cadre d'Impact, Ceetrus émet l'ambition de renaturation de la totalité de ses sites qui répond à cet enjeu de restauration. L'entreprise peut s'appuyer sur le modèle BII qui considère que l'augmentation d'éléments naturels (les haies...) ou l'intégration d'éléments arborés contribuent à favoriser l'intégrité des écosystèmes.

Le score d'importance de la biodiversité (IBI) permet également de fixer un ordre de priorité parmi les zones NIH, en prenant en compte la présence ou non d'aires protégées, d'habitats critiques ou d'espèces menacées :

- 100 % des zones New Immo Holding importantes (soit 6 zones en France et en Espagne) accueillent des aires protégées dans un rayon de 10 km. Priorité est alors donnée à celles situées directement à l'intérieur d'une aire ou dont la zone tampon a au moins 40 % de sa surface occupée par des aires protégées. C'est le cas pour 3 d'entre elles en France. Elles doivent avant tout reconnaître la présence de ces aires protégées, prendre en compte les réglementations locales en vigueur et diligenter des écologues pour réaliser un diagnostic réel et un plan d'action associé,
- 67 % des zones New Immo Holding importantes (soit 4 zones en France et en Espagne) sont situées à l'intérieur d'habitats critiques,
- 67 % des zones New Immo Holding importantes (soit 4 zones en Espagne et France) abritent au moins une espèce menacée, observée dans un rayon de 1 km. Ces zones peuvent alors devenir des endroits clés pour lancer des actions de préservation. Leur priorité : reconnaître le statut spécifique de l'espèce dans la zone locale, rechercher les recommandations des spécialistes et diligenter des écologues pour réaliser un diagnostic réel et un plan d'action associé.

Les résultats soulignent la nécessité, sur les zones les plus à risque, d'intégrer des études spécifiques d'écologues dans une stratégie biodiversité conçue pour répondre aux enjeux et spécificités locales. Enfin, pour les projets de rénovation, extension et aménagement et promotion, le cas par cas est privilégié.

3.2.3.1.12. Zones sensibles affectées en termes de biodiversité ^{E4.16.A.III}

Le projet AXA a permis à New Immo Holding d'identifier et de lister les 104 zones sensibles — aires protégées classées A, A' et B selon la méthodologie d'AXA Climate — au sein des zones tampons des 6 zones New Immo Holding importantes (zones importantes : situées à l'intérieur d'une aire protégée ou d'un habitat critique) dans deux pays :

France	52
Espagne	52

La liste des sites est disponible dans le tableau du point 3.2.3.1.10

3.2.3.2. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique ^{E4-1}

3.2.3.2.1. Évaluation de la résilience de la stratégie et du modèle économique face aux risques systémiques, physiques et de transition ^{E4.13.A.1}

Le Groupe New Immo Holding ne dispose pas, à date, d'un plan de transition en matière de biodiversité. Son chantier a été validé et les travaux engagés dès fin 2025, au vu des travaux riches d'apprentissages menés en 2024, qui fournissent de premières pistes solides et en prévision des études complémentaires et plus fines programmées en 2026. ^{E4.15.1} Les travaux à venir en 2026 (dont la feuille de route précise et la gouvernance ne sont pas encore validées) devraient permettre au Groupe d'analyser la résilience de sa stratégie et de son modèle économique en rapport avec la biodiversité et les écosystèmes. ^{E4.12, 13}

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.2.3.3. Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes ^{E4-2}

3.2.3.3.1. Politiques de gestion des IRO liés à la biodiversité et aux écosystèmes ^{E4.22.1+ E4.23.A.2}

Pour favoriser l'émergence de solutions techniques fondées sur la nature (SfN), Ceetrus et Nhood ont coorganisé un premier appel à projets interne, mené à l'échelle du Groupe. L'ambition, dans un premier temps, est de créer un référentiel de précédents, documentés et évalués qui s'appuie sur l'expérience des équipes opérationnelles. Dans un second temps, l'idée est de faciliter la diffusion des bonnes pratiques identifiées.

Les enjeux liés à la biodiversité sont également pris en considération dans les réflexions d'aménagement des espaces sous gestion inclus dans les projets de promotion et de restructuration lourde financés par Ceetrus et opérés par Nhood. ^{E4.22.1}

Nhood s'est doté d'une plateforme de management de la biodiversité permettant le suivi de la végétalisation et de la stratification des sites. Elle permet également l'évaluation de la fragmentation et de la connectivité. Cet outil permet de suivre l'évolution de KPI relatifs à la biodiversités tels que la surface végétalisée, l'indice de fragmentation. Des actions sont en cours sur les sites cœur de patrimoine de Ceetrus, utilisant cet outil. Ces appels à projets et référentiels conduiront à l'élaboration de plans d'action, qui adossés aux politiques actuelles contribueront à l'atteinte des objectifs fixés dans les politiques.

L'ensemble des politiques de New Immo Holding détaillées ci-après décrivent des constats et des actions liées aux constats, en relation avec les thématiques citées dans le paragraphe AR4 de l'ESRS 4 (à l'exception des espèces exotiques invasives). ^{E4.23.a.1 – B+E4.23.A.2}

À noter que la charte chantier responsable décrite en S2 : S2-04-PO permet de prendre en compte l'impact E4-34-IN.

Politique stratégie ESG - biodiversité (E4-01-PO):

ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société Nhood. Elle se décompose en 4 piliers : People, Planet, Profit, Governance. L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à impact global en 2030, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique au service des générations futures. Concernant la partie Planet, il s'agit d'agir avec une vision régénérative pour que notre planète reste habitable et toujours aussi bleue.

La section Planet de cette feuille de route tente de répondre à l'ODD 15-« Vie terrestre », via des actions concrètes de formation, sensibilisation et projets liés à nos espaces de bureau loués (cf. actions 3.2.3.4). Cette stratégie répond aux IROs E4-29-IP, E4-30-OP, E4-33-IN et E4-34-IN.

Cette feuille de route définit les KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées, court, moyen et long terme. Ces données seront évaluées régulièrement. La stratégie ESG a fait l'objet d'une validation par le comité de direction Nhood qui suivra l'évolution des plans d'actions qui y sont présentés. Cette feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood et aux sites qu'ils occupent, à l'exception de ceux gérés uniquement via un mandat. La direction ESG Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique sous le sponsoring de la Direction générale.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire. Cette feuille de route, pour laquelle 60 parties prenantes internes et externes internationales ont été mises à contribution lors de sa rédaction est mise à disposition sur le réseau interne de l'entreprise. Un événement d'entreprise a eu lieu lors de son lancement.

Cadre d'impact- Biosphère (E4-02-PO):

Cette charte traduit l'ensemble des ambitions de la société Ceetrus sur les thématiques liées à la biosphère (ex. : projets de renaturation, sensibilisation des communautés à la biodiversité).

La section biosphère de la charte tente de répondre à l'ODD 15 «Vie terrestre ».

les IROs liés sont E4-31-R, E4-35-R, E4-36-IN, E4-34-IN et E4-30-OP. Le cadre d'impact fait l'objet d'une surveillance par le Comité Audit Risque et Compliance. De plus une évaluation des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies sont en cours de déploiement.. Cette politique est déployée sur l'ensemble des territoires où Ceetrus est propriétaire majoritaire ou en contrôle opérationnel des sites, via la mise en œuvre opérée par le Directeur Général Ceetrus. Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées terrain. Un événement de Groupe a eu lieu pour le lancement de cette politique, avec présentation disponible pour tous les collaborateurs du Groupe. Chacun a reçu une version papier de la politique. La version digitale est également disponible sur demande.

3.2.3.3.2. Lien entre les politiques de l'entreprise et les impacts, dépendances, risques physiques et de transition et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes et traitement des conséquences sociales

E4.23.b.1 – B+E4.23.B.2+E4.23.C.1 – B+E4.23.C.2+E4.23.D.1 –

B+E4.23.E.1 – B+E4.23.F.1 – B+E4.23.F.2+E4.24.A.1 – B+E4.24.B.1 –

B*+E4.24.C.1 – B*+E4.24.D.1 – B*

Les politiques de New Immo Holding visent notamment à respecter les contraintes réglementaires relatives à la biodiversité. De plus elles incluent également des actions en lien avec la gestion des autres risques liés à cette thématique, et ce faisant prémunissent le Groupe des risques liés à la biodiversité^{E4.23.C.2}. La désartificialisation des sols fait partie des sujets qu'elles traitent, contrairement à l'impact de l'agriculture qu'elles ne prennent pas directement en charge.^{E4.23.B.2}

Le Groupe a identifié 2 risques de transition : (E4-31-R et E4-35-R). Ces 2 risques sont traités par la politique du Cadre d'impact-biosphère, qui prévoit des actions relatives à la préservation de la biodiversité sur le foncier du Groupe New Immo Holding, mitigeant ainsi les risques identifiés. L'opportunité, E4-30-OP est quant à elle prise en compte dans la politique Nhood Stratégie ESG - biodiversité qui prévoit d'améliorer la posture servicielle de Nhood sur les thématiques liées à la biodiversité pour ses mandants. Cette opportunité est également traitée via le cadre d'impact-biosphère, qui, par une amélioration de l'expérience client, peut s'attendre à une augmentation du trafic. La politique achats responsables, détaillée en E5^{3.2.6.2.1}, demande à ses fournisseurs un engagement pour la protection de l'environnement, et notamment l'utilisation durable de ressources et la préservation de la biodiversité (ex. : utilisation du bois dans les travaux de construction ou de rénovation). À l'heure actuelle, un suivi de la traçabilité des matières utilisées n'est pas en place. Ces politiques prévoient une atténuation des impacts négatifs E4-33-IN, E4-34-IN, E4-36-IN) sur les parties prenantes, via les actions citées en 3.2.5.4. (ex. : trames bleues E4-36-IN) et augmentation de la surface végétalisée (E4-34-IN), îlots de chaleur) mais aussi la sensibilisation de ces dernières aux thématiques de la biodiversité et des services écosystémiques, via des animations dans les galeries marchandes ou sur les sites, accessibles aux visiteurs de sites et aux communautés locales (voir actions liées au plan d'engagement des communautés cité en S3).

3.2.3.3.3. Installation d'espaces naturels sur sites.^{E4.23.F.2}

L'installation d'espaces naturels sur site permet un accroissement de l'impact positif E4-29-IP. Sachant qu'au regard des visiteurs de ces sites, l'accroissement de la biodiversité est considéré comme une amélioration de l'expérience client.

À noter que le Groupe ne dispose pas à ce jour de politique spécifique aux pratiques agricoles durables ni de lutte contre la déforestation. Les politiques Cadre d'impact-biosphère et Stratégie ESG – planet sont des politiques dédiées à la protection de la biosphère et des écosystèmes concernant les sites opérationnels détenus ou loués, dont les sites à l'intérieur ou à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité.

3.2.3.3.4. Actions et allocations en faveur de la biodiversité et des écosystèmes^{E4-3 2.68}

Pour mener à bien ses actions, qui ne font l'objet d'aucune hiérarchie^{E4.28.A.1}, le Groupe a recours à des Solutions fondées sur la Nature-SfN (exemple : îlots de fraîcheur) et fait appel à des études d'écologues.^{E4.28.C.2}

Plan d'action relatif à la promotion de la renaturation E4-01-AC: Cette action est présentée dans le Cadre d'impact-Biosphère déployé sur le périmètre Ceetrus. Dans le cadre des modifications réalisées sur ses implantations (via son foncier), Ceetrus souhaite prendre en compte systématiquement les trames bleues (réseau de continuité écologique aquatique) et vertes (réseau de continuité terrestre) dans la protection de sites. Les projets d'aménagement ou de modification sur le foncier devront donc inclure ces éléments. L'impact sera pris en compte dans la chaîne de valeur amont lors de l'élaboration du projet, et bénéficiera à la chaîne de valeur aval par l'expérience client (par exemple, un mieux-être ressenti lors de la visite des sites).

Dans le cadre de l'exercice budgétaire 2026, la biodiversité a été identifiée comme un des sujets prioritaires, avec une attention particulière pour ces trois points:

- désimperméabilisation des sites
- renaturation des parvis
- ajout d'espaces verts (greening buildings)

Ceetrus souhaite également protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. Pour parvenir à ce résultat, Ceetrus a comme ambition l'augmentation de la surface végétalisée, y compris les surfaces verticales (un calcul de coefficient de biotope par surface et une analyse de hauteur de végétation pourront être réalisées). Des opérations de sensibilisation des communautés seront également mises en place, afin d'apporter une connaissance de protection de la biosphère aux visiteurs de sites. Cette végétalisation comporte également un effet positif de création d'îlots de fraîcheur, dont Ceetrus souhaite à terme, faire l'inventaire et mesurer les effets (diminution de la température). Il est envisagé d'utiliser l'indicateur CBS (coefficient de biotope par surface) afin de mesurer les progrès du Groupe sur la végétalisation de son foncier. Ces actions combinées concourent au même objectif d'amélioration de notre impact sur les équilibres écosystémiques terrestres.

Ces actions affectent donc toute la chaîne de valeur. A date l'action n'a pas de KPI de mesure dédié, mais nous pouvons noter que des projets sont en cours sur le foncier Ceetrus. Il faut néanmoins noter que Nhood a déployé un outil permettant de monitorer le taux de végétalisation ainsi que le fractionnement de la végétalisation sur l'ensemble du foncier Ceetrus en France. Cet outil permettra de suivre, via comparaison des prises d'image, le taux de végétalisation par site, ainsi que sur l'ensemble du périmètre observé.

Cette action est liée aux IROs E4-30-OP, E4-31-R, E4-34-IN et E4-36-R.

L'achèvement de cette action est prévu en 2030.

Plan d'action relatif à la définition d'un plan de biodiversité pour l'ensemble des bureaux Nhood E4-06-AC: Cette action est détaillée dans la stratégie ESG - Biodiversité Nhood.

En tant que société de service, Nhood ne détient pas de foncier, mais souhaite néanmoins améliorer l'état des écosystèmes là où l'entreprise est implantée. Pour ce faire, Nhood souhaite définir un plan biodiversité, y compris ses étapes de déploiement et ses KPI de mesure d'efficacité pour l'ensemble de ses bureaux.

Ce plan de biodiversité comportera plusieurs ambitions dont :

- La création et maintien des espaces spécifiques dédiés à la protection de la faune et de la flore,
- La création d'un espace naturel pédagogique ouvert aux communautés (emplacement non défini à l'heure actuelle).

Ces actions affectent principalement la chaîne de valeur aval. Ce plan d'action est lié aux IROs E4-30-OP et E4-34-IN.

Courant 2025, des travaux ont été menés par les équipes ESG Nhood. Le plan de biodiversité Nhood a été diffusé fin 2025. Notons également que des actions corrélées ont été proposées dans tous les marchés, en lien avec la SEDD (semaine européenne du développement durable).

A l'heure actuelle, les KPIs spécifiques à ces plans ne sont pas totalement définis, et feront, d'ici 2030 (année d'achèvement de l'action), l'objet d'un monitoring.

Plan d'action en lien avec la compensation des émissions carbone par la biodiversité E4-08-AC:

Dans sa stratégie ESG - biodiversité, Nhood souhaite, pour 2026, définir des règles de compensation carbone basée sur biodiversité pour tous les marchés sur lesquels le Groupe est implanté, et pour 2028, chaque marché devra investir (montant non défini) dans un projet de restauration de la biodiversité, afin de compenser une partie des émissions des GES. Ayant un impact sur les GES, cette action affecte toute la chaîne de valeur du Groupe, et demandera le concours de la chaîne de valeur amont dans la réalisation de l'action. Ce plan d'action est lié aux IROs E4-33-IN et E4-34-IN.

A date les règles n'ont pas encore été définies, mais courant 2025 des travaux ont été réalisés avec le partenaire Agoterra afin d'assurer l'achèvement de cette action d'ici à 2030. Une mesure d'efficacité de cette action sera déployée, lorsque chaque marché aura défini ses règles de compensation liées à la biodiversité, nous permettant de définir la mesure la plus efficace. Une mesure de l'économie carbone sera réalisée au global Groupe.

Plan d'action relatif à la lutte contre la déforestation E4-10-AC: dans sa stratégie ESG- Biodiversité,

Nhood met en place une action de plantation d'arbres, répartis sur plusieurs projets et sans limitation territoriale. Cette action a pour but la renaturation des espaces. Pour réaliser cette action, Nhood mettra à contribution ses collaborateurs, qui pourront être amenés à planter eux-mêmes les arbres (ex. : l'équipe ESG a réalisé une opération de plantation dans le nord de la France début 2025). La chaîne de valeur amont pourra aussi être mise à contribution, notamment via des partenariats.

Ce plan d'action est lié à l'IRO E4-33-IN. L'état d'avancement de cette action est illustré dans la partie cibles. Des travaux ont été menés en parallèle, notamment sur les projets liés à l'activité Développement de Nhood, entérinant ainsi la volonté de planter davantage d'arbre dans les projets. Un outil Lakaa a été choisi pour suivre le nombre d'arbres plantés sur le périmètre France. Des actions de plantation sont également proposées aux collaborateurs Nhood. Cette action devrait être finalisée en 2030.



opération d'entreprise de plantation d'arbres lors d'un séminaire

Plan d'action relatif à la création et diffusion d'un guide des services écosystémiques de la nature E4-11-AC: dans sa stratégie ESG - biodiversité, Nhood prévoit qu'un guide des services écosystémiques de la nature (liés à l'activité immobilière) doit être réalisé et partagé avec nos potentiels clients.

Ce plan d'action répond aux IROs E4-29-IP, E4-30-OP, E4-44-IN et E4-34-IN.

Ce guide doit nous permettre d'apporter une expertise orientée biodiversité dans les projets qui seront développés par Nhood.

L'objectif est de traiter au mieux les problématiques biodiversités rencontrées par nos mandants ou sur nos projets. Ce guide impactera à la fois la chaîne de valeur amont, par l'expertise conseil apportée, mais aussi la chaîne de valeur aval, qui bénéficiera des lieux créés respectueux de la biodiversité.

3.2.3.4.1. Recours à des compensations en faveur de la biodiversité dans les plans d'action de l'entreprise et impacts financiers ^{E4.28.B.1 - B + E4.28.B.1 +}

^{E4.28.B.II+E4.28.B.III.1+E4.28.C.1 - B}

Les éventuels recours à des compensations ne sont pas définis à date, rendant le reporting sans objet pour l'année 2025. ^{E4.28.B.II} La stratégie ESG de Nhood prévoit d'ici à 2026 de définir des règles de compensation liées à la biodiversité pour chaque pays. D'ici à 2028, tous les marchés auront investi dans un projet de restauration de la biodiversité, avec l'appui d'un partenaire de compensation des émissions de gaz à effet serre sélectionné.

3.2.3.5. Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes ^{E4-4 2.80 2.81}

3.2.3.5.1. Cibles assorties d'échéances, portée géographique et niveau dans la hiérarchie des mesures d'atténuation

^{E4.31.1+E4.32.A.1 - B+E4.32.A.II.1 - B+E4.32.B.1 - B+}

^{E4.32.D.1+E4.32.E.1 - B E4.32.F.1}

Les cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes concernent l'ensemble du portefeuille Ceetrus en pleine propriété ou propriété majoritaire ainsi que les sites loués par Nhood, et les effets générés par les actions des collaborateurs ^{E4.32.D.1}. Elles peuvent être classées soit comme des mesures de minimisation, soit comme des mesures de compensation. ^{E4.32.F.1} Ces cibles ne s'appuient pas sur le cadre mondial de Kummig-Montréal, mais sont convergentes (sans utilisation de seuils écologiques).

Les cibles identifiées par le Groupe et détaillées ci-après impactent toute la chaîne de valeur de New Immo Holding.

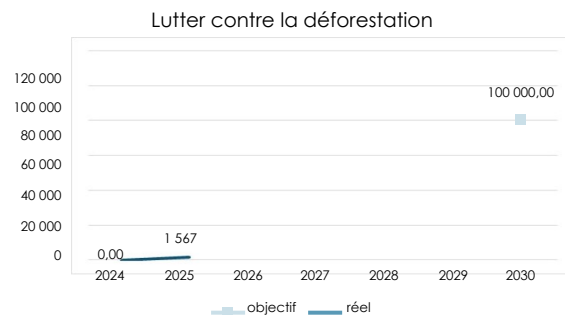
Les cibles relatives à l'activité Nhood, détaillée dans la politique strat ESG – biodiversité et traitant des IRO : NIH E4-29-IP, NIH E4-30-OP, NIH E4-33-IN et NIH E4-34-IN sont les cibles :

- plantation d'arbres ;
- création d'espaces verts ou abris pour la faune ;
- projet de compensation carbone.

La cible relative à l'activité foncière de Ceetrus, détaillée dans le cadre d'impact-biosphère et traitant des IRO : NIH E4-31-R, NIH E4-32-R, NIH E4-35-R et NIH E4-30-OP est la cible végétalisation des sites.

Le Groupe a posé plusieurs ambition dans ses politiques à travers des cibles. Ces cibles sont les suivantes;

- **Plantation d'arbre E4-09-CI:** cible émise dans la section "planet" de la stratégie ESG - Biodiversité Nhood. Le Groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a une action de plantation de 100 000 arbres. En effet, Nhood ne possède pas de foncier, mais souhaite contribuer, via des projets sur les territoires où l'entreprise est implantée, à des projets de plantations arboricoles. Ainsi, les collaborateurs sont parties prenantes impliquées dans ces projets, soit via le support de Nhood à des projets, soit en tant que « planteurs » impliqué opérationnellement. L'ambition de cette cible peut être représentée ainsi:



La cible vise l'impact des collaborateurs soit via leur soutien opérationnel à un projet, soit en intervenant directement sur le terrain pour planter eux-mêmes les arbres. Nhood ne s'est pas fixé de limite géographique.. Cette cible a été définie par les experts ESG Nhood et validée par la Direction Générale. Un décompte des arbres plantés est effectué et monitoré. Sur l'année 2025, le décompte a augmenté de 1 567 arbres, soit un reste à faire de 98 %.



- **végétalisation des sites E4-10-CI:** Le Groupe New Immo Holding, à travers son potentiel foncier, souhaite augmenter la surface végétalisée de ses sites. Cette végétalisation peut prendre plusieurs formes :

- Désimperméabilisation et végétalisation
- Implantation de végétation moyenne et haute
- Murs végétalisés

L'objectif posé par Ceetrus est d'atteindre 50 % des mètres cubes des sites en contrôle opérationnel végétalisés en 2030 a été revu, faute d'outil de mesure disponible. Un objectif d'évolution du coefficient de biotope par surface, ou d'indicateur équivalent sera posé. L'ambition sera adaptée en fonction des travaux relatifs au plan de transition..

- **Création d'espaces verts ou abris pour la faune E4-11-CI:** Nhood, en tant que société de service, souhaite agir via le conseil aux mandants, mais également là où ses bureaux sont implantés. Ainsi, Nhood souhaite créer sur ses zones de bureaux des espaces verts ou des abris pour la faune. Cette cible est incluse dans la politique stratégie ESG-biodiversité. Cette cible ambitionne 100% des bureaux avec un espace vert ou un abris pour la faune (uniquement les bureaux Nhood), avec un palier intermédiaire de 50% en 2028. Cette ambition a été établie par les experts ESG et validée par la direction Générale. A date, aucun reporting ad hoc n'est formalisé, mais un décompte est en cours. On décompte notamment 2 ruches implantées sur le site du QG (Nord de la France) en 2025.
- **Projets de compensation carbone E4-12-CI:** Le Groupe New Immo Holding, via sa société Nhood, souhaite participer à des projets liés à la compensation carbone. Ainsi, Nhood met en œuvre une action, à destination de chacun de ses marchés, à qui il est demandé de choisir et suivre un projet de compensation carbone. Ces projets peuvent prendre la forme de plantation d'arbres ou de création de zones végétalisées sur un site anciennement bitumé, restauration ou création de zones humides. La cible est incluse dans la politique Stratégie ESG-biodiversité. La cible ambitionne 100% des marchés avec un projet de compensation carbone. Elle vise tous les marchés où Nhood est implanté. La cible vise une atteinte en 2030. La mesure de l'impact des projets sera construite en fonction des projets choisis, chaque projet nécessitant un outil et des indicateurs de mesure différents. La cible ne vise pas une mesure carbone, mais bien un décompte de projets. A date aucun marché n'a réalisé la mise en œuvre complète d'un projet de compensation carbone. cette cible a été définie par les

experts ESG et validée par la Direction Générale. Des échanges sont en cours avec un partenaire spécialisé sur ces thématiques afin de mettre l'action en œuvre. Ce partenaire nous permettra également de réaliser un suivi ad hoc des actions et de leurs impacts. La définition de la trajectoire carbone déterminera également les obligations théoriques de compensation et aidera les équipes dans le choix des projets.

3.2.3.6. Indicateurs d'impact liés à l'altération/l'érosion de la biodiversité et des écosystèmes ^{E4-5}

3.2.3.6.1. Nombre et superficie des sites détenus ou gérés par l'entreprise à l'intérieur ou à proximité des aires protégées ou de zones clés de la biodiversité affectés négativement ^{E4.35}

19 zones détenues ou gérées par New Immo Holding situées à l'intérieur (3 zones) ou à proximité (14 zones) des aires protégées ou de zones clés de la biodiversité, et 2 zones situées à l'intérieur d'habitats critiques, et totalisant 37,8 hectares (1 hectare = 10 000 m²), sont considérées comme affectant négativement la biodiversité :

- celles situées à l'intérieur d'aires protégées,
- celles situées à l'intérieur d'habitats critiques,
- les zones dont au moins 40 % de la surface de la zone tampon (rayon de 10 km alentour) est occupée par des aires protégées.

Ces zones ont été identifiées par le biais de l'étude AXA Climate. (cf. 3.2.3.1.10). La superficie est établie par des cabinets externes. L'étude 2025 retrace les sites situés en Hongrie ainsi qu'un site en Espagne, tous sortis du périmètre de contrôle opérationnel du Groupe.

Le périmètre couvert par ses indicateurs concerne le patrimoine foncier Ceetrus en gestion opérationnelle. Les indicateurs présentés ici ne sont pas spécifiques aux espèces ou aux écosystèmes. La notion de seuil écologique n'est pas pertinente pour ces indicateurs. La superficie est une donnée révisée au semestre, la notion de zone est évaluée au semestre également, en fonction de l'activité de New Immo Holding (acquisition ou cession). Ces indicateurs sont des données primaires, obligatoires, et aucune action spécifique n'en découle.

Il est à noter néanmoins que New Immo Holding ne dispose pas à l'heure actuelle d'indicateur propre permettant une mesure scientifique de son impact sur la biodiversité. ^{E4.33}

Du fait de son activité, New Immo Holding est susceptible d'affecter négativement toutes ces zones (cf. 3.2.3.1.10).

3.2.4. UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE E5

La partie ESRS E5 de l'état de durabilité s'intéresse aux impacts de New Immo Holding sur l'utilisation efficiente des ressources, leur non-épuisement ainsi que l'approvisionnement et le recours durable aux ressources renouvelables. Elle englobe également les mesures prises pour dissocier la croissance économique du Groupe de l'utilisation des matières. Cette section traite également des risques et opportunités, ainsi que des plans et de la capacité du Groupe à adapter sa stratégie et son modèle économique conformément aux principes de l'économie circulaire.

La norme ESRS E5 s'intéresse aux sujets suivants :

- Impacts sur les ressources

Les entreprises sont tenues de publier des informations sur leurs impacts matériels (positifs ou négatifs) liés à l'utilisation des ressources, y compris les ressources renouvelables et non renouvelables.

- Actions pour atténuer les impacts

Elles expliquent les mesures prises pour réduire les impacts négatifs liés à l'utilisation des ressources et promouvoir une gestion plus efficace, ainsi que les moyens alloués pour soutenir ces actions.

- Stratégie d'économie circulaire

Les entreprises vont devoir présenter leurs plans pour intégrer les principes de l'économie circulaire dans leurs processus économiques, tels que la réduction des déchets, l'utilisation durable des ressources et l'augmentation de la recyclabilité des produits.

- Effets financiers des risques et opportunités

Les entreprises évaluent également les risques matériels liés à l'utilisation des ressources et à la transition vers une économie circulaire, ainsi que les impacts financiers à court, moyen et long termes.

En tant que foncière et prestataire de services, le Groupe New Immo Holding consomme de manière directe peu de ressources et produit peu de déchets. La majorité des intrants et extrants sont portés par ses prestataires, à qui le Groupe demande un engagement sur des pratiques raisonnables et raisonnées via la Charte Chantiers responsables (S2 3.3.2.2.4. La Charte chantiers responsables.

3.2.4.1. Impacts, risques et opportunités matériels

sous-thématique	RESSOURCES ENTRANTES Y COMPRIS L'UTILISATION DE RESSOURCES	RESSOURCES SORTANTES LIÉES AUX PRODUITS ET SERVICES
IROs	E5-39-R Risque financier lié au fait qu'une réhabilitation de site peut être plus coûteuse qu'une construction neuve E5-40-IP Impact positif lié à la diminution des besoins en ressources naturelles pour les activités de construction/rénovation et à l'allongement de la durée de vie des sites ou à la réallocation de leur utilisation E5-42-R Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité E5-41-IN Impact négatif réel en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage E5-43-R Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé E5-44-IN Impact négatif réel sur l'environnement en cas de surexploitation de ressources naturelles entraînant leur épuisement	E5-37-IP Impact positif potentiel lié à la dépollution de sites requalifiés E5-38-IN Impact négatif réel en cas de génération de déchets induite par la réhabilitation et la démolition
Horizon temporel	moyen terme	moyen terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Lors de la réhabilitation de sites, le Groupe New Immo Holding peut être amené, à moyen terme, à dépolluer (et/ou désamianter) les sites requalifiés. La construction ou la requalification de sites peut être utilisatrice de matières premières pouvant conduire à la surexploitation de ressources et in fine génératrice de déchets. Les notions de risques liés à l'économie circulaire et portés par l'activité immobilière a été identifiée comme risque dans le plan de vigilance de New Immo Holding (publié en 2023), conduisant notamment à la rédaction d'un guide de l'écoconstruction. Dans le Cadre d'impact Ceetrus, l'ambition porte sur une réduction des déchets gérés par les sous-traitants dans le contexte de projets immobiliers, notamment via la systématisation de la circularité des déchets dans les chantiers. a noter également que Nhood est impliqué dans la IF initiative de Carbone 4, un Groupe de travail interentreprises chargé de développer des modèles prospectifs afin d'identifier les compétitions d'usage des ressources à l'échelle planétaire selon différents scénarios d'évolution sociétaux, climatiques et de biodiversité.	L'augmentation des coûts ou la raréfaction des matières premières peut engendrer un risque économique pour New Immo Holding. Le plan de vigilance New Immo Holding intègre ce risque : en matière de stress sur les ressources, Nhood est impliqué dans la IF initiative de Carbone 4. Il s'agit d'un Groupe de travail interentreprises chargé de développer des modèles prospectifs afin d'identifier les compétitions d'usage des ressources à l'échelle planétaire selon différents scénarios d'évolution sociétaux, climatiques et de biodiversité.
Liens avec la chaîne de valeur	amont	direct et aval
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f/h	Pour faire face à ces risques et impacts dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe New Immo Holding réalise des analyses financières des projets, et étudie le recours à des outils telles que les ACV (analyse de cycle de vie) afin d'évaluer le projet dans son intégralité.	Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe New Immo Holding participe à des Groupes de travaux ad hoc. De plus, la gestion de l'impact NIH E5-44-IN aide le Groupe à réduire les effets d'une augmentation du coût des matières premières.
Politiques liées	Cadre d'impact économie circulaire (E5-01-PO) Politique Achats responsables (E5-02-PO)	Cadre d'impact économie circulaire (E5-01-PO) Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et sites (E5-01-AC)
Actions liées	Réaliser un guide de l'écoconstruction (E5-10-AC) Former les équipes développement à l'écoconstruction (E5-11-AC)	Réaliser un Guide de l'écoconstruction (E5-10-AC) Former les équipes développement à l'écoconstruction (E5-11-AC) Réduction de la masse de déchets de chantier ultimes par M2 construit ou transformé
Cibles liées	Promotion de l'écoconstruction via la formation former les équipes développement à l'écoconstruction	réduction de la production de déchets non recyclés

sous-thématique	DÉCHETS
IROs	E5-46-R Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets
Horizon temporel	court terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	L'augmentation des coûts de gestion des déchets du fait des évolutions sociétales et réglementaires est observée sur de nombreux sites. Par exemple, depuis le 30 novembre 2023, la réglementation roumaine impose à tous les distributeurs de collecter une consigne de 10 bani (10 centimes de leu) sur toutes les bouteilles PET ou en verre et les canettes en aluminium. Ce risque a été identifié comme risque direct, court terme. Ce risque est identifié mais ne fait pas aujourd'hui partie d'un plan d'action spécifique autre que celui du traitement des déchets dans son ensemble.
Liens avec la chaîne de valeur	aval
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le groupe New Immo Holding met en place des actions spécifiques à la gestion et à la réduction des déchets. Le recours à des prestataires spécialisés est également déployé sur une partie du périmètre considéré par le présent rapport (certains sites, voire des marchés complets pour lesquels la collecte des déchets est réglementée par exemple en Italie où la commune est en charge de la collecte et du traitement des déchets).
Politiques liées	Cadre d'impact économie circulaire (E5-01-PO) Politique Achats responsables (E5-02-PO) Stratégie ESG - économie circulaire (E5-03-PO)
Actions liées	Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et sites (E5-01-AC) Réduire la production de déchets dans les bureaux (E5-02-AC) Favoriser les équipements IT reconditionnés (E5-03-AC) Créer une base de données avec recommandations (E5-04-AC) Optimisation des déchets en galerie
Cibles liées	Cibles liées au traitement des déchets dans les bureaux Nhood diminution des ressources IT entrantes Création d'une base de données des fournisseurs avec prescriptions et recommandations en matière de matériaux durables

3.2.4.1.1. Procédure d'identification des IRO liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire, notamment en ce qui concerne les ressources entrantes et sortantes et les déchets ^{E5.11.1+E5.11.a.1 - B}

Les IRO ESRS E5 ont été travaillés selon la même méthodologie que les autres ESRS (cf. ESRS 2 3.1.4.1.).

3.2.4.1.2. Méthodes, hypothèses et outils utilisés pour cet examen ^{E5.11.A.2}

L'exercice a été fait à l'occasion de l'élaboration de la matrice de double matérialité, de l'identification et de la cotation des IRO. Un examen similaire avait déjà été réalisé lors de l'élaboration du plan de vigilance, en 2025.

3.2.4.1.3. Organisation de consultations, en particulier auprès des communautés affectées ^{E5.11.b.1 - B +E5.11.B.2}

Des entretiens ont été menés lors de l'élaboration de la matrice de double matérialité avec les parties prenantes de l'amont et de l'aval.

Concernant les ressources entrantes, New Immo Holding a réalisé des entretiens lors de l'établissement de la matrice de double matérialité auprès des acteurs du secteur conscients des enjeux, notamment des entreprises de conseil spécialisées dans les thématiques environnementales (Makesense, Carbon 4), mais n'a pas consulté les représentants des communautés affectées.

Enfin, en ce qui concerne les déchets générés par les activités directes de New Immo Holding leur volume n'est pas suffisamment important et/ou dangereux pour affecter les communautés au regard des déchets produits par les autres enseignes commerciales du même périmètre. En effet, notre production de déchets sur les sites commerciaux est moindre par rapport à la totalité des déchets produits sur le même périmètre, en prenant en compte les déchets générés par les autres propriétaires ou enseignes en proximité géographique directe.

3.2.4.2. Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire ^{E5-1}

3.2.4.2.1. Politiques de gestion des IRO liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire ^{E5.14.1}

Politique Cadre d'impact - Economie (E5-01-PO):

cette charte traduit l'ensemble des engagements pris par Ceetrus sur les thématiques liées à l'économie, la production et la consommation responsables. Elle met en avant les volontés de l'entreprise concernant la réduction des déchets, la circularité des matériaux et la sensibilisation des communautés locales (visiteurs de site) à la consommation responsable (via des actions de sensibilisation à visée pédagogique).

La politique ne pose pas d'ambition concernant la hiérarchie des déchets et la priorisation de l'évitement.

Cette politique répond aux IROS E5-38-IN, E5-41-IN, E5-46-R, E5-39-R et E5-43-R.

Le cadre d'impact vise à piloter les risques associés à l'économie circulaire d'une part et aux autres thématiques ESG d'autre part. Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit vise à présenter annuellement la cartographie des risques, et l'avancée des plans d'actions associés. Ce reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance.

Ce document s'applique à l'ensemble du patrimoine foncier de Ceetrus, en pleine propriété ou propriété majoritaire. La politique est mise en œuvre par la Direction générale Ceetrus, avec le sponsoring du président du conseil d'administration de New Immo Holding.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes ou initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Le document est issu d'un travail collaboratif Ceetrus/Nhood, sous l'égide de l'organisation « Les nouveaux Géants ». Il s'appuie également sur les expertises métier et les remontées terrain. Un événement de lancement d'entreprise lors duquel Ceetrus a communiqué sa vision à son mandant Nhood a eu lieu. Chaque collaborateur Nhood et Ceetrus a bénéficié d'une édition papier du document. Un document numérique est également disponible.

Politique Achats responsables (E5-02-PO):

cette politique est décrite dans la section 3.3.2.2.2.

Elle répond ici aux IROs E5-41-IN, E5-43-R, E5-44-IN et E5-46-R.

Politique Stratégie ESG - Economie circulaire (E5-03-PO):

Objectifs généraux : la stratégie ESG adoptée par New Immo Holding se décompose en 4 piliers — People, Planet, Profit, Governance — et vise à ce que Nhood soit une entreprise génératrice d'impact global, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. L'ambition affichée sur le volet Planet est d'être exemplaire en matière de gestion environnementale de ses bureaux.

Objectifs spécifiques : cette feuille de route détaille l'ensemble des engagements pris par Nhood dans le cadre de la gestion de ses déchets et de l'économie circulaire (cf. actions en 3.2.6.3).

La politique pose des ambitions concernant la hiérarchie des déchets et la priorisation de l'évitement. En effet, la politique met par exemple en avant des actions ayant pour cible l'éradication des déchets alimentaires et des déchets plastiques à usage unique. De plus, des échelles de temps ont été définies afin de mettre en place une priorisation.

Cette politique est liée à l'IRO E5-46-R.

Une procédure de surveillance a été mise en place par une évaluation régulière des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long termes.

La feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood et aux sites qu'ils occupent, mais ne couvre pas les sites gérés uniquement via mandat. La mise en oeuvre de la stratégie est réalisée par la direction ESG Nhood, sous le sponsoring de la Direction générale.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes ou initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

60 parties prenantes internes et externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG.

Un évènement d'entreprise a été organisé pour le lancement de la feuille de route. Des formations spécifiques sont également proposées à tous les collaborateurs pour appropriation de la stratégie ESG. Le document de référence est mis à disposition sur le réseau interne de l'entreprise.

3.2.4.2.2. Traitement de l'abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges, y compris le recours accru aux ressources secondaires (recyclées)

E5.15.a.1 - B+E5.15.A.2

Les politiques décrivent des ambitions de réduction des consommations de ressources vierges et d'intensification de la circularité.

Ainsi, dans le Cadre d'impact de Ceetrus, une action dédiée consiste à systématiser la circularité dans ses activités de chantier et sur ses sites. L'indicateur de mesure est la proportion de déchets non réemployés *ex situ* ou *in situ* dans les déchets totaux rapportés à la surface du chantier considéré (dont le réemploi, le recyclage biosourcé). Un autre indicateur mesure les mètres carrés dédiés à l'économie circulaire — comme la part des locataires proposant une offre aux visiteurs sur la seconde main.

Nhood s'aligne à la loi AGECE par son ambition déclarée de l'abandon du plastique à usage unique d'ici à 2028.

3.2.4.2.3. Traitement de l'approvisionnement durable et de l'utilisation de ressources renouvelables

E5.15.b.1 - B+E5.15.B.2

Les politiques et guides internes (ex. : le guide des déchets- rédigé et en attente de diffusion, ou les baux de location) de New Immo Holding incitent ses parties prenantes amont et aval à l'utilisation raisonnée des ressources. Son Code Ethique fixe le cadre en engageant le Groupe dans la protection de l'environnement et la préservation des ressources naturelles.

Concernant les acteurs de sa chaîne de valeur, New Immo Holding demande à ses fournisseurs signataires de la politique Achats responsables de s'engager à l'utilisation durable des ressources (eau et énergie). Dans la Charte chantier responsable détaillée dans l'ESRS S2, les acteurs du chantier sont encouragés à privilégier l'utilisation d'écomatériaux.

3.2.4.3. Actions et allocations relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire ^{E5-2}

3.2.4.3.1. Actions en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire et ressources allouées pour leur mise en œuvre ^{E5.19.1 2.68}

Action en lien avec la systématisation de la circularité dans les activités de nos chantiers et sites (E5-01-AC). Cette action positionnée dans le cadre d'impact a été divisée en 2 dans le suivi, l'une en relation avec les chantiers, l'autre avec les sites sous contrôle opérationnel. L'année d'achèvement de l'action est prévu en 2030.

Dans le cadre de la gestion des chantiers, une attention particulière sera portée sur la circularité des activités. Ainsi, Ceetrus met en œuvre 3 actions particulières :

- la systématisation de la circularité dans les activités des chantiers, en favorisant les circuits courts ;
- la systématisation de la circularité dans les activités des sites, en favorisant les circuits courts ;
- réduire la production de déchets non recyclés (masse de déchets non recyclés par visiteur en proportion de la masse de déchets totaux par visiteur).

Cette action est liée aux IROs E5-38-IN, E5-41-IN, E5-46-R, E5-39-R et E5-43-R.

Sur le périmètre chantier, une charte spécifique chantiers est en cours de rédaction, prenant en compte la notion de circularité. A noter néanmoins que peu de pays ont pour l'instant l'accès aux données déchets de chantier, faute de disponibilité de l'information (réglementation locale), ou d'application de politique locale (gestion opérationnelle). Concernant les sites (hors chantier), des projets sont en cours, mais la donnée est encore trop peu disponible, faute de moyens locaux de collecte, ou de réglementation territoriale. Des actions sont néanmoins réalisées; à titre d'exemple, en Roumanie, le projet Drumul Taberelor - 2e projet pilote « Zéro déchet en décharge » qui consiste en un audit de gestion des déchets réalisé. Au Portugal, les centres commerciaux Alegro (Alfragide, Sintra et Setúbal) ont des taux très faibles de déchets mis en décharge (<5 %).

Plan d'action en lien avec la réduction de la production de déchets dans les bureaux (E5-02-AC). Cette action est reprise dans la stratégie ESG - économie circulaire promue par Nhood.

En tant que société de service, Nhood ne produit pas de déchets issus d'une production manufacturée. Cependant, Nhood se dote de moyens pour réduire la production de déchets issus de l'activité de prestation de service, majoritairement issus de l'activité de ses bureaux.

Pour ce faire, Nhood souhaite la mise en place et respect du plan de réduction des déchets : action définie dans le plan stratégique ESG : d'ici à 2030, 0 déchet non recyclable, avec des objectifs

intermédiaires. Cet objectif concerne la société Nhood, uniquement dans le cadre de son activité propre, soit les locaux occupés par les salariés, et non dans le cadre de la prestation de services.

En 2024 des données quantitatives ont été collectées. La stratégie a été déployée au 14/10/2024. Le groupe projet a été nommé courant 2025 et commence ses travaux.

Cette action concerne la fin de la durée de vie fonctionnelle des produits.

Les actions sont les suivantes :

- mise en place et respect du plan de réduction des déchets ;
- mise en place du compostage en installant des composteurs dans les principaux sites où des salariés Nhood sont présents (ces composteurs seront à destination des salariés Nhood et autres entités New Immo Holding partageant les locaux) ;
- limiter puis éradiquer l'utilisation de plastique à usage unique ;
- recyclage des déchets non alimentaires.

Cette action est liée à l'IRO E5-46-R.

Sur 2025, le lancement du Groupe de travail autour de cette thématique a été réalisé au S1 2025. L'année d'achèvement de l'action est positionnée en 2030, avec positionnement d'étapes intermédiaires décrites dans la politique.

Des indicateurs de mesure d'atteinte des objectifs seront élaborés et suivis afin de suivre la performance de l'action.

Plan d'action visant à favoriser les équipements IT reconditionnés (E5-03-AC): il s'agit de favoriser le reconditionnement via nos prestataires pour les équipements IT des collaborateurs Nhood. Nhood souhaite pouvoir chiffrer (méthodologie à définir) la part de son rééquipement (acquisition d'équipement) IT issu d'équipements reconditionnés.

Cette action concerne la fin de la durée de vie fonctionnelle des produits. Elle a été décrite dans la stratégie ESG - économie circulaire.

Sur 2025, un responsable Green IT a été nommé au sein de la direction Data et digital Business. Ce poste prévoit notamment le suivi des thématiques liées à l'optimisation et à la circularité des équipements IT. Cette action est liée à l'IRO E5-46-R.

L'année d'achèvement de l'action est prévue en 2030.

Plan d'action en lien avec la création d'une base de données avec recommandations (E5-04-AC): Cette action, décrite dans la stratégie ESG - économie circulaire, vise à créer une base de données fournisseurs (tous les fournisseurs significatifs sont concernés, et l'on y recense l'utilisation des principaux matériaux) avec prescription et recommandations en matière de matériaux durables. Cette action concerne la phase de production.

E5-04-AC est lié à l'IRO E5-46-R.

L'action, dont l'année d'achèvement est prévue en 2026, n'a pas encore été lancée à date, faute d'expertise technique disponible en interne.

Plan d'action visant la réalisation d'un Guide de l'écoconstruction (E5-10-AC): Le Guide a été finalisé. Il favorise les modes constructifs fondés sur les matériaux durables et à faibles impacts environnementaux. Son but est également d'orienter les choix des équipes opérationnelles vers une priorisation du réemploi et du recyclage. Ce guide, déjà disponible sur l'intranet de l'entreprise, permet aux équipes expertes en charge des projets de développement de choisir plus facilement les méthodes et matériaux à utiliser lors de la construction, et sert de guide aux équipes moins expertes afin de les sensibiliser à l'écoconstruction. Ces équipes bénéficieront d'une formation spécifique en lien avec ce guide (E5-11-AC). Ce guide répond aux IROs E5-42-R, E5-43-R et E5-44-IN.

Plan d'action visant à former les équipes Développement à l'éco-construction (E5-11-AC): sur l'année 2025, le but de cette action et ses moyens de mise en oeuvre ont évolué. En effet, la formation à la stratégie ESG prévoit désormais une formation spécifique pour les équipes développement (tous marchés), qui prendra en charge les notions liées à l'écoconstruction, mais également les piliers de la stratégie ESG-développement. Les formations spécifiques métier sont actuellement en cours de création. Cette formation sera déployée à partir de 2027. Les équipes devraient être formées pour 2030. Cette action répond aux IROs E5-42-R, E5-43-R et E5-44-IN. La date d'achèvement de l'action est prévue en 2030.

Les points 2.69 relatifs aux ressources financières actuelles et prévues ne sont pas connus à dates et feront l'objet d'une étude ultérieure.

3.2.4.3.2. Utilisation accrue des matières techniques et biologiques et de l'eau grâce aux actions et ressources allouées E5.20.a.1 - B+E5.20.A.2

Parmi l'offre de formation du catalogue Nhood, l'une est dédiée à l'écoconception et s'intitule « Adaptation des métiers à la transition ». L'objectif : sensibiliser les collaborateurs aux nouvelles techniques du secteur, notamment celles de l'écoconstruction.

Afin de limiter la production de déchets sur les chantiers de construction ou de rénovation, un guide de l'écoconstruction a été rédigé. Une formation spécifiquement adressée aux équipes développement doit également être déployée. Ces actions doivent favoriser les modes constructifs fondés sur les matériaux durables et à faibles impacts environnementaux. Ce guide oriente aussi les choix des équipes opérationnelles vers une priorisation du réemploi et du recyclage. Sa diffusion à l'international coïncidera avec une campagne de formation des équipes Développement.

3.2.4.3.3. Degré d'influence des actions et ressources allouées sur l'accroissement des taux d'utilisation de matières premières secondaires (matières recyclées) E5.20.b.1 - B+E5.20.B.2+E5.20.c.1-B+E5.20.d.1-B

La raison d'être de New Immo Holding est au cœur de cette thématique puisqu'il s'agit notamment de réhabiliter des friches industrielles pour en faire « des lieux en mieux ».

En tant que foncière et prestataire de services, le Groupe New Immo Holding ne manufacture pas de produits et ne peut donc pas agir directement de manière importante sur la pérennisation accrue des produits, ni leur utilisation optimale dans le cadre de réutilisation, réparation, reconditionnement, remanufacturation, réaffectation ou recyclage à grande échelle.

Cependant, des leviers sont présents sur la chaîne de valeur, et Nhood, via la charte chantier responsable incite ses fournisseurs et prestataires à mener des actions en faveur de l'économie circulaire. Ces actions d'incitations sont décrites en S2-12-AC.

3.2.4.3.4. Poids d'une action et des ressources allouées dans l'optimisation de la gestion des déchets E5.20.f.1 - B+E5.20.F.2

Concernant les actifs de Ceetrus, Nhood a choisi de confier la gestion des déchets à des prestataires nationaux spécialisés, les plus à même d'organiser la collecte et de rediriger les flux vers les filières les plus valorisantes. Le choix de ces derniers se fonde sur des cahiers des charges prenant en considération les spécificités et opportunités de chaque territoire. Un suivi de ces flux et des volumes traités est opéré à la maille de chaque site. En France, le contrat du prestataire, qui a débuté en juin 2024, contient désormais des objectifs de tri.

À l'aide d'un prestataire externe, Nhood a finalisé pour tous les marchés un guide de la gestion des déchets, destiné principalement aux responsables de sites. L'objectif : les aider à optimiser cette opération ainsi que le suivi des mesures d'efficacité mises en oeuvre.

INDICATEURS ET CIBLES

3.2.4.4. Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire ^{E5-3}

3.2.4.4.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats et lien entre les cibles et l'augmentation de la circularité des produits et des matériaux ^{E5.23.1 E5.24.a.1 - B+E5.24.A.2+E5.24.b.1 - B+ E5.24.B.2 2.80 2.81}

Le Groupe a, tant que possible, privilégié les cibles en valeur absolue, cela s'observe notamment sur les cibles relatives à l'activité Nhood, générant peu de déchets. Cependant, les cibles relatives à l'activité Ceetrus génère une masse de déchets plus importante, c'est pourquoi des cibles d'amélioration (en valeur relative) ont été définies, et d'autres ne sont pas encore quantifiées.

Les cibles relatives au volet « économie circulaire » de la stratégie ESG de New Immo Holding à moyen/long terme sont :

Les cibles liées à l'action E5-02-AC Réduction des déchets dans les bureaux, sur le périmètre des bureaux Nhood :

- 0 déchet non recyclable (2030) ;
- 1 composteur dans chaque bureau (2030) ;
- 0 plastique à usage unique (2028) selon la loi AGECE ;
- 100 % de déchets non alimentaires recyclés (2026).

La cible liée à l'action E5-03-AC Reconditionner, sur le périmètre des bureaux Nhood :

- diminution des ressources IT entrantes (2030).

Concernant Nhood, la circularité apparaît dans la cible liée au numérique responsable (Green IT), en favorisant les équipements reconditionnés d'ici à 2030.

Les cibles liées à l'action E5-01-AC sur les sites en gestion opérationnelle Ceetrus :

- optimisation des déchets en galerie (action en cours) ;
- réduction de la masse de déchets de chantier ultimes par m² construit ou transformé ;
- réduction de la production de déchets non recyclés (action en cours) ;
- augmentation de la part de locataires proposant des produits issus de l'économie circulaire (2030).

Pour Ceetrus, l'action de « Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et de nos sites » implique notamment de choisir des locataires/prestataires dont l'activité est tournée vers l'économie circulaire.

La cible liée aux actions E5-10-AC et E5-11-AC sur les équipes Nhood :

- promotion de l'écoconstruction via la formation (2025) : 100 % des équipes Développement à l'international formées à l'écoconstruction (à démarrer en 2025).

La cible liée à l'action E5-04-AC, sur les équipes Nhood :

- création d'une base de données des fournisseurs avec prescriptions et recommandations en matière de matériaux durables (2026).

Détail des cibles citées ci-dessus:

Cible relative au plan zéro déchet non recyclables dans nos bureaux: Le Groupe New Immo Holding, à travers Nhood sa société de prestation de services, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, d'éliminer la production de déchets non recyclables dans ses bureaux. La cible est incluse dans la section "agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain" de la stratégie ESG Nhood.

La cible ambitionne 0 déchet non recyclables dans nos bureaux d'ici à 2030. La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité des mandants ne sont pas inclus dans la cible. Le plan n'est pas encore défini, mais le lancement du Groupe de travail traitant de cette cible a eu lieu au S1 2025.

Les cibles seront travaillées par ce groupe de travail afin de déterminer les méthodologies de calcul des indicateurs. Le plan prévoit un objectif intermédiaire de « zéro plastique à usage unique » est atteint en 2028, pour une complétude de l'atteinte de cible en 2030. La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale;

Cible relative au plan déchets recyclables dans nos bureaux: le Groupe New Immo Holding, via Nhood a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, de mieux maîtriser la gestion des déchets recyclables dans les bureaux. La cible est incluse dans la section "agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain" de la stratégie ESG Nhood. Cette cible ambitionne que 100% des déchets recyclables et non alimentaires soient recyclés d'ici 2026. La cible ne vise que les bureaux occupés par les collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité de mandants ne sont pas inclus dans la cible. Le lancement du Groupe de travail traitant de cette cible a eu lieu au S1 2025. La cible a été définie par les experts ESG Nhood et validée par la Direction Générale.

Cible liée au compostage: à travers Nhood, le Groupe réaffirme sa volonté de limiter les déchets dans les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, d'équiper chacun de ses bureaux d'un composteur. Cette cible est incluse dans la section "agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain" de la stratégie ESG Nhood. Cette cible prévoit que, d'ici 2030, 100% des immeubles de bureaux occupés par des collaborateurs (et en

ayant la gestion) soient équipés d'un composteur. La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité des mandants ne sont pas inclus dans la cible. Le plan d'action relatif à cette cible n'est pas encore engagé, mais le lancement du Groupe de travail traitant de cette cible a eu lieu au S1 2025.

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction Générale.

Cible en lien avec la réduction d'utilisation de ressources IT: Nhood s'est fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, de diminuer les ressources IT entrantes. La cible est incluse dans la section "agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain" de la stratégie ESG Nhood. Elle vise à réduire la consommation de ressources IT via le recours accru aux équipements reconditionnés, la mesure en sera faite lors de l'établissement de la politique Green IT. La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs, sur l'activité propre à la prestation de service. Nhood s'est fixé comme objectif intermédiaire en 2026 de définir une politique Green IT afin, d'ici à 2030, de mesurer une augmentation du recours aux équipements reconditionnés dans la proportion totale des demandes d'équipement. Un référent Green IT a été nommé en 2025. Il fera partie du Groupe projet en lien avec cette cible. Cette cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction Générale.

Cible relative à l'optimisation des déchets en galerie: Ceetrus s'inspire de l'ODD 12 consommation et production responsable et souhaite réaliser des actions visant la limitation de déchets dans les galeries. La cible est incluse dans la section "économie" du Cadre d'impact Ceetrus. Les niveaux à atteindre ne sont pas encore définis, mais ils concerneront:

- le poids de déchets non recyclés par visiteur en galerie
- le poids de déchets totaux par visiteur en galerie
- le nombre d'actions de sensibilisation de visiteurs en galerie

La cible ne vise que les galeries sur lesquelles Ceetrus a un contrôle opérationnel. Elle concerne les visiteurs de site uniquement, soit la chaîne de valeur aval. Le plan d'action et la valeur de la cible afférente n'a pas encore été définie de manière globale. Des mesures sont néanmoins réalisées sur quelques sites, par exemple au Portugal les sites Alegro mesurent un taux très faible de déchets mis en décharge (<5%). Des actions "Zéro déchet en décharge" sont également en cours en Roumanie. L'établissement du futur plan d'action définira les valeurs cible et l'horizon de temps.

Cible en lien avec la formation à l'écoconstruction: Nhood promeut l'écoconstruction au niveau de sa chaîne de valeur amont, pour ses mandants, mais également en interne via la formation de ses collaborateurs. Cette cible est incluse dans la stratégie ESG Nhood. Initialement, la stratégie

prévoyait un 1er jalon à la livraison du guide, puis à l'horizon 2030 de former 100% des équipes développement. En 2025, le plan d'action a été modifié, prévoyant une formation ESG spécifique métiers, dont les métiers du développement, et intégrant ces problématiques. La formation générique ESG a été déployée à l'ensemble des marchés, et la formation spécifique métier est en cours de création. La cible concerne tous les collaborateurs Nhood directement, mais aura un impact sur la chaîne de valeur amont (prestataires, fournisseurs) et aval (mandants, clients finaux). Elle concerne uniquement les activités liées à la direction Développement de Nhood. Un taux de formation sera défini, de manière pérenne, à renouveler à chaque mouvement de collaborateur. Le besoin de formation spécifique des équipes développement a été identifié par la direction ESG et validé par la direction Générale Nhood.

Cible liée à la création d'une base de données fournisseurs: Nhood souhaite créer une base de données à destination des équipes Nhood concernant les fournisseurs et l'utilisation raisonnée des matériaux (concerne les principaux partenaires et les matériaux spécifiques à notre activité). Cette cible est à mettre en lien avec la volonté de Nhood de se développer dans les filières de matériaux de construction biosourcés. La cible est incluse dans la stratégie ESG Nhood, partie création de valeur. La cible est à mettre en parallèle de la cible "analyse du cycle de vie" présentée en section E1 et permettant de mesurer l'impact long terme des actions du Groupe. Une cible de 100% des marchés utilisant la base de données a été postée. Le premier jalon est fixé à 2026 avec la création de la base de données. A fin 2028 une ambition de 50% des marchés utilisateurs a été définie. A fin 2025 la base de données n'est pas encore finalisée.

La cible concerne les fournisseurs Nhood, soit la chaîne de valeur amont, mais aura un impact sur la chaîne de valeur directe (collaborateurs) et aval (mandants, clients finaux). Cette cible sera utilisée pour les projets de développement ou de transformation. Cette cible est présentée dans la stratégie ESG, élaborée par la direction ESG et validée par la Direction Générale Nhood.

3.2.4.4.2. Lien entre les cibles et la réduction au minimum des matières premières E5.24.c.1 - B+E5.24.C.2

En termes de réduction d'utilisation de matières premières, Ceetrus compte « Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et de nos sites », mais aussi aller au-delà de la seule réduction en sourçant des matières premières responsables grâce à l'objectif « Améliorer la qualité des ressources employées sur nos sites ».

Nhood ambitionne de participer au développement des filières de matériaux biosourcés. Les projets de développement ou de transformation du Groupe intégreront d'ici à 2026 une analyse de cycle de vie permettant de mesurer l'impact long terme des actions du Groupe.

3.2.4.4.3. Lien entre les cibles, l'approvisionnement durable et l'utilisation de ressources renouvelables

E5.24.d.1 - B+E5.24.D.2

Dans son Cadre d'impact, Ceetrus souhaite s'employer à mesurer son objectif « Améliorer la qualité des ressources employées sur nos sites ». A date aucun indicateur n'est disponible pour cette mesure.

L'entreprise Nhood met également à disposition de ses équipes un Guide des investissements à impact pour les aiguiller vers des choix à portée environnementale plus raisonnés.

3.2.4.4.4. Lien entre les cibles et la gestion des déchets, y compris leur préparation en vue d'un traitement approprié

E5.24.e.1 - B+E5.24.E.2+E5.24.f.1 - B+E5.25

L'action de Ceetrus porte sur la réduction des déchets et non sur le tri qui est une obligation légale confiée à un prestataire extérieur chargé de trier à la source puis de collecter séparément les différents flux de déchets. Leur gestion revient à Nhood, qui sous-traite à des prestataires nationaux spécialisés.

Concernant les déchets générés par Nhood, il n'y a pas de cible liée à leur gestion, mais des cibles les catégorisant en recyclables/non recyclables. La cible de réduction porte sur tous les déchets, sans hiérarchie de ces derniers.

La plupart des cibles fixées par Nhood et Ceetrus sont volontaires, et vont au-delà de la réglementation. Seule « l'utilisation de zéro plastique à usage unique » à l'horizon 2028 est conforme au cadre fixé par la loi française AGECE, mais ne couvre donc pas le périmètre complet des marchés dans lesquels Nhood opère.

3.2.4.5. Flux de ressources entrants

E5-4

New Immo Holding est concerné par les flux entrants via la construction et la rénovation, mais ne quantifie pas les flux de ressources entrantes, qui sont réalisés via des fournisseurs.

Les métiers de New Immo Holding n'utilisent pas de ressources entrantes en grands volumes.

En revanche, dans la chaîne de valeur amont, des matériaux de construction sont utilisés dans les projets d'aménagement et de promotion par nos fournisseurs.

Par l'intermédiaire de la chaîne de valeur, les matériaux de construction sont les matières entrantes :

- les blocs (parpaings), les briques et le béton cellulaire ;
- les agrégats (sable, gravier et gravillons) ;
- les matériaux issus de la chimie du bâtiment ;
- le ciment et la chaux ;
- les aciers (Treillis soudé, rond à béton et armature) ;
- les étanchéités et les protections ;
- les mortiers, les bétons secs et les BPE (Bases Permanentes des Équipements) ;

- les appuis de fenêtre, les seuils, les produits bétons préfabriqués ;
- les plâtres et les enduits ;
- les coffrages (bois, panneaux et cartons de coffrage).

Celles-ci ne sont pas quantifiées.

3.2.4.6. Flux de ressources sortants

E5-5

Déchets et flux de déchets pertinents pour le secteur ou les activités de New Immo Holding.

Les déchets générés par Nhood, dont la plupart sont considérés comme non dangereux, proviennent des bureaux occupés par ses salariés (sur la base des dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages ;
- fractions collectées séparément.

Les déchets générés par les activités de Nhood et considérés comme dangereux par la réglementation environnementale en vigueur sont les DEEE (issus d'équipements électriques et électroniques en fin de vie), car ils contiennent des substances réglementées (section 16 02).

Les déchets générés par les clients finaux de Ceetrus dans les galeries commerciales sont considérés comme non dangereux (sur la base des dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages ;
- fractions collectées séparément.

Les données présentées dans le tableau suivant ont été calculées de la manière suivante :

- sur le marché France, la hiérarchie des déchets a été réalisée sur base des données collectées de 39 sites jugées qualitatives. Sur les autres marchés, les indices nationaux présentés sur le site Eurostat ont été appliqués afin de répartir le poids par typologie,
- une analyse approfondie du marché France a été réalisée sur base des données au 30/09. Ce dernier étant prépondérant dans la contribution totale de New Immo Holding, mais étant également celui présentant la plus haute fiabilité de données. Une estimation du poids de déchets collectés/m² a été réalisée,
- sur tous les marchés (hors 39 sites France précités), le ratio poids de déchets collectés/m² a ensuite été appliqué à la surface de galerie constatée par pays,
- les données ont ensuite été extrapolées au 31/12/2025 en tenant compte de l'évolution du trafic sur le dernier trimestre des deux précédents exercices.

À noter que seuls les bureaux occupés par des collaborateurs New Immo Holding, situés dans les galeries ont été considérés dans l'analyse, en plus des déchets collectés en galerie.

3.2.4.6.1. Principaux produits et matières issus du processus de production de l'entreprise et conçus selon les principes de l'économie circulaire

E5.35.1+ E5.39

La seule production de Nhood consiste en de la prestation intellectuelle.

Ceetrus est une foncière impliquée en tant que maître d'ouvrage dans des projets d'aménagement et de promotion, et dont les fournisseurs sont les maîtres d'œuvre chargés de livrer les bâtiments.

New Immo Holding encourage pour sa part l'utilisation de matériaux écoconçus, au travers de ses politiques et actions listées supra.

Les données présentées ci-dessous correspondent aux déchets collectés en galeries sous contrôle opérationnel.

En complément du tableau ci-après, le poids total de déchets dangereux calculés est de 5,35.

A noter que courant 2025 la France a changé de prestataire pour le traitement de ses déchets. Les données 2025 évoluent donc de 3 manières:

- le traitement et l'élimination des déchets par les prestataires sur le périmètre France, qui permet notamment une amélioration du taux de recyclage
- le poids des déchets émis, évoluant sur la France via l'incitation des locataires, et aussi à due proportion de l'évolution de la fréquentation des centres, ce qui permet une forte diminution du tonnage de déchets traités
- des filières de traitement des déchets déclarés par les pays bénéficiant d'estimation pour ce point (tous marchés hors France).

données en tonnes	2024	2025
quantité totale de déchets produite	26 501,01	23 590,33
quantité totale de déchets détournés de l'élimination par valorisation	16 314,96	16 916,80
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination	146,40	10,81
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination grâce à la préparation à la réutilisation	0,00	0,00
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination grâce au recyclage	140,18	9,43
quantité totale de déchets dangereux incinérés avec récupération d'énergie	0,00	1,38
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination grâce à d'autres opérations de valorisation	6,22	0,00
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination	16 168,56	16 906,00
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination en raison de leur préparation à la réutilisation	0,00	0,00
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination grâce au recyclage	10 971,29	12 368,93
quantité totale de déchets non dangereux destinés à être éliminés par incinération avec récupération d'énergie	5 187,93	2 235,53
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination grâce à d'autres opérations de valorisation	9,34	2 301,53
quantité totale de déchets dirigés vers l'élimination	10 186,05	6 673,52
quantité totale de déchets dangereux dirigés vers l'élimination	184,06	5,35
quantité totale de déchets dangereux éliminés par incinération	29,80	1,17
quantité totale de déchets dangereux éliminés par mise en décharge	154,26	2,05
quantité totale de déchets dangereux dirigés vers l'élimination par d'autres opérations d'élimination	0,00	2,12
quantité totale de déchets non dangereux dirigés vers l'élimination	10 001,99	6 668,17
quantité totale de déchets non dangereux destinés à être éliminés par incinération	610,93	70,53
quantité totale de déchets non dangereux orientés vers l'élimination par mise en décharge	9 301,97	4 087,83
quantité totale de déchets non dangereux dirigés vers l'élimination par d'autres opérations d'élimination	89,09	2 509,81
quantité totale de déchets non recyclés	15 389,54	11 211,97
pourcentage de déchets non recyclés	58%	48%

3.2.4.6.2. Composition des déchets - flux de déchets pertinents pour le secteur ou les activités de l'entreprise ^{E5.38.A.1}

Nhood et Ceetrus génèrent des déchets considérés comme non dangereux. Ils proviennent pour le premier des bureaux occupés par ses salariés et, pour le second, des clients finaux dans les galeries commerciales.

Les déchets générés par Nhood sont les déchets provenant des bureaux occupés par ses salariés. La plupart sont considérés comme des déchets non dangereux.

Les flux de déchets pertinents pour les déchets non dangereux de Nhood sont donc (basé sur les dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages (section 15 01) ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01).

En ce qui concerne les déchets considérés comme dangereux, il s'agit des DEEE (issus d'équipements électriques et électroniques en fin de vie). Ils sont considérés par la réglementation environnementale en vigueur comme étant des déchets dangereux, car ils contiennent des substances réglementées. Le flux de déchets dangereux générés par les activités de Nhood recouvre les :

- déchets provenant d'équipements électriques ou électroniques (section 16 02).

Pour Ceetrus, les déchets proviennent des clients finaux dans les galeries commerciales. Les déchets de construction ne sont pas inclus dans l'analyse. Ce sont donc des déchets considérés comme non dangereux. Les flux de déchets pertinents pour les déchets non dangereux de Ceetrus sont donc les (basé sur les dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages (code 15 01) ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01).

3.2.4.6.3. Composition des déchets - matières présentes dans les déchets ^{E5.38.B.1}

Pour Nhood, les principales matières présentes dans les flux de déchets non dangereux et dangereux sont les :

- emballages et déchets d'emballages (section 15 01) — papier/carton, matières plastiques, bois, verre ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01) — papier et carton, verre, déchets biodégradables (biomasse) ;
- déchets provenant d'équipements électriques ou électroniques (section 16 02) — matériel informatique usagé.

Pour Ceetrus, les principales matières présentes dans les flux de déchets non dangereux sont les :

- emballages et déchets d'emballages (code 15 01) — papier/carton, matières plastiques, bois, verre ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01) — papier et carton, verre, déchets biodégradables (biomasse).
- L'utilisation de combustibles et matériaux radioactifs n'est pas adaptée aux activités immobilières. Ainsi, il n'y a pas de déchet radioactif. (E5-060)

3.2.4.6.4. Méthodes de calcul des données et, en particulier, des critères et hypothèses appliqués pour déterminer et classer les produits conçus conformément aux principes de l'économie circulaire ^{E5.40.1}

Les données ont été collectées à fin 09/2025, et projetées à fin 12/2025. La méthode de projection tient compte de l'affluence sur les sites, la majorité des déchets étant induite par le nombre de visiteurs en galerie. Concrètement, le volume de déchets constaté à fin septembre, a été augmenté à due proportion de l'augmentation de trafic constatée sur le dernier trimestre des deux années précédentes.

Pour les marchés pour lesquels les données par type de déchet ou par filière de traitement n'étaient pas connues, les données issues des moyennes nationales ont été appliquées (concerne tous les marchés hors France). Cette démarche est prudentielle et conservatrice, dans la mesure où les données nationales tiennent compte des déchets issus des activités industrielles.

Le même taux de projection a été opéré sur les déchets des bureaux Nhood, dans une démarche prudentielle, sans distinction de type de déchets. Le volume total de déchets a donc été estimé, et les répartitions par type de déchets et par filières de traitement constatés au 30/09/2025 ont été appliqués sur le volume calculé au 31/12/2025.

3.3. INFORMATIONS SOCIALES

3.3.1. PERSONNEL DE L'ENTREPRISE S1

La partie ESRS S1 du rapport durable s'intéresse aux parties prenantes dénommées « personnel de l'entreprise » et à leurs conditions de travail — sécurité de l'emploi, formation, autres droits du travail... Sont ainsi concernés les salariés des entreprises du Groupe New Immo Holding, pour la plupart appelés « Nhooders ». Dans l'organisation actuelle, les équipes des ressources humaines de Nhood sont chargées de la gestion et de l'implémentation de la stratégie RH pour le Groupe New Immo Holding.

La norme ESRS S1 comporte deux sujets majeurs matériels pour New Immo Holding :

Conditions de travail, y compris :

- formation et développement,
- horaires de travail,
- conciliation de la vie professionnelle et de la vie privée.

Accès à l'égalité des chances, y compris :

- accès à des emplois sûrs.

Le personnel de Nhood — les collaborateurs — en 4 axes stratégiques :

- **La posture servicielle**, pour développer au quotidien une relation d'excellence et de confiance avec les clients partenaires ;
- **Les collaborateurs entrepreneurs**, pour mettre en œuvre des solutions adaptées aux besoins des clients et contribuer à la performance globale en assumant les responsabilités de l'entreprise ;
- **Le développement des compétences**, pour rester des professionnels reconnus dans leur domaine de compétence. L'ambition est de mobiliser et enrichir l'expertise individuelle au service de l'efficacité collective. L'entreprise a donc pour ambition de :
 - redéfinir la politique de formation Nhood sur la base des grands enjeux de compétences et des moyens disponibles,
 - développer la Nhood Academy, qui définit et déploie des parcours de formation métiers communs à tous les marchés et animés par les « practice leaders ».

- mettre en place une formation régulière destinée aux « Nhooders régénérateurs » et à la « **Nhooders Impact Generation** », afin d'installer la stratégie ESG de Nhood « pour des lieux en mieux ». L'ambition : apporter une contribution holistique et un impact net positif au vivant à travers la régénération de lieux pour les clients et le foncier, au service des générations futures.

Porteur de l'ambition d'être leader en services et solutions immobilières à l'écoute de ses clients propriétaires, investisseurs, commerçants, New Immo Holding vise une performance économique durable et un impact positif net sur l'environnement, non seulement pour ses clients mais aussi sur son foncier propre. Sa stratégie ESG se traduit d'ailleurs par une action régénérative des espaces urbains, des sites de ses clients sous gestion, et sur son foncier propre. Pour relever ce défi, le Groupe promeut la diversité des talents, l'écoute, la bienveillance, l'*empowerment* (responsabilisation, autonomie, proactivité) et la co-construction de solutions. Il œuvre enfin pour une reconnaissance de l'expertise de ses collaborateurs par le marché.

Conformément aux dispositions de l'ESRS 1 relatives à la présentation des informations comparatives, l'entreprise a évalué la nécessité d'ajuster ou de republier les données quantitatives comparatives relatives à la norme S1. À l'issue de cette revue, aucun élément n'a été identifié qui nécessiterait une mise à jour, une révision ou un retraitement de ces données.

En conséquence, bien que ces informations quantitatives comparatives ne soient pas reproduites dans le présent état de durabilité, elles demeurent pleinement applicables telles que publiées dans l'état de durabilité de l'exercice précédent.

Aucune évolution de périmètre, de méthodologie, ni correction d'erreur n'ayant été constatée, aucun ajustement n'est requis et les données comparatives précédemment présentées conservent leur pertinence et leur fiabilité.

3.3.1.1. Caractéristiques des salariés de l'entreprise ^[S1-6]

Les éléments concernant les caractéristiques des salariés du Groupe permettent de comprendre dans quel contexte il exerce ses activités, et les impacts négatifs et positifs qui en découlent.

Répartition des effectifs présents au 31/12/2025 par sexe ^{S1.50.a}

FEMMES	HOMMES	AUTRES	NON REPORTÉS	TOTAL
942	707	0	0	1 649

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PRÉSENTS AU 31/12/2025 PAR PAYS ^{S1.50.a}

Nombre d'employés par pays	1 649
Italie	126
France	999
Russie	157
Espagne	69
Luxembourg	35
Pologne	88
Portugal	66
Roumanie	69
Côte d'Ivoire	40

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PRÉSENTS AU 31/12/2025 PAR SEXE ET TYPE DE CONTRAT PUIS PAR SEXE ET TEMPS DE TRAVAIL ^{S1.50.b S1.52}

	FEMMES	HOMMES	AUTRES	Non reportés	Total
Nombre d'employés	942	707	0	0	1 649
Nombre d'employés permanents	873	670	0	0	1 543
Nombre d'employés temporaires	69	37	0	0	106
Nombre d'employés à heures non garanties	0	0	0	0	0
Nombre d'employés à temps plein	892	700	0	0	1 592
Nombre d'employés à temps partiel	50	7	0	0	57

Au cours de l'année 2025, 151 salariés en contrat permanent ont quitté le Groupe, ce qui donne un taux de rotation de 10,01 % ^{S1.50.c}.

Pour calculer le taux de rotation, le nombre de départs sur l'année est rapporté à l'effectif moyen sur la période, des collaborateurs en contrat permanent.

Pour établir ces chiffres, une campagne de collecte a été menée auprès des différents pays puis les données ont été consolidées par la performance extra financière Groupe. Les informations individuelles ne sont pas disponibles au niveau des équipes corporate ^{S1.50.d}.

Afin d'assurer la bonne compréhension et la cohérence des indicateurs à l'échelle globale, un protocole de reporting a été élaboré.

Ce protocole expose en détail les méthodologies à suivre pour la collecte et la vérification des indicateurs. Il comprend les définitions, les formules de calcul pertinentes ainsi que les rôles et responsabilités des parties prenantes internes.

Il est demandé aux pays de remonter les informations en effectifs et non en équivalent temps plein, à fin de période et non en moyenne.

Des séances de questions / réponses permettent également de lever les incertitudes sur ce protocole.

Ces indicateurs ont pas fait l'objet d'une validation par un tiers externe au Groupe.

À noter que les stagiaires ne sont pas considérés dans l'analyse présentée dans cette section.

Les éléments financiers présentant les effectifs ETP fin de période sont disponibles dans le chapitre 1 du présent document ^{DP 50 f} :

STRATÉGIE

3.3.1.2. Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique ^[SBM-3 : S1]

3.3.1.2.1. Impacts, risques et opportunités matériels

sous-thématique	CONDITIONS DE TRAVAIL
IRO	SI-50-IN Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes SI-49-R Risque réputationnel sur la marque employeur lorsque les conditions de travail dégradent la vie personnelle
Horizon temporel	moyen terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en compte lors de l'identification de ces IROs et des mesures mises en place afin de les atténuer. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de service, le Groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. La gestion des risques relatifs à ces collaborateurs est au cœur de la stratégie du Groupe. Des veilles sont donc réalisées afin de s'assurer de la conformité des pratiques du Groupe aux réglementations nationales et internationales. Les risques et impacts liés aux conditions de travail des collaborateurs ont été identifiés dans le plan de vigilance et sont traités à travers plusieurs politiques mises en place à travers le Groupe. Des conditions de travail dégradées, des temps de travail trop longs, un sentiment d'insécurité ou de non-conformité entre le salaire versé et le travail réalisé peuvent avoir un impact sur le bien-être psychologique des collaborateurs, pouvant aller jusqu'à des manifestations physiques. Ces conditions, pouvant engendrer une dégradation de la vie personnelle, peuvent également nuire à la réputation de la marque employeur des sociétés du Groupe. New Immo Holding investit dans des structures ressources humaines, des politiques et des plans d'actions, afin de réduire les risques et les impacts. Ces IROs sont directement liés au Groupe, à sa manière d'appliquer ses stratégies et plans d'actions, et à son secteur d'activité. Les conditions de travail des collaborateurs du Groupe sont adressés dans divers documents visant à détailler ces conditions, et à mettre en place les bonnes pratiques pour permettre aux collaborateurs de bénéficier de conditions de travail adaptées à chacun. Chaque entité du Groupe s'est adaptée aux conditions locales pour mitiger ces impact et risque au maximum.
Liens avec la chaîne de valeur	Le Groupe lui-même ainsi que ses collaborateurs sont concernés Les effets financiers attendus de ces risques et impacts matériels sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. Le Groupe met en œuvre des politiques ressources humaines et compliance détaillant les droits des collaborateurs et le respect des droits humains fondamentaux. Des investissements et des moyens humains sont mis à disposition des collaborateurs pour que les politiques et les actions qui y sont liées permettent au Groupe de réduire les impacts négatifs sur le bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs, et de leur assurer des conditions de travail en accord avec la réglementation et cohérentes avec les benchmarks réalisés. En effet, des benchmarks salariaux sont réalisés ; des accords QVT et un droit à la déconnexion ont été élaborés sur le périmètre France. Notons également que le Groupe met en place des rapports d'étonnement ou exit meeting afin d'identifier les points faibles de nos process et y remédier. Le non-respect des normes légales de santé et sécurité peut entraîner des sanctions pour l'entreprise. Ainsi, des benchmarks sont réalisés dans les entreprises du Groupe afin de garantir des salaires cohérents avec les salaires de marché, et des conditions de travail alignées sur le marché. De plus, dans l'optique de garantir des salaires et avantages supérieurs ou égaux aux grilles conventionnelles, une veille réglementaire est réalisée. On notera dans la charte globale RH : Le salaire de base fixe constitue une partie de la rémunération de tous les employés, qui doit être versée obligatoirement, conformément à la loi. Il s'agit d'une rémunération fixée pour un poste spécifique dans l'entreprise. Le salaire est fixé sur une base individuelle en fonction des compétences et de leur valeur sur le marché. La révision de ce salaire dépend de la performance, du potentiel, des résultats de référence sur le marché de l'entreprise et de l'état économique général du pays.
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	
Politiques liées	Charte Globale RH Charte Santé sécurité et droits humains Code Ethique des collaborateurs Mise en place et maintien d'une rémunération alignée au marché Assurer la mise à disposition d'un matériel en bon état de fonctionnement Classification des postes de l'entreprise
Actions liées	Rapport d'étonnement généralisé aux top managers Faciliter la communication relative aux risques psycho-sociaux Permettre aux collaborateurs d'avoir facilement accès à l'information de l'entreprise (via Nhooders voice et Nhooders place, par exemple) sur les notions de santé/sécurité de l'entreprise
Cibles liées	Baromètre Engagement et Satisfaction (BES)
Indicateurs connexes	Note BES

sous-thématique	ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ET ÉGALITÉ DES CHANCES POUR TOUS	ENJEU SPÉCIFIQUE : ADAPTATION DES MÉTIERS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, SOCIALE ET TECHNOLOGIQUE
IRO	S1-63-R Risque économique (perte de compétitivité marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise S1-64-IN Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'insuffisance de formation des collaborateurs	S1-73-R Risque économique en cas de perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser efficacement les sujets liés à la transition verte S1-74-R Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition
Horizon temporel	moyen terme	moyen terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Une difficulté d'accès à la formation chez certains collaborateurs peut entraîner, à moyen terme, un décalage entre les compétences réelles et les compétences du marché de l'emploi en constante évolution. Pour les collaborateurs concernés, cela peut freiner leur évolution. De plus, un manque d'égalités quant à l'accès au savoir-faire et aux formations professionnelles et de développement personnel peut engendrer des inégalités sociales internes parmi les collaborateurs de l'entreprise, et nuire à leur employabilité. La majorité des collaborateurs du Groupe New Immo Holding appartenant à sa société de prestation de service, les collaborateurs et donc les impacts et risques liés à la formation des collaborateurs font partie de la stratégie de l'entreprise, qui investit dans des structures ressources humaines. Des politiques et des plans d'actions, un budget formation égal pour chaque collaborateur au sein d'une même entité, sont déployés afin de réduire ces IROs. Le Groupe veille à ce que tous les collaborateurs présents dans les structures du Groupe soient suffisamment formés afin d'assurer les travaux en lien avec les exigences marché. Des formations sont proposées à l'ensemble de l'entreprise, et des formations métier sont proposées par branches d'activité. Les services ressources humaines du Groupe demandent à chaque manager de recueillir les souhaits de formation collaborateurs, lors des entretiens annuels, de faire l'inventaire des besoins de formations de tous les collaborateurs éligibles et de les remonter afin d'élaborer le plan de formation.	Dans un secteur en forte évolution et intrinsèquement lié aux enjeux de développement durable et de transition, la non-évolution des métiers selon les tendances du secteur peut nuire à la capacité de l'entreprise à répondre aux besoins de son activité à moyen terme. Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en comptes lors de l'identification de ces risques et des mesures mises en place afin d'atténuer ces risques. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de prestation de service, le Groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. L'ESG étant également au cœur de la stratégie du Groupe et du business modèle des entreprises qui le constitue, il est important pour le Groupe et ses collaborateurs d'aligner les compétences et prestations des collaborateurs aux ambitions ESG du Groupe. Ainsi, la gestion des risques relatifs au niveau de formation des collaborateurs et à l'adéquation avec les besoins marché et l'évolution de ce dernier est au cœur de la stratégie du Groupe. Du fait de son activité de société de service, le Groupe New Immo Holding a identifié le niveau de formation de ses collaborateurs comme facteur clé de réussite, afin de maintenir son niveau d'activité actuel et de capter de nouveaux mandats. Les politiques ressources humaines dédiées à la formation décrivent les moyens mis en place afin d'assurer un niveau de compétences métier adéquat, et la stratégie ESG détaille les plans d'actions en lien avec les formations spécifiques ESG (via la Nhooder's Academy). Les risques liés à la formation des collaborateurs sont traités à travers la charte globale RH mise en place à travers le Groupe.
Liens avec la chaîne de valeur	Le Groupe lui-même ainsi que ses collaborateurs sont concernés	Le Groupe lui-même ainsi que ses collaborateurs sont concernés
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Les effets financiers attendus de cet enjeu matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. La majorité des collaborateurs du Groupe New Immo Holding sont affectés à de la prestation de service. Le déclin de la compétitivité de l'entreprise peut donc être induit par des prestations d'un niveau inférieur aux attentes du marché. Le Groupe a identifié cet enjeu comme matériel et a donc mis en place une politique de gestion des talents qui adresse ce besoin spécifique de mise en adéquation des besoins de l'entreprise/marché avec les compétences des collaborateurs. La charte RH déploie également des volontés sur les formations professionnelles et personnelles des collaborateurs. Charte Globale RH	Les effets financiers attendus de ces risques matériels sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. Le déclin de la compétitivité de l'entreprise peut être induit par des prestations d'un niveau inférieur aux attentes du marché. Le Groupe a identifié ces risques et a donc mis en place une politique de gestion des talents qui adresse ce besoin spécifique de mise en adéquation des besoins de l'entreprise/marché avec les compétences des collaborateurs. La stratégie ESG adresse quant à elle un plan d'action ciblant les formations liées à la transition, que ce soient des formations génériques accessibles à tous les collaborateurs ou des formations adaptées par métier.
Politiques liées	Guide de gestion des talents Code Ethique des collaborateurs	Stratégie ESG - People

sous-thématique	ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ET ÉGALITÉ DES CHANCES POUR TOUS	ENJEU SPÉCIFIQUE : ADAPTATION DES MÉTIERS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, SOCIALE ET TECHNOLOGIQUE
Actions liées	Formation aux référentiels communs Identification, validation et planification des formations Gérer les talents Accompagner les managers Évolution de l'écart de représentativité des femmes dans le management	Assurer la formation pour permettre aux métiers de s'adapter à la transition écologique, économique et sociale
Cibles liées	Gestion des talents Évolution de la pyramide générationnelle Taux de talents à accompagner et taux de talents futurs successeurs	Formation aux enjeux environnementaux Être autonomes sur les formations Fresques du climat
Indicateurs connexes	Taux de collaborateurs de plus de 50 ans et de moins de 26 ans dans l'effectif	Taux de collaborateurs formés aux enjeux environnementaux et nombre de formateurs

3.3.1.2.2. Lien entre les impacts réels et potentiels sur les effectifs et la stratégie et le modèle économique de l'entreprise S1.13.a.I.1 - B+S1.13.A.I.2

Les impacts réels et potentiels sur le personnel New Immo Holding sont issus de sa stratégie et de son business modèle. Son activité de société de service et société foncière limite la pénibilité au travail des collaborateurs, la stratégie est donc principalement axée sur les conditions de travail, le bien-être des collaborateurs et leur épanouissement professionnel. Ses collaborateurs exercent essentiellement à des postes de société de service, dans des locaux adaptés et aux normes, incluant la sécurité et le confort et respectant les minima légaux. La ressource majeure du Groupe réside dans les compétences de ses collaborateurs la stratégie d'entreprise est axée sur la formation, ce qui contribue à la mitigation des impacts détectés.

3.3.1.2.3. Contribution des impacts réels et potentiels sur le personnel à l'adaptation de la stratégie et du modèle économique de l'entreprise S1.13.a.II.1 - B+S1.13.A.II.2

Les impacts réels et potentiels sur le personnel de New Immo Holding contribuent à l'adaptation de sa stratégie d'entreprise :

- les conditions de travail des collaborateurs sont prises en compte dans la stratégie d'entreprise pour maintenir le niveau d'exigence approprié ;
- une veille constante (via les benchmarks, séminaires, congrès) participe à l'amélioration des pratiques, en cohérence avec les pratiques de marché, sur les thématiques de rémunérations, avantages et conditions de travail ;
- dans le secteur d'activité de New Immo Holding, les constantes évolutions technologiques poussent le Groupe à investir dans la formation des collaborateurs pour continuer à offrir un catalogue de formations en corrélation avec les besoins du marché, en adaptant le budget à ces besoins ;

- les interventions des collaborateurs, en externe et en interne (professorat, intervention dans des communautés d'experts hors Groupe, participation à des salons spécialisés), sont soutenues par New Immo Holding et font partie intégrante de la charte RH ;
- la Nhood Academy a démarré ses travaux, grâce notamment au recrutement d'une personne dédiée, pour définir sa stratégie et sa feuille de route, et déployer progressivement des parcours de formation métiers, managers, transverses... communs à tous les marchés. Elle s'appuiera sur un réseau de formateurs internes, de practices leaders et de communautés pour essayer de faire vivre une vraie culture apprenante au sein de l'entreprise.
- Le projet Nhood4impact, école de formation ESG de Nhood, n'a plus d'existence isolée au sein du cursus de formation. L'ESG faisant partie intégrante de la vie de l'entreprise, et des besoins de formation de tous les collaborateurs, ce projet a été intégré à la Nhood Academy. Cette intégration met en relief le fait que l'ESG et ses thématiques sont considérés comme des savoirs fondamentaux du catalogue de formation RH.

Les impacts détectés sont notamment traités par l'investissement dans les thématiques ci-dessus. En effet, en tant que Groupe dont la majorité des effectifs proposent de la prestation de service, les conditions de travail et la qualité des services proposés par les collaborateurs du Groupe sont au cœur de la stratégie d'entreprise. Le Groupe adapte régulièrement ses stratégies liées aux ressources humaines en fonction des besoins des collaborateurs ou des besoins du marché.

3.3.1.2.4. Relation entre les risques et les opportunités matériels découlant des impacts et des dépendances à l'égard du personnel et la stratégie et le modèle d'entreprise ^{S1.13.B.1}

Il existe un lien direct entre le modèle économique, la stratégie du Groupe et les risques matériels identifiés. En effet, une dégradation des conditions de travail peut entraîner des risques réglementaires, opérationnels et réputationnels pouvant déboucher sur une baisse de la fréquentation des sites et donc, à terme, sur une perte de chiffre d'affaires (risque économique).

De même, la question de collaborateurs insuffisamment formés ou ne sachant pas adresser les problématiques liées à la transition verte pourrait, à terme, nuire à la réputation du Groupe New Immo Holding et affaiblir sa capacité à travailler sur des projets au même niveau de prestation que la concurrence. Ces risques sont donc traités via les stratégies déployées par le Groupe, afin de maintenir son modèle économique. En effet, le Groupe a pour ambition d'offrir à ses collaborateurs un cadre de travail satisfaisant, tant en termes de conditions physiques (bureaux physiques), monétaires (rémunération), et psychologiques (formations, organisation de travail). Ces ambitions sont visibles à travers les investissements réalisés par le Groupe, que ce soit dans le développement de son équipe Ressources Humaines, dans la qualité des prestations ou encore dans les formations. Ces dépenses sont, selon le modèle économique du Groupe, un investissement nécessaire afin de maintenir un environnement sain, conserver les collaborateurs engagés, et ainsi, réduire les risques inhérents aux impacts potentiels sur les collaborateurs du Groupe.

3.3.1.2.5. Types de salariés et de non-salariés soumis à des impacts matériels du fait des activités de l'entreprise ^{S1.14.1 - B+S1.14.A.1}

En tant que Groupe incluant de la prestation de service et de l'activité foncière, New Immo Holding emploie des collaborateurs qui, pour la plupart, sont sédentaires, affectés à des postes à pénibilité limitée, et dans des locaux adaptés et aux normes. Tous les salariés du Groupe ont été considérés dans l'analyse, et sont touchés de manière équivalente par les impacts matériels détectés. Cette analyse a pris en compte les activités directes du Groupe, mais aussi celles de sa chaîne de valeur pouvant avoir un impact sur le personnel de New Immo Holding. Certains salariés effectuent des déplacements professionnels et disposent à ce titre de moyens de transport adaptés, dont des véhicules de location respectant les normes légales (ou d'autres moyens de transports publics tels que le train, l'avion...).

Les thématiques traitées par les collaborateurs du Groupe nécessitent un niveau d'expertise élevé, la majorité des collaborateurs du Groupe ont un niveau de formation élevé, sur des postes à responsabilité, nécessitant un niveau de

qualification adéquat (expertise forte sur les domaines traités) conférant à leurs travaux une forte valeur ajoutée.

Les impacts négatifs matériels relatifs au personnel du Groupe ne sont pas répandus compte tenu du contexte des activités des entreprises qui le composent ^(S1.14.B.I.1) et ne sont donc pas des impacts liés à des cas ponctuels. ^(S1.14.B.II.1)

3.3.1.2.6. Risques et opportunités matériels pour l'entreprise découlant des impacts et des dépendances à l'égard de son personnel ^{S1.14.D.1}

L'offre de New Immo Holding réside principalement dans sa capacité à recruter et fidéliser des collaborateurs capables de mener à bien les stratégies de l'entreprise. Une hausse importante du turnover et une perte brutale de savoir-faire pourraient mettre à mal les projets à court terme. C'est pourquoi le Groupe se dote de plans d'actions visant à capter et retenir les talents qui l'aideront à mener à bien les projets. La marque employeur est donc importante pour le Groupe New Immo Holding, qui veille à ce que les conditions de travail des collaborateurs puissent être un atout pour le Groupe, retenir les talents déjà présents, et attirer de potentiels candidats. Par ailleurs, le niveau de compétence et l'adéquation des savoir-faire des collaborateurs avec les besoins du marché affectent directement New Immo Holding ; une décorrélation avec les besoins du marché peut générer un risque pour l'entreprise. Un recrutement dont le profil ne serait pas en adéquation avec les valeurs de New Immo Holding et dont les compétences se révéleraient en deçà de l'attendu pourraient également nuire à l'efficacité opérationnelle de l'entreprise. Enfin, les recrutements non pourvus engendrent une tension auprès des équipes en sous-effectifs.

3.3.1.2.7. Impacts matériels sur le personnel susceptibles de résulter d'un plan de transition visant à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et à réaliser des opérations plus écologiques et neutres pour le climat ^{S1.14.E.1}

À ce jour, et bien que les travaux ont commencé fin 2025, New Immo Holding ne possède pas de plan de transition formalisé visant à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et à exécuter des opérations plus écologiques et neutres pour le climat à forte incidence sur son personnel. Toutefois, les stratégies mêmes de New Immo Holding conduisent le Groupe à réduire ses impacts négatifs sur l'environnement et à réaliser des opérations plus vertes et neutres pour le climat. C'est pourquoi l'un des enjeux identifiés est l'adaptation des métiers à la transition écologique, sociale et technologique. À ce titre, l'ESG est devenu un métier transversal dans l'organisation New Immo Holding et la nouvelle stratégie (voir politiques, 3.3.1.3.1) définit des feuilles de routes appliquées dans les marchés où un responsable ESG a la charge de l'implémentation des actions, en lien avec tous les collaborateurs.

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.1.3. Politiques liées au personnel de l'entreprise ^[S1-1]

3.3.1.3.1. Politiques adoptées pour gérer les impacts matériels sur le personnel, ainsi que les risques et possibilités importants associés ^{S1.17.1}

Charte globale RH S1-01-PO:

Cette charte traduit l'ensemble des volontés annoncées par la société concernant la conduite des ressources humaines, notamment la gestion de la marque employeur, le recrutement et l'intégration des collaborateurs, le management de la performance, la rémunération, le management de l'engagement des collaborateurs, le développement des collaborateurs, et la fin de contrat. Cette Charte répond aux exigences réglementaires relatives aux droits des travailleurs des pays dans lesquels elle est appliquée.

Cette politique répond aux IROs S1-50-IN, S1-49-R, S1-64-R, S1-63-R, S1-73-R et S1-74-R.

Ce document est réalisé par les experts ressources humaines du Groupe. Chaque marché veille à l'application de cette politique, et aux éventuels besoins d'évolution en fonction de la réalité opérationnelle ou des évolutions réglementaires locales. Cette charte s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, tous pays, toutes activités ainsi qu'à tous les candidats potentiels.

Les autres collaborateurs de la chaîne de valeur ne sont pas concernés par cette politique. Les directions Ressources Humaines pays et corporate sont en charge de la mise en œuvre de la politique.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Ce document a été réalisé en interne, par des collaborateurs du Groupe dans le cadre du groupe projet « People + », auquel tous les DRH Groupe et le groupe projet « gestion de talents » ont participé. Les intérêts et point de vue des collaborateurs du Groupe ont été pris en compte lors de l'écriture de cette politique. La charte a été diffusée le 03/04/2023 aux CODIR Global, directeurs Pays et DRH Pays.

Code Ethique des collaborateurs S1-02-PO:

Ce code est présenté en G1-03-PO.

Il répond aux IROs S1-50-IN et S1-49-IN

Stratégie ESG- People S1-03-PO:

Ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société. Elle se décompose en 4 piliers : People, Planet, Profit, Governance.

L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à visée régénérative en 2030, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. L'ambition affichée sur la partie People est de promouvoir la formation et le bien-être des collaborateurs.

La stratégie répond aux IROs S1-73-R et S1-74-R.

Cette feuille de route définit des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long terme. Ces données seront évaluées régulièrement. La stratégie ESG a été validée par le comité de direction Nhood. La direction ESG rendra compte à ce comité de l'évolution des plans d'action et de l'atteinte des cibles qui y sont présentées en fonction de leur horizon temporel. La stratégie ESG-people s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood, et les sites occupés par lesdits collaborateurs. Toutes les activités de Nhood sont concernées par cette feuille de route, qui n'a pas d'impact sur ses mandants, mais affecte les communautés locales, les prestataires et les collaborateurs de l'entreprise. Elle n'est pas appliquée aux sites gérés uniquement via mandat. Cette stratégie a été sponsorisée par la Direction Générale.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

60 parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG afin de tenir compte des intérêts des parties prenantes de l'entreprise.

Un événement d'entreprise a eu lieu lors du lancement de la feuille de route. Le document est mis à disposition sur le réseau interne de l'entreprise.

Guide de gestion des talents S1-04-PO:

Largement inspirée des pratiques d'entreprise de services, cette démarche, construite par la communauté RH, est commune et partagée, applicable à l'ensemble des collaborateurs et indispensable pour évaluer et développer les talents.

Le guide est destiné à tous les managers pour accompagner l'évaluation du potentiel de leurs équipes et les talents dans leur développement. Le document fait partie intégrale de la Charte RH et complète les étapes du cycle de vie du collaborateur.

Ce Guide contribue à l'ODD n° 3- « santé et bien-être » des Nations unies. Il s'intègre également dans des standards internationaux reconnus, telles que les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), notamment la convention 155 relative à la sécurité et santé des travailleurs.

Ce guide répond aux IROs S1-50 et S1-49-R

La Charte, avec le Guide et les documents associés, feront l'objet d'un examen d'ensemble par la direction Éthique & Compliance pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux. Une veille annuelle est observée et détermine le besoin de mise à jour de la politique.

Ce Guide est à destination des managers du Groupe et affecte l'ensemble des collaborateurs du Groupe New Immo Holding, quel que soit leur site de rattachement ou leur activité.

La direction Ressources humaines Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring du leader RFI.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

La politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers. Des entretiens ont été réalisés avec les métiers RH et les équipes juridiques.

Le guide est communiqué aux managers lors des campagnes annuelles de revue des talents, et disponible sur demande aux équipes RH locales.

Charte santé sécurité et droits humains Nhood S1-05-PO:

Cette Charte traduit l'ensemble des engagements pris par la société et ses co-contractants concernant les droits humains fondamentaux. Notamment la promotion de la santé, sécurité et conditions de travail décentes, pour l'ensemble de ses collaborateurs, incluant ceux présents sur des chantiers et des sites gérés par Nhood.

La charte contribue à l'ODD n° 3 - « santé et bien-être » des Nations unies. En outre, elle s'intègre dans des standards internationaux reconnus, telles que les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), notamment la convention 155 relative à la sécurité et santé des travailleurs.

Elle répond aux IROs S1-49-R et S1-50-R.

La Charte et les documents associés feront l'objet d'un examen d'ensemble par la direction Éthique & Compliance, pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux. Une veille annuelle est observée et détermine le besoin de mise à jour de la politique.

La Charte s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, ainsi qu'à l'ensemble des partenaires, prestataires, sous-traitants, œuvrant sur un chantier, un site géré (incluant les travaux

commandés par un locataire) ou des bureaux de Nhood et désignés dans cette Charte en tant que « entreprise extérieure ». Toutes les activités de l'entreprise sont concernées par cette politique. L'ensemble des parties prenantes amont et direct sont affectées.

La charte est sous la responsabilité de la Direction Éthique & Compliance Nhood, sous sponsoring du leader of Property asset services.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

3.3.1.3.2. Engagements à l'égard du personnel en matière de droits de l'homme S1.20.1+S1.20.A.1

Le respect des droits humains est appliqué au personnel de New Immo Holding. Via son Code Éthique, ainsi que sa Charte santé et sécurité, le Groupe s'engage à respecter les principes fondamentaux édictés par exemple le non-recours au travail contraint ou forcé ou encore le travail des enfants. Ces ambitions ont pour objectif la création d'un environnement de travail où les salariés sont considérés, écoutés et respectés.

Les sujets traités sont adressés dans les politiques (cf. 3.3.1.3.1) :

- Charte Globale RH,
- Charte Santé et Sécurité,
- Code Éthique.

De manière générale, le Groupe s'attache à un strict respect des droits humains et du droit du travail dans sa relation avec ses collaborateurs.

3.3.1.3.3. Enjeux matériels et approche générale concernant l'interaction avec le personnel S1.20.B.1

La mobilisation des collaborateurs est un sujet important pour New Immo Holding. Le Groupe s'efforce de garantir un environnement respectueux des droits humains à travers des échanges constructifs avec les membres de son personnel et leurs représentants. Ces échanges se déroulent par le biais de mécanismes adaptés, tels que les échanges réguliers, avec les managers ou les collaborateurs ressources humaines, les formations et les dispositifs de remontée d'information. Ces initiatives tiennent compte des contextes et spécificités locaux, ainsi que des particularités culturelles.

3.3.1.3.4. Enjeux matériels et approche générale concernant les mesures de remédiation aux incidences sur les droits de l'homme ^{S1.20.C.1}

New Immo Holding ne constate aucun impact relatif à une violation des droits de l'homme, et ne mesure donc pas la remédiation. Si un impact avait lieu, le Groupe analyserait les causes de cet impact et ses conséquences. Des mesures seraient alors considérées, soit pour éviter les causes, soit pour réduire les conséquences. Ces mesures seraient proposées par les équipes spécialisées sur le domaine traité et proposées aux instances habilitées à la valider, en accord avec la direction Éthique et Compliance du Groupe New Immo Holding.

3.3.1.3.5. Alignement des politiques en matière de main-d'œuvre sur les instruments pertinents reconnus au niveau international ^{S1.21.1 - B*+S1.21.2+S1.22.1 - B*}

Des ressources spécifiques au niveau corporate sont chargées de la rédaction et de la maintenance du plan de vigilance, du Code Éthique et de la Charte santé sécurité, sur la base d'une veille réalisée afin de garantir les principes fondamentaux applicables dans le Groupe. Ces documents sont également diffusés aux collaborateurs et facilement disponibles.

De manière plus spécifique, la Charte santé et sécurité contribue à l'ODD n° 3 des Nations unies « santé et bien-être » et s'intègre dans des standards internationaux reconnus, telles que les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), notamment la n° 155 relative à la sécurité et santé des travailleurs.

Enfin, les politiques du Groupe en matière de main-d'œuvre s'attaquent explicitement à la traite des êtres humains, au travail forcé ou au travail obligatoire et au travail des enfants.

3.3.1.4. Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise et leur efficacité et approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités concernant le personnel ^{[S1-4] S1.38.A 2.68}

Plan d'action en lien avec l'identification, la validation et la planification des formations et la formation aux référentiels communs S1-01-AC et S1-14-AC:

Dans le cadre de la Charte globale RH et afin d'apporter des formations suffisantes et adaptées à tous, les actions suivantes sont décrites :

- identification, validation et planification des formations ;
- identification des besoins du collaborateur pour sa montée en compétences ;
- mise en place du plan de formation.

La stratégie déployée par les ressources humaines quant à elle prévoit des formations spécifiques afin de s'assurer de la maîtrise par les collaborateurs du Groupe des principales notions clés relatives aux conditions de travail, droits et devoirs des collaborateurs. Il sera demandé, à tous les collaborateurs éligibles :

- de réaliser et valider la formation liée au contrôle interne, afin d'appréhender les notions qui y sont contenues ;
- de lire et accepter le Code Éthique du collaborateur.

Ces actions ont pour but d'assurer un niveau de formation cohérent avec les besoins de chaque collaborateur, de manière équitable, et d'assurer au Groupe sa capacité à gérer les projets futurs.

Ce plan d'action aide à la prise en compte des IROs S1-64-IN, S1-63-R et S1-74-IN.

Ce plan d'action est d'ores et déjà déployé, et correspond à une action permanente maintenue dans l'entreprise.

Chaque année, un plan de formation est réalisé par marché, plan dont la réalisation est analysée par les services ressources humaines. Des indicateurs quantitatifs tels que le :

- nombre d'heures de formation ;
- nombre de personnes ayant été formées.

Sont suivis par les services ressources humaines de chaque entité.

A fin 2025, nous pouvons recenser 37 362 heures de formations effectuées dans le Groupe, et 1 316 personnes à qui un entretien annuel a été réalisé (recensant les besoins de formation).

Notons également qu'en 2025, une personne a été recrutée dans le cadre de la Nhood academy. Son action vise à l'identification des besoins afin d'assurer la montée en compétences des collaborateurs. le but est de créer une communauté apprenante, basée sur des expertises internes et externes, avec 2 objectifs majeurs:

- monter en compétence pour la gestion de carrière
- être reconnus devant nos clients externes comme experts dans notre domaine, sachant s'adapter aux évolutions du marché, et si possible en ayant une avance sur nos concurrents

Plan d'action visant à la mise en place et au maintien d'une rémunération alignée au marché S1-10-AC:

Les directions ressources humaines, via la charte globale RH, veillent à ce que la rémunération proposée par l'entreprise soit attractive, juste, et alignée avec les pratiques de marché.

Pour cela, plusieurs actions sont mises en place et maintenues :

- la prime individuelle est un élément de motivation que les pays peuvent offrir à leurs employés ;

- en plus de la prime individuelle, mise en place de primes collectives ;
- des grilles de salaires internes (ou tout au moins des repères) en lien avec les benchmarks sont réalisées ;
- les grilles de rémunération sont revues et évoluent régulièrement en fonction des changements de stratégie ou du niveau de tension sur le marché du travail en lien avec le benchmark ;
- la définition d'une politique de rémunération au niveau local claire quant aux critères objectifs à prendre en compte pour les revalorisations de salaire.

Ces actions ont pour ambition d'assurer aux collaborateurs du Groupe un salaire décent, conforme aux pratiques de marché. Bien que cette action ne soit plus liée à un IRO matériel, le Groupe veille à son maintien.

En 2025, un accompagnement par un cabinet spécialisé a été réalisé. Ce travail nous a aidé à établir une méthodologie inspirée de la méthode HAY, méthode reconnue comme robuste sur le marché, qui nous permet de peser des postes en prenant 3 grands axes :

- le poids des responsabilités du poste
- le champs de compétences requis
- l'impact business direct ou indirect de ce poste

A cela on vient confronter la rémunération du collaborateur avec les pratiques marchés, pour tendre au maximum vers un alignement marché des rémunérations et ajuster au mieux la rémunération, tout en étant dans une logique d'équité interne et externe.

Un guide à destination de tous les managers a été élaboré et sera diffusé à tous les managers. Des formations seront également dispensées aux managers. Les collaborateurs auront également accès à ces notions (guide) afin de s'approprier la politique salariale de Nhood (les formations ont eu lieu fin 2025, conjointement à la diffusion du guide).

Plan d'action relatif à la mise à disposition d'un matériel en bon état de fonctionnement S1-22-AC:

A travers la Charte globale RH, Nhood veille à ce que ses collaborateurs puissent travailler dans des conditions (physiques) conformes à leurs besoins et à la réglementation. De bonnes conditions de travail (lieu d'accueil, poste de travail, ressources informatiques, environnement de travail) constituent un élément contributif du bien-être du collaborateur et participent à son épanouissement. Ainsi, les services Ressources Humaines s'assurent, avec l'aide d'autres fonctions support, que chaque collaborateur bénéficie d'un matériel opérationnel et en bon état de fonctionnement. Cette action répond aux IROs S1-50-IN et S1-49-R.

À l'heure actuelle aucun reporting spécifique n'est réalisé, mais les ressources humaines remédient, dans les délais les plus courts, à tout incident de ce type qui leur serait remonté. Il est prévu que d'ici à 2030 ce plan d'action soit finalisé.

Plan d'action relatif à la classification des postes de l'entreprise S1-23-AC:

Les directions Ressources Humaines réalisent une classification des postes (fonctions), par famille de métiers et par niveaux de responsabilité. Des fiches missions sont réalisées et mises à jour par les services Ressources Humaines.

Ces actions, reprises dans la Charte globale RH, ont pour but une connaissance approfondie des besoins et conditions de travail de chaque poste du Groupe, permettant une éventuelle adaptation des conditions de travail si nécessaire.

Ce plan d'action répond aux IROs S1-50-IN et S1-49-R.

En 2025, la classification a été réalisée pour l'ensemble des métiers, avec la nécessité de mise à jour continue jusqu'en 2030 (année d'achèvement de l'action), et a servi de base à l'exercice de mise à jour des grilles salariales.

Plan d'action relatif au rapport d'étonnement généralisé aux top managers S1-30-AC:

Cette action est décrite dans la charte globale RH. Un feedback écrit par les nouveaux top managers après la période d'essai (rapport d'étonnement sur les pratiques et le fonctionnement de l'entreprise) sera présenté à leur N+1 pour qu'il prenne, le cas échéant, les mesures nécessaires.

Les résultats attendus par ce feedback sont pour les Ressources Humaines et les managers une source supplémentaire d'informations leur permettant d'adapter et améliorer leurs futures propositions.

Cette action répond aux IROs S1-64-IN et S1-63-R.

Cette action, dont l'année d'achèvement est prévue en 2030 n'est à date pas démarrée. Le niveau N-1 COMEX a néanmoins été décidé pour les managers concernés. Pour le moment aucun suivi quantitatif n'est engagé sur cette action, il s'agit d'une bonne pratique. La mise en place d'un reporting pourra être envisagé pour s'assurer de sa complétude d'ici à 2030.

Les plans d'actions S1-12 AC (faciliter la communication relative aux risques psychosociaux) reprise dans le code Ethique et S1-21-AC (Permettre aux collaborateurs d'avoir facilement accès à l'information de l'entreprise (via Nhooders voice et Nhooders place, par exemple) sur les notions de santé/sécurité de l'entreprise) reprise dans la Charte santé sécurité Nhood ont été regroupées dans leur suivi sous la dénomination "bien communiquer avec nos collaborateurs":

Le Groupe a investi dans des canaux de communication internes, à destination des collaborateurs, afin de mettre en place des rituels d'échange et de dialogue, non seulement sur la stratégie du Groupe, son actualité et ses projets, mais également sur des notions plus larges liées à la santé et la sécurité des collaborateurs. Chaque marché dispose de son moyen de communication, traduit dans la langue du pays. Les communications faites à destination du Groupe sont disponibles en bilingue (français/anglais). Ces canaux ont pour but une gestion préventive des incidents liés à la santé/

sécurité des collaborateurs, en leur permettant d'avoir accès à des informations ou à des canaux de remontée d'alerte.

Les risques psychosociaux sont identifiés comme facteur d'impact pour les collaborateurs du Groupe New Immo Holding. Ainsi, dans le Code Ethique du collaborateur, une série d'action est détaillée afin de détecter les situations à risque et de permettre aux managers et services Ressources Humaines de gérer les cas détectés.

Les actions identifiées sont :

- Sensibiliser les collaborateurs au harcèlement ;
- Mettre en place des cellules d'alerte et d'écoute sur les risques psychosociaux.

Ce plan d'action répond à l'IRO S1-50-IN

Sur l'année 2025, les informations relatives à l'entreprise ont été diffusées dans les différents Nhooders Place de chaque Pays.

Notons qu'en 2025, un atelier spécifique a été mis en place sur la France et le Corporate suite au BES sur la thématique "santé, bien-être et charge de travail".

Bien que cette action ait un besoin de mise à jour pérenne, une année d'achèvement de l'action en 2030 a été positionnée.

Plan d'action en lien avec le fait d'assurer la formation pour permettre aux métiers de s'adapter à la transition écologique, économique et sociale S1-05-AC.

Dans le cadre de son évolution stratégique, le Groupe souhaite être en capacité, non seulement de gérer la transition écologique, économique et sociale, mais également d'accompagner ses clients dans cette transition. Pour ce faire, Nhood, via notamment la Nhood's Academy, propose une série d'actions pour permettre à chacun, sur un périmètre général ou adapté à son métier, de se former aux impacts de la transition.

Les actions citées sont :

- créer un processus d'onboarding ESG obligatoire : chaque nouveau collaborateur participe à un programme d'intégration axé sur les enjeux ESG, comprenant un séminaire avec la Fresque de la ville durable et une journée de formation sur l'urgence climatique dans le secteur immobilier ;
- former les collaborateurs aux modules ESG spécifiques métier ;
- former les collaborateurs à la fresque du climat ;
- être autonomes pour réaliser les formations fresque du climat (former des collaborateurs Fresqueurs) ;
- déployer la feuille de route ESG sur chaque marché.

Ce plan d'action porté par la stratégie ESG-People répond aux IROs S1-73-R et S1-74-R.

Sur 2025, les formations fresque du climat ont été dispensées en France et sur tous les marchés des modules de formation ESG ont été mis à disposition. Une formation spécifique ESG par métiers est également en cours d'élaboration. Une formation à notre stratégie ESG a été mise en place pour tous les collaborateurs du Groupe (traduite dans chaque langue), afin que chacun puisse s'approprier les enjeux ESG, mais aussi nos impacts directs ou indirects, en tant que collaborateur et en tant que personne.

Notons également que 23 collaborateurs formés à l'animation fresque du climat ont été recensés chez Nhood.



exemple de réalisation lors d'une formation climat

Plan d'action relatif à la gestion des talents S1-16-AC:

Via le Guide de gestion des talents, les directions Ressources Humaines sont en charge de la cartographie des métiers de l'entreprise, de la détection des risques propres à chaque fonction, et de l'inventaire des « Talents » présents dans l'entreprise. Cette cartographie permet à l'entreprise de faire un état des lieux sur sa capacité actuelle et future à mettre en place sa stratégie et à se développer.

Les actions relatives à la gestion des talents sont :

- réaliser une Talent review annuellement ;
- identifier les risques spécifiques à chaque métier et sensibiliser ses collaborateurs (physiques et psychosociaux) ;
- cartographier les risques métier.

Ce plan d'action répond aux IROs S1-50-IN et S1-63-R.

Ce plan d'action a vocation à être reconduit chaque année, sans date de fin. Sur l'exercice 2025, la talent review a bien été réalisée sur tous les territoires.

La cartographie des métiers et des risques métiers est un exercice en cours de déploiement sur les marchés, dont la mise à jour régulière est imposée par l'évolution du marché et des métiers eux-mêmes.

Les résultats de la Talent review sont repris dans la « Nine Box » et analysés par les directions ressources humaines.

Plan d'action en lien avec l'accompagnement des managers S1-28-AC:

Les managers de l'entreprise bénéficient de formations particulières, inhérentes à leurs fonctions managériales, et qui leur permet d'accompagner au mieux et les collaborateurs, dans leur quotidien et dans leur montée en compétences, et l'entreprise, pour le relai dans la mise en place de la stratégie et dans la détection des talents.

Des actions spécifiques sont mises en place :

- identifier les accompagnateurs et décideurs d'une promotion/mobilité interne (le collaborateur, son manager, les experts RH) ;
- proposer des formations aux pratiques managériales ;
- proposer des moments particuliers pour communiquer aux managers sur les temps forts et les bonnes pratiques managériales (ex. : Manager Voice en France).

Cette action est à lier aux IROs S1-63-R et S1-64-IN.

Sur 2025, des managers voice, sessions d'échanges dédiées aux managers ont été proposés aux managers, ainsi que des formations spécifiques, recensées dans le catalogue de formation.

Bien que cette action ait une date de fin prévisionnelle en 2030, les actions relatives à l'accompagnement spécifique des managers seront reconduits sur chaque exercice d'ici à 2030.

Les éléments relatifs aux point 2.69.a et 2.69.b des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.1.4.1. Mesures adoptées pour remédier à un impact matériel réel ^{S1.38.b.1 - B+S1.38.b.2}

New Immo Holding adopte des approches principalement préventives afin de remédier aux impacts matériels réels sur ses collaborateurs.

Le détail des mesures est disponible dans la partie actions (cf. 3.3.1.4)

3.3.1.4.2. Actions ou initiatives supplémentaires engagées dans le but de créer des impacts positifs pour le personnel ^{S1.38.c}

Aucun impact positif n'a été relevé. Le Groupe New Immo Holding a à cœur le bien-être et le développement de ses collaborateurs, à qui il propose des formations de développement personnel ainsi que des avantages spécifiques à chaque pays (jours de télétravail, chèques déjeuner, horaires flexibles...). Des avantages sociaux sont aussi proposés aux collaborateurs, ainsi que des actions réalisées par le Groupe sur le lieu de travail (ex. : corbeilles de fruits en Espagne). Des avantages autres comme des journées de congé supplémentaires, des avantages sur des abonnements sportifs ou la possibilité de dédier une journée par an à une action solidaire sont également proposés aux collaborateurs. ^{S1.38.c.1}

Des indicateurs — tels le BES (baromètre engagement satisfaction), le taux de turnover ou l'ancienneté moyenne des sortants — sont suivis sur ces thématiques pour évaluer l'efficacité des actions et initiatives ^{S1.38.D.1}. Ainsi, l'engagement est un point majeur des enquêtes BES. En outre, des entretiens spécifiques destinés aux collaborateurs sortants sont menés par les RH et analysés pour détecter de potentiels faits récurrents.

3.3.1.4.3. Processus de détermination des mesures nécessaires et appropriées pour faire face à un impact négatif réel ou potentiel particulier sur le personnel ^{S1.39.1}

Ces processus sont décrits dans la réponse S1.32.a.1.

L'approche générale est envisagée de manière préventive, via des actions relatives aux conditions de travail et au bien-être des collaborateurs : droit à la déconnexion, formation des managers en matière de vigilance et d'alertes quant au bien-être des collaborateurs.

New Immo Holding ne déclare aucune action curative particulière, car aucun cas réel n'a été traité à ce jour dans le Groupe.

3.3.1.4.4. Mesures d'atténuation des risques matériels pour l'entreprise découlant de ses impacts et de ses dépendances en matière de personnel, et évaluation de leur efficacité dans la pratique ^{S1.40.a.1}

Le détail est disponible dans les actions (cf. 3.3.1.4).

Des mesures sont prévues ou en cours de déploiement pour saisir les améliorations potentielles de l'entreprise concernant son personnel (cf. la liste des actions concernées (3.3.1.7)). ^{S1.40.b.1 - f}

3.3.1.4.5. Modalités de veille des pratiques pour qu'elles ne causent ni n'exacerbent d'impact négatif matériel sur le personnel ^{S1.41.1 - B+S1.41.1+S1.41.2}

New Immo Holding veille à ce que ses pratiques ne causent ou n'exacerbent pas les risques liés à son personnel. ^(S1.41.1)

Les stratégies déployées au sein de New Immo Holding sont définies par les représentants des directions du Groupe avec des entrants Corporate et propres aux pays ou activités.

Ces plans stratégiques sont partagés avec les directeurs des Ressources Humaines qui sont garants du respect des principes posés dans les politiques.

Les directeurs s'appuient sur les spécialistes des différents sujets (formation, recrutement, rémunération, gestion des compétences et des carrières) pour étudier les impacts potentiels des décisions prises sur l'activité. Pour ce faire, les spécialistes peuvent faire appel à des cabinets extérieurs, procèdent à des analyses de données internes ou marché.

En fonction du résultat des études menées les politiques ainsi que les indicateurs peuvent être modifiés ; le processus de suivi de ces modifications est également établi.

Quand les pratiques changent à la suite d'évolutions d'organisation ou encore réglementaires, les spécialistes étudient les impacts de la même manière et ont un rôle d'alerte auprès des directeurs des Ressources Humaines.

Au quotidien, des actions de formation et de sensibilisation sont menées auprès des managers et collaborateurs sur les conditions de travail, le respect et le bien-être au travail.

New Immo Holding n'achète ni ne vend de données sur son personnel. À ce titre, un respect strict de la réglementation est appliqué par les équipes des Ressources Humaines ; il en va de même pour tous les collaborateurs du Groupe.

3.3.1.4.6. Ressources allouées à la gestion des impacts matériels, sources d'informations pour la compréhension des utilisateurs ^{S1.43.1}

Au sein du Groupe New Immo Holding, des parcours de formation managers sont déployés afin de favoriser des environnements de travail respectueux et épanouissants.

Le Groupe dédie également des budgets à des actions permanentes comme la formation, la prévention des risques, les investissements dans le matériel adapté (poste informatique, matériel de bureau, salles de réunion) ou encore pour des actions plus ponctuelles si une situation locale ou nationale le nécessite.

Les équipes ressources humaines de chaque marché/société sont également parties prenantes de la mitigation des impacts détectés.

3.3.1.5. Processus d'interaction au sujet des impacts avec les travailleurs de l'entreprise et leurs représentants ^[S1-2]

3.3.1.5.1. Moyens utilisés et fréquence de collecte des perspectives du personnel pour éclairer les décisions ou activités visant à gérer les impacts réels et potentiels sur les effectifs de l'entreprise ^{S1.27.1 - B+S1.27.a.1 - B+S1.27.2}

Des groupes de travail sont organisés sur plusieurs thématiques, afin que les experts s'expriment sur des sujets et aident l'entreprise à adresser correctement ses impacts.

Le BES (baromètre d'engagement satisfaction), réalisé annuellement ^{S1.27.B.1}, permet également aux collaborateurs de s'exprimer anonymement et à l'entreprise de mesurer l'adhésion des collaborateurs aux conditions de travail appliquées dans le Groupe. ^{S1.27.2}

Tous les collaborateurs sont invités à participer à une enquête ponctuelle dont l'objectif est de recueillir leur feedback constructif concernant les pratiques managériales et les politiques RH mises en

place chez Nhood. Les réponses servent à dresser un état des lieux approfondi des forces et des axes d'amélioration. Grâce à cette enquête, les collaborateurs ont directement contribué à la construction de la stratégie People Globale 2030 qui a été partagée fin 2024 ^{S1.27.2}

Enfin, les services ressources humaines de chaque société coordonnent la remontée des informations, tandis que le directeur des ressources humaines est chargé de la diffusion des résultats, valide les actions à mettre en place et assure le suivi de ce plan d'action. ^{S1.27.C.1}

3.3.1.5.2. Accords-cadres mondiaux servant à établir une relation permanente entre une entreprise multinationale et une fédération de l'union mondiale afin de garantir que l'entreprise respecte les mêmes normes dans tous les pays où elle exerce ses activités ^{S1.27.D.1}

Le Groupe n'est pas signataire d'un tel accord-cadre mondial établissant une relation permanente entre lui-même et une fédération de l'union mondiale.

Un accord-cadre global avec les représentants des travailleurs relatif aux droits humains n'est pas en vigueur chez New Immo Holding. La mesure de l'efficacité du dialogue est mesurée via la note BES, et son évolution annuelle.

Notons cependant l'adhésion en 2025 au Global compact, qui bien que n'étant pas un accord cadre, témoigne de l'engagement pris envers les principes mis en avant dans les ODD, notamment en rapport avec les droits humains.

3.3.1.5.3. Process d'évaluation de l'efficacité du dialogue avec le personnel, y compris les accords et résultats qui en découlent ^{S1.27.E.1}

Pour rendre le dialogue social plus efficient, les indicateurs concernant les effectifs, les mouvements de personnel, la formation, l'absentéisme et accidentologie, le professionnalisme et la rémunération au niveau du Groupe et des filiales sont analysés et exploités en vue du pilotage des ressources humaines dans les différents marchés, et de l'établissement des politiques relatives au personnel du Groupe.

L'efficacité des interactions avec les effectifs est également mesurée dans l'évolution des appréciations issues du BES.

3.3.1.5.4. Mesures pour connaître les points de vue du personnel susceptible d'être particulièrement vulnérable aux impacts et/ou marginalisé ^{S1.28.1}

Pour rendre le dialogue social plus efficient, les indicateurs concernant les effectifs, les mouvements de personnel, la formation, l'absentéisme, le professionnalisme et la rémunération au niveau du Groupe et des filiales sont analysés et exploités en vue du pilotage des objectifs RH posés dans les différentes politiques.

En complément, des ressources (formations spécifiques, documentation) sont mises à disposition des collaborateurs représentants des ressources humaines. Ces expertises maintenues à un niveau suffisant permettent à ces collaborateurs d'être force de proposition et conseillers auprès de l'employeur et de remonter de potentielles inquiétudes.

L'efficacité des interactions avec les effectifs est également mesurée dans l'évolution des appréciations issues du BES.

3.3.1.5.5. Modalités de veille des pratiques pour qu'elles ne causent ni n'exacerbent d'impact négatif matériel sur le personnel ^{S1.41.1 - B+S1.41.1+S1.41.2}

New Immo Holding veille à ce que ses pratiques ne causent pas ou n'exacerbent pas les risques liés à son personnel. ^[S1.41.1]

La veille est réalisée notamment via le BES, qui mesure l'engagement des collaborateurs et leur satisfaction à date, mais aussi via l'analyse de l'évolution de cet indice. Les services ressources humaines réalisent également des benchmarks avec des entreprises comparables sur le secteur, afin de s'assurer de l'alignement des pratiques.

Les stratégies déployées au sein de New Immo Holding sont définies par les représentants des directions du Groupe avec des entrants Corporate et des entrants propres aux pays ou activités.

Ces plans stratégiques sont partagés avec les directeurs des ressources humaines qui sont garants du respect des principes posés dans les politiques.

Les directeurs des ressources humaines s'appuient sur les spécialistes des différents sujets (formation, recrutement, rémunération, gestion des compétences et des carrières) pour étudier les impacts potentiels des décisions prises sur l'activité. Pour ce faire, les spécialistes peuvent faire appel à des cabinets extérieurs, procèdent à des analyses de données internes ou marché.

En fonction du résultat des études menées les politiques ainsi que les indicateurs peuvent être modifiés ; le processus de suivi de ces modifications est également établi.

Quand les pratiques changent à la suite de d'évolutions d'organisation ou encore des évolutions réglementaires, les spécialistes étudient les impacts de la même manière et ont un rôle d'alerte auprès des directeurs des ressources humaines.

Au quotidien, des actions de formation et de sensibilisation sont menées auprès des managers et collaborateurs sur les conditions de travail, le respect et le bien-être au travail.

New Immo Holding n'achète ni ne vend de données sur son personnel. À ce titre, un respect strict de la réglementation est appliqué par les équipes des ressources humaines ; il en va de même pour tous les collaborateurs de New Immo Holding.

3.3.1.5.6. Ressources allouées à la gestion des impacts matériels, sources d'informations pour la compréhension des utilisateurs ^{S1.43.1}

Au sein du Groupe New Immo Holding, des parcours de formation managers sont déployés afin de favoriser des environnements de travail respectueux et épanouissants.

L'entreprise dédie également des budgets à des actions permanentes comme la formation, la prévention des risques, les investissements dans le matériel adapté (poste informatique, matériel de bureau, salles de réunion) ou encore pour des actions plus ponctuelles si une situation locale ou nationale le nécessite.

Une infirmière est également présente sur le site du siège social (Nhood France, Ceetrus, Imédiacenter et Corporate).

Les équipes ressources humaines de chaque marché/société sont également parties prenantes de la mitigation des impacts détectés.

3.3.1.6. Procédures de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux salariés de faire part de leurs préoccupations ^[S1-3]

3.3.1.6.1. Approche et procédures visant à fournir des solutions ou à y contribuer lorsqu'elles ont causé ou contribué à un impact négatif matériel sur le personnel ^{S1.32.A.1+S1.32.a.2 - B+S1.32.b.2 - B+S1.32.c.1 - B+S1.32.c.1 - B*}

L'approche générale est envisagée de manière préventive, New Immo Holding ne présente en revanche aucune action curative particulière, car aucun cas réel n'a été traité à ce jour dans le Groupe.

S'il s'avérait que le Groupe a causé ou contribué à un impact négatif matériel sur son personnel, il analyserait en premier lieu les causes ayant généré cet impact, causes directes et sous-jacentes, puis évaluerait l'ampleur de cet impact.

Cette analyse serait basée sur :

- l'écoute des collaborateurs concernés ;
- l'analyse d'indicateurs suivis par les ressources humaines, (éventuellement benchmarkés avec les entreprises du secteur) ;
- les éventuels échanges avec des salariés occupant le même poste ou au sein d'une même structure hiérarchique.

Une fois la cause déterminée, le Groupe chercherait des moyens d'évitement ou d'atténuation de ces impacts :

- les moyens déjà existants de New Immo Holding ;
- la réalisation de benchmarks externes ;
- le partage de bonnes pratiques inter-entreprises ;
- les investissements possibles (financiers, humains, en termes de formation et prévention).

Enfin les plans d'action sont déployés. Il peut s'agir d'actions court terme de réparation et d'actions long terme de prévention.

Pour s'assurer de l'efficacité des mesures prises, le Groupe est attentif à l'évolution des KPI ainsi qu'aux sujets remontés dans le BES ou par le système d'alerte.

3.3.1.6.2. Canaux spécifiques permettant au personnel de faire par directement de leurs préoccupations ou de leurs besoins et de demander d'y remédier ^{S1.32.D.1}

Les managers doivent être à l'écoute des collaborateurs et signalent aux Ressources humaines tout sujet à remonter. De leur côté, les collaborateurs ont accès à l'outil d'alerte SpeakUp (mis à disposition par le Groupe, accessible à tous les collaborateurs), et à l'équipe Ressources humaines qui est à leur écoute.

Les remontées des alertes via les managers font l'objet de formations régulières, tout comme sont encouragés les échanges entre collaborateurs et managers, via l'instauration de rituels ressources humaines (ex. : entretiens annuels, suivi de la performance individualisé....).

New Immo Holding a également mise en place une communication sur le canal :

- le Code Ethique remis à tous lors de l'intégration y fait mention ;
- le canal est d'un accès direct, en ligne sur l'intranet ;
- une campagne d'affichage est présente sur le site du siège social.

3.3.1.6.3. Process de surveillance et suivi des questions traitées et de garantie de l'efficacité des canaux ^{S1.32.E.1}

En termes de surveillance et de monitoring, la mise en place du canal SpeakUp et le suivi des alertes sont réalisés par la direction Éthique & Compliance, qui dispose par ailleurs d'une procédure spécifique de traitement des alertes. Dans cette procédure, la notion d'anonymat est expliquée, ainsi que celle de protection du lanceur d'alerte. Le suivi des dossiers remontés par ce canal est réalisé par la direction Éthique et Compliance, qui rend compte du traitement des alertes aux instances dirigeantes. Les instances dirigeantes et la direction Éthique et Compliance évaluent l'efficacité des politiques adoptées ou des mesures mises en place afin de traiter les alertes relevées.

3.3.1.6.4. Degré de connaissance des structures ou procédures par le personnel et de confiance pour faire part de ses préoccupations ou de ses besoins et demander d'y remédier, et protection des lanceurs d'alerte ^{S1.33.1 - B+S1.33.2+S1.33.3 - B+S1.33.3}

New Immo Holding s'assure via des communications régulières (ex. : affichage) que ses collaborateurs ont connaissance de ces structures ou processus et leur fait confiance pour faire part de leurs préoccupations ou besoins et obtenir qu'il y soit répondu, notamment via l'enquête annuelle BES. ^{S1.33.2}

L'accès aux structures et procédures, ainsi que les mesures de protection des lanceurs d'alerte sont décrits dans la partie G1 de l'état de durabilité.. ^{S1.33.3}

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.1.7. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels ^[S1-5]

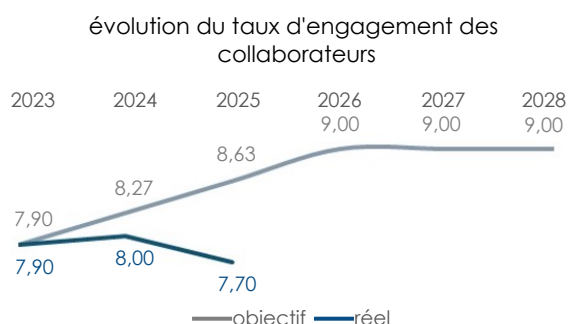
3.3.1.7.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats que l'entreprise a fixés concernant la réduction des impacts négatifs sur son personnel ^{S1.44.A.1 2.80 2.81}

Cible liée à l'évolution du BES : le Groupe New Immo Holding, suite à la mise en place des actions décrites ci-dessus, ambitionne une augmentation de son score BES. L'augmentation de ce score témoigne de l'engagement des collaborateurs au Groupe, et donc de l'efficacité des actions mises en place via les politiques. Il permet également au Groupe de fidéliser ses collaborateurs, et donc d'envisager plus sereinement la mise en place et le suivi de la stratégie d'entreprise. L'ambition annoncée est de 9 en 2028. Le BES est réalisé sur tous les marchés Nhood. L'enquête est réalisée sur tous les collaborateurs Nhood éligibles (conditions de contrat et d'ancienneté).

La cible ici présentée a été proposée par un groupe de travail et validée en Conseil d'Administration Nhood.

Suite au BES 2024, et dans l'optique de répondre aux besoins des collaborateurs, des groupes de travail ont été mis en place au sein de l'entreprise, impliquant des managers et collaborateurs du Groupe, afin d'apporter des propositions de solutions aux principales problématiques relevées.

Sur 2025, le BES est à 7,7 au global du groupe, en retrait par rapport aux résultats 2024. Des échanges seront programmés avec les Nhooders et des ateliers spécifiques sur les éléments significatifs seront organisés.



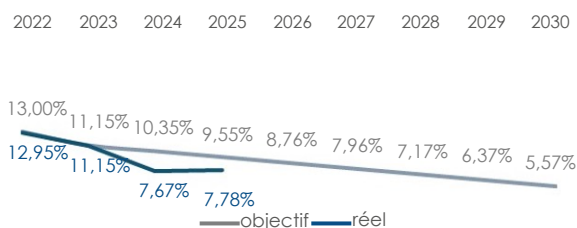
Cible liée à l'évolution de l'écart de représentativité des femmes dans le management: Le Groupe New Immo Holding; suite à la mise en place des actions décrites ci-dessus, ambitionne une réduction de l'écart de représentativité des femmes dans le management. En effet, la réduction de l'écart de représentativité des femmes dans le management par rapport au total de l'entreprise témoigne de la capacité de Nhood à apporter à

tous les collaborateurs une formation et un développement adapté à chacun.

La cible est un écart de 5,6 points en 2030 par rapport à la valeur de 2023 qui se situait à 11,15 points. La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur l'année de l'exercice concerné. La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration.

L'écart de parité mesuré en 2025 est de 7,78%, en variation de +0,11pt par rapport au précédent exercice.

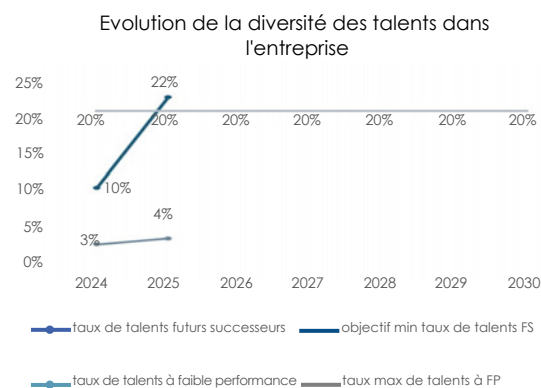
évolution de l'écart de représentativité des femmes dans le managements vs total



Cible liée à la gestion des talents: Le Groupe New Immo Holding, ambitionne une gestion des talents suffisamment efficace pour mettre en place la stratégie d'entreprise et continuer son développement. Pour réaliser cet exercice, un socle minimum de collaborateurs à forte performance, et un seuil maximum de collaborateurs à performance plus faible ont été déterminés. Ces cibles ont été fixées via l'exercice réalisé dans la Nine Box. La gestion des talents passe non seulement par la capacité de l'entreprise à retenir les collaborateurs performants, mais aussi par sa capacité à offrir des formations efficaces permettant à tous les collaborateurs de se développer.

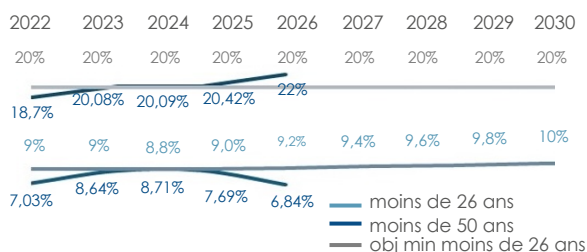
La cible ambitionnée est un seuil de minimum 20 % pour les collaborateurs futurs successeurs et de maximum 20 % pour les collaborateurs à accompagner. Cette cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur l'année de l'exercice concerné. Cette cible est portée en 2030. La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration.

Par rapport à l'exercice 2024, nous notons une évolution de +12pt pour les talents futurs successeurs et limitée à 1pt pour les talents à accompagner.



Cible liée à l'évolution de la pyramide générationnelle: Le Groupe New Immo Holding, par ses différentes politiques, souhaite accompagner tous les collaborateurs du Groupe, quelque soit leur maturité ou leur ancienneté. Des seuils minimums de collaborateurs de plus de 50 ans et de moins de 26 ans est un indicateur pertinent sur la capacité du Groupe à répondre aux besoins particuliers de ces populations. La cible est un taux min de 10 % de collaborateurs de moins de 26 ans en 2030 et un taux min de 20 % de collaborateurs de plus de 50 ans en 2030. La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur l'année de l'exercice concerné. La valeur de référence est de 20,8 % de collaborateurs de plus de 50 ans en 2023 et 8,6 % de collaborateurs de moins de 26 ans en 2023. La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration.

répartition des effectifs sur la pyramide des âges



Par rapport à l'exercice 2024, nous pouvons noter une évolution de -0,85 pt chez les moins de 26 ans et de +1,58pt chez les plus de 50 ans.

Cible liée à la formation aux enjeux environnementaux: Le Groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif au besoin d'adaptation des métiers et des collaborateurs à la transition écologique, économique et sociale. Ainsi, tous les collaborateurs sont invités à réaliser une formation sur les enjeux environnementaux. La formation aux enjeux environnementaux est une réponse générale au besoin des collaborateurs Nhood d'information sur les impacts et les enjeux de la transition. Cette ambition est décrite dans la stratégie ESG Nhood. La cible est un taux minimum de 70 % de collaborateurs formés sur l'ensemble des collaborateurs présents à la date d'analyse.

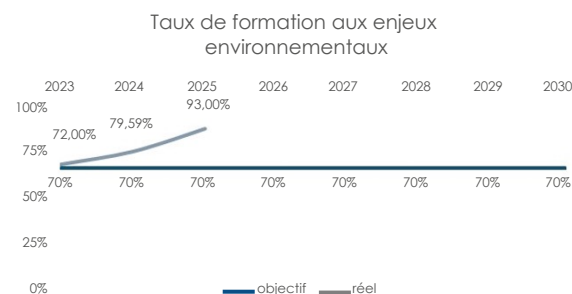


Collaborateurs formés lors d'une session formation ESG

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur les marchés où la formation est déployée, sur l'année de l'exercice concerné. La valeur de référence est de 72 % de collaborateurs formés sur le marché France + Corporate en 2023, avec une ambition positionnée en 2030.

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration.

Sur 2025, une campagne de formation a été lancée, mettant en avant la stratégie ESG pour tous les collaborateurs, et traduite pour chaque marché. Les résultats sont très satisfaisants.



3.3.1.7.2. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats que l'entreprise a fixés concernant la promotion des impacts positifs sur son personnel ^{S1.44.B.1}

À date, New Immo Holding n'a pas fixé de cibles concernant l'impact positif matériel identifié lié à la hausse de l'employabilité des salariés peu qualifiés.

3.3.1.7.3. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats que l'entreprise a fixés concernant la gestion des risques et opportunités matériels liés au personnel ^{S1.44.C.1}

Si New Immo Holding ne présente pas de cible globale mitigeant l'ensemble des risques identifiés, certaines cibles peuvent cependant être citées :

- la formation de 100 % des collaborateurs aux enjeux environnementaux d'ici à 2030 (décrite ci-dessus) ;
- la formation de 200 collaborateurs « fresqueurs » en 2030 ; (détail ci-dessous) ;
- 100 % des collaborateurs éligibles identifiés via la Talent Review (en cours) (détail ci-dessous).

Cible liée au besoin d'être autonomes sur les formations fresques du climat: Le Groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif au besoin d'adaptation des métiers et des collaborateurs à la transition écologique, économique et sociale. Ainsi, tous les collaborateurs sont invités à réaliser une formation sur les enjeux environnementaux. Pour réaliser ces formations, le Groupe souhaite faire appel à des collaborateurs formateurs, les « fresqueurs ». La formation aux enjeux environnementaux est une réponse générale au besoin des collaborateurs Nhood d'information sur les impacts et les enjeux de la transition. Cette ambition est décrite dans la stratégie ESG Nhood. Le fait de former des collaborateurs à l'animation de fresques du climat démontre la démarche de Nhood d'impliquer ses collaborateurs sur les thématiques ESG, et de faire bénéficier de leur expérience tous les collaborateurs. La cible est fixée à 200 collaborateurs fresqueurs formés en 2030. Cette cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur les marchés où la formation est déployée sur l'année de l'exercice concerné. Cette cible est postée en 2030, elle a été proposée par le groupe de travail et validée par le conseil d'Administration.

A fin 2025, 23 collaborateurs ont été formés à l'animation de Fresques du climat.

Cible liée à l'exhaustivité de la talent Review: Le Groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif à sa capacité à répondre aux exigences du marché. L'exercice de Talent Review permet au Groupe et à chaque marché de mesurer sa capacité, à court et moyen terme, à mobiliser des experts et des collaborateurs à forte compétence, et permet d'identifier également les collaborateurs ayant besoin d'accompagnement. La Talent review permet l'établissement de la Nine Box, qui cartographie les potentiels des collaborateurs du groupe. Cette cartographie et son évolution permet au Groupe de mesurer l'efficacité des politiques de formation et de gestion des talents en place, et si besoin de les ajuster.

La cible est un taux de 100 % des collaborateurs éligibles intégrés à l'exercice de Talent review. Cette cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood. Cette cible est postée en 2030.

La cible a été proposée dans le cadre de la stratégie ESG et validée par la Direction générale Nhood.

Sur l'exercice 2025 1316 collaborateurs ont participé à un examen de performance.

3.3.1.7.4. Processus de fixation des objectifs ^{S1.47.a.1 - B+S1.47.1}

Déterminés en fonction de la stratégie du Groupe, les objectifs sont issus d'analyses et enquêtes, des enseignements du BES, des sujets remontés via le dispositif d'alertes ou encore des veilles réalisées par les services ressources humaines.

Les points d'amélioration sont identifiés par des groupes de travail, et soumis en comité de direction puis en comité nomination et rémunération.

Dès lors, les instances et le Groupe de travail fixent une ambition et une trajectoire.

Ces données sont ensuite présentées aux représentants du personnel pour validation.

3.3.1.7.5. Collaboration directe de l'entreprise avec ses salariés ou avec leurs représentants pour fixer les objectifs, suivre la performance de l'entreprise par rapport aux cibles et recenser les enseignements/améliorations résultant des performances ^{S1.47.A.2}

Des groupes de travail composés d'experts rédigent les ambitions, qui sont ensuite validées par les comités de direction et comités de nomination et rémunération. ^{S1.47.A.2}

Le suivi des indicateurs extra financiers est en partie réalisé au niveau des Ressources humaines et de la performance extra financière ^{S1.47.b.1 - B+S1.47.B.1}

Nhood et Ceetrus se sont fixés des objectifs financiers et extra financiers, évalués par des tiers externes. ^{S1.47.B.2}

Enfin, le recensement des enseignements/améliorations résultant de l'analyse des indicateurs extra financiers sociaux ainsi que les analyses du résultat BES sont réalisés par marché, par des collaborateurs des ressources humaines ^{S1.47.c.1 - B+S1.47.C.2}

3.3.1.8. Salaires décents ^[S1-10]

3.3.1.8.1. Salariés de l'entreprise percevant un salaire décent, conformément aux indices de référence applicables ^{S1.69.1 - B+S1.69.1}

New Immo Holding respecte le salaire minimum en vigueur, par conséquent l'intégralité de ses salariés perçoit un salaire décent, conformément aux indices de référence applicables.

3.3.1.9. Indicateurs de la formation et du développement des compétences

[S1-13]S1.83.a et A

Les éléments concernant les entretiens de performance sont publiés au titre de 2025. Sont recensées ici toutes les personnes ayant en un entretien annuel de performance, qu'elles fassent encore partie de l'effectif à date de publication de l'état de durabilité ou non.

	FEMMES	HOMMES	AUTRES
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'un entretien annuel de performance	756	560	0

Concernant le nombre d'heures de formations, la méthode de calcul utilisée est la suivante : le recensement des formations a été établi pour tous les collaborateurs en contrat permanent, contrat temporaire et alternants, tels que décrits en S1-6, ramené au nombre d'heures de formation par collaborateurs. Les formations internes, externes et e-learning ont été prises en compte dans le calcul.

	FEMMES	HOMMES	AUTRES	NON REPORTES	TOTAL
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	18,56	28,12	0,00	0,00	22,66

A noter cette année une campagne spécifique de formation sécurité sur une population technique exclusivement masculine en Russie d'une durée longue par rapport aux formations "classiques". Hors Russie, le même tableau se détaille comme suit:

	FEMMES	HOMMES	AUTRES	NON REPORTES
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	19,47	19,29	0,00	0,00

3.3.1.10. Équilibre entre vie professionnelle et vie privée ^[S1-15]

3.3.1.10.1. Droit et recours des travailleurs à des congés familiaux ^{S1.93+S1.94.1 - B}

Les collaborateurs du Groupe peuvent avoir recours à des congés familiaux, soit par le biais des conventions collectives (si le pays en dispose), soit via les accords d'entreprise.

Le calcul a été réalisé de la manière suivante : nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'un congé familial (congé maternité, paternité, aidant familiale, etc.) rationalisé sur le nombre de collaborateurs totaux tels que décrits en S1-6.

	% d'hommes ayant bénéficié de congés familiaux	% de femmes ayant bénéficié de congés familiaux	% d'autres ayant bénéficié de congés familiaux	% de collaborateurs ayant bénéficié de congés familiaux
TOTAL GROUPE	6,1 %	8,2 %	0 %	7,3 %

3.3.1.11. Cas, plaintes et impacts graves en matière de droits de l'homme ^[S1-17]

3.3.1.11.1. Impacts de discrimination, y compris harcèlement, signalés au cours de la période de référence S1.103 et impacts graves recensés en matière de droits de l'homme ^{S1.104.a+S1.104.A.3+S1.104.B+S1.104.B.2}

S1-17.a Nombre d'incidents liés à un cas de discrimination	2
S1-17.b Nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire des canaux permettant aux travailleurs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	0
S1-17.c Nombre de plaintes déposées auprès des Points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE	0
S1-17.d Montant des amendes, pénalités et compensations matérielles pour dommages résultant de violations des facteurs sociaux et des droits de l'homme	0
S1-17.e Nombre de problèmes et d'incidents graves en matière de droits de l'homme liés à la main-d'œuvre de l'entreprise	0
S1-17.f Nombre de problèmes et d'incidents graves en matière de droits de l'homme liés au personnel de l'entreprise qui constituent des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	0
S1-17.g Montant des amendes, pénalités et indemnisations pour des problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés au personnel de l'entreprise	0
S1-17.h Nombre de cas graves en matière de droits de l'homme dans lesquels l'entreprise a joué un rôle dans l'obtention d'une réparation pour les personnes affectées	0

Le comptage des éléments présentés dans ce tableau sont issus des données collectées et remontées via la ligne d'alerte, présentée en 3.3.2.4.1.

3.3.2. TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR S2

La partie ESRS S2 du rapport durable s'intéresse aux impacts des activités de New Immo Holding sur les travailleurs de sa chaîne de valeur. Cela implique la main d'œuvre qui participe à l'activité du Groupe, en amont et en aval, sans pour autant faire partie de son personnel propre (les salariés, travailleurs indépendants et intérimaires font l'objet de la norme ESRS S1).

Qui sont les travailleurs de la chaîne de valeur chez New Immo Holding ? ^{S2.SBM-3.11.A}

Il s'agit de travailleurs intervenant sur les sites de l'entreprise sans faire partie de ses effectifs ^{S2.11.A.1}, pour le compte d'entités de sa chaîne de valeur amont ^{S2.11.A.III.1} ou encore dans le cadre d'une coentreprise ou d'une entité ad hoc dont fait partie l'entreprise déclarante ^{S2.11.A.IV.1}. Ces travailleurs sont divisés en deux catégories:

- Les travailleurs des fournisseurs issus du secteur du bâtiment
- Les travailleurs des fournisseurs issus du secteur du service au sein des sites gérés

Des incidences négatives ont été identifiées vis-à-vis de ces travailleurs, mais n'entrant pas dans une catégorie particulièrement exposée. ^{S2.11.A.V.1}

Les travailleurs liés à sa chaîne de valeur aval ne sont pas concernés, les travailleurs des locataires de site sont considérés comme des visiteurs ou consommateurs finaux et pris en compte dans la partie S4. ^{S2.11.A.III.1}

sous-thématique	CONDITIONS DE TRAVAIL	AUTRES DROITS LIÉS AU TRAVAIL
IRO	S2-77-IN Impact négatif potentiel sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaîne de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger leur santé et leur sécurité S2-78-R Risque opérationnel potentiel en raison de la faible qualité des produits et services de l'entreprise due à la baisse de qualité des prestations des travailleurs de la chaîne de valeur	S2-81-IN Impact négatif social potentiel sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les parties prenantes ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants S2-82-R Risque réglementaire potentiel de non-conformité découlant des relations indirectes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) et pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle 2-83-R Risque d'image en cas de non-conformité aux nouvelles réglementations (CS3D, couverture médiatique négative...)
Horizon temporel	court/moyen terme	court/moyen terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Conscient des enjeux concernant la santé et sécurité des travailleurs sur les chantiers ainsi que des risques en matière d'atteinte aux droits humains fondamentaux sur les chantiers initiés ou en co-gestion par le Groupe, des principes de base sont élaborés et des projets initiés par le Groupe. Le Groupe a veillé à la mise en place de documents contractuels et opérationnels permettant de limiter ces incidences dans sa stratégie et son business model, via notamment la mise en place de politiques visant à en limiter la survenue des impacts.	Le travail forcé, dissimulé ou le travail des enfants sont des thématiques prises en compte dans le Code Ethique des affaires et des partenaires et la Charte Santé Sécurité et Droits humains Nhood. Le Groupe demande à tous ses fournisseurs et co-entreprises le respect de ces documents. Le risque d'image n'est pas directement traité dans une politique, mais il est mitigé à travers le traitement des incidences et des risques. La direction Éthique et Compliance est garante du traitement de toute alerte qui pourrait être remontée sur cette thématique. Elle anime également de manière régulière des remontées au Conseil d'administration concernant les alertes détectées via le canal dédié, (incluant le périmètre des alertes issues des thématiques S2).
Liens avec la chaîne de valeur	La chaîne de valeur amont est impactée par ces IROs, ainsi que le Groupe.	La chaîne de valeur amont est impactée par ces IROs, ainsi que le Groupe.
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	En sus des mesures prises au titre de la charte Santé Sécurité et Droits humains Nhood, le Groupe promeut ses attentes en matière de santé et sécurité des travailleurs auprès de ses partenaires professionnels de la chaîne de valeur. Le Groupe remonte régulièrement les cas avérés d'atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur (si remontés) via la direction Éthique et Compliance, qui s'assure de la bonne conduite de l'instruction et de la remédiation de l'incident. S'il y a lieu, des mesures préventives ou curatives pourraient être prises. Les effets financiers attendus de ce sous-thème matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. Le Groupe a néanmoins investi des moyens humains et opérationnels afin de gérer ces IROs, via des équipes dédiées et des politiques avec plan d'action.	Le Groupe a investi dans des moyens humains et opérationnels, afin de gérer ce risque. Le Groupe aborde de manière globale les impacts négatifs liés aux droits humains en raison de leur interconnexion et de la nécessité d'adopter des stratégies similaires pour contribuer à leur éradication. L'interdiction explicite du travail forcé, non déclaré, et du travail des enfants est inscrite dans le Code Éthique des affaires et des partenaires et dans la Charte Santé Sécurité et Droits humains de Nhood. Si des cas de travail forcé, non déclaré ou travail des enfants sont remontés, notamment via la ligne d'alerte, la direction Éthique et Compliance mettra en place des processus préventifs et curatifs. Les effets financiers attendus liés à cette sous-thématique matérielle sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. Notons également que les équipes Éthique et Compliance, le contrôle interne, ainsi que les équipes juridiques veillent au respect des normes réglementaires sur le périmètre d'intervention du Groupe New Immo Holding.
Politiques liées	Charte santé sécurité et droits humains Nhood Politique achats responsables Code de Conduite Éthique des affaires et des partenaires Charte chantiers responsables Engagement fournisseurs	Charte santé sécurité et droits humains Nhood Politique achats responsables Code de Conduite Éthique des affaires et des partenaires Charte chantiers responsables
Actions liées	Communication fournisseurs Analyse de risque chantier	Engagement fournisseurs Communication fournisseurs
Cibles liées	100 % des fournisseurs à risque évalués lors du référencement et mise en place d'actions de remédiation	100 % des fournisseurs à risque évalués lors du référencement et mise en place d'actions de remédiation

Les impacts sur les travailleurs de la chaîne de valeur engendrent des risques pour New Immo Holding, lorsqu'ils se matérialisent. Pour y répondre et réduire ainsi leurs incidences, l'entreprise a engagé des projets spécifiques. Parmi eux, le déploiement des achats responsables et d'une Charte santé sécurité droits humains.

STRATÉGIE

3.3.2.1. Impacts risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique

{2.SBM-3 : S2}

Le modèle d'affaires de New Immo Holding, articulé autour de l'activité de promotion immobilière et de la gestion de site, est porteur d'impacts potentiels à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur. En effet, l'activité de promotion immobilière et gestion de sites fait appel à des sous-traitants du secteur du bâtiment. Un secteur d'activité où les incidences potentielles sur les travailleurs sont inhérentes, notamment les impacts négatifs sur leur santé (physique et mentale), leur condition sociale (recours au travail forcé, non déclaré ou au travail des enfants, par exemple sur les chantiers de construction)

Ces incidences négatives sont sources de risques pour New Immo Holding (voir détail tableaux des IRO ci-dessus).

Autant de risques susceptibles d'impacter le modèle d'affaires de l'entreprise dans sa capacité à commercialiser des produits de qualité et à attirer des clients, le détail de l'adaptation du modèle économique et de la chaîne de valeur est présenté dans le tableau ci-dessus. ^{S2.10.A.I.2}

Soumise à la Loi relative au devoir de vigilance à travers ses liens de consolidation, New Immo Holding publie son plan de vigilance au sein du reporting ELO. Celui-ci inclut une cartographie des risques d'atteinte environnementale, d'atteinte à la sécurité, à la santé et aux droits humains fondamentaux. Cette cartographie a mis en évidence des risques concernant la santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur. Ainsi la société a initié des projets permettant de maîtriser ces sujets. La Charte santé sécurité et droits humains Nhood ainsi que le projet Achats responsables en sont les temps forts. Ces deux projets couvrent également les risques et impacts identifiés dans la matrice de double matérialité. ^{S2.10.A.II.2}

Ces projets sont décrits plus en détail dans les sections dédiées à la description des plans d'actions (3.3.2.5).

3.3.2.1.1. Les territoires/produits à risque d'exposition au travail des enfants, forcé ou obligatoire ^{S2.11.B.1}

Selon le *Labour Rights Index 2024*, (norme internationale de qualification qui propose un comparatif de la législation du travail dans 145 pays) parmi les pays dans lesquels le Groupe opère :

- 6 sont classés *Decent work conditions* (France, Italie, Portugal, Luxembourg, Espagne et Roumanie) ;
- 4 sont classés *Approaching Decent Work* (Pologne, Russie, Ukraine, Côte d'Ivoire) ;

Les services commercialisés par la société ne présentent pas tous le même niveau de risque d'exposition au travail des enfants, forcé ou obligatoire.

3.3.2.1.2. Liens entre les impacts réels et potentiels sur les travailleurs de la chaîne de valeur et la stratégie et le modèle économique

Manière dont les impacts réels et potentiels sur les travailleurs de la chaîne de valeur contribuent à l'adaptation de la stratégie et du modèle économique ^{S2.SBM-3.10.A.II}

La prise en compte des impacts réels et potentiels sur les travailleurs de la chaîne de valeur influence directement les choix stratégiques et le modèle économique du Groupe. Le Groupe tient compte des résultats des questionnaires ESG lors de la sélection des fournisseurs. Un questionnaire ESG spécifique est actuellement déployé sur le périmètre France-Luxembourg, permettant ainsi d'évaluer la maturité des candidats sur les thématiques.

3.3.2.1.3. Relations entre les risques et opportunités matériels découlant des impacts et dépendances à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur et la stratégie et le modèle économique ^{S2.SBM-3.10.B.}

Les risques identifiés — à savoir la baisse de qualité des services délivrés par les travailleurs de la chaîne de valeur en cas de dégradation de leurs conditions de travail, et le risque réglementaire et réputationnel lié à une non-maîtrise des pratiques telles que le travail forcé, non déclaré ou d'enfants chez les fournisseurs — découlent directement des impacts négatifs potentiels observés sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Ces risques nécessitent un renforcement des processus de contrôle et de conformité tout au long de la chaîne de valeur.

En intégrant ces enjeux dans sa stratégie et son modèle économique, le Groupe met en place les bases d'une chaîne de valeur plus durable et résiliente. Cette approche lui permet de prévenir les impacts négatifs, de réduire les risques.

3.3.2.1.4. Exposition accrue de groupes particuliers de travailleurs à un risque de préjudice ^{S2.SBM-3.12, S2.SBM-3.13.}

À travers l'analyse de sa cartographie des risques sur le devoir de vigilance qui a été construite sur des remontées terrain, le Groupe a développé une compréhension de l'environnement dans lequel interviennent les travailleurs les plus à risque. Parmi les facteurs de risques identifiés :

- les conditions de travail dangereuses, pour les travailleurs œuvrant sur ses chantiers ;
- le faible niveau de qualification requis, pour les travailleurs des entreprises de gros œuvre et d'entretien (espaces verts, services de sécurité, de surveillance et de nettoyage des sites) ;
- des pratiques « divergentes » dans le secteur du bâtiment, par nature à risque notamment en matière de travail dissimulé ;
- des travailleurs détachés ou intérimaires.

Ces risques étant propres au secteur d'activité du Groupe, ils sont considérés comme systémiques. Ils peuvent être considérés, dans de rares cas, comme résultants de la transition vers des activités plus neutres pour le climat et la population, notamment dans le cas de réhabilitations de friches contenant des opérations de désamiantage. ^{S2.SBM-3.11.C}

Cependant, les impacts identifiés par la matrice de double matérialité ne concernent pas de groupe particulier de travailleurs de la chaîne de valeur.

Les risques NIH-S2-83-R, NIH-S2-78-R sont accrus par les incidences NIH-S2-77-IN, et NIH-S2-81-IN. ^{S2.SBM-3.11.E}

3.3.2.1.5. Types de travailleurs de la chaîne de valeur susceptibles d'être concernés par des impacts matériels liés aux activités du Groupe ^{S2.SBM-3.11.A}

Les travailleurs susceptibles d'être concernés par des impacts matériels liés l'activité du Groupe sont détaillés en S2.SBM-3.11.A :

Cela inclut les travailleurs intervenant sur les sites de l'entreprise sans faire partie de ses effectifs ^{S2.11.A.1}, pour le compte d'entités de sa chaîne de valeur amont ^{S2.11.A.III.1} ou encore dans le cadre d'une coentreprise ou d'une entité ad hoc dont fait partie l'entreprise déclarante ^{S2.11.A.IV.1}. Des incidences négatives ont été identifiées vis-à-vis de ces travailleurs, mais n'entrent pas dans une catégorie particulièrement exposée. ^{S2.11.A.V.1}

Les travailleurs liés à sa chaîne de valeur aval ne sont pas concernés. ^{S2.11.A.III.1}

GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.2.2. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur ^[S2-1]

Les politiques mises en place par New Immo Holding portent explicitement sur le travail forcé, contraint et le travail des enfants. ^{S2.18.1}. À ce titre, l'entreprise met en œuvre un code de conduite à l'usage de ses fournisseurs. ^{S2.18.2}

La Charte santé sécurité et droits humains Nhood ^{2.65}
Voir ESRS S1 3.3.1.4.1.

IRO associés à la Charte santé sécurité et droits humains Nhood

- S2-77-IN
- S2-81-IN
- S2-82-R
- S2-83-R
- S2-78-R

La politique Achats responsables S2-06-PO ^{2.65}

Cette politique a pour objectif de définir le cadre de la relation avec les fournisseurs, de présenter notamment les prérequis en matière de droits fondamentaux et de conduite commerciale responsable. Elle établit la démarche de sélection, ainsi que les ambitions de la société en termes de suivi et d'accompagnement des partenaires.

Cette politique est indissociable du Code Ethique des partenaires et des affaires, qui traduit l'ensemble des engagements pris par la société et ses co-contractants concernant les droits fondamentaux, la conduite commerciale responsable et l'utilisation du système d'alerte.

La politique Achats Responsables est basée sur les standards internationaux reconnus tels que les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) et intègre des Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Démarche ISO 20400.

Les IROs sont les suivants : S2-77-IN, S2-81-IN, S2-82-R

La procédure de surveillance mise en place est la suivante : cette politique fera l'objet d'un examen d'ensemble par la Direction ESG à une fréquence régulière pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux.

De manière générale, les politiques mises en place relatives aux problématiques de durabilité visent à piloter les risques associés au changement climatique d'une part et à la conduite des affaires d'autre part (dont les risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur). Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit, Risque et Compliance vise à présenter annuellement la cartographie du risque climat et l'avancée des plans d'actions associés. Il vise également à travers le reporting de cartographie des risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur, à s'assurer de ce que les moyens et les actions attendues sont en place pour un pilotage efficace des risques et des plans d'actions. Ce reporting est fait semestriellement auprès du Comité Audit Risque et Compliance et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance.

Cette politique s'applique à l'ensemble des achats de biens et services réalisés pour le compte de Nhood et le compte de ses mandants par l'entité en France. Elle vise à s'appliquer dans toutes les relations commerciales, qu'elles soient fournisseur ou prestataire de service. Cette politique a été réalisée en interne, basée sur les expertises métier. La chaîne de valeur amont, ainsi que les potentiels impacts sur la chaîne de valeur aval ont été considérés lors de l'établissement de cette politique.

Cette politique a été validée en mai 2025 par la direction générale, et rédigée par les directions ESG et RFI (Ressources Fund and Investments) avec consultation de la Direction Éthique et Compliance. Son déploiement progressif à tous les partenaires et sur tous les territoires est à la charge de ces directions.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire. Ce document est annexé à l'ensemble des contrats fournisseurs en France, et sera déployé progressivement sur les autres marchés. Elle est également disponible à tous les collaborateurs sur le réseau interne du Groupe.

3.3.2.2.1. Le Code de Conduite Éthique des affaires et des partenaires ^{2.65}

Détaillée dans la section G1 G1-03-PO les IROs liés sont les suivants : S2-77-IN, S2-81-IN et S2-79-IN

3.3.2.2.2. La Charte chantiers responsables S2-04-PO ^{2.65}

Ce document contractuel détermine les règles à respecter en matière de qualité environnementale du chantier et en termes de santé et sécurité.

Les normes mises en place dans le document se basent sur les bonnes pratiques de gestion des chantiers, tant en matière d'environnement que d'organisation générale du chantier et notamment sur la sécurité. En outre, les référentiels de l'Observatoire de l'immobilier durable ont été utilisés.

les IROs liés sont les suivants : S2-77-IN, S2-81-IN et S2-82-R

Le document est mis à jour sur la base des remontées terrain. Cette mise à jour est à la charge de la Direction Aménagement, Développement Promotion. La politique et son application sont sous la surveillance de la Direction générale Nhood France.

De manière générale les politiques mises en place relatives aux problématiques de durabilité visent à piloter les risques associés au changement climatique d'une part et à la conduite des affaires d'autre part (dont les risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur). Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit Risque et Compliance vise à présenter annuellement la cartographie du risque climat et l'avancée des plans d'actions associés. Il vise également à travers le reporting de cartographie des risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur, à s'assurer de ce que les moyens, les actions attendues sont en place pour un pilotage efficace des risques pouvant compromettre la bonne application des réglementations et plans d'action. Ce reporting est

fait semestriellement auprès du comité Audit et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance.

Cette charte est opérationnellement mise en œuvre par la Direction Aménagement, Développement et Promotion, sur le marché français.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette politique a été réalisée en interne, basée sur les expertises métier et remontées terrain, permettant d'assurer la prise en compte des intérêts des principales parties prenantes. La charte est annexée aux contrats établis avec les entreprises tierces.

3.3.2.2.3. Les engagements stratégiques pertinents en matière de droits humains ^{S2.17.1}

À travers sa politique Achats Responsables, son Code de Conduite Éthique des partenaires et des affaires et sa Charte santé sécurité et droits humains, New Immo Holding met en avant sept engagements stratégiques :

- **Promouvoir la santé, l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail.** Nhood s'engage à respecter les lois, réglementations et normes applicables à ses chantiers en matière de santé, de sécurité et de droits humains au travail. La Direction générale met en œuvre toutes les actions préventives et correctives adéquates pour ses salariés et pour ceux des entreprises extérieures intervenant pour son compte sur un site, un chantier ou ses bureaux. Elle veille à fournir aux salariés dont elle répond des équipements de protection individuelle qu'elle maintient en bon état.
- **Soutenir la rémunération.**
- **Se conformer aux réglementations en vigueur concernant le temps de travail.**
- **Lutter contre les discriminations.**
- **Se mobiliser contre le travail des enfants et le travail forcé.** L'entreprise s'engage formellement à garantir l'absence totale de recours au travail dissimulé ou au travail forcé ou contraint.
- **S'engager pour la protection de l'environnement.**
- **Favoriser la liberté d'association.**

Ces sept engagements sont en lien avec le principe directeur de l'OCDE « 2. Respecter les droits humains internationalement reconnus des personnes affectées par leurs activités », ^{S2.17.A.1}

Des interactions avec les travailleurs de la chaîne de valeur ont lieu par le biais des remontées des opérationnels présents sur le terrain. Sur la base des témoignages de ces experts, l'entreprise a évalué les impacts potentiels et réels envers les travailleurs de la chaîne de valeur, puis identifié les engagements qui permettront d'éviter les impacts négatifs envers ces personnes. En complément, des entretiens ont été menés avec des fournisseurs chantiers en 2025 sur ces thématiques, afin de capter davantage les attentes des parties prenantes externes à l'activité du Groupe et notamment des travailleurs de la chaîne de valeur. Plus particulièrement leurs attentes et perspectives sur leur fonction (bien-être au travail) et risques identifiés les aspects santé et sécurité ainsi que Droits humains. ^{S2.17.B.1}

■ **Mesures de remédiation aux incidences sur les droits humains.** ^{S2.17.C.1}

L'entreprise adopte une approche générale en matière de prévention et de remédiation des incidences, qui se matérialise par un renforcement de la maîtrise de la chaîne de valeur. Ainsi les actions telles que la mise en place du projet Achats responsables, le déploiement de la Charte santé sécurité et droits humains, l'ouverture d'une ligne d'alerte à toutes les parties prenantes de l'entreprise, internes ou externes, permettent à l'entreprise d'identifier et d'informer de l'existence d'une incidence négative.

Pour évaluer le respect des engagements relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur par ses fournisseurs, la politique Achats responsables prévoit la possibilité de réaliser des analyses durant la relation commerciale. À l'issue de ces vérifications, des plans d'actions ou mesures de remédiation peuvent être proposés au fournisseur, dans une logique de progression, hormis en cas de manquement grave. À ce jour, ces analyses n'ont pas encore été engagées.

■ **Politiques alignées sur les instruments internationaux.** ^{S2.19.2}

Les politiques internes — Achats responsables, Code de Conduite Ethique, Santé-sécurité et droits humains — s'appuient sur les directives et contenus établis dans le cadre de principes des Nations unies, notamment dans les conventions de l'OIT, cependant le Groupe ne garantit pas l'alignement total à ces référentiels. Ces principes sont également mis en place dans le questionnaire de référencement des fournisseurs (décrit dans le DP S2.17.a.1). De plus, l'entreprise s'est dotée de l'outil Ecovadis, une plateforme de notation des fournisseurs, notamment sur des critères sociaux, qui permet d'évaluer les risques pour les travailleurs sur sa chaîne de valeur.

Initiés en 2024 sur le périmètre de la France, du Luxembourg et de la Holding, ces deux sujets seront à long terme déployés à l'international.

En complément, dans le cadre du remplacement de l'outil de due diligence, le Groupe a intégré à

partir de 2025, un scoring ESG vis-à-vis de ses fournisseurs, à travers l'outil Moody's. Ainsi, dans le cadre du déploiement de l'outil à l'international, l'ensemble des marchés bénéficiera à moyen terme d'une évaluation compliance et ESG de ses fournisseurs.

■ **Signalement de cas de non-respect des principes directeurs des Nations unies impliquant des travailleurs de la chaîne de valeur.** ^{S2.19.3}

New Immo Holding n'a pas enregistré de signalement de non-respect des droits humains sur la chaîne de valeur.

Les procédures de référencement du Groupe incluent un questionnaire d'évaluation. Ce dernier a été élaboré en intégrant les principes des conventions fondamentales de l'OIT et les principes directeurs de l'ONU. Il vise plus particulièrement à établir la maturité des fournisseurs en matière d'ESG et prévoit la possibilité de ne pas entrer en relation d'affaires avec le tiers s'il présente des risques avérés ou trop élevés en la matière. De plus, des plans d'actions de progression seront à terme mis en place avec les fournisseurs dont la maturité est faible.

La plateforme de notation Ecovadis sera également utilisée selon une approche par les risques.

Enfin, le score Moody's permettra une détection anticipée des cas de non respect des droits humains par des parties prenantes potentielles, permettant au Groupe la réduction de l'exposition au risque.

3.3.2.3. Processus d'interaction au sujet des impacts avec les travailleurs de la chaîne de valeur ^(S2-2)

Dans le cadre de la structuration du projet Achats responsables, l'entreprise a programmé un échange formel annuel ^{S2.22.B.1} avec les représentants des fournisseurs. L'occasion d'évaluer, entre autres, leurs engagements en matière de santé, sécurité et droits humains des travailleurs de la chaîne de valeur. ^{S2.22.2} Cet échange annuel est de la responsabilité de la Direction des Achats ^{S2.22.C.1}. À date de clôture de la période de référence, l'entreprise n'évalue pas l'efficacité de ses engagements vis-à-vis des travailleurs de la chaîne de valeur. ^{S2.22.E.1}

Les remontées des opérationnels sur le terrain permettent à l'entreprise de connaître les perspectives des travailleurs particulièrement vulnérables aux incidences et/ou marginalisés. ^{S2.23.1}

Enfin, New Immo Holding n'a conclu aucun accord mondial d'aucune sorte avec l'une ou l'autre des fédérations syndicales internationales concernant le respect des droits de l'homme des travailleurs de la chaîne de valeur, y compris leur droit à la négociation collective. ^{S2.22.D.1}

3.3.2.4. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations ^[S2-3]

Dans le cadre de la remédiation d'atteinte, New Immo Holding ne s'est pas dotée d'une procédure de réparation, mais s'est dotée d'une procédure traitant :

- des alertes et signalements ;
- des investigations de l'atteinte potentielle ;
- des mesures de remédiation en cas d'atteinte réelle et des mesures de surveillance de l'efficacité des mesures apportées.

Il n'existe pas à ce jour de procédure spécifique concernant la réparation d'un impact négatif sur les travailleurs de la chaîne de valeur, ainsi l'efficacité de la mesure de la réparation n'est donc pas réalisable. ^{S2.27.A.1}

Dans une optique de prévention des atteintes, l'entreprise a mis en place des processus afin d'apporter une remédiation aux impacts identifiés :

- Encadrement des zones de risques (travailleurs présents sur les chantiers et maîtrise des fournisseurs),
- Contractualisation des engagements en la matière à travers des chartes annexées aux contrats.
- Évaluation de la maturité des fournisseurs sur les sujets des droits humains.
- Process de due diligence permettant d'identifier, à travers la couverture médiatique négative, des cas potentiels ou avérés passés d'atteintes aux droits de l'homme.

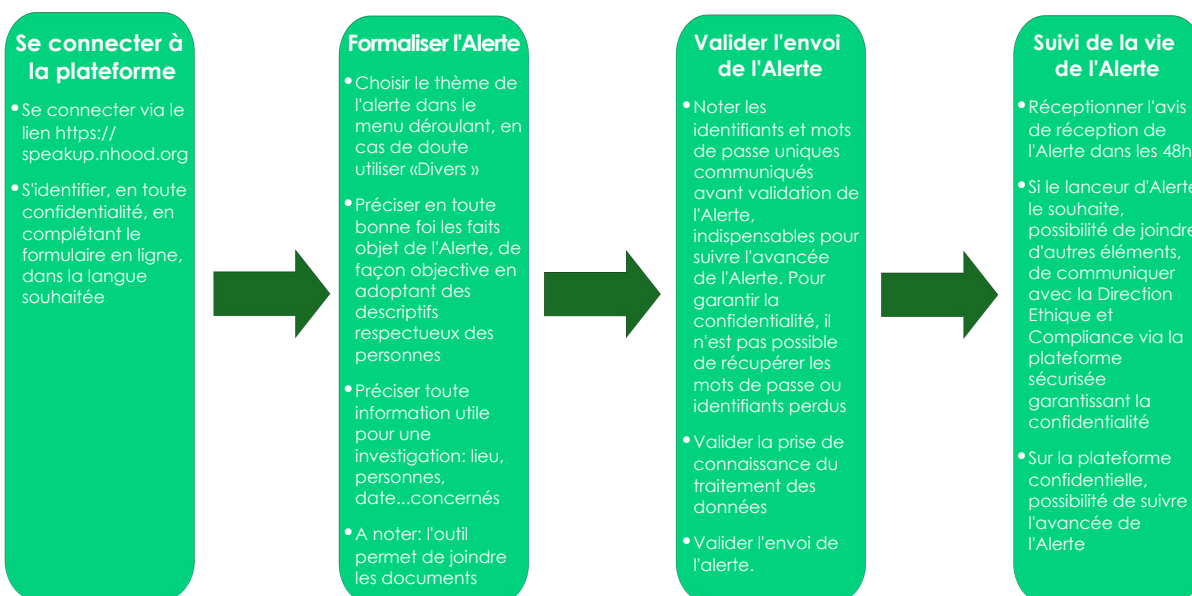
- Obligation de cascader les engagements pris en matière de droits humains concernant les sous-traitants de rangs suivants, par le biais de clauses contractuelles.
- Interdiction de la sous-traitance au-delà du rang 2.

3.3.2.4.1. Canaux spécifiques à disposition des travailleurs

New Immo Holding a elle-même mis en place une ligne d'alerte ouverte à l'ensemble de ses collaborateurs et aux tiers qui constateraient des écarts ou auraient des doutes quant à l'application du Code de Conduite Ethique des affaires et des partenaires. Le Groupe est responsable de la mise en place de la ligne d'alerte et en assure sa gestion ; l'outil est un outil du marché, renouvelé en 2025. ^{S2.27.B.1} Cette ligne d'alerte est communiquée dans le Code de Conduite Ethique des affaires et des partenaires ainsi que dans les contrats qui lient l'entreprise à ses fournisseurs ainsi que dans les baux commerciaux qui lient Ceetrus à ses locataires. Sa promotion est également assurée sur les sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien vers la plateforme d'alerte est accessible. ^{S2.27.C.1+S2.28.2} La société encourage la mise à disposition de ces canaux auprès des travailleurs à travers les clauses contractuelles dites clauses compliance présentent au sein des contrats et des baux commerciaux. La mesure d'efficacité des canaux est effectuée en interne sans entretien préalable avec les parties prenantes impliquées.

La direction Éthique et Conformité est chargée du traitement des alertes et de leur instruction. Si nécessaire, elle peut requérir le concours du référent local Conformité et/ou de tout tiers et/ou de tout autre collaborateur ou service compétent du Groupe. Dans cette hypothèse, ces derniers seront signataires d'un engagement de confidentialité. ^{S2.27.D.1}

DÉROULÉ D'UN LANCEMENT D'ALERTE VIA LA PLATEFORME



Tous les six mois, la direction Éthique et Compliance fait un reporting auprès du Conseil d'administration New Immo Holding. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés via la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise.

Le Comité Audit Risque et Compliance entend régulièrement selon un agenda fixé par son président la direction Éthique et Compliance sur les alertes éthiques : nombre et type d'incidents.

La Direction Éthique et Compliance partage trimestriellement avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique ; une section est dédiée aux alertes éthiques. Le Conseil d'administration surveille le nombre d'alerte reçu, les catégories et types de problématiques récurrentes et les actions de réponse mises en place. La mesure d'efficacité des canaux et des mesures correctives n'a pas pu être mise en place concernant des alertes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur, car l'entreprise n'a pas eu à traiter ces cas ^{S2.27.D.1}

3.3.2.4.2. Degré de connaissance et de confiance des travailleurs dans les structures ou procédures ^{S2.28.2}

Les éléments concernant la protection du lanceur d'alerte sont documentés dans le point G1.10.c.1.

Plusieurs modalités de mise à disposition de la ligne d'alerte sont mises en place :

- Mention du lien de la ligne d'alerte à l'intérieur de notre Code de Conduite Éthique des affaires et des partenaires ;
- Communication du Code de Conduite Éthique des affaires et des partenaires à l'ensemble des candidats aux appels d'offres et intégration de ce code au sein des clauses contractuelles des contrats avec nos partenaires commerciaux et des baux signés avec les locataires de la foncière Ceetrus ;
- Affichage de la ligne d'alerte sur nos sites internet institutionnels (projet de refonte initié en 2025).

3.3.2.5. Actions concernant les impacts importants sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions ^{[S2-4] 2.68}

3.3.2.5.1. Actions de prévention ou d'atténuation des incidences négatives importantes ^{S2.32.A.1}

Plan d'action relatif à la communication et à l'engagement des fournisseurs S2-12-AC et S2-01-AC:

Ces actions ont été regroupées au niveau du suivi, ayant des objectifs similaires. Elles sont portées par les politiques S2-01-PO et S2-04-PO.

La communication avec les fournisseurs, la promotion des valeurs du Groupe New Immo Holding et le contrôle de l'application de nos valeurs est une clé d'atténuation des incidences négatives sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Ainsi, le Groupe :

- communique sur la Charte chantier responsable, qui est présente dans tous les appels d'offre relatifs aux projets de construction ;
- réalise des due diligences des fournisseurs (Mettre en place un système d'audit social des fournisseurs à risque permettant de contrôler le respect des principes de la charte santé sécurité et droits humains et du Code de Conduite Éthique des partenaires et des affaires.) ;
- promeut le non-recours au travail des enfants pour les partenaires et fournisseurs (depuis 2022, un Code Éthique des affaires et des partenaires de la société Nhood est diffusé dans les appels d'offres et annexé aux contrats des fournisseurs) ;
- s'est doté d'un Code Éthique des affaires et des partenaires de la société Ceetrus établi en 2023 dans une version simplifiée.

Les deux Codes (collaborateurs et partenaires) comprennent notamment des sections dédiées aux engagements mutuels du partenaire et de la société signataire, en matière de droits fondamentaux, d'environnement, et de santé et sécurité. Ces codes condamnent le recours au travail des enfants)

L'ensemble de ces actions permettent au Groupe d'appliquer sa stratégie en matière de communication avec les fournisseurs et d'atteindre son objectif global de respect des conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur sur nos sites gérés/détenus et nos chantiers.

S'agissant des conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur, le Groupe New Immo Holding ne peut agir seul. En effet, l'engagement des fournisseurs au respect de certaines conditions de travail et valeur soutenues dans les politiques du Groupe nécessite de s'assurer de l'adhésion de nos partenaires. Ainsi, le Groupe demande à ses partenaires de:

- faire signer la Charte par les fournisseurs s'engageant au respect des contenus présents dans la charte Santé, Sécurité et droits humains ;
- mettre en place un système d'évaluation systématique des fournisseurs sur les critères sociaux et de gouvernance ;
- établir un questionnaire relatif à la maturité des fournisseurs sur les critères sociaux et de gouvernance ;
- mettre en place d'un contrôle de l'adverse média pour les fournisseurs sensibles permettant d'identifier des cas passés de cas de travail dissimulé ou accidents graves.

L'ensemble de ces actions ont pour vocation l'engagement de nos partenaires d'affaires envers des conditions de travail respectueuses des droits des travailleurs de la chaîne de valeur.

Ces actions ont comme cible 0 site/chantier contrôlé en infraction au regard du travail des enfants/ travail dissimulé / travail forcé et contraint et des principes de sécurité.

Ces plans d'actions sont liés aux IROs S2-77-IN, S2-79-IN et S2-81-IN.

Sur l'année 2025, nous pouvons noter une mise à jour complète de la politique Achats Responsables. La charte santé, sécurité et droits humains sera également annexée à l'ensemble des contrats fournisseurs impliqués dans les projets de construction. Ces actions n'ont pas de date de fin, étant réputées pérennes sur le long terme.

Plan d'actions relatif à l'analyse de risque chantier S2-10-AC:

Chaque marché met en place les exigences de sécurité réglementaire exigée par les réglementations locales.

En France, la prévention des accidents sur chantier se matérialise à travers une mission sécurité de chantier dédiée, pour les chantiers qui le nécessitent, confiée localement à un prestataire de services indépendant ou à une entreprise générale de travaux. Au sein de ses missions, le coordinateur Sécurité et Protection de la Santé définit les politiques de prévention des risques sur les chantiers et met en place des mesures de prévention. Il est présent sur le site et effectue des contrôles pour s'assurer que le plan général de coordination est respecté. Il s'assure du respect du port des équipements de protection individuelle, met en place un programme de prévention et des secours en cas d'urgence, il analyse les processus et choisit des équipements de protection individuelle appropriés.

De plus, un projet est en cours permettant la définition et la mise en place d'un cadre en matière de sécurité et conditions de travail permettant de déployer les actions nécessaires pour réduire les risques liés à la sécurité.

Ces actions doivent permettre au Groupe d'avoir une vision d'ensemble des risques sur le périmètre considéré, afin de prévoir des actions préventives, et si besoin curatives, aux risques identifiés. Cette action est décrite dans la politique S2-03-PO.

Les IROs liés sont les suivants: S2-77-IN et S2-81-IN.

Ce plan d'action est déployé sur l'ensemble des marchés.

A fin 2025, 0 accident chantier grave a été remonté.

Plan d'action relatif à la sécurité chantiers S2-07-AC:

La sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur est une préoccupation importante pour le Groupe New Immo Holding qui a développé un plan d'action spécifique pour les travailleurs présents sur

les chantiers. Ce plan d'action prévoit notamment de :

- Former, habiliter et sensibiliser les travailleurs chantier (en mettant en place une formation dédiée aux collaborateurs en charge de la gestion des projets immobiliers (responsables construction, responsables techniques) quant aux exigences de sécurité, et de lutte contre le travail dissimulé vis-à-vis des sous-traitants. Cela leur permettra d'être en mesure de déployer l'ensemble des éléments nécessaires pour assurer le niveau de protection adéquat aux travailleurs de la chaîne de valeur.) cible : 100 % des collaborateurs en charge des chantiers de travaux sensibilisés aux risques chantiers (travail contraint / travail forcé / travail des enfants / protection de la santé & sécurité) ;
- Établir un processus de distribution et de renouvellement systématique d'EPI pour les collaborateurs présents sur les chantiers ainsi que des EPI à disposition pour les visiteurs des chantiers. Cible : 100 % des collaborateurs exposés correctement équipés ;
- Déployer des fiches de remontées des informations sur la sécurité des sites et des chantiers permettant d'avoir un reporting sécurité et proposer des actions correctrices au maître d'œuvre et entreprises pour protéger les travailleurs de la chaîne de valeur.

L'ensemble des actions citées ont pour vocation l'établissement et le maintien de conditions de travail satisfaisantes et sécuritaires pour les travailleurs de la chaîne de valeur sur nos chantiers.

Cette action est décrite dans la politique S1-05-PO.

Cette action est liée aux IROs S2-77-IN, S2-81-IN et S2-79-IN.

Cette action est en cours, en 2025 un suivi de plan d'actions spécifique est en cours d'élaboration et est partiellement mis en place dans le Groupe.

Les éléments relatifs au point 2.69 traitant des dépenses relatives aux actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.2.5.2. Détermination des actions appropriées face à un impact négatif donné ^{S2.33.A.1}

Le processus ayant déterminé les actions à prendre face aux impacts réels ou potentiels fait suite à :

- la cartographie des incidences (dite cartographie des risques dans le Plan de vigilance), effectuée dans le cadre du devoir de vigilance faisant état de risques majeurs
- la stratégie ESG déployée chez Nhood, pour laquelle une feuille de route a été élaborée

Cela a permis à New Immo Holding de déterminer les actions nécessaires en cas d'incidences négatives majeures. Le choix de la nature des actions a été fait entre la Direction Éthique et Compliance, la direction ESG et les Directions métiers impactées, en fonction des contraintes opérationnelles liées à chaque action. ^{S2.33.A.1}

3.3.2.5.3. Process de réponse à un impact négatif important donné ^{S2.33.B.1}

Face à des incidences négatives avérées en matière d'atteinte aux travailleurs sur la chaîne de valeur, l'entreprise met en place un dispositif complet, détaillé dans le guide de la gestion de crise (S4-01-PO).

3.3.2.5.4. Procédures de remédiation aux impacts négatifs et mesure de leur efficacité

En cas d'incidences avérées, en plus des actions détaillées dans le guide de gestion de crise, New Immo Holding met en place des règles telles que des règles de contrôle interne et des procédures permettant d'éviter qu'une telle situation se réitère. Ces mesures intègrent un renforcement des dispositifs de gestion de crise et de contrôle interne de l'entreprise concernant le domaine des impacts identifiés. Le suivi est assuré par la réalisation des rituels dédiés, à savoir des contrôles de 2^e et 3^e niveaux réalisés par le pôle contrôle interne et le responsable audit interne. ^{S2.33.C.1}

L'ensemble des risques identifiés sont des conséquences de la matérialisation d'un impact. À ce titre, les actions listées liées aux incidences (cf. tableau des actions) permettront la réduction des risques identifiés. ^{S2.34.A.1}

À ce jour, New Immo Holding n'a identifié aucune opportunité matérielle spécifique concernant les travailleurs de sa chaîne de valeur. ^{S2.34.B.1}

3.3.2.5.5. Mesures de prévention pour éviter de causer/exacerber des impacts négatifs importantes ^{S2.35.2}

Les mesures de prévention pour éviter de causer/exacerber des incidences négatives sont documentées dans le tableau des actions.

3.3.2.5.6. Signalement de problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés à la chaîne de valeur en amont et en aval ^{S2.36}

Aucun élément n'a été signalé sur l'année d'exercice du présent état de durabilité.

3.3.2.5.7. Les ressources allouées à la gestion des impacts importants ^{S2.38.1}

Dans le cas où une remédiation devrait être nécessaire sur l'année, un budget exceptionnel pourrait être débloqué.

La Direction Éthique et Compliance est en charge de l'étude et la proposition de plan d'actions pour la remédiation des incidences importantes sur les travailleurs de la chaîne de valeur.

À date l'évaluation financière des ressources allouées n'est pas réalisée. Le recours à une estimation est à l'étude à moyen terme.

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.2.6. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs importants, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants ^{[S2-5] 2.80.2.81}

3.3.2.6.1. Pour la réduction des impacts négatifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur ^{S2.39.A.1}

L'ensemble des politiques liées à la réduction des impacts négatifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur présentées en 3.3.2.2. concoure au même objectif, et l'efficacité de leur implémentation peut être évaluée via des cibles communes ^{2.80.A}

Toutes ces cibles sont relatives à la chaîne de valeur amont, sur les sites/chantiers sous contrôle opérationnel de New Immo Holding. Ces cibles ont été élaborées en interne par les experts de New Immo Holding, sur base des ambitions du Groupe et de l'application des politiques du Groupe l'atteinte de ces cibles fait l'objet d'un reporting remonté semestriellement au comité Audit Risque et Compliance. ^{2.80.C.+2.80.H, 2.80.f, 2.80.J}

Le Groupe ne dispose pas, à l'heure actuelle, de valeur de référence pour ces cibles (hormis celles précisées directement). 2.80.D. Les échéances des cibles sont précisées via leurs horizons de temps : court (0-2 ans), moyen (2-5 ans) ou long terme (plus de 5 ans) ^{2.80.E}

New Immo Holding s'est fixé plusieurs objectifs à long terme ^{2.80.B} :

- 0 site/chantier contrôlé en infraction au regard du travail des enfants, travail dissimulé, travail forcé et contraint et des principes de sécurité ; IRO liés : NIH S2-81-IN (0 à fin 2025) ;
- 0 cas travail dissimulé, travail forcé et contraint ou travail d'enfant détecté dans les effectifs des travailleurs de la chaîne de valeur ; IRO liés : NIH S2-81-IN(0 à fin 2025) ;
- 100 % des fournisseurs du secteur du BTP signataires de la politique Achats Responsables. IRO liés : NIH S2-81-IN.
- L'entreprise affiche également des objectifs à moyen terme :
- 100 % des fournisseurs à risque évalués lors du référencement et mise en place d'actions de remédiation ; IRO lié : NIH S2-77-IN ;

- 100 % des collaborateurs en charge des chantiers de travaux sensibilisés au risque chantier (travail contraint, travail forcé, travail des enfants, protection de la santé et de la sécurité). IRO liés : NIH S2-77-IN, , NIH S2-81-IN.

À court terme, l'entreprise ambitionne de s'assurer que 100 % de ses collaborateurs exposés sont correctement équipés.

Ces cibles ayant vocation à être pérennes, des indicateurs de mesure d'atteinte des cibles pourraient être étudiés et déployés

3.3.2.6.2. Pour la promotion des impacts positifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur ^{S2.39.B.1}

New Immo Holding n'a pas identifié d'incidence positive.

3.3.2.6.3. Pour la gestion des risques et opportunités importants liés aux travailleurs de la chaîne de valeur ^{S2.39.C.1}

Les objectifs fixés relatifs aux incidences négatives permettront de couvrir les risques identifiés, puisqu'ils en sont issus.

3.3.2.6.4. Processus de fixation des cibles ^{S2.42.1}

Le processus de détermination des objectifs a été réalisé par la direction Ethique et Compliance, via une analyse de risques et la direction ESG a déterminé des cibles sur la section S2 grâce à ses experts internes et des entretiens de parties prenantes. Également, plusieurs objectifs sont liés à des projets initiés par le Groupe dans le cadre de sa stratégie. Des politiques ont été mises en œuvre pour atteindre les objectifs et s'assurer que les incidences et les risques ne se matérialisent pas. ^{S2.42.1}

Les interactions avec les travailleurs de la chaîne de valeur, leurs représentants légitimes ou des intermédiaires de confiance sont effectuées directement via le processus de remontée terrain. ^{S2.42.A.}

Le Groupe n'a pas dialogué directement avec les travailleurs de la chaîne de valeur, leurs représentants légitimes ou avec des intermédiaires de confiance qui connaissent leur situation pour définir ces cibles, pour suivre ses performances par rapport à ces cibles ou en tirer les enseignements. ^{S2.42.B.2 et S2.42.C.2}

3.3.3. COMMUNAUTÉS AFFECTÉES S3

La partie ESRS S3 de l'état de durabilité s'attache aux exigences de publication relatives aux impacts significatifs de l'entreprise sur les communautés affectées par son activité, et sa chaîne de valeur y compris par l'intermédiaire de ses services et de ses relations d'affaires ainsi que les risques et opportunités matériels qui s'y rattachent, notamment leurs droits économiques, sociaux, culturels, civils, politiques et ceux des peuples autochtones.

Qui sont les communautés affectées de New Immo Holding ?

Toutes les communautés affectées sur lesquelles l'entreprise est susceptible d'avoir des impacts matériels, notamment en lien avec les activités et la chaîne de valeur de l'entreprise (cf. 3.1.3.2) **sont incluses dans le périmètre d'analyse**, y compris par l'intermédiaire de ses services et de ses relations d'affaires.

Pour New Immo Holding, les communautés affectées susceptibles d'être concernées par les impacts des activités de sa foncière Ceetrus et de sa société de services immobiliers Nhood, sont :

- les riverains des projets de construction de l'entreprise,
- les riverains des sites en exploitation. ^{S3.9.A.1}

New Immo Holding bâtit ses solutions et projets en alliance avec les territoires et ceux qui y vivent à travers l'implication de ses experts, mais aussi de ses partenaires, clients et riverains. Cela est réalisé à des échelles où l'entreprise a un impact, c'est-à-dire le territoire, le quartier, le site, l'immeuble. Dans sa démarche de co-construction, New Immo Holding intègre le dialogue avec les riverains des projets, les associations de représentants locaux, les collectivités pour analyser leurs besoins. Pour l'entreprise, il s'agit de créer de l'utilité pour les communautés et la ville tout en augmentant la valeur de ses actifs et des sites en gestion.

STRATÉGIE

3.3.3.1. Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique ^{S3.SBM-3}

3.3.3.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels ^{2.46.S3 et S3.9.D}

sous-thématique	COMMUNAUTÉS TOUCHÉES - DROITS ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET CULTURELS DES COMMUNAUTÉS
IRO	S3-85-IN Impact négatif social réel sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie S3-86-IN Impact négatif sociétal réel dû à la dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes de travaux S3-87-R Risque financier réel lié à une opportunité manquée ou à un abandon de projet en cas d'opposition des riverains S3-30-OP Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité via la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales S3-31-OP Opportunité financière sous la forme de services de santé sport et bien-être offerts aux riverains pour valoriser leurs conditions de vie
HORIZON TEMPOREL	COURT, MOYEN ET LONG TERME
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Le développement de nouveaux lieux de vie est au cœur de la stratégie du Groupe. Cette activité peut avoir un impact sur la qualité de vie des communautés locales, que ce soit pendant la période des travaux (qui peut engendrer des nuisances), ou de part la transformation/la mutation/le réaménagement d'un quartier entraînant des pollutions (pollution sonores, visuelles, trafic). Ainsi, le Groupe est particulièrement attentif lors de ses choix à la prise en compte des besoins des riverains et populations du quartier et s'assure du soutien des communautés locales à ses projets. De plus, le Groupe s'assure de mettre en place les opportunités qui permettraient une amélioration du bâti existant, ou de l'offre de services sport/bien-être et santé offert aux communautés locales. Cette démarche permet au Groupe de valoriser son patrimoine immobilier tout en répondant aux besoins des communautés locales en matière d'habitat et de services. Elle favorise également le développement économique des territoires concernés.
LIENS AVEC LA CHAÎNE DE VALEUR	TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR, AINSI QUE LE GROUPE LUI-MÊME SONT CONCERNÉS
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Le Groupe améliore sa résilience au risque en intégrant la coconstruction et la rénovation de friches dans sa stratégie immobilière, et ainsi réduire le risque financier associé. Cette approche visant la rénovation repose sur les potentiels gains en terme de valorisation des actifs existants, tout en répondant aux besoins économiques et sociaux des territoires concernés. Pour soutenir cette démarche, le Groupe réalise des études de faisabilité et des évaluations d'impact avant chaque projet, afin d'identifier les opportunités et de réduire les risques associés. Grâce à des partenariats avec des acteurs locaux (collectivités, urbanistes, promoteurs) au sein des programmes d'aménagement durable, le Groupe renforce son ancrage territorial et sa capacité à soutenir le développement économique local. Bien que les effets financiers ne soient pas encore estimés, cette approche contribue à limiter l'obsolescence des actifs immobiliers, à soutenir la demande locale et à maintenir la valeur patrimoniale sur le long terme. Elle reflète la capacité d'adaptation du Groupe face aux défis environnementaux et sociaux, tout en ouvrant des perspectives de croissance durable.
Politiques liées	Guide de la co-construction Cadre d'impact - communautés affectées Stratégie ESG - People - communautés Coconstruire avec les communautés locales
Actions liées	accès santé/bien-être/sport Créer et maintenir le lien avec les communautés locales Coconstruire avec les communautés locales
Cibles liées	Promouvoir les activités santé, sportives et bien-être Créer du lien social avec les communautés locales Créer et maintenir le lien avec les communautés locales

sous-thématique	COMMUNAUTÉS TOUCHÉES
	- DROITS ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET CULTURELS DES COMMUNAUTÉS
	Surfaces dédiées à la santé et au sport/bien-être
Indicateurs connexes	Taux de collaborateurs ayant effectué 1 journée solidaire sur l'année
	Taux de marchés engagés dans des programmes de partage de leurs espaces de bureaux avec les personnes fragiles
	Taux de projet respectant tous les points identifiés dans les démarches de co-construction

3.3.3.1.2. Lien entre les impacts réels et potentiels sur les communautés affectées et la stratégie et le modèle économique de l'entreprise

Parce que son activité peut engendrer des impacts négatifs sur les riverains, la foncière Ceetrus a élaboré un cadre d'impact visant à définir un modèle d'affaires qui fixe les relations avec les territoires. Des dispositifs spécifiques sont également mis en œuvre en phase de développement de projet pour tenir compte des impacts. À titre d'exemple, la mise en place d'un processus de recueil et de consultations des riverains pour s'assurer que les projets sont en ligne avec leurs attentes. S3.8.A.1

Le modèle d'affaires du Groupe, articulé autour de deux axes — le développement et la gestion de sites — est porteur d'impacts sur les territoires et à l'égard des riverains. Ce modèle vise à amplifier et régénérer les mètres carrés déjà construits, sans en artificialiser davantage, et à implanter des espaces de vie sur des terres non exploitables. Ce modèle que New Immo Holding a identifié comme potentiellement porteur d'impacts négatifs sociaux pour les communautés locales et leur qualité de vie, du fait :

- du développement de lieux de vie alternatifs modifiant l'affectation initiale du quartier ou du bâtiment
- des importantes modifications de l'espace et des habitudes pouvant être demandées durant les périodes de travaux.
- de nuisances sonores, voire visuelles, peuvent être constatées par les populations locales. S3.8.A.1.2

3.3.3.1.3. Alignement des impacts réels et potentiels sur la stratégie et le modèle économique de l'entreprise S3.8.A.1.2

Afin de limiter la survenue d'impacts négatifs, la foncière s'appuie sur son cadre d'impact. Il permet de développer des occasions d'affaires et de limiter le risque d'abandons de projets, en privilégiant les programmes de régénération des actifs existants (friches industrielles, actifs commerciaux...) à ceux

de constructions nouvelles, de dynamiser les territoires à travers l'apport de services aux riverains (médical, sport, enfance...).

En outre, pour atténuer les impacts négatifs des travaux auprès des riverains, le Groupe a mis en place dès 2021 une Charte chantiers responsables appliquée en France et au Luxembourg. Elle inclut entre autres les fondamentaux de la communication vis-à-vis des riverains en période de chantier, ainsi que les dispositifs à intégrer pour limiter les nuisances (ex. : parking des véhicules des compagnons, mesures acoustiques, plan de circulation...).

Enfin, New Immo Holding développe ses projets de rénovation ou de développement en concertation avec les acteurs locaux, de manière participative, afin de proposer une offre de biens et de services adaptée au territoire via le déploiement de son plan d'engagement des communautés (périmètre France). Ce plan est effectif sur son foncier géré, où le Groupe essaie d'intégrer des acteurs locaux et/ou issus de l'économie sociale et solidaire dans certaines des animations proposées.

3.3.3.1.4. Relation entre les risques et opportunités matériels découlant des impacts sur les communautés affectées et des dépendances à l'égard de ceux-ci et la stratégie et le modèle économique S3.8.B.1A

Les deux impacts négatifs identifiés peuvent avoir pour conséquence la matérialisation du risque financier lié à une opportunité manquée ou un abandon de projet en cas d'opposition des riverains. Des associations et/ou des collectivités peuvent en effet refuser un projet, voire pousser à stopper une opération déjà démarrée, notamment en raison d'une dégradation de l'environnement des riverains.

Ces deux impacts ne sont cependant pas la cause de la non-réalisation des deux opportunités financières identifiées.

Enfin, le modèle d'affaires est également générateur d'opportunités financières pour l'entreprise: grâce à l'amélioration des logements et de l'offre de commerces de proximité, et à l'offre de services de santé, sport et bien être pour de meilleures conditions de vie, le Groupe entend développer des opportunités commerciales.

3.3.3.1.5. Description succincte des types de communautés susceptibles d'être concernées par des impacts du fait des activités de l'entreprise ou par l'intermédiaire de sa chaîne de valeur en amont et en aval S3.9.A.1+ S3.9.A.I.1+ S3.9.A.II.1

Les communautés affectées susceptibles d'être concernées par des impacts sont les riverains des projets de construction du Groupe ainsi que les riverains des projets en exploitation.

Il s'agit de communautés vivant ou travaillant à proximité des sites ou chantiers. Ces communautés se trouvent uniquement en aval de la chaîne de valeur, non considérées comme peuple autochtone. Ces communautés sont affectées par des impacts systémiques.

3.3.3.1.6. Risques et opportunités matériels découlant des impacts sur les communautés affectées et des dépendances à leur égard S3.9.D.1

Les impacts négatifs de New Immo Holding sur les communautés affectées peuvent générer un risque financier lié au refus d'un projet ou à son abandon après qu'il ait démarré en cas d'opposition des riverains. Comme décrit au **3.3.3.1.3**, les opportunités identifiées découlent du modèle économique et ne sont pas affectées par les impacts identifiés.

3.3.3.1.7. Risques et opportunités matériels découlant des impacts sur certains groupes parmi les communautés affectées et des dépendances à leur égard S3.11.1

Les risques et opportunités identifiés découlent d'impacts négatifs potentiels à l'égard de tous les riverains :

- Les riverains des projets en exploitation sont impactés par les opportunités NIH S3-30-OP et NIH S3-31-OP.
- Les riverains des projets de construction sont impactés par le risque NIH S3-87-R.

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.3.2. Politiques relatives aux communautés affectées ^[S3-1]

3.3.3.2.1. Politiques adoptées pour gérer les impacts matériels sur les communautés affectées, ainsi que les risques et opportunités matériels associés ^{S3.14.1}

Le Manuel de la co-construction (S3-01-PO) répond aux IROs S3-86-IN, S3-85-IN, S3-87-R et S3-30-OP. Ce document regroupe les pratiques à mettre en place pour mener à bien un projet d'aménagement en concertation avec les riverains. Il présente les étapes à respecter lors de la co-construction (ex. : réunion de lancement, communication, notamment sur les nuisances ou l'avancée des travaux). Ce document présente aussi des exemples sur les bonnes pratiques pour impliquer les riverains et obtenir leurs adhésions afin de limiter le nombre d'oppositions des communautés locales. Il n'a pas été travaillé en réponse à une norme internationale mais répond partiellement aux ODD 10 et 11. La direction métier Property and Asset management Services a la charge de la gestion de l'application de cette politique (périmètre France uniquement), ainsi que de la mise à jour de son contenu en cas d'évolution des processus métier. Les directions Property et Asset management sont responsables de la mise en œuvre de cette politique.

Cette politique a été réalisée par les experts de la direction concernée, à travers leur connaissance terrain et leurs rencontres avec les parties prenantes. Cette politique a été réalisée par les experts de la direction concernée, à travers leur connaissance terrain et leurs rencontres avec les parties prenantes. Le document de référence est disponible sur le réseau interne de l'entreprise.

Le cadre d'impact- communautés affectées S3-02-PO, traduit les ambitions de Ceetrus concernant son influence sur les communautés affectées, notamment les opportunités qui peuvent leur être apportées S3-31-OP. Ce document n'a pas été travaillé pour répondre à une norme internationale, mais il répond partiellement aux ODD 3 et 11. Cette politique est déployée sur l'ensemble des territoires où Ceetrus est propriétaire majoritaire ou en contrôle opérationnel des sites.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire. Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées terrain. Un évènement de Groupe a eu lieu pour le lancement de cette politique, avec présentation disponible pour tous les collaborateurs du Groupe. Chacun a reçu une version papier de la politique. La version digitale est également disponible sur demande.

La stratégie ESG – communautés affectées S3-03-PO : ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société Nhood. Elle se décompose en 4 piliers : People, Planet, Profit, Governance. L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à impact global en 2030, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique au service des générations futures. L'ambition affichée sur la partie People et de mettre en œuvre la solidarité avec les territoires. L'impact lié à ce document est le S3-85-IN. La section People de cette feuille de route répond partiellement aux ODD 10 et 11.

Cette feuille de route définit les KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées, court, moyen et long terme. Ces données seront évaluées régulièrement. La stratégie ESG a fait l'objet d'une validation par le comité de direction Nhood qui suivra l'évolution des plans d'actions qui y sont présentés. Cette feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood et aux sites qu'ils occupent, à l'exception de ceux gérés uniquement via un mandat. La direction ESG Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique sous le sponsoring de la Direction générale.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette feuille de route, pour laquelle 60 parties prenantes internes et externes internationales ont été mises à contribution lors de sa rédaction est mise à disposition sur le réseau interne de l'entreprise. Un évènement d'entreprise a eu lieu lors de son lancement. Une version allégée du document est également proposée à l'externe, notamment sur le site institutionnel.

3.3.3.2.2. Engagements stratégiques, enjeux matériels et approche générale en matière de respect des droits de l'homme dont jouissent les communautés, et les peuples autochtones en particulier ^{S3.16.A.1}

Le cadre d'impact développé par la foncière aborde la contribution de l'entreprise aux Objectifs de Développement durable (ODD) des Nations unies. New Immo Holding a notamment mis en place des indicateurs pour des ODD — dont l'ODD 11 « Villes et communautés durables » et l'ODD 3 « Bonne santé et bien-être ». Ceetrus intègre l'ODD 11 dans ses projets à travers la prise en compte des stratégies territoriales de dynamique économique, d'accès aux services de base, au logement et aux espaces publics pour améliorer la qualité de vie des habitants. L'entreprise a mis en place une liste d'actions ayant pour ambition le déploiement de ce périmètre de l'ODD 11.

dans l'optique de contribuer à l'ODD 3, les sites de New Immo Holding tentent de contribuer à faciliter l'accès aux services de santé, en intégrant des activités médicales et paramédicales ou encore en promouvant des activités sportives et de bien-être grâce à des espaces dédiés. Le Groupe contribue également via l'accès facilité aux services de santé à l'article 25 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.

3.3.3.2.3. Enjeux matériels et approche générale concernant l'interaction avec les communautés affectées ^{S3.16.B.1}

Les interactions du Groupe avec les communautés locales affectées s'inscrivent dans une approche de dialogue et de respect mutuel qui tient compte de leurs besoins spécifiques et préoccupations.

Le Groupe intègre les points de vue et préoccupations des communautés locales lors de consultations menées en amont de projets. Les retours recueillis aident à adapter les opérations aux attentes de terrain. Notons par exemple en France, sur le site de Bordeaux Lac, le lancement en octobre 2024 du comité des parties prenantes, où 50 personnes représentant les élus, les commerçants, CCI, associations locales, fédérations partenaires étaient présentes.

Le Groupe met également à disposition un système d'alerte éthique pour que les communautés expriment librement leurs préoccupations liées aux activités de New Immo Holding.

3.3.3.2.4. Enjeux matériels et approche générale concernant les mesures visant à remédier et/ou à permettre de remédier aux impacts sur les droits de l'homme ^{S3.16.C.1}

L'approche générale adoptée pour remédier aux impacts négatifs sur les droits de l'Homme se matérialise par le renforcement du dialogue avec les parties prenantes impactées. Cette approche est constituée des éléments inscrits dans le Guide de la co-construction et se concentre sur la mise en place de méthodes de gestion de chantier visant l'exemplarité. En effet, l'intégration de la Charte chantiers responsables (cf. section ESRS S2) aux contrats des prestataires de travaux permet de s'assurer que son contenu est observé par les entreprises, notamment sur le volet des pollutions sonores et de la gestion du chantier. La Charte prévoit ainsi la possibilité de contrôles aléatoires pour vérifier le déploiement correct de ces éléments sur les chantiers. À ce jour, ces contrôles n'ont pas encore eu lieu (un projet est en place sur ce sujet).

Notons également l'existence d'une ligne d'alerte ouverte à toutes les parties prenantes, dont la procédure de gestion des signalements permet d'adresser et de remédier aux impacts sur les droits de l'homme.

3.3.3.2.5. Alignement des politiques relatives aux communautés affectées sur les normes internationalement reconnues applicables aux communautés et aux peuples autochtones en particulier ^{S3.17.2}

Le cadre d'impact de la foncière se réfère aux ODD des Nations unies. Il établit des KPI de suivi sur 13 des 17 ODD de l'ONU, dont certains visent spécifiquement les communautés locales (ODD 11 et 3).

3.3.3.2.6. Signalement de cas de non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, de la déclaration de l'OIT ou des principes directeurs de l'OCDE impliquant des communautés affectées ^{S3.17.3}

Sur l'exercice 2025, absence de cas connu et remonté de non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, de la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales qui impliquent des communautés touchées.

3.3.3.3. Processus d'interaction au sujet des impacts avec les communautés affectées ^[S3-2]

3.3.3.3.1. Comment les points de vue des communautés affectées façonnent les décisions ou activités de l'entreprise dans sa gestion des impacts réels et potentiels sur ces communautés ^{S3.21.2}

En amont d'un projet, des consultations sont réalisées auprès des communautés locales (mairies, services d'urbanisme, associations, riverains...) et des concertations sont menées avec les acteurs de la vie locale, avant le déploiement du projet. Puis, tout au long du projet, plusieurs étapes listées dans le Guide de la co-construction interviennent :

- connaître : cartographier les parties prenantes, écouter leurs besoins, réaliser des enquêtes, aller à la rencontre des acteurs locaux et des riverains ;
- informer : partager avec les parties prenantes les points positifs, avancées et défis, et les informer des contraintes ;
- consulter : demander des avis ponctuels aux parties prenantes, en optant pour une approche participative et inclusive ;
- se concerter : demander des avis structurels pour le projet, dans une démarche de dialogue, de débats et de remontées d'idées, puis intégrer ces remontées dans le processus de prise de décision ;

- co-produire : des processus de travail collaboratifs encouragent la participation active des parties prenantes au projet, jusqu'aux prises de décision. Construire des solutions globales et inclusives qui répondent aux besoins de chacun ;
- associer : la mise en place de systèmes de gestion collective favorise l'intégration active des parties prenantes durant tout le cycle de vie du projet.

Si les chantiers sont pensés pour impacter le moins possible la vie de quartier et la qualité de vie des riverains, des nuisances peuvent parfois survenir. C'est pourquoi des procédures d'information des riverains et travailleurs locaux concernés sont mises en place, et adaptées à chaque chantier. À titre d'exemple, le projet de la Maillerie à Villeneuve-d'Ascq (Nord) a fait l'objet de réunions régulières avec les communautés locales et de la diffusion d'une gazette relatant l'avancée des travaux et annonçant les étapes futures. Une ligne téléphonique peut également être ouverte pour répondre aux questions des riverains.

3.3.3.3.2. Moment, type et fréquence de l'interaction ^{S3.21.B.1}

Les interactions ont lieu en amont du projet et lors de sa réalisation. La fréquence des interactions est adaptée en fonction de l'importance, du type et de la durée prévisionnelle du projet. Le résultat de ces interactions pourrait amener le Groupe à modifier certains paramètres du projet pour répondre aux souhaits des parties prenantes.

3.3.3.3.3. Responsabilité opérationnelle concernant le bon déroulement de l'interaction et la garantie que ses résultats étayent l'approche de l'entreprise ^{S3.21.C.1}

L'organisation de l'activité liée à la construction est principalement assurée par la ligne de service Développement, Aménagement et Promotion, au sein de laquelle la conception des projets est confiée à des responsables de programme. Cela inclut les processus d'intégration avec les parties prenantes au projet.

3.3.3.3.4. Modalité d'évaluation de l'efficacité de l'interaction avec les communautés affectées, y compris, s'il y a lieu, les accords et résultats qui en découlent ^{S3.21.D.1}

New Immo Holding réalise de manière ponctuelle des enquêtes de satisfaction des clients des centres commerciaux visités et des riverains. Dans le cadre d'animations organisées sur les sites qu'il gère, un outil mesure leur degré d'efficacité (uniquement de manière déclarative, par exemple à l'aide de photos) ainsi que le niveau d'engagement des communautés et leur adhésion à ces événements. Dans ce cadre, le leader de site peut utiliser l'outil Lakaa afin de rendre compte via photos et posts de l'efficacité de ces événements. Cet outil permet

de mesurer l'impact des initiatives mises en place sur les sites grâce notamment au recensement des actions, à la mise en place d'indicateurs RSE mais également de l'engagement des communautés et de leur adhésion aux événements.

3.3.3.3.5. Mesures pour connaître le point de vue des communautés affectées susceptibles d'être vulnérables aux impacts et/ou marginalisés, et celui de groupes spécifiques au sein des communautés affectées, tels que les femmes et les filles ^{S3.22.1}

Parmi les riverains, les travailleurs locaux et les parties prenantes affectées, le Groupe n'a identifié aucune communauté affectée susceptible d'être particulièrement exposée à des impacts et/ou marginalisée.

3.3.3.4. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations ^[S3-3]

3.3.3.4.1. Approche générale et procédures de réparation en cas d'impact négatif matériel sur les communautés affectées ^{S3.27.A.1}

Le Groupe New Immo Holding n'est à ce jour pas doté de plan de remédiation formalisé relatif aux impacts négatifs matériels identifiés, néanmoins le Groupe s'est doté de procédures permettant de prévenir leur matérialisation.

Lors d'un projet de construction, New Immo Holding met en place des procédures permettant de prévenir les cas d'atteinte aux droits humains des riverains. L'approche générale de l'entreprise se fonde sur des éléments de prévention, dont la mise en place d'un processus de dialogue avec les riverains, tel que la comité des parties prenantes, et l'application des consignes décrites dans le guide de la co-construction. New Immo Holding s'appuie également sur le déploiement de la Charte chantiers responsables, qui permet de s'assurer que les entreprises œuvrant sur le site sont en conformité avec les attendus en termes de gestion du chantier et d'atteinte aux riverains.

A fin 2025, 0 cas d'atteinte sévère aux droits humains ont été reportés sur les communautés affectées ^{S3.36}

3.3.3.4.2. Modalités d'évaluation de l'efficacité de la solution ^{S3.27.A.3}

Des consultations des riverains sont réalisées de manière ponctuelle. Leur fréquence est définie par le type, la durée prévisionnelle et l'importance du projet (cf. Guide de la co-construction).

3.3.3.4.3. Canaux spécifiques mis en place pour permettre aux communautés affectées de faire part directement de leurs préoccupations ou besoins et de demander d'y remédier ^{S3.27.B.1}

Une ligne d'alerte est ouverte à l'ensemble des parties prenantes internes ou externes qui constateraient des écarts ou auraient des signalements à remonter. La plateforme d'alerte a été améliorée en 2025, notamment concernant l'interface et la gestion des communications. Cet outil est issu du marché, mais, le Groupe est en charge de sa gestion opérationnelle. New Immo Holding encourage toute personne témoin d'un comportement contraire aux valeurs et aux engagements portés par le Code Ethique de l'entreprise, qu'il soit collaborateur ou tiers à l'entreprise, de le signaler sur la plateforme d'alerte. Enfin, les sites disposent pour la plupart de canaux de communication, via les réseaux sociaux, animés par les collaborateurs du Groupe et accessibles aux communautés locales.

3.3.3.4.4. Processus de mise à disposition de ces canaux dans le cadre des relations d'affaires de l'entreprise ^{S3.27.C.1}

La communication sur la ligne d'alerte se retrouve dans le Code de Conduite Ethique des affaires et des partenaires ainsi que dans les contrats signés avec les fournisseurs. Sa promotion se fait également sur les différents sites internet corporate des sociétés du Groupe.

3.3.3.4.5. Modalités de veille et suivi des questions soulevées et traitées et garantie de l'efficacité des canaux destinés aux parties prenantes ^{S3.27.D.1}

La direction Éthique & Compliance est chargée du traitement des alertes et de leur instruction. Toutefois, elle peut requérir le concours du référent local Compliance et/ou de tout tiers et/ou de tout autre collaborateur ou service compétent du Groupe, estimé indispensable. Dans cette hypothèse, ces derniers seront signataires d'un engagement de confidentialité.

Chaque semestre, la direction Éthique & Compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration New Immo Holding. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés via la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise.

Le Comité Audit Risque et Compliance entend régulièrement, et selon un agenda fixé par son président, la direction Éthique & Compliance sur les alertes éthiques (nombre et type d'incidents).

Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique, dont une section est dédiée aux alertes.

3.3.3.4.6. Degré de connaissance des structures ou procédures par les communautés affectées et de confiance pour faire part de leurs préoccupations ou de leurs besoins et demander d'y remédier ^{S3.28.2}

La promotion de la ligne d'alerte se fait sur les différents sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien est accessible (les éléments concernant les lanceurs d'alerte sont documentés dans le point G1-10.C.1.). En outre, la ligne d'alerte est communiquée aux riverains lors de la phase de dialogue mais aussi via les réunions d'information avec les communautés tout au long du projet. Sans oublier les réseaux sociaux qui, par nature, sont des canaux facilement utilisables par les communautés et accessibles par tous.

3.3.3.5. Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les communautés affectées, et efficacité de ces actions ^{[S3-4] 2.68}

Actions en lien avec les droits économiques, sociaux et culturels des communautés:

Plan d'action en lien avec l'accès à la santé, au bien-être et au sport (S3-02-AC):

À travers le cadre d'impact, (S3-02-PO) Ceetrus détaille sa stratégie globale pour les années à venir. Dans sa section communautés affectées, un focus est effectué sur les actions à destination des communautés locales, et les liens que la foncière maintient avec les populations affectées et les impacts qu'elle peut générer.

Les principales actions qui y sont détaillées sont :

- de faciliter l'accès aux services de santé sur les sites (objectif d'ici à 2030 : 147,9 milliers de m² dédiés aux services de santé sur nos sites),
- de promouvoir les activités sportives et de bien-être (objectif d'ici à 2030 : 67 milliers de m² dédiés aux activités sportives et de bien-être sur nos sites).

Chaque projet qui passe en comité d'engagement New Immo Holding doit inclure une présentation des actions sur les initiatives sur le respect de ces actions. Des indicateurs de suivis sont mis en place. Cette action est liée à l'IRO S3-31-OP. Cette action fait l'objet d'un suivi trimestriel par le Groupe, via une remontée formalisée.

Nous pouvons noter que lors de l'année 2025, un suivi a été institutionnalisé pour cette action, et une évolution des données a été observée et sera détaillée au point 3.3.3.6.1.

Plan d'action en lien avec la création et le maintien de lien avec les communautés locales (S3-03-AC):

En tant que société de service et acteur à part entière dans son secteur d'activité, l'entreprise Nhood a à cœur de contribuer au déploiement des vies associatives et communautaires sur les lieux où ses collaborateurs sont implantés. Ainsi, l'entreprise ambitionne via sa stratégie ESG - communautés locales (S3-03-PO) :

- 100 % des collaborateurs ayant réalisé au moins une journée solidarité dans les associations référencées d'ici à 2030,
- un partenariat sociétal par marché en lien avec nos engagements ESG (mettre à disposition un espace de travail pour les personnes les plus vulnérables).

Des actions de communication sont réalisées concernant les journées solidaires.

Les résultats attendus de ces actions sont une intensification des interactions sociales entre les collaborateurs Nhood et les communautés locales.

Cette action est liée à l'IRO NIH S3-85-IN Cette action est en cours de déploiement, avec une fin définie en 2030. A ce jour, un comptage des jours solidaires collaborateurs est fait sur tous les territoires et 313 jours ont été réalisés à fin 2025.

Plan d'action en lien avec la co-construction avec les communautés locales (S3-04-AC):

Dans le cadre de ses projets, de construction ou de réhabilitation, l'entreprise Nhood suit des étapes définies dans le Guide de la co-construction (S3-01-PO), afin de s'assurer que le projet réponde non seulement aux besoins du client, mais également des communautés affectées. Ainsi, ce Guide détaille les actions à réaliser afin de co-construire avec les communautés locales :

- identifier les parties prenantes (cartographie des parties prenantes, diagnostic de territoire). Cible : 100 % des projets avec identification des parties prenantes à 2030) ;
- identifier les besoins des parties prenantes locales (associations, collectivités, acteurs économiques), établir la liste des acteurs, et une méthodologie de dialogue avec les parties prenantes. Cible 2030 : 100 % des projets dev avec identification des besoins spécifiques des parties prenantes locales ;
- identifier les besoins et attentes des enseignes et salariés de la zone via des tables rondes, workshops et sondages ad hoc. Cible 2030 : 100 % des projets dev avec identification des besoins spécifiques des enseignes et des salariés des enseignes concernées ;
- identifier les attentes des habitants / travailleurs locaux via des études sur mesure, workshop, facilitation, boîte à idées. Cible 2030 : 100 % des projets dev avec identification des besoins spécifiques des habitants riverains ;

- cartographie détaillée de la zone de chalandise : Étude de zone de chalandise, courbe isochrone, analyse socio-éco des habitants de la zone (clients et non clients), analyse de concurrence, analyse des équipements. Cible à 2030 : 100 % des projets avec des connaissances approfondies sur la zone de chalandise ;
- connaître les habitants, les clients et leurs attentes / besoins : études clients, habitants, études persona. Cible 2030 : 100 % des projets avec les besoins clients/habitants identifiés ;
- poser le diagnostic de site pour chaque projet : Fiche présentation de site, fiche indicateurs clés outil répartition de l'offre outil SWOT. Cible 2030 : 100 % des projets avec un diagnostic site réalisé en amont ;
- évaluer la qualité d'usage du site. Cible 2030 : 100 % des sites évalués ;
- communiquer sur la vie du site pendant les travaux auprès des parties prenantes (Réseaux sociaux, réunions commerçants, communiqué de presse, communication de crise, communication ouverture, communication travaux outil Connect, méthode de communication avec les collectivités). Cible 2030 : 100 % des projets de développement avec une communication sur la vie du site avec les parties prenantes ;
- dialoguer avec les opposants. Cible 2030 : 100 % des projets de développement avec identification des opposants ;
- réaliser une préfiguration pour tous les projets en développement (la préfiguration permet de donner l'image projetée aux parties prenantes à travers des actions co-construites avec les parties prenantes du projet). Cible 2030 : 100 % des projets avec une préfiguration. Cette action est liée aux IROs: S3-85-IN, S3-86-IN, S3-87-R et S3-30-OP. Les KPI liés à cette actions ne font pas encore l'objet d'un suivi spécifique.

Ces trois actions ainsi que leur avancée ont fait l'objet d'une remontée semestrielle à la gouvernance New Immo Holding, et si besoin était, de statuer sur les ajustements et actions correctrices nécessaires.

Les éléments relatifs aux point 2.69.a et 2.69.b (type de ressources allouées à la mise en place des actions) des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.3.5.1. Description des mesures adoptées pour remédier ou permettre de remédier à un impact réel matériel ^{S3.32.B.2}

Les actions décrites font parties de politiques mises en place par New Immo Holding dans l'optique de limiter au maximum les impacts négatifs ; elles sont désormais intégrées au mode de fonctionnement du Groupe qui met également à disposition de ses collaborateurs des guides pour les orienter dans leurs décisions lors de la conception d'un projet. Le « guide des investissements à impact » promeut par exemple les connexions avec le quartier, l'accès aux transports en commun ou encore les accès piétons et les mobilités douces.

3.3.3.5.2. Actions ou initiatives supplémentaires mises en place dans le but premier de créer des impacts positifs sur les communautés affectées ^{S3.32.C.1}

Au-delà de la réduction des impacts négatifs, le Groupe souhaite avoir un triple impact positif — People, Planet, Profit —, voire pour Ceetrus être une « foncière à impact ». Pour y parvenir, l'entreprise met en place une série de mesures fortes — une offre ambitieuse de lieux dédiés à la santé mais aussi au sport et au bien-être pour les communautés locales, des partenariats inédits avec des associations locales ou encore des journées solidaires pour les collaborateurs Nhood. Par ailleurs, via les plans d'engagement des communautés, des actions sur les sites gérés peuvent être initiées : job dating ou formation au réemploi (donner une seconde vie aux vêtements, par exemple).

De son côté, la fondation Ceetrus aide au développement de projets à impact positif réel sur les communautés locales, à l'image de son aide financière pour la mise à disposition d'un lieu d'accueil d'adultes autistes ou encore pour soutenir des concours visant à développer des projets à impact positif sur les communautés locales.

Le Groupe s'engage également dans des partenariats avec des écoles (l'ESSEC Business School, par exemple) ou des associations afin d'élargir son impact et faire profiter au plus grand nombre de son savoir sur la création de « lieux en mieux ».

3.3.3.5.3. Suivi et évaluation de la capacité des actions et initiatives de l'entreprise à produire les résultats escomptés pour les communautés affectées ^{S3.32.D.1}

L'évaluation se fait soit via des données qualitatives (outil Lakaa), soit via des mesures de KPI et des analyses de leur évolution (cf. cible promouvoir les activités santé, sportives et de bien-être).

3.3.3.5.4. Processus par lesquels l'entreprise détermine les actions nécessaires et appropriées face à un impact négatif donné, réel ou potentiel, sur les communautés affectées ^{S3.33.A.1}

Le processus qui a déterminé les actions face aux impacts réels ou potentiels fait suite à la stratégie de concertation du Groupe avec les acteurs de la vie locale, renforcé par la cartographie des IRO. L'entreprise a déterminé les actions nécessaires en cas d'impacts négatifs majeurs, dans une approche de préférence préventive :

- des concertations sont réalisées en amont avec les acteurs de la vie locale pour limiter au maximum les impacts négatifs sur les communautés ;
- des réunions avec les riverains sont organisées pour détecter le plus rapidement possible les incidences causées par les actions du Groupe. Une ligne téléphonique est également mise en place pour permettre aux personnes concernées de remonter les impacts causés par l'activité de New Immo Holding sur certains chantiers ;
- sur les sites en fonctionnement, des réseaux sociaux dédiés permettent également aux riverains de remonter à New Immo Holding les impacts subis.

3.3.3.5.5. Action de l'entreprise face à un impact négatif matériel donné sur les communautés, y compris liée à ses pratiques en matière d'acquisition de terres, d'aménagement et de construction, d'exploitation ou de fermeture ^{S3.33.B.1}

Les enjeux rencontrés dans les activités de construction ou d'exploitation de New Immo Holding sont en général très différents les uns des autres ; il n'y a donc pas de réponse générique, mais une solution adaptée à chaque problème. Parmi les exemples recensés :

- des fissures ou des malfaçons constatées en début de vie d'un bâtiment ; dans ce cas, l'entreprise prend en charge les réparations, en allant jusqu'à la démolition-reconstruction si nécessaire ;
- des nuages de poussières provoqués par le concassage sur site ; dans ce cas, un arrosage est mis en place pour limiter l'impact ;
- des usagers sont impactés par les éclairages de chantier ; des détecteurs de mouvement sont mis en place pour atténuer les nuisances.

3.3.3.5.6. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs matériels ainsi qu'à l'efficacité de leur mise en œuvre et de leurs résultats ^{S3.33.C.1}

Chaque cause d'impact étant isolée, il n'y a pas de procédure générique ni de mesure d'efficacité globale. Pour détecter les problématiques et tenir les riverains au courant des remédiations, New Immo Holding met en place des réunions avec les communautés ainsi qu'une ligne téléphonique (cf. point 3.3.3.2.3.).

3.3.3.5.7. Mesures d'atténuation des risques matériels découlant des impacts de l'entreprise sur les communautés affectées et de ses dépendances à l'égard de celles-ci, et évaluation de leur efficacité dans la pratique ^{S3.34.A.1}

Les risques relevés pour l'entreprise sont les conséquences de la matérialisation des impacts. À ce titre, les processus mis en place pour limiter les impacts permettent de fait de limiter l'apparition des risques.

3.3.3.5.8. Mesures pour saisir les opportunités matérielles de l'entreprise concernant les communautés affectées ^{S3.34.B.1}

Les opportunités sont intégrées dans le modèle d'affaires du Groupe puisqu'il compte sur la rénovation d'anciennes friches industrielles et commerciales pour son développement futur. Par ailleurs, les indicateurs relatifs à l'offre de services santé, sport et bien-être sont considérés comme outils d'influence sur les décisions majeures du Groupe.

3.3.3.5.9. Mesures prises pour éviter de causer ou d'exacerber des impacts négatifs matériels sur les communautés affectées ^{S3.35.2}

Les actions détaillées dans le tableau S3-04-CI détaillent les mesures mises en œuvre pour éviter les impacts négatifs ou à minima les réduire.

Le Groupe met également en place des plans d'engagement des communautés détaillant, pour chaque site, un plan d'action pour éviter d'affecter les communautés locales. Il doit être validé par Nhood et partagé entre les différents intervenants du projet concernés.

3.3.3.5.10. Ressources allouées à la gestion des impacts matériels ^{S3.38.1}

Le Groupe New Immo Holding dédie une partie de ses équipes à l'anticipation et à la gestion des impacts matériels potentiels et réels. Des moyens techniques, humains et matériels sont donc mis en œuvre, comme décrits, il peut s'agir de documentation, d'outils de suivis, de formation, de mise à disposition de personnel.

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.3.6. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels

[S3-5] 2.80 2.81

3.3.3.6.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la réduction des impacts négatifs sur les communautés affectées

S3.39.A.1

À long terme (d'ici à 2030), l'entreprise a pour cibles :

- **de créer du lien social avec les communautés locale.** Nhood ambitionne à travers cette cible décrite dans la stratégie ESG Nhood que 100% de ses collaborateurs accomplissent au moins 1 journée solidarité par an et que 100% des marchés soient engagés dans des programmes de partage de leurs espaces de bureaux avec les personnes fragiles d'ici à 2030. Ces cibles concernent les collaborateurs Nhood et leurs espaces de bureaux. En 2025, 313 journées solidaires ont été réalisées par les collaborateurs du Groupe.
- **de co-construire avec les communautés locales.** Nhood, via le guide de la co-construction, souhaite adapter au mieux son offre aux besoins des riverains et communautés locales, et minimiser les nuisances causées par ses projets dans les phases de travaux. Les cibles sont incluses dans la politique « Manuel de la co-construction ». Le guide de la co-construction propose donc plusieurs cibles, détaillant les étapes d'un processus de co-construction ayant le même objectif de co-construction avec les communautés locales. Le guide ambitionne par exemple:
 - 100 % des projets de développement avec identification des parties prenantes
 - 100 % des projets de développement avec des connaissances approfondies de la zone de chalandise

Les cibles concernent les projets de développement sur lesquels Nhood a le contrôle opérationnel et sur les marchés où la politique est appliquée (à date d'établissement du rapport en France et au Luxembourg).

Les points 2.80 f,g,h et 2.81 ne sont pas applicables pour l'ensemble des cibles décrites ici.

3.3.3.6.2. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la promotion des impacts positifs sur les communautés affectées

S3.39.B.1

L'analyse des IRO n'a pas révélé d'impact positif sur les communautés affectées.

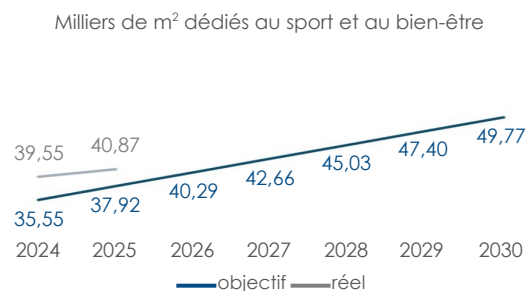
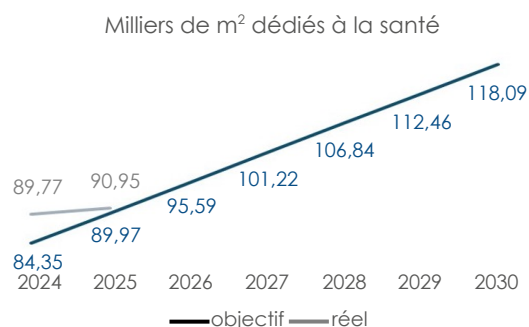
3.3.3.6.3. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la gestion des risques et opportunités matériels liés aux communautés affectées

S3.39.C.1

Les objectifs fixés concernant les impacts négatifs permettront de couvrir les risques identifiés puisqu'ils sont issus de la matérialisation de ces impacts négatifs.

À long terme, dans le cadre d'impact, des opportunités ont été identifiées et l'entreprise s'est fixée comme objectifs les cibles suivantes (graphiques ci-après). Ceetrus définit dans son cadre d'impact -communautés locales, la cible liée à la promotion des activités santé, sportives et de bien-être. Ainsi, le Groupe a fixé des objectifs de croissance de l'offre relative à ces activités dans les galeries. Les cibles concourent à l'ODD 3, en lien avec les ambitions de la politique « Cadre d'impact – société » de Ceetrus.

Les cibles et leur suivi sont représentées tel quel:



Les cibles ont été fixées par l'entreprise après étude, et validées par le conseil d'administration.

À date, nous pouvons noter que les 2 cibles sont en avance sur les objectifs à fin 2025.

Les points 2.80 f,g,h et 2.81 ne sont pas applicables pour l'ensemble des cibles décrites ici.

Certains objectifs fixés dans le cadre de la gestion des impacts négatifs contribuent également à la gestion des opportunités, notamment les cibles identifiées ci-dessus sous l'intitulé « co-construire ».

En effet, ces cibles issues du guide de la co-construction permettent à Nhood d'optimiser les opportunités identifiées et de capitaliser sur ces opportunités dans le cadre de sa stratégie globale.

3.3.3.6.4. Processus de fixation des cibles ^{S3.42.1}

Les objectifs sont déterminés dans le cadre de l'élaboration des politiques de gestion des impacts, risques et opportunités. À travers l'analyse des situations de risques et d'impacts, l'entreprise est en mesure de fixer des objectifs et des mesures d'atténuation associées.

3.3.3.6.5. Interaction directe avec les communautés affectées, leurs représentants légitimes ou des intermédiaires de confiance pour fixer les cibles et recenser les éventuels enseignements ou améliorations résultant des performances de l'entreprise ^{S3.42.A.2}

Dans le cadre du développement de projets immobiliers, les remontées et le recueil de l'avis des riverains sont cruciaux. L'entreprise peut ainsi s'appuyer sur les espaces de dialogue animés à l'occasion de projets passés pour se fixer des objectifs.

L'entreprise s'appuie sur les dialogues avec les riverains effectués sur des projets en cours ou passés afin d'en tirer les enseignements nécessaires à l'amélioration de ses processus et performances.

3.3.4. CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX S4

La partie ESRS S4 de l'état de durabilité s'intéresse aux impacts matériels de l'entreprise sur les consommateurs et utilisateurs finaux liés à ses activités et à sa chaîne de valeur — y compris ceux liés à ses produits ou services et à ses relations d'affaires —, ainsi que les risques et opportunités matériels qui s'y rattachent. Est défini comme consommateur toute personne qui acquiert, consomme ou utilise des biens ou services à des fins d'usage personnel, soit pour elle-même, soit pour des tiers, et non dans le but de revente ou à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles. L'utilisateur final est celui qui utilise — ou est censé utiliser — en dernier lieu un produit ou un service particulier.

La norme ESRS S4 s'intéresse aux impacts sur 3 sujets :

- L'information (vie privée, liberté d'expression, accès à des informations (de qualité) ;
- La sécurité personnelle (santé et sécurité, sécurité d'une personne, protection des enfants) ;
- L'inclusion sociale (non-discrimination, accès aux produits et services et pratiques commerciales responsables).

STRATÉGIE

3.3.4.1. Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique ^{S4.SBM-3}

3.3.4.1.1. Détail des impacts, risques et opportunités matériels

Prendre en compte la mesure des impacts potentiels de sécurité sur les visiteurs de ses sites est une préoccupation de longue date pour New Immo Holding, dont le modèle d'affaires est centré sur les métiers de l'immobilier, principalement la gestion de sites commerciaux. Ainsi, des politiques et projets de sécurité et de santé sont gérés au sein des filiales afin d'atténuer les impacts dus aux problèmes techniques dans les bâtiments. New Immo Holding a également mené en 2022 une analyse des risques de vigilance, qui a permis de formaliser la prise en compte de ces impacts sur les visiteurs.

Qui sont les consommateurs et utilisateurs finaux de New Immo Holding soumis à des impacts matériels du fait des activités de l'entreprise ou au travers de sa chaîne de valeur ?

Tous les consommateurs et utilisateurs finaux sur lesquels l'entreprise est susceptible d'avoir des impacts sont de deux types :

- les visiteurs des galeries commerciales,
- les locataires des sites gérés et détenus par l'entreprise. ^{S4.10.A.1}

Le détail des parties prenantes est détaillé dans l'ESRS 2 3.1.3.2.

En tant que Groupe immobilier, New Immo Holding a à cœur de faciliter à chacun — valide comme porteur de handicap — l'accès à ses sites. Sa priorité : le confort et la sécurité de tous, pour circuler mais aussi pour participer aux événements que le Groupe organise au sein de ses sites. Le Groupe s'est doté pour cela de plusieurs dispositifs de gestion — gestion proactive des risques sécurité et techniques, des risques cybersécurité ou encore gestion de crise permettant d'atténuer les impacts sur les visiteurs et les locataires.

L'entreprise se concentre également sur les risques — identifiés dans l'analyse de risques de vigilance — liés au non-respect du RGPD et au piratage de données dans les contrats ou sur ses sites internet. Elle a pour cela mis en place des politiques de confidentialité (ou cookies) afin d'informer les visiteurs web. En matière de cybersécurité et de protection des données personnelles des parties prenantes, New Immo Holding se dote aussi de politiques spécifiques. Ainsi, trois politiques ont été rédigées, et l'une d'entre elle diffusée en 2025.

sous-thématique	INCIDENCES LIÉES AUX INFORMATIONS SUR LES CONSOMMATEURS ET/OU LES UTILISATEURS FINAUX	INCLUSION SOCIALE DES CONSOMMATEURS ET/OU DES UTILISATEURS FINAUX
IRO	S4-91-R Risque réglementaire et financier réel en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité avec l'article 9 du Code civil S4-111-R Risque opérationnel réel lié à l'arrêt ou au ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique	S4-95-R Risque réglementaire réel de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès aux personnes en situation de handicap pouvant avoir un impact financier S4-96-R Risque réputationnel potentiel en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès des personnes en situation de handicap pouvant engendrer une baisse de trafic
Horizon temporel	Court terme	Court et moyen terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Le non-respect de la réglementation RGPD et de l'article 9 du Code civil (« chacun a droit au respect de sa vie privée ») peut entraîner des sanctions. Un piratage informatique peut amener l'entreprise à stopper ses activités tant que la sécurité informatique n'est pas rétablie. Les locataires des sites du Groupe peuvent donc être affectés s'ils n'accèdent plus aux services mis à disposition. Des informations pourraient, de manière permanente ou temporaire, être inaccessibles, compromettant la bonne gestion locative du Groupe. Le Groupe a identifié ces risques, qui sont couverts grâce à l'investissement dans des outils de protection et de gestion des données et une dotation de politiques ad hoc afin d'assurer le respect de la sécurité informatique des informations qui transitent par les entités de New Immo Holding. Afin d'assurer une continuité dans le respect de la réglementation, le Groupe a également, dans son modèle économique, choisi d'investir dans des outils évolutifs et ressources humaines expertes pour s'adapter aux évolutions de la réglementation.	Un lieu à accessibilité limitée peut être moins attractif pour les usagers et nuire à la réputation de l'entreprise. De plus, le non-respect de ces normes peut entraîner à court terme des sanctions (corrections d'espaces, par exemple), allant jusqu'à des pénalités à court terme. Bien que l'accès au site affecte principalement la chaîne de valeur aval du Groupe, le risque est porté en direct par le Groupe. Si tous les bâtiments de New Immo Holding respectent aujourd'hui les normes légales pour le respect d'accès, Ceetrus souhaite réaliser des campagnes de certification pour l'accès de ses biens aux personnes en situation de handicap. Des formations spécifiques à destination des gestionnaires de sites pourraient être dispensées à la suite de ces campagnes. Ces investissements, choisis en adéquation avec la stratégie d'entreprise, permettraient au Groupe de s'assurer de la cohérence entre les conditions d'accès réelles et les potentielles évolutions de réglementation.
Liens avec la chaîne de valeur	Direct et aval	Direct et aval
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise	2.48.d/e/f /h Pour faire face à ces risques, dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques déployées par la direction Éthique et Compliance, ainsi que le plan de vigilance qu'il met en oeuvre pour prévenir ces risques et réduire les impacts qui y sont liés. Le Groupe s'assure, via la direction Éthique et Compliance, de sa conformité à la réglementation, et réalise une veille, afin de s'aligner si la réglementation venait à évoluer. La prestation mise en place dans le cadre de la ligne d'alerte, dans laquelle le Groupe investit, lui permet d'apporter une expérience utilisateur conforme et s'aligne avec les exigences de la réglementation. Le Groupe s'appuie également sur les politiques liées aux données et à leur sécurité, qu'il met en oeuvre pour prévenir tout risque lié à un piratage informatique. Il s'est doté de procédures de gestion de crise permettant de résoudre, le plus rapidement possible, des incidents liés à des piratages informatiques. Des experts sur ces thématiques réalisent des veilles afin de renforcer la capacité du Groupe à faire face à ce type d'incidents.	Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques et actions facilitant les accès à ses sites pour toutes les personnes. Le Groupe réalise une veille afin de s'assurer du respect des réglementations, et essaie, dans la mesure du possible, d'anticiper les évolutions des besoins des visiteurs de sites.
Politiques liées	Ensemble des politiques liées à la sécurité informatique et à la sécurisation des systèmes d'information	Manuel de gestion de crise Cadre d'impact - consommateurs finaux
Actions liées	Assurer la sécurité informatique de nos sites	Faciliter l'accès à tous nos visiteurs, y compris aux visiteurs porteurs de handicap Offrir un terrain de jeu à des entreprises à impact social positif (dont celles du secteur de Animations accessibles aux personnes porteurs d'un handicap
Cibles liées	Absence de sanction pour non-respect du RGPD Réduire le délai de traitement d'un incident lié à un piratage informatique à impact majeur sur l'activité Diffusion de politiques spécifiques au RGPD	Accessibilité aux moyens de paiement Heures silencieuses Facil'IT Entrées accessibles aux personnes à mobilité réduite

sous-thématique	SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS ET/OU DES UTILISATEURS FINAUX
IRO	S4-93-IN Impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise
Horizon temporel	Court terme Sur les sites en exploitation, des accidents d'ampleur variable peuvent survenir à tout moment, impliquant potentiellement des clients et usagers. Par sa nature imprévisible, cet impact a un horizon de temps immédiat. L'impact peut survenir sur le foncier détenu par Ceetrus ou sur le foncier géré par Nhood et détenu par un mandant. Cela peut potentiellement produire des effets sur la chaîne de valeur : danger physique pour les visiteurs de sites commerciaux, les locataires, les riverains; activation des processus de gestion de crise pour nos prestataires et sur la chaîne directe. Si un événement de ce type se produit, le Groupe analyse rétrospectivement la situation pour l'inclure dans son processus de prise de décision. L'impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur n'est pas lié à la stratégie du Groupe, mais à son environnement externe. Si un événement de ce type se produit, le Groupe New Immo Holding a donc mis en place un plan de gestion de crise, visant à établir une procédure en cas d'incident/accident majeur survenant sur un de ses sites géré/loué. En effet, le Groupe considère qu'être prêt réduit sensiblement l'impact négatif d'une crise. Afin de présenter le dispositif et les actions de gestion de crise pays et Groupe, Nhood a élaboré un guide de gestion de crise. Car si chaque crise est unique et aura ses propres caractéristiques, un tel guide permet à tous d'anticiper et de mettre en place une organisation adaptable lui permettant d'affronter au mieux tous les aspects d'une crise. Ainsi, ce guide vient préciser au niveau du commun et des pays dans lesquels Nhood opère :
Liens avec la stratégie et le modèle économique	▪ l'organisation générale du dispositif de crise, ▪ les acteurs de la gestion de crise ainsi que leur rôle et responsabilités, ▪ l'organisation en temps de crise, ▪ la gestion de la communication de crise, ▪ les outils à disposition. Ce guide est élaboré par la direction Éthique, Compliance et Contrôle Interne, en collaboration avec la direction de la Communication et les parties prenantes métiers.
Liens avec la chaîne de valeur	Toute la chaîne de valeur, ainsi que le Groupe lui-même sont concernés
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Afin de gérer cet impact réel matériel suite à son analyse de double matérialité sur les thématiques non spécifiques à l'entreprise, le Groupe met en oeuvre une politique liée à la gestion de crise. Il déploie des actions permettant de réduire l'impact et d'éviter les accidents sur les sites qu'il loue ou gère.
Politiques liées	Manuel de gestion de crise Cadre d'impact - consommateurs finaux
Actions liées	Plan d'action relatif à la gestion de la sécurité physique sur les sites Guide de gestion de crise pour chaque marché
Cibles liées	Cartographie des risques techniques Audit technique des sites Système de sécurité physique

3.3.4.1.2. Liens entre les impacts réels et potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux et la stratégie et le modèle économique S4.9.A.I.1 - B+S4.9.A.I.2

L'articulation du modèle d'affaires autour des deux activités de gestion de sites et de construction, rénovation, modification de ces sites est porteur d'impact potentiel envers les visiteurs des sites. En effet, le Groupe gère et détient des actifs — des bâtiments — dont une variété de facteurs peut influencer sur la santé du public en cas de survenue d'un accident d'ampleur.

3.3.4.1.3. Manière dont les impacts réels et potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux contribuent à l'adaptation de la stratégie et du modèle économique S4.9.A.II.1 - B+S4.9.A.II.2

Le Groupe est conscient de sa responsabilité envers les visiteurs des sites qu'il gère et détient et de l'impact potentiel lié à leur santé et sécurité en cas de survenue d'un accident d'ampleur sur un de ces sites. La prise en compte de l'impact par le Groupe dans sa stratégie est inhérente à l'activité

de gestionnaire de site et de propriétaire foncier. Cette intégration se fait via la gestion proactive de la maintenance du bâti, à travers des audits de structures annuels et la gestion de la sécurité physique des visiteurs sur les sites. Enfin, le cadre d'impact de la foncière (politique stratégique interne relative aux ambitions ESG) intègre l'ODD 3 - Bonne santé et bien-être, de l'ONU. Plus précisément, l'ambition identifiée pour progresser consiste à contribuer à la résilience en cas de crise sanitaire ou d'incident. Ce cadre identifie également une action relative à l'économie sociale et solidaire via l'ODD 10 - Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre (pour davantage d'information, cf. action S4-15-AC).

3.3.4.1.4. Relation entre les risques et opportunités matériels identifiés et la stratégie et le modèle économique

S4.9.B.1

Le risque réglementaire de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, notamment celles en situation de handicap, peut avoir une incidence financière et le risque réputationnel en cas de non-respect de ces mêmes normes peut engendrer une baisse de trafic. En cas de baisse de trafic prolongée, nos locataires pourraient voir baisser leur chiffre d'affaires, ce qui mettrait en danger notre capacité à commercialiser nos sites et assurer la réalisation de notre modèle économique.

3.3.4.1.5. Types de consommateurs et utilisateurs finaux soumis à des impacts matériels

S4.10.1 - B+S4.10.A.1+S4.10.A.I.1 - B

New Immo Holding compte deux types de consommateurs et utilisateurs finaux :

- les locataires des sites gérés et détenus par l'entreprise,
- les visiteurs de ces sites (galeries commerciales...).

Ces deux catégories de consommateurs et utilisateurs finaux, susceptibles de subir des impacts matériels, sont incluses dans les informations publiées au titre de ESRs 2. S4.10.A.1

Les consommateurs et utilisateurs finaux du Groupe ne peuvent être que des consommateurs et utilisateurs finaux de services susceptibles d'avoir une incidence négative sur leurs droits à la vie privée, à la protection des données personnelles les concernant, à la liberté d'expression et à la non-discrimination S4.10.A.II, S4.10.A.I, S4.10.A.IV, S4.10.A.III

3.3.4.1.6. Étendue des impacts négatifs matériels

S4.10.B.II.1 - B

L'impact négatif matériel ci-après sur les consommateurs et utilisateurs finaux est systémique et lié à des incidents ponctuels S4.10.B.II au regard des contextes dans lesquels New Immo Holding exerce ses activités. S4.10

- NIH S4-93-IN - Impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise,

Toutefois, la foncière ne vend pas de produit à proprement parler et Nhood uniquement une prestation de service. S4.10.B.I.1 - B

New Immo Holding reconnaît que des sinistres corporels peuvent être déclarés sur ses sites. À titre d'exemple, un accident qui se produit sur un parking fait l'objet d'une déclaration aux assurances.

Le Groupe peut également avoir à traiter des accidents ponctuels de sécurité. S4.10.B.II.1 - B

Tous les risques matériels présentés dans le cadre de la présente section de l'état de durabilité découlent des impacts matériels de New Immo Holding sur les consommateurs et utilisateurs finaux et de ses dépendances à leur égard. S4.10.D.1

3.3.4.1.7. Modalités d'identification des consommateurs et utilisateurs finaux exposés à des risques accrus

S4.11.1 - B+S4.11.2

Il n'existe pas de population spécifiquement à risque. New Immo Holding fournit des services et détient des actifs. À ce titre, sont concernées par un impact potentiel toutes les personnes susceptibles de se rendre sur un site, c'est-à-dire l'ensemble des visiteurs et des locataires de New Immo Holding.

3.3.4.1.8. Risques et opportunités matériels spécifiques à certains consommateurs et utilisateurs finaux

S4.12

New Immo Holding a identifié deux risques découlant des impacts négatifs : S4-95-R et S4-96-R décrits ci-avant.

Ces deux risques ont pour chacun une réponse qui doit être double : pour l'ensemble des visiteurs de site et pour les personnes en situation de handicap, pour lesquels les réglementations et les solutions peuvent être différentes, et ce, en cas d'accident d'ampleur ou dans la gestion quotidienne du site.

Les actions découlant de ces risques sont bien détaillées en fonction des différents besoins des populations.

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.4.2. Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux^{S4-1}

3.3.4.2.1. Politiques adoptées pour gérer les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux, ainsi que les risques et opportunités matériels associés^{S4.15.1}

Politique de sécurisation des SI (S4-04-PO): Cette politique décrit les objectifs stratégiques et processus de sécurité (SMSI - Système de Management des Systèmes d'Information), les rôles et responsabilités en matière de SSI, les pratiques interdites/autorisées et sous quelles conditions, ainsi que le périmètre d'application. Le RSSI Nhood est responsable de son implémentation. Les IRO liés ont pour codes S4-91-R, S4-111-R. Cette politique s'appuie sur La norme ISO 27001 :2022 et le guide PSSI (Politique de sécurité des Systèmes d'information) de l'ANSSI (Agence Nationale de la Sécurité des systèmes d'Information). Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de sa part.

Concernant le champ d'application, la présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, tous les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Cette politique s'applique à toutes les données contenues dans les systèmes d'information. Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Il faut noter que lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne avec l'accompagnement d'un cabinet d'experts. La PSSI est mise à disposition de toute l'organisation et des prestataires qui y travaillent, sur le réseau pour les collaborateurs du Groupe bénéficiant d'un accès direct ou sur simple demande d'un collaborateur du Groupe au service responsable de la politique, pour usage interne.

Charte de Sécurité informatique (S4-06-PO) : Cette charte décrit les droits, les devoirs et les responsabilités de chacun en tant qu'utilisateur des ressources en accord avec la législation en vigueur, les règles de déontologie et le règlement intérieur.

Elle a également pour vocation de sensibiliser et de responsabiliser sur l'usage des ressources mises à disposition. Elle décrit les grands principes qui garantissent l'usage correct et sécurisé des ressources des Systèmes d'Information de NHOOD. Le champ d'application de cette Charte concerne l'ensemble des ressources informatiques réparties au niveau des services administratifs NHOOD. Ces ressources informatiques sont constituées au minimum des éléments suivants : ordinateurs (fixes ou portables), téléphones, tablettes, serveurs, équipements réseaux, systèmes de messagerie. D'une manière générale, les dispositions de ce présent document sont applicables à tout moyen informatique interne ou externe connecté au réseau informatique de l'Entreprise. Cela concerne en particulier les ressources accessibles dans les bureaux NHOOD ou dans les centres commerciaux, mais aussi en télétravail. Cette charte est liée à l'IROs S4-91-R et le RSSI groupe est en charge de son implémentation.

La politique s'appuie sur le guide PSSI de l'ANSSI.

Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée régulièrement ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de sa part.

La présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, tous les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne sur la base d'expertises métier.

Les collaborateurs et prestataires signent cette charte informatique à leur arrivée dans l'organisation, elle est donc communiquée à tous les collaborateurs présents dans l'entreprise Nhood et traitant la donnée relative au Groupe New Immo Holding.

Ensemble des politiques IT opérationnelles (S4-07-PO, S4-08-PO, S4-09-PO): ensemble de politiques dont le but est d'aider les employés Nhood à résoudre les problèmes de cybersécurité, de décrire

les règles et les meilleures pratiques spécifiques à la gestion des données personnelles, et de détailler les principes opérationnels de sécurité informatique. Elles répondent aux IROs S4-91-R et S4-111-R. Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de la part de la DSI. Ces politiques s'appliquent à tout le périmètre Nhood, toutes les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information. La DSI Nhood est responsable de leur implémentation.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne sur la base d'expertises métier. Les politiques de sécurité opérationnelle du SI sont publiées sur le serveur de son référentiel documentaire, ou sur simple demande auprès du RSSI.

Le cadre d'impact- consommateurs finaux (S4-03-PO), traduit l'ensemble des objectifs pris par la société, notamment sur la thématique de l'accessibilité des sites. Elle y détaille les stratégies adoptées relatives aux accès des sites détenus par Ceetrus, pour les personnes valides ou non. Elle y décrit également ses objectifs en termes de trafic et de mise à disposition de lieux pour le développement de l'économie sociale et solidaire. Le document intègre une partie de l'ODD 3 - « bonne santé et bien-être » de l'ONU. Il est lié aux IROs S4-93-IN, S4-95-R et S4-96-R. Le cadre d'impact fait l'objet d'une surveillance par le Comité Audit Risque et Compliance. De plus une évaluation des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies sont en cours de déploiement. Cette politique est déployée sur l'ensemble des territoires où Ceetrus est en pleine propriété ou en contrôle opérationnel des sites, via la mise en œuvre opérée par le Directeur Général Ceetrus. Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées terrain. Un évènement de Groupe a eu lieu pour le lancement de cette politique, avec présentation disponible pour tous les collaborateurs du Groupe. Chacun a reçu une version papier de la politique. La version digitale est également disponible sur demande.

Manuel de gestion de crise (S4-01-PO) : Ce guide a pour vocation de présenter le dispositif et les actions de gestion de crise au niveau des pays et du Groupe. Il anticipe la mise en place d'une organisation adaptable, capable d'affronter au mieux tous les aspects d'une crise pour mieux en réduire la gravité lorsqu'elle se produit, mais aussi en limiter et contrôler les conséquences et dégâts collatéraux. Le guide est assorti de 5 fiches « réflexes » qui couvrent les zones de risque majeures du Groupe. Ce guide répond aux IROs S4-93-IN, S4-95-R, S4-96-R. Ce document a été rédigé sur la base des bonnes pratiques de gestion de crise et notamment l'ouvrage Plan de gestion de crise, de Didier Heiderich, président de l'Observatoire International des Crises (OIC). La procédure de surveillance relative à ce document inclut un système de retour d'expérience (RETEX) des événements qui facilite la mise à jour de son contenu, le cas échéant.

Ce document s'applique à l'ensemble des sociétés et des marchés de New Immo Holding. La Direction générale de New Immo Holding est en charge de la mise en œuvre de cette politique. Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire. Le guide est issu des travaux menés par la direction Éthique & Compliance, en collaboration avec un Groupe de travail d'experts métier couvrant chaque catégorie de risque identifié dans les fiches « réflexe ». L'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur pouvant être directement impactées par les événements envisagés par cette politique ont été considérées. Le document a été présenté et communiqué aux leaders Nhood de chaque pays. En outre, il fait l'objet d'une communication ponctuelle au sein des différentes files métiers.

3.3.4.2.2. Engagements stratégiques en matière de droits de l'homme concernant les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.16.1}

En ce qui concerne le respect des droits de l'homme ^{S4.16.A.1}

En la matière, la démarche de New Immo Holding porte sur la préservation de la santé et de la sécurité des visiteurs et des locataires ainsi que sur la protection des données à caractère personnel détenues.

Ses ambitions stratégiques concernant le respect des droits de l'homme, affectant les consommateurs et utilisateurs finaux sont mises en œuvre selon l'approche générale suivante :

- Assurer la santé et la sécurité des utilisateurs finaux des sites : outre la gestion de la sécurité de ses infrastructures immobilières, le Groupe poursuit une politique promouvant la santé et le bien-être des utilisateurs (article 3 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (DUDH)).
- Rendre les sites accessibles au plus grand nombre : dans une démarche d'inclusion, l'activité Immobilière s'attache à réduire les inégalités d'accès en développant des infrastructures répondant aux besoins des personnes en situation de handicap, des familles avec enfants et des populations âgées. Cette politique se traduit par des aménagements spécifiques, comme des rampes, des ascenseurs, des signalétiques adaptées et des parcours fluides, afin de garantir à chacun une expérience utilisateur optimale (article 21 chapitre 2 de la DUDH). C'est aussi le cas de nos sites digitaux avec l'application « FACIL'iti ».
- Protéger les données personnelles des utilisateurs finaux : l'activité immobilière du Groupe applique des mesures pour assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Ces mesures incluent le chiffrement des données, des audits réguliers de cybersécurité et une transparence sur l'usage des informations collectées, en conformité avec les réglementations comme le RGPD.
- Au sein de son Cadre d'impact, la foncière identifie un engagement en faveur de l'article 3 de la déclaration universelle des droits de l'Homme à travers son action de contribuer à la résilience en cas de crise sanitaire et d'incidents. Les autres politiques et initiatives en faveur de la réduction des impacts et des risques n'ont pas de lien direct avec une initiative internationale. Cependant, elles contribuent à limiter la survenue de risques (gestion proactive du bâti et de la sécurité des sites), les risques d'aggravation (normes et accessibilité) voire la gravité de l'impact (guide de gestion des crises).

La politique *Personal Data Management* de New Immo Holding identifie les référentiels légaux en lien avec les droits de l'homme :

- Règlement européen (EU) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (Directive 95/46/EC) (RGPD/GDPR).
- Directive 95/46/EC du Parlement européen et du Conseil relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

La politique de confidentialité est mise à jour sur la page d'accès au réseau wifi mis à disposition dans les galeries (protection des données personnelles des visiteurs de site).

Interaction avec les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.16.B.1}

Les interactions avec les utilisateurs finaux de New Immo Holding se font principalement selon deux canaux :

- les services de gestion locative propres à NIH, via les échanges entre les locataires et les personnes rattachées à ces services,
- le leader de site ou le responsable technique, à l'occasion de réunions *ad hoc* avec les visiteurs ou via des réseaux dédiés à la gestion du site.

Autre canal : l'enquête de terrain ; celle menée en 2023 sur l'ensemble des actifs de New Immo Holding dans 8 pays — France, Luxembourg, Portugal, Espagne, Italie, Ukraine, Pologne et Roumanie — a permis de mesurer la satisfaction des locataires mais également d'entendre leurs préoccupations.

Enfin, les utilisateurs finaux disposent de l'adresse du DPD (Délégué à la Protection des Données), qui est mentionnée dans les supports d'information relatifs à la collecte des données à caractère personnel afin de remonter toute préoccupation ou commentaire relatif à la satisfaction utilisateur.

Les réseaux sociaux sont mis à disposition des visiteurs de site pour remonter les préoccupations ou commentaires relatifs à leur expérience utilisateur, et peuvent être utilisés sur des panels d'abonnés pour des enquêtes ponctuelles.

Mesures de remédiation aux impacts sur les droits de l'homme ^{S4.16.C.1}

L'approche générale de New Immo Holding en matière de prévention et de remédiation des impacts négatifs envers les consommateurs et utilisateurs finaux relative aux droits de l'Homme est la suivante :

- Afin de garantir le droit à la sûreté de sa personne (article 3 DUDH), le Groupe, en ce qui concerne la sécurité des bâtiments et matériels des sites, s'est doté d'un outil de Gestion Technique du Patrimoine (GTP) outil permettant d'effectuer la maintenance préventive des bâtiments, d'identifier des risques et de les classer selon un degré de gravité afin de s'assurer qu'ils y soient remédiés sans délai. Dans un souci de bonne application des obligations réglementaires, des contrats de service dédiés prévoient la gestion de la sécurité physique des visiteurs. En cas d'accident avéré, l'activité Immobilière a pour approche de déployer la procédure de gestion de crise adéquate pour assurer en priorité la sécurité des personnes. Enfin, elle met à disposition une ligne d'alerte permettant d'identifier et d'informer de l'existence d'un impact, quel qu'il soit.
- Concernant la protection des données personnelles, l'activité Immobilière met en place des cryptages sur les éléments les plus sensibles ainsi que des habilitations de prestataires et déploie des procédures de gestion de crise (*Security Incident Management*). La gestion des données elle-même comprend des procédures de conservation puis d'effacement des données informatiques.

3.3.4.2.3. Alignement des politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux sur les instruments pertinents internationalement reconnus ^{S4.17.1 - B}

Manière dont les politiques sont alignées sur les instruments internationaux ^{S4.17.2}

Les politiques applicables aux activités de New Immo Holding ont été élaborées indépendamment d'un alignement explicite sur des instruments internationaux spécifiques, tout en visant à répondre aux exigences réglementaires et aux attentes en matière de respect des droits des consommateurs et utilisateurs finaux.

En parallèle, l'approche de l'entreprise vise à répondre aux exigences réglementaires propres à chaque territoire. Ainsi, pour le périmètre France, New Immo Holding est doté d'une politique de rétention fondée sur les éléments fournis par la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

Cas de non-respect des principes des instruments internationaux ^{S4.17.3}

Aucune infraction signalée.

3.3.4.3. Processus de dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux au sujet des impacts ^{S4-2}

New Immo Holding poursuit un dialogue permanent avec les consommateurs et utilisateurs finaux de ses activités, notamment en matière de protection des données personnelles, d'accès à l'information, de santé et de sécurité.

3.3.4.3.1. Manière dont les intérêts et points de vue des consommateurs et utilisateurs finaux éclairent les décisions ou activités visant à gérer les impacts réels et potentiels sur ces consommateurs et utilisateurs ^{S4.20}

Les avis des consommateurs et utilisateurs finaux permettent au Groupe d'identifier des impacts négatifs ou positifs potentiels ou réels, puis de prendre des mesures préventives et correctives :

- Au regard de la protection des données personnelles, les préoccupations des consommateurs et utilisateurs finaux en matière de risques liés à la cybersécurité, de fuites de leurs données personnelles et de potentielles vulnérabilités des systèmes incitent le Groupe à renforcer ses dispositifs de protection.
- En matière de santé et sécurité, les préoccupations des consommateurs et utilisateurs incitent le Groupe à améliorer la prévention de ces risques (ajustements des infrastructures immobilières, renforcement de la formation gestion de crise du personnel...).

Caractère direct ou indirect du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.20.1 - B + S4.20.2}

Le Groupe s'efforce de recueillir les points de vue des consommateurs et utilisateurs finaux en combinant des retours directs et des analyses externes pour mieux comprendre leurs attentes et préoccupations.

Outre la régularité des enquêtes menées, New Immo Holding peut compter sur les remontées de terrain du personnel employé sur les sites.

Des réseaux sociaux sont également mis à disposition des visiteurs pour qu'ils puissent faire part directement de leur ressenti.

Circonstances, type et fréquence du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.20.A.1 - B + S4.20.B.1}

- Des enquêtes *ad hoc* sont diligentées (exemple : NPS clients) et les réseaux sociaux disponibles en permanence pour les visiteurs des sites.
- Les équipes basées sur les sites maintiennent de leur côté des contacts continus avec les visiteurs et les locataires.
- Enfin, les locataires peuvent également contacter les services de gestion locative de New Immo Holding. Ils sont également sollicités via le NPS locataires. La campagne NPS 2025 a été lancée en fin d'année et concerne 154 clients et 192 mandants.

Les contacts entre les consommateurs et utilisateurs finaux sont assurés par les directions Property management, Asset management Services, via des remontées terrains. En effet, certains collaborateurs sont basés sur les lieux New Immo Holding (leaders de sites, responsables communication et animation, et responsables techniques). ^{S4.20.C.1}

3.3.4.3.2. Manière dont l'entreprise évalue l'efficacité de son dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.20.D.1}

Pour évaluer l'efficacité de son dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux de son activité, New Immo Holding recourt à différents dispositifs :

- New Immo Holding mène régulièrement des enquêtes auprès de ses locataires (exemple : NPS locataires) ;
- le Groupe exploite l'indicateur "nombre de followers" sur les réseaux sociaux, via le plan d'engagement des communautés ; en effet, l'évolution à la hausse de cet indicateur permet d'estimer si le dialogue est efficace (les visiteurs s'abonnent en général suite à une expérience positive, démontrant ainsi que le dialogue et les remontées sont pris en compte) ;
- l'indicateur du nombre de personnes se déplaçant pour les animations sur ses sites lui permet également de mesurer l'efficacité des actions qu'il y déploie. L'évaluation est alors réalisée de manière qualitative, puis diffusée.

3.3.4.3.3. Mesures prises pour connaître le point de vue des consommateurs et utilisateurs finaux vulnérables ou marginalisés ^{S4.21}

À ce jour, New Immo Holding n'a pas défini de processus formalisé permettant de recueillir spécifiquement les points de vue des consommateurs et utilisateurs finaux vulnérables ou marginalisés dans le cadre de son activité.

L'absence de processus formalisé pour recueillir les points de vue de cette typologie de consommateurs, dans le cadre de l'activité de New Immo Holding s'explique par la priorisation actuelle des initiatives centrées sur la santé et la sécurité des visiteurs des sites. Ces actions visent à répondre aux besoins identifiés à ce jour, mais elles ne reposent pas encore sur un dispositif structuré de dialogue dédié à ces publics spécifiques. ^{S4.22.1}

3.3.4.4. Procédures de remédiation des impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations ^{S4-3}

3.3.4.4.1. Approche générale et processus visant à réparer les impacts négatifs matériels ^{S4.25.A}

Le Groupe New Immo Holding n'est à ce jour pas doté de plan de remédiation formalisé relatif aux impacts négatifs matériels identifiés, néanmoins le Groupe s'est doté de procédures permettant de prévenir leur matérialisation :

- gestion proactive des bâtiments, intégrant un audit annuel du bâti et, pour la France, une cartographie des risques techniques ;
- gestion de la sécurité des sites et des personnes ;
- gestion de crise documentée ;
- projet RGPD aligné avec le règlement européen (EU) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (Directive 95/46/EC) (RGPD/GDPR). ^{S4.25.A.1}

À travers ses différents processus de gestion des risques — bâtiments et techniques —, New Immo Holding conduit des audits fréquents, dont les conclusions font l'objet de remédiation immédiate pour les plus critiques. Ainsi, le Groupe met à profit l'intervalle entre deux audits pour évaluer l'efficacité des solutions apportées.

De plus, sur le périmètre France, New Immo Holding a mis en place une cartographie des risques techniques des sites. Chaque année, la consolidation de cette cartographie permet d'identifier les points critiques et ceux résolus, et de dégager un budget dédié à la remédiation des risques techniques identifiés.

Enfin, l'entreprise prévoit la réalisation d'un RETEX (retour d'expérience a posteriori de l'exercice) afin d'identifier les points forts de la gestion d'éventuelles crises mais également les points d'améliorations à y apporter. À ce titre, des exercices d'évacuation et de simulation de crise peuvent être conduits selon les périmètres et les sites. ^{S4.25.A.2 - B+S4.25.A.3}

3.3.4.4.2. Canaux spécifiques de communication pour les préoccupations des consommateurs et utilisateurs et processus de mise à disposition et de suivi de l'efficacité ^{S4.25.B+S4.25.C+S4.25.D}

Une ligne d'alerte ouverte en interne et vers l'extérieur propose aux utilisateurs de faire part de leurs préoccupations ou de témoigner sur des écarts constatés. New Immo Holding encourage toute personne — collaborateur ou tiers — constatant un comportement contraire aux valeurs et aux principes portés par le Code Ethique de l'entreprise de le signaler sur la plateforme d'alerte.

La ligne d'alerte est mentionnée dans le Code Ethique des affaires et des partenaires, lequel est annexé à l'ensemble des baux signés avec les locataires.

De plus, chaque site dispose de réseaux sociaux dédiés, permettant un échange direct entre les utilisateurs finaux et les gestionnaires de ces sites. ^{S4.25.B.1}

Les réseaux sociaux des sites Aushopping sont publics et accessibles à tous.

Ces deux canaux sont mis en place par le Groupe New Immo Holding. ^{S4.25.B.2 - B+S4.25.C}

La direction Éthique & Compliance, chargée du traitement des alertes et de leur instruction, peut requérir si besoin le concours du référent local Compliance et/ou de tout tiers et/ou de tout autre collaborateur ou service compétent du Groupe. Dans cette hypothèse, ces derniers devront signer un accord de confidentialité. ^{S4.25.D}

- Chaque semestre, la direction Éthique & Compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration New Immo Holding. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés via la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise sur les plans de remédiation aux visiteurs de site et consommateurs finaux. Le Comité Audit Risque et Compliance entend régulièrement, et selon un agenda fixé par son président, la direction Éthique & Compliance à propos des alertes éthiques (nombre et type d'incidents).
- Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique, dont une section est dédiée aux alertes.

À date, les cas remontés via la ligne d'alerte ne donnent pas lieu à un besoin de communication sur les plans de remédiation aux visiteurs de site et consommateurs finaux.

3.3.4.4.3. Degré de connaissance et de confiance des consommateurs et utilisateurs finaux dans ces canaux ^{S4.26}

Les canaux de remontée d'informations pour les consommateurs et utilisateurs finaux dans le cadre de l'activité de New Immo Holding sont conçus pour garantir une accessibilité optimale.

- Les éléments concernant la protection des lanceurs d'alerte sont documentés dans le point G1-10.c.1.
- La promotion de la ligne d'alerte est effectuée sur les sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien est accessible.
- Les réseaux sociaux sont, par nature, des canaux facilement utilisables par les communautés et accessibles par tous. La promotion de nos réseaux est effectuée en physique dans les centres, et sur nos sites institutionnels, nous permettant d'estimer que les consommateurs et utilisateurs finaux ont connaissance de ces canaux. L'utilisation de ces canaux, étayée via le nombre d'abonnés nous rassure quant à elle sur la confiance des consommateurs en ces canaux. ^{S4.26.1 - B+S4.26.2+S4.26.3 -}

3.3.4.5. Actions concernant les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions ^{S4-4 2.68}

Action en lien avec les incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou utilisateurs finaux :

Assurer la sécurité informatique de nos sites S4-09-AC

Cette action est en lien avec l'ensemble des politiques relatives à la sécurité informatique déployées dans le Groupe. La gestion des risques liés aux systèmes d'information se fonde sur plusieurs éléments ayant comme visée la protection des données liées aux différentes parties prenantes du Groupe, dont les clients et visiteurs de site. Le Groupe déploie également des outils et actions permettant d'assurer la sécurité informatique des systèmes et de lutter contre l'éventualité d'une cyberattaque.

Les actions suivantes sont notamment déployées :

- Mettre en place des principes de protections nécessaires pour lutter contre les risques cybersécurité ;
- Mettre en place des processus robustes afin d'assurer une résolution rapide des incidents liés à la cybersécurité (cible 2030 accélérer le traitement d'un incident lié à un piratage informatique d'importance ayant un impact sur l'activité) ;
- Diffuser des politiques RGPD (d'ici fin 2025, 3 politiques spécialisées devraient être diffusées) ;
- Effectuer une veille et être agile afin de se conformer strictement à la réglementation RGPD (cible pérenne : 0 sanction pour non-respect du RGPD).

Ces actions ont pour but la mise en place et le maintien d'un système d'information robuste, permettant aux données personnelles d'être sécurisées. Ces actions ont également pour but d'apporter une réponse efficace et rapide en cas d'incident cyber impliquant les données personnelles. Elles sont en lien avec les IROs S4-111-R et S4-91-R. Ces actions sont déjà déployées, par leur nature, elles n'ont pas de date d'achèvement et ont vocation à être pérennes. La mise en place de ces actions, leur amélioration continue ainsi que leur mesure d'efficacité se fait via le calcul du nombre d'incidents relevés, ainsi que via l'analyse qualitative des solutions apportées.

Actions en lien avec l'inclusion sociale des consommateurs et/ou utilisateurs finaux :

Faciliter l'accès à tous nos visiteurs y compris aux visiteurs porteurs de handicap S4-10-AC : Le Groupe New Immo Holding a à cœur de permettre au plus grand nombre de pouvoir se rendre sur ses sites et d'y circuler facilement, y compris pour les personnes porteuses d'un handicap, qu'il soit physique ou non.

Parmi ces actions que le Groupe déploie, on retrouve :

- Mettre en place des animations de site accessibles à tous (augmentation des animations accessibles aux personnes présentant un handicap) ;
- Contrôler chez nos locataires de centres commerciaux que leurs TPE (Terminal de Paiement Electronique) adaptés aux personnes présentant un handicap (0 infraction d'accès aux moyens de paiement adapté constatée) ;
- Augmenter le nombre d'heures silencieuses (plages horaires à bruits réduits et lumière tamisée à destination des personnes sensibles aux bruits ou aux stimuli externes) ; Notons notamment en 2025 l'augmentation du nombre d'heures silencieuses en galeries en France, par exemple sur le site Aushopping Englos les géants, du lundi au vendredi de 10h à 11h et le prix Solal Awards remporté au Portugal pour son action « silent hours ».
- Augmenter l'utilisation de FACIL'iti qui permet une audio description à destination des personnes présentant une déficience visuelle (100 % de nos sites digitaux équipés de FACIL'iti) ;

Ces actions ont pour vocation de répondre aux besoins des visiteurs de site et consommateurs finaux, en permettant au plus grand nombre une expérience client satisfaisante, en tenant compte, si possible, des attentes du plus grand nombre.

Ce plan d'action est lié aux IROs S4-95-R et S4-96-R. Ce plan instaure des actions pérennes, l'atteinte des cibles décrites 3.3.4.6.2 est à long terme (2030). Des indicateurs quantitatifs de mesure de la réalisation des actions décrites sont en cours d'élaboration afin de suivre la performance de l'action. A noter qu'en 2025, les équipes ESG Nhood ont renforcé leur expertise sur le sujet afin d'accompagner au mieux ses clients (dont Ceetrus). Notons par exemple Nhood Espagne qui a obtenu une accréditation AIS Authorized Entity 1/2023. Cette accréditation leur permet d'évaluer et de conseiller les clients sur l'accessibilité des bâtiments et espaces urbains selon le standard international AIS (Accessibility Indicator System).

Offrir un terrain de jeu à des entreprise à impact social positif (dont celles issues du secteur de l'ESS) S4-15-AC :

Afin de permettre à l'économie sociale et solidaire d'avoir un impact sur les visiteurs de sites et consommateurs finaux, l'entreprise Ceetrus, via son cadre d'impact -consommateurs finaux, souhaite choisir des locataires dont l'activité est orientée sur l'économie sociale et solidaire (ESS), lors

de la proposition de locaux commerciaux à la location. Cette action est liée à l'IRO S4-96-R. Une mesure des locataires issus du secteur de l'ESS a été mise en place en 2025 dans le Groupe. Les données sont directement reportées à Ceetrus. Cette action est en cours et prévue jusqu'en 2030.

Actions en lien avec la sécurité des consommateurs et/ou utilisateurs finaux :

Plan d'action relatif à la gestion de la sécurité physique sur les sites S4-08-AC: Ce plan d'action lié à l'IRO S4-93-IN et issu du guide de gestion de crise, contient plusieurs items, tous ayant pour visée la sécurité des visiteurs de sites, en galerie et sur les sites gérés et détenus par le Groupe New Immo Holding.

Ce plan d'action contient notamment :

- Assurer l'efficacité dans la gestion des crises impliquant un site, notamment en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise en équipant 100 % des marchés doté d'un guide de gestion de crise, ceci dans le but d'apporter à tous les sites une connaissance opérationnelle sur la gestion de crise et les processus afférents.
- Identifier les risques majeurs sur nos sites ou bien les dangers corporels graves pouvant être subis (100 % des sites France dotés d'une cartographie des risques techniques), afin d'avoir une approche préventive adaptée.
- Identifier les risques liés à la structure du bâtiment et les traiter (100 % des sites détenus par la foncière ayant conduit un audit technique), afin d'avoir une approche préventive adaptée.
- S'assurer que tous les sites du portefeuille aient un système de gestion physique de la sécurité des visiteurs (100 % des sites avec un système de sécurité physique), afin d'être en mesure d'apporter une réponse adaptée en cas d'accident sur un site. Ce plan d'action est en cours sur les sites, et a un caractère pérenne. Des audits sont menés afin de s'assurer de la bonne identification des risques et de la cohérence entre la réponse apportée par la politique et les risques identifiés.

A noter que sur 2025 a été élaborée une formation à destination des leaders de sites, spécifique à la gestion d'un danger majeur sur site, lié une intrusion ou un événement sécuritaire majeur. Cette formation sera déployée en 2026. Suite à cette formation chaque site sera amené à produire un document spécifique, à destination des forces d'intervention, regroupant les informations nécessaires à une action d'ampleur. Cette formation est à destination des sites en France dans un premier temps et sera ensuite déployée à l'international.

Les éléments relatifs aux points 2.69.a et 2.69.b des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.4.5.1. Actions de prévention, d'atténuation ou de correction des impacts négatifs matériels ^{S4.31.A.1}

Les principales actions entreprises, prévues ou en cours pour prévenir, atténuer ou corriger les impacts négatifs potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux de New Immo Holding sont décrites dans les tableaux ci-dessus. ^{S4.31.A}

Lorsqu'une problématique est identifiée, une cellule de crise est activée avec l'ensemble des parties prenantes. S'il s'agit d'un problème de structure et que les autorités l'exigent, le site est fermé afin que les experts effectuent les vérifications. La préfecture et les préventionnistes sont informés. L'ouverture ne peut se faire que lorsque les remédiations nécessaires ont été apportées et que les expertises démontrent l'absence de risque pour les visiteurs finaux.

Il s'agit d'une gestion proactive des incidences permettant d'éviter leur survenance.

^{S4.31.B+S4.31.B.1 - B+S4.31.B.2}

New Immo Holding n'a en revanche pas identifié d'actions ou initiative supplémentaire dans le but de contribuer à l'amélioration des résultats sociaux pour les consommateurs et/ou utilisateurs finaux. ^{S4.31.C.1}

3.3.4.5.2. Manière dont New Immo Holding suit et évalue l'efficacité de ses actions ^{S4.31.D++S4.31.D.1}

New Immo Holding mesure les avis des consommateurs finaux et visiteurs de site via des sondages et enquêtes de satisfaction, qui peuvent être réalisés de manière isolée (une enquête sur un site) ou via un panel de followers de réseaux sociaux.

En matière de contrôles sur la sécurité des sites, les audits réalisés donnent lieu à des reporting consolidés sur l'ensemble du patrimoine. Les reporting donnent lieu à des analyses et des remontées d'alerte si un danger est détecté. Ainsi, grâce à ces reporting, le Groupe mesure l'efficacité des actions, c'est-à-dire éviter de causer un accident lié à un défaut ou à l'état de la structure du bâtiment.

3.3.4.5.3. Processus par lesquels New Immo Holding détermine les actions nécessaires et appropriées pour parer des impacts négatifs, réels ou potentiels, sur les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.32.A.1}

Le Groupe n'est pas doté à l'heure actuelle de processus structurés par lesquels les actions nécessaires sont déterminées, cependant, grâce à sa connaissance du secteur immobilier, de ses lois et règlements et des attentes des parties prenantes, New Immo Holding a identifié plusieurs actions à mettre en place en matière de sécurité des sites et d'accessibilité. De plus, l'entreprise a axé sa stratégie sur le développement de lieux de vie inclusifs et sécurisés. Ainsi les actions développées ci-dessus permettent le déploiement de la stratégie.

3.3.4.5.4. Actions pour faire face à certains impacts négatifs matériels ^{S4.32.B.1}

Dans l'hypothèse où un impact négatif se produit, l'entreprise active ses processus de gestion de crise :

- collecte des faits et qualification de la situation,
- mise en place d'une cellule de crise,
- contact des services d'urgence,
- contact des services de la mairie,
- sécurisation de la zone,
- vérification du respect des procédures internes (règles d'or, code de conduite des affaires et des partenaires, dimension éthique),
- coordination de l'enquête judiciaire, en collaboration avec le directeur Juridique/les avocats,
- maintien de la relation avec les mandats concernés,
- amélioration des mesures de sécurité, le cas échéant, ouverture de la cellule psychologique aux publics concernés.

Au besoin, New Immo Holding prévoit la mise en place d'une analyse de la situation et l'adaptation des procédures internes.

3.3.4.5.5. Manière dont New Immo Holding veille à la mise en place de procédures de remédiation à des impacts négatifs matériels ainsi qu'à l'évaluation de leur efficacité ^{S4.32.C+S4.32.C.1}

Pour s'assurer que des procédures de remédiation aux impacts négatifs matériels de ses activités sont effectivement activées et efficaces, New Immo Holding procède à leur intégration au sein de ses processus et du dispositif de contrôle interne, permettant la mise en place de contrôles de 2^e et 3^e niveaux (processus de contrôles conformes aux règles de contrôle interne appliquées dans le Groupe voir GOV 5 ESRs 2).

3.3.4.5.6. Mesures d'atténuation des risques matériels découlant des impacts matériels et mesures d'optimisation des opportunités matérielles ^{S4.33.A.1+ S4.33.B.1}

New Immo Holding s'efforce d'atténuer les risques matériels découlant de ses impacts négatifs potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux au moyen d'actions dédiées à l'atténuation de la matérialisation de ces risques.

Ces actions présentées dans les sections au-dessus sont les suivantes :

- S4-15-AC, S4-10-AC, S4-08-AC

Quant aux risques qui ne sont pas liés à un impact, plusieurs actions spécifiques sont prévues, entre autres les actions reprises en S4-09ACI.

New Immo Holding n'a pas identifié d'opportunité matérielle découlant de ses impacts sur les consommateurs et utilisateurs finaux ou de ses dépendances à l'égard de ceux-ci. ^{S4.33.B.1}

3.3.4.5.7. Manière dont New Immo Holding agit pour éviter de causer des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.34.1 - B+\$4.34.2}

Afin d'éviter que des impacts négatifs se produisent, New Immo Holding se réfère au tableau des actions (cf. 3.3.4.5) :

- Assurer une gestion efficace des crises, notamment en cas de survenue d'un accident d'ampleur sur un site loué ou géré par l'entreprise.
- Identifier les risques majeurs sur chaque site ou encore les menaces de dangers corporels graves pouvant y survenir.
- Caractériser les risques liés à la structure d'un bâtiment puis les traiter.
- Doter tous les sites du portefeuille d'un système de gestion physique de la sécurité des visiteurs.

3.3.4.5.8. Signalement de problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés aux consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.35.1 - B*\$4.35.2}

À ce jour aucun incident grave en matière de droits de l'homme n'a été relevé durant la période d'observation.

3.3.4.5.9. Ressources allouées et gestion des impacts matériels ^{S4.37.1}

À date, la mesure des ressources allouées n'est pas effectuée par New Immo Holding, mais des ressources humaines y sont consacrées. Le Groupe dispose de services spécialisés dans la gestion des risques : détection des risques, mesure des impacts, établissement de processus de gestion de ces risques (préventif et curatif), formation des collaborateurs concernés et contrôle interne permettant de s'assurer de la bonne application des processus. Certains risques sont suivis avec des indicateurs de mesure de performance des actions de prévention : par exemple le nombre d'accident physiques sur les sites gérés ou en propriété impliquant un utilisateur final.

De manière générale, les équipes de la direction ESG travaillent conjointement avec les équipes métiers chargées du développement de nouveaux lieux ou de la gestion du patrimoine existant. Ces travaux incluent la mise en place d'actions relatives aux accès des personnes valides et en situation de handicap.

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.4.6. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels

S4-5 2.80.2.81

L'ensemble des politiques liées à la gestion des impacts, risques et opportunités sur les consommateurs et utilisateurs finaux présentées en 3.3.4.2. concourent au même objectif, et l'efficacité de leur implémentation peut être évaluée via des cibles communes ^{2.80.A}

Toutes ces cibles sont relatives à la chaîne de valeur aval, sur les sites sous contrôle opérationnel de New Immo Holding. Ces cibles ont été élaborées en interne par les experts de New Immo Holding, sur base des ambitions du Groupe et de l'application de ces politiques sur ce périmètre, et seront suivies, à terme, par des indicateurs mesurés de manière périodique et faisant l'objet d'un reporting ad hoc. Les parties prenantes ont été prises en compte, mais non intégrées à la définition des cibles. ^{2.80.C.+2.80.H,2.80.f,2.80.J}

Le Groupe ne dispose pas, à l'heure actuelle, de valeur de référence pour ces cibles (hormis celles précisées directement). ^{2.80.D.} Les échéances des cibles sont précisées via leurs horizons de temps : court (0-2 ans), moyen (2-5 ans) ou long terme (plus de 5 ans) ^{2.80.E}

3.3.4.6.1. Cibles assorties d'échéances concernant la réduction des impacts négatifs sur les consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.38.A.1}

À la date d'établissement du présent état de durabilité, New Immo Holding a défini des cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la réduction des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux ou la gestion des risques du Groupe liés à ces consommateurs et utilisateurs finaux.

Concernant l'impact NIH S4-93-IN, et à horizon 2030 :

- 100 % des marchés dotés d'un Guide de gestion de crise, avec mise à jour régulière (ou selon les évolutions du patrimoine et des contraintes exogènes au Groupe) ;
- 100 % des sites France dotés d'une cartographie des risques techniques, avec mise à jour régulière, en fonction des évolutions techniques ;
- 100 % des sites détenus par la foncière ayant conduit un audit technique ;
- 100 % des sites dotés d'un système de sécurité physique.

Ces actions sont actuellement en cours mais ne font pas à l'heure actuelle l'objet d'un suivi ad hoc. Un monitoring de suivi des actions liées est en revanche effectué de manière semestrielle. Un nouveau sponsor de ces projets a été recruté courant 2025. New Immo Holding n'ayant en revanche pas identifié d'impact positif, aucune cible assortie d'échéance concernant la promotion des impacts positifs sur les consommateurs et utilisateurs finaux n'est fixée. ^{S4.38.B.1}

3.3.4.6.2. Cibles assorties d'échéances concernant la gestion des risques et opportunités matériels liés aux consommateurs et utilisateurs finaux ^{S4.38.C.1}

Les cibles recensées par New Immo Holding sont liées à des actions en cours :

Concernant la gestion des IRO : NIH S4-95-R & NIH S4-96-R, les cibles sont les suivantes :

- augmentation des animations accessibles aux personnes porteuses d'un handicap à long terme ;
- 0 infraction dans l'accessibilité aux moyens de paiement d'ici à 2030 ;
- augmentation du nombre de sites proposant les « heures silencieuses » d'ici à 2030 ;
- 100 % des sites digitaux équipés de FACIL'iti d'ici à 2030 ;

Ces thématiques font l'objet d'un suivi qualitatif. Nous pouvons citer quelques mises en oeuvre de l'année 2025, notamment les silent hours mises en place sur le site Alegro Setubal qui a permis aux équipes de remporter le 1er pris aux Solal Awards.



Ou encore certains sites en France qui ont également mis en place des "heures silencieuses", accompagnées de mesures complémentaires (baisse de luminosité par exemple), comme le site de LEERS qui met en place ce dispositif chaque dimanche matin.

Concernant la gestion des IRO : NIH S4-111-R & NIH S4-91-R, la cible est la suivante :

- 0 sanction pour non-respect du RGPD, d'ici à 2030.

En outre, NIH s'est fixé comme objectifs sur des actions à venir :

- d'augmenter les entrées de sites accessibles aux personnes à mobilité réduite (en accès direct) d'ici à 2030, sachant que 100 % des sites disposent déjà d'un accès digital animé régulièrement, (NIH S4-95-R & NIH S4-96-R) ;
- de réduire le délai de traitement d'un incident lié à un piratage informatique à impact majeur sur l'activité (NIH S4-111-R) ;
- de diffuser 3 politiques spécifiques au RGPD d'ici à fin 2025 (NIH S4-91-R). Cette cible est considérée comme atteinte, les 3 politiques ayant été rédigées et validées en interne.

Ces cibles ne font pas encore l'objet d'un reporting ad hoc mais sont monitorées de manière semestrielles.

A noter cependant que certains projets menés par les équipes Nhood (Vialia Estación de Vigo Shopping Centre et Zenia Boulevard) ont obtenu 5 étoiles au standard AIS (Accessibility Indicator System).

3.3.4.6.3. Processus de fixation des cibles

S4.41.1+S4.41.A.1 - B+S4.41.A.2+S4.41.B.1 - B+S4.41.B.2

New Immo Holding a fixé ses cibles à l'issue de l'analyse du contexte de l'entreprise, des lois et règlements auxquels elle est soumise et de sa stratégie.

L'entreprise a pu interagir directement avec les consommateurs et utilisateurs finaux pour fixer ses cibles, par le biais des enquêtes de satisfaction et l'écoute des visiteurs de ses sites. Outre les enquêtes de satisfaction menées auprès de ses locataires, New Immo Holding a diligenté des études d'évaluation de ses prestations auprès des visiteurs des sites (les utilisateurs finaux), en direct ou via les réseaux sociaux.

En revanche, New Immo Holding n'a pas amorcé d'interaction directe avec les consommateurs et utilisateurs finaux pour recenser d'éventuels enseignements ou améliorations résultant de ses performances.

S4.41.C.1 - B

3.4. CONDUITE DES AFFAIRES G1

En application de l'ESRS G1, cette partie de l'état de durabilité porte sur les méthodes et processus mis en œuvre par le Groupe pour gérer ses impacts, risques et opportunités matériels en matière de conduite des affaires, ainsi que sur ses performances.

L'ESRS G1 couvre les sous-thèmes matériels suivants :

- Protection des lanceurs d'alerte.
- Gestion des relations fournisseurs.
- Corruption et pots-de-vin.
- Mécanismes de financement éthiques et responsables (*spécifique à New Immo Holding*).
- Orientation des projets (*spécifique à New Immo Holding*).

La direction Éthique et Compliance G1.5.A.1

Une directrice et trois collaboratrices composent la direction Éthique et Compliance, en charge du Business Éthique. Elle est rattachée au directeur Intelligence économique, sécurité et compliance. Elle couvre différents sujets — programme de lutte anti-corruption, anti blanchiment et devoir de vigilance, ainsi que prévention des conflits d'intérêts, règles de concurrence — et rapporte au Comité Audit, Risque et Compliance dont elle est un invité permanent.

Le Comité Audit, Risque et Compliance du Conseil d'administration

Chargé d'assurer la maîtrise des risques de l'entreprise, il se réunit préalablement à tout Conseil d'administration, qu'il informe de l'émergence et de la maîtrise de risques, connus ou nouveaux. Son président, également référent éthique, est nommé par le Conseil d'administration. Il est assisté d'un secrétaire chargé de l'organisation des réunions et de leur procès-verbal, qui veille notamment à ce que les éléments nécessaires à la bonne appréhension des sujets à l'ordre du jour parviennent aux membres du Comité suffisamment à l'avance.

Cet ordre du jour est fixé conjointement par le président du Comité et le directeur Financier global de New Immo Holding. L'échéance des fonctions de ses membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; leur renouvellement se fait sur le même principe.

Le Comité ESG - Environnement, Social et Gouvernance

Créé par la direction Éthique & Compliance, en gestion à la direction ESG, il assure un rôle central dans la bonne diffusion des politiques éthiques et la compréhension des sujets mais aussi dans la supervision des politiques éthiques. En sont notamment membres la direction Éthique & Compliance, la direction RH référente des sujets éthiques, le Global Head of Digital & Business Data, le Global Head of ESG, la direction Juridique New Immo Holding, la responsable du Reporting extra financier ainsi que des Compliance Officers. Cette composition assure un partage et une intégration cohérente des pratiques éthiques dans les stratégies de Nhood. Elle assure également une coordination efficace entre les différentes fonctions pour intégrer les considérations éthiques dans toutes les dimensions de l'entreprise.

La conduite des affaires répond à des standards élevés d'éthique qui prohibent tout phénomène corruptif et promeuvent une équité dans l'équilibre des relations commerciales. Ainsi, la même structure est appliquée au contenu des guides destinés aux partenaires commerciaux et aux collaborateurs. De la sorte, l'équité est identique entre les comportements attendus en interne et ceux promus en externe. L'ensemble des dispositifs, internes et externes, sont soumis aux mêmes règles de gouvernance.

3.4.1. IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES G1.SBM-3

sous-thématique	GESTION DES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS, Y COMPRIS LES PRATIQUES EN MATIÈRE DE PAIEMENT	CORRUPTION ET VERSEMENT DE POTS-DE-VIN	ORIENTATION DES PROJETS
IROs	G1-102-R Risque réglementaire réel en cas de non-respect des pratiques relatives au droit à la concurrence et au devoir de vigilance	G1-105-R Risque réglementaire réel en cas de pratiques commerciales non éthiques courantes dans l'entreprise G1-106-R Risque réputationnel réel en cas de non-respect des normes d'éthique des affaires pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes	G1-109-R Risque financier réel lié à la perte potentielle d'investisseurs si les projets suivis ne sont pas alignés avec les ambitions ESG
Horizon temporel	court terme	court terme	moyen terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Le non-respect du droit de la concurrence et la non-application du devoir de vigilance peut entraîner un risque réglementaire pour l'entreprise. Le plan de vigilance déployé au sein du Groupe ELO est disponible sur le site internet de l'entreprise.	Le risque est accru en cas de manque de contrôle ou de connaissances des pratiques non conformes au Code Ethique (ex. : blanchiment d'argent, conflits d'intérêts, trafic d'influence, travail forcé...). New Immo Holding réalise des due diligences préalables pour assurer l'intégrité des tierces parties, en particulier au regard des lois anti-corruption et ce, avant d'établir toute relation commerciale. La direction Éthique et Compliance est en charge de ses travaux et en rend compte à la Direction générale, pour, si besoin est, adaptation des pratiques en vigueur et de la stratégie commerciale.	Un non-alignement entre le choix des projets et les ambitions ESG des financeurs peut entraîner une perte de collaboration, et donc une baisse des financements pour les projets de l'entreprise. Conscient que son modèle d'affaire implique la recherche constante de financements, le Groupe New Immo Holding choisit ses projets en accord avec les ambitions ESG de du Groupe, et alignés avec les valeurs du marché et des financeurs.
Liens avec la chaîne de valeur	toute la chaîne de valeur	toute la chaîne de valeur	direct
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/e/f /h	Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers ne sont pas connus, le Groupe s'appuie sur les politiques déployées par la direction Éthique et Compliance, notamment le code Éthique et mentionne ce risque dans le plan de vigilance. La mise à jour régulière du plan de vigilance et de la cartographie des risques associée par les équipes spécialistes du Groupe lui permet de s'assurer une conformité au devoir de vigilance. La veille réalisée par le Groupe, lui permet de s'assurer une conformité aux pratiques relatives au droit à la concurrence.	Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, New Immo Holding réalise des due diligences préalables pour assurer l'intégrité des tierces parties, en particulier au regard des lois anti-corruption et ce, avant d'établir toute relation commerciale. Ces contrôles, adaptés au niveau de risque de chaque catégorie de tierce partie, sont une étape essentielle du processus de référencement. Les tiers référencés sont surveillés tout au long de la relation contractuelle via un outil spécifique, afin de détecter tout changement significatif dans leur situation (adverse media, condamnations éventuelles à l'encontre du tiers, de ses dirigeants ou de toute personne morale ou physique affiliée, liens avec des personnalités politiques exposées, sanctions, etc.).	Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Néanmoins, le Groupe s'efforce, dans sa recherche de nouveaux projets, de respecter les contraintes réglementaires ESG, et les grandes directives suivies par le marché immobilier ou plébiscitées par les financeurs.
Politiques liées	Code Ethique	Code Ethique Politique de lutte contre la corruption groupe	

sous-thématique	MÉCANISMES DE FINANCEMENTS ÉTHIQUES ET RESPONSABLES	PROTECTION DES LANCEURS D'ALERTE
IROs	G1-108-R Risque réputationnel réel lié à des sources de financement peu éthiques ou non transparentes	G1-100-R Risque réglementaire potentiel de non-conformité en cas de non-protection des lanceurs d'alerte (loi n° 2022-401)
Horizon temporel	Moyen/long terme	court terme
Liens avec la stratégie et le modèle économique	Le recours à des sources de financement peu éthiques ou dont la traçabilité n'est pas assurée peut entraîner une dégradation de l'image de l'entreprise. Conscient que son modèle d'affaire implique la recherche constante de financements, le Groupe New Immo Holding choisit ses sources de financements: internes, obligataires ou via des banques institutionnelles reconnues sur la place. Ces choix permettent une traçabilité des sources de financement.	L'entreprise ne respectant pas la Loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte s'expose à de potentielles condamnations et sanctions à court terme. Afin de favoriser un accès transparent et accessible à tous, New Immo Holding a mis en place un dispositif d'alerte sécurisé, conforme à la loi Sapin 2, à la loi sur le Devoir de vigilance et à la loi Wasserman. Ce dispositif garantit la confidentialité du lanceur d'alerte et des échanges sur la plateforme. Il permet également un traitement efficace, diligent et professionnel des alertes. La direction Éthique et Compliance intervient régulièrement auprès de la communauté des collaborateurs afin de les sensibiliser à l'utilisation du dispositif d'alerte. La ligne d'alerte s'ouvre ainsi sur un menu déroulant qui présente les typologies d'alerte susceptibles d'être remontées et qui vont notamment de l'atteinte à l'environnement, le non-respect des règles de concurrence, les cas de fraude, d'appropriation illicite, de corruption, jusqu'aux situations de harcèlement. Elle permet l'ouverture d'un dialogue avec le lanceur d'alerte et la production de pièces dans un espace sécurisé et conforme à la réglementation RGPD.
Liens avec la chaîne de valeur	direct	direct
Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise 2.48.d/ e/f /h	Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Néanmoins, le Groupe s'efforce, dans sa recherche de financement, d'avoir recours à des financements reconnus comme éthiques, traçables, voire d'avoir recours à des obligations dites « vertes » et pouvant s'avérer plus contraignantes.	Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers actuels et futurs ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques déployées par la direction Éthique et Compliance, ainsi que le Plan de vigilance qu'il met en œuvre pour prévenir ce risque potentiel. Le Groupe s'assure, via la direction Éthique et Compliance, de sa conformité à la réglementation, et réalise une veille, afin de s'aligner si la réglementation venait à évoluer. La prestation mise en place dans le cadre de la ligne d'alerte, dans laquelle le Groupe investit, lui permet d'apporter une expérience utilisateur conforme et s'aligne avec les exigences de la réglementation.
Politiques liées	Code Éthique	Politique Ligne d'alerte

3.4.2. GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.4.2.1. Culture d'entreprise et politiques de conduite des affaires ^{G1-1}

3.4.2.1.1. Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance ^{G1.5.A.1}

Le Groupe est structuré autour d'un Conseil d'administration New Immo Holding, d'un Comité d'audit, compliance et risques, et d'une équipe en charge des fonctions éthique et compliance. Une comitologie interne au Groupe permet d'assurer la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie et de l'éthique promues par le Groupe.

Un livret de gouvernance précise les rôles et attributions des différents comités ainsi que les seuils de compétence et d'engagement de dépense de l'entreprise.

3.4.2.1.2. Expertise des organes dans les questions relatives à la conduite des affaires ^{G1.5.B.1}

Le Conseil d'administration New Immo Holding veille à ce que les membres du Comité Audit, Risque et Compliance présentent des profils complémentaires et des compétences financières ou comptables, et désigne au moins trois des administrateurs de New Immo Holding dont le président lui-même. Les statuts prévoient quatre invités permanents : le président directeur général de New Immo Holding et trois administrateurs (cf. ESR2). À tout moment, le Conseil d'administration peut en modifier la composition. Le Comité délibère en présence d'au moins deux tiers de ses membres qui ne peuvent pas se faire représenter. En fonction de l'ordre du jour de ses réunions, il peut accueillir des invités experts, à la demande de son président. Ce dernier peut notamment convoquer toute personne de l'entreprise susceptible d'apporter un éclairage utile.

3.4.2.1.3. Processus d'identification des impacts, risques et opportunités matériels liés aux questions de conduite des affaires et critères pertinents pris en considération ^{G1.6.1+G1.6.2}

Cette section est décrite dans la partie IRO1 de l'ESRS 2.

3.4.2.1.4. Principales politiques et procédures de conduite des affaires

Le cadre d'impact- conduite des affaires est un document dont l'objectif est de traduire les orientations et partis pris de Ceetrus. La foncière adhère au pacte global des Nations unies, pour aller au-delà de la CSRD. Ce cadre d'impact vise à atteindre les objectifs de développement durable de l'ONU. Cette politique n'est pas spécifiquement liée à un IRO, cependant ces points sur la conduite des affaires sont décrits dans le paragraphe G1

Le cadre d'impact vise à piloter les risques associés au changement climatique d'une part et à la conduite des affaires d'autre part. Le processus de

contrôle mis en place au sein du Comité Audit Risque et Compliance vise à présenter annuellement la cartographie du risque climat et l'avancée des plans d'actions associés. Il vise également à travers le reporting de cartographie des risques de corruption, blanchiment et le traitement des alertes éthiques, à s'assurer de ce que les moyens, les actions attendues sont en place pour un pilotage efficace des risques pouvant compromettre la bonne conduite des affaires. Ce reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit Risque et Compliance et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance. Cette politique est déployée sur l'ensemble des territoires où Ceetrus est propriétaire majoritaire ou en contrôle opérationnel des sites, via la mise en œuvre opérée par le Directeur Général Ceetrus.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées terrain. Un évènement de Groupe a eu lieu pour le lancement de cette politique, avec présentation disponible pour tous les collaborateurs du Groupe. Chacun a reçu une version papier de la politique. La version digitale est également disponible sur demande.

La politique ligne d'alerte, dont la procédure cadre a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les collaborateurs du Groupe et/ou les tiers ayant un intérêt à agir peuvent signaler des dysfonctionnements ou des faits constatés, contraires aux règles applicables. Elle traduit les dispositifs en place concernant la protection du lanceur d'alerte. La politique vise à répondre à la directive européenne sur la protection du lanceur d'alerte. Elle répond à l'IRO G1-100-R. Une procédure de surveillance a été mise en place pour cette politique : en effet, chaque semestre la direction Éthique et compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'Administration New Immo Holding. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés sur la plateforme d'alerte, ou tout autre canal disponible dans l'entreprise. Régulièrement, le comité Audit, Risque et Compliance entend la direction Éthique et Compliance sur les alertes éthiques, nombre et types d'incidents, etc., selon un agenda fixé par son président. Chaque trimestre, la direction Éthique et Compliance partage avec le Conseil d'Administration – dont une section est dédiée aux alertes éthiques – les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique.

Concernant le champ d'application de cette politique, la diversité des faits susceptibles de faire l'objet d'une alerte est la plus large. Le dispositif a ainsi pour objectif le signalement et le traitement d'alertes relatives à des situations de pots-de-vin, corruption, ristournes, situations antitrust, problèmes concernant la protection des données et la sécurité informatique, détournement, appropriation illicite, vol, ressources humaines, équité et conflits d'intérêts, environnement, santé et sécurité. Ces faits peuvent être constatés pour l'une des filiales des activités ou des périmètres du Groupe. Une alerte qui ne remplirait pas ces critères ou qui ne serait pas remontée par une personne répondant à ces mêmes critères pourrait éventuellement donner lieu à une instruction si sa pertinence l'exige, au regard de l'analyse de la direction Ethique et Compliance du Groupe.

Cette politique est mise en œuvre par la direction Générale Nhood et par la direction Ethique et Compliance.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Il faut noter que cette politique a été réalisée en interne et est fondée sur les expertises métiers et les remontées du terrain.

Concernant les modalités de sa mise à disposition, une section du Code de Conduite Ethique des partenaires et des affaires est dédiée à la politique d'alerte. Le lien vers la plateforme d'alerte est rappelé sur le site internet institutionnel et lorsqu'une connexion se produit, que ce soit par une partie prenante interne ou externe à l'entreprise, la protection du lanceur d'alerte est strictement rappelée. La politique fait l'objet d'un partage sur la page institutionnelle du site internet de l'entreprise.

Le **Code Ethique** traduit l'ensemble des engagements pris par la société à propos de la conduite à adopter en tant que collaborateur en matière d'éthique des affaires, respectueuse des règles de concurrence :

- Exclusion de toute corruption
- Vigilance absolue à l'égard de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme
- Intransigeance avec le respect des droits humains fondamentaux
- Réprobation ferme de toute forme de travail indigne, irrespectueuse ou dangereuse.

Le code Ethique des collaborateurs s'appuie notamment sur la loi et sur les principes directeurs du Global Compact des nations Unies. Il fixe les fondamentaux qui engagent chacun, dont le respect de l'esprit, plus encore que de la lettre, est déterminant et incontestable.

Cette politique répond aux IROs G1-102-R, G1-105-R, G1-106-R et G1-108-R.

Ce Code font l'objet d'un examen d'ensemble par la direction Ethique et Compliance à une fréquence régulière pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux.

Le Code Ethique des collaborateurs s'adresse à la communauté des salariés, quel que soit leur statut, dirigeant, administrateur, de la société Nhood Holding ou d'une de ses filiales désignées sous le terme « collaborateur ». La direction générale Nhood et la direction Ethique et compliance Nhood sont en charge de la mise en œuvre de la politique.

Concernant le respect des normes ou initiatives tierces, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers, et mise à jour en 2025. Une communication entreprise a été réalisée dans le cadre de l'édition de la nouvelle version, chaque collaborateur ayant reçu un exemplaire papier. De plus, le document est annexé au règlement intérieur ou à tout équivalent prévu par la réglementation nationale du pays où il s'applique. Il fait aussi l'objet d'un partage sur la page institutionnelle du site internet de l'entreprise.

La **Politique de lutte contre la corruption Groupe** établit le cadre dans lequel la société de service lutte contre la corruption. Elle manifeste la tolérance zéro dans l'entreprise à l'égard de tout phénomène de corruption. Elle complète les Codes Ethiques ainsi que les politiques spécifiques mises en place au sein de l'entreprise. Elle est un cadre de référence commun pour prévenir, détecter et agir à l'endroit de tout acte susceptible d'être considéré comme un acte corruptif. Cette politique vise à répondre à la Loi Sapin 2 et lois locales en la matière, loi sur le devoir de vigilance.

Elle répond à l'IRO G1-106-R.

Cette politique s'adresse à l'ensemble des collaborateurs du Groupe quels que soient leur statut ou le territoire dans lequel ils exercent. Le directeur général Nhood, ainsi que le président de New Immo Holding sont en charge de la mise en œuvre de cette politique, sous la supervision de la direction Ethique et Compliance.

Concernant les normes ou initiatives tierces respectées, nous ne sommes pas concernés, comprenant que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Cette politique a été réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées du terrain. Par sa nature, cette politique a pris en compte toutes les parties prenantes amont et directes du Groupe lors de sa rédaction. Elle est publiée sur la page intranet de l'entreprise.

3.4.2.1.5. Signalements de préoccupations, investigations et protection des lanceurs d'alerte

G1.10.a.1-
B+G1.10.A.1+G1.10.A.2+G1.10.b.2-B+G1.10.b.4 - B

Le dispositif d'alerte

Il est ouvert à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise et aux tiers qui constateraient des écarts ou auraient des doutes quant à l'application du Code Ethique. New Immo Holding encourage toute personne témoin d'un comportement contraire aux valeurs et aux engagements portés par le Code Ethique de l'entreprise à le signaler sur cette plateforme. Régulièrement, la direction Éthique & Compliance intervient auprès des équipes afin de les sensibiliser à son utilisation. Au siège social de l'entreprise, une campagne de communication relaie son accès direct via un QR code. Ce dispositif a également été mis en place dans les pays. Le lien est aussi disponible dans l'ensemble des Codes Ethiques édités et diffusés par l'entreprise.

La ligne d'alerte facilite l'ouverture d'un dialogue avec le lanceur d'alerte et la production de pièces dans un espace sécurisé et conforme au règlement général sur la protection des données à caractère personnel (RGPD). L'identification des préoccupations relatives aux comportements illicites ou contraires au Code Ethique est facilitée dans le cadre de la ligne d'alerte par la mise à disposition d'une liste permettant au lanceur d'alerte, qu'il soit collaborateur ou tiers à l'entreprise, d'être guidé vers la préoccupation dont il souhaite faire part. Sur la liste, chaque item (atteinte à l'environnement, pratique frauduleuse, vol, appropriation illicite, corruption, harcèlement, discrimination, etc.) fait l'objet d'un descriptif dynamique. Le lanceur d'alerte est ainsi orienté pour identifier et signaler au mieux sa préoccupation. Toutefois, si le contenu n'est pas le reflet exact de l'attente du lanceur d'alerte, il lui suffit de sélectionner le terme « autre » pour accéder à un commentaire et à un signalement libre. L'examen de ladite préoccupation est fait par la directrice Éthique et Compliance, seule habilitée à connaître des alertes. En cas d'alerte mettant en cause directement la directrice Éthique et Compliance, l'alerte remonterait directement à un tiers identifié dans un organe de gouvernance du Groupe. En fonction du contenu associé, il lui est loisible de réaffecter l'alerte à la bonne préoccupation dans le cadre d'un onglet de note. Après avoir été anonymisés, les signalements font l'objet d'un reporting auprès du comité Audit, Risque et Compliance, et contribuent au renforcement des processus et des contrôles de l'entreprise, notamment dans le cadre de la bonne diffusion des règles éthiques dans l'entreprise. En 2025, une nouvelle plateforme externe a été sélectionnée pour mise à disposition des collaborateurs et des externes. Par rapport à sa version précédente, cette nouvelle version permet d'apporter une plus grande fluidité d'utilisation.

La protection des lanceurs d'alerte G1.10.C.1

La plateforme d'alerte offre les garanties les plus exigeantes quant à la sécurisation et à la protection du lanceur d'alerte. Aucune donnée ne transite sur des serveurs hébergés par le Groupe et aucune connexion ne peut être faite en dehors de la plateforme hébergée par un tiers habilité. La sécurisation de la plateforme fait l'objet d'un audit de tiers habilité. Par conséquent, le lanceur d'alerte bénéficie d'une protection stricte et garantie. En conformité avec la loi, et afin de permettre un traitement efficace des alertes, il bénéficie, tout au long de la phase d'instruction et jusqu'à la clôture de l'alerte, de la confidentialité la plus absolue. À l'issue de l'instruction et des conclusions, l'alerte est anonymisée dès son archivage et tous les éléments de données personnelles sont également anonymisés, et la protection du lanceur d'alerte est mécaniquement augmentée.

Plus globalement, le Groupe a mis en place des éléments spécifiques qui protègent le lanceur d'alerte, tels que la relecture des comptes rendus d'interviews à l'issue de l'entretien. Il bénéficie par ailleurs d'une protection légale dès lors que l'alerte est effectuée de bonne foi.

■ Garantie de confidentialité

Le dispositif mis en œuvre garantit une stricte confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte. Aucun élément de nature à l'identifier ne peut être divulgué, sauf à l'autorité judiciaire ou à moins d'obtenir le consentement express de l'intéressé. Le nombre de personnes chargées du recueil et du traitement des alertes, toutes soumises à un accord de confidentialité, est limité. Les données personnelles sont accessibles uniquement aux personnes habilitées à les consulter au regard de leurs attributions. Le cas échéant, les experts missionnés dans le cadre de l'instruction d'une enquête relative à une alerte doivent s'engager contractuellement à assurer la confidentialité des données et à les supprimer au terme de leur intervention.

■ Protection contre toutes représailles ou tentatives d'intimidation

Un lanceur d'alerte agissant de bonne foi ne peut faire l'objet de sanctions, quand bien même ses allégations s'avèreraient par la suite non confirmées. Il est aussi protégé contre toute tentative d'intimidation.

■ Protection en droit du travail

Un lanceur d'alerte ne peut faire l'objet de mesures disciplinaires — écarté d'une procédure de recrutement, sanctionné, licencié, objet d'une mesure discriminatoire notamment en matière de rémunération, de formation ou de promotion professionnelle — ou de poursuites du seul fait d'avoir alerté, de bonne foi, des faits relevant d'une alerte. Il bénéficie de cette protection absolue, quand bien même l'alerte ne serait finalement pas fondée. Seule l'utilisation délibérément abusive de l'alerte fait échec à cette protection.

Les canaux internes de signalement mis à leur disposition G1.10.C.1.1+G1.10.c.i.2-B

La direction Éthique & Compliance intervient régulièrement auprès de la communauté des collaborateurs afin de les sensibiliser à l'utilisation du dispositif d'alerte. La ligne d'alerte est d'ailleurs largement développée dans les Codes Éthiques de l'entreprise, systématiquement remis aux collaborateurs.

Lorsque des accès temporaires sont octroyés à des relais Compliance pour le traitement *ad hoc* d'une alerte sur la plateforme, une formation préalable obligatoire d'utilisation est dispensée par la directrice Éthique & Compliance, qui revient également sur la protection et les droits du lanceur d'alerte ainsi que sur les droits des personnes et celles mises en cause. À ce titre, une frame d'entretien est disponible. Enfin, une formation est dispensée conjointement avec le prestataire, le Compliance Officer Groupe et le relais Compliance du pays.

Les mesures de protection contre des représailles G1.10.C.II.1+G1.10.d.2-B+G1.10.e.1-B+G1.10.f.1-B+G1.11.1-B

La protection des lanceurs d'alerte fait l'objet d'une section dédiée dans le Code Éthique à destination des collaborateurs et des partenaires (cf. G1-03-PO). Elle est aussi au cœur de la directive européenne UE 2019/1937 — qui vise à déployer un dispositif efficient pour lutter contre les violations du droit européen — et des lois de transposition locale :

- France : loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 dite « Wasserman » visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte.
- Italie : Decretion. 24 del 10 marzo 2023.
- Portugal : Lei n° 93/2021 de 20 de dezembro.
- Espagne : Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.
- Pologne : « Ochronie osób zgłaszających naruszenia prawa ».
- Ukraine : Law of Ukraine dated 14.10.2014 No. 1700-VII "On Prevention of Corruption".

À ce jour, le dispositif d'alerte mis en place par l'équipe corporate — plateforme d'alerte, protection du lanceur d'alerte, etc. — s'applique à l'ensemble des filiales.

La directrice Éthique et compliance est en charge d'effectuer les enquêtes internes, hormis celles qui pourraient directement la concerner. Le recours à des experts dédiés au type d'alerte peut être engagé (par exemple les avocats). Le traitement des alertes via la plateforme d'alerte, son efficacité, objectif et caractère indépendant sont est détaillés dans la section 3.3.2.4.1.

3.4.2.1.6. Formation à la conduite des affaires G1.10.G.1

Le cadre d'impact de la Foncière a fait l'objet de conférences et présentations destinées à l'ensemble des collaborateurs. Des supports ont été diffusés, permettant à tous l'appréhension correcte de ce cadre. Par ailleurs, la Charte de déontologie désormais finalisée va être déployée par la direction Éthique & Compliance. Quant aux relais Compliance des pays, ils ont la charge, entre autres, de transmettre aux équipes locales les éléments du Code Éthique qui leur est dédié.

À l'occasion de l'exercice de cartographie des risques, plusieurs fonctions à risque ont été identifiées et font l'objet de formations *ad hoc* : G1.10.H.1

- les membres du Conseil d'administration ;
- les membres du Comité de direction ;
- les fonctions juridiques ;
- l'ensemble des fonctions en front office :
 - dont les achats et fonctions commerciales,
 - dont le développement de projet (promotion immobilière),
 - dont le capital market
 - dont la direction Relations et Territoires.

Annuellement, un dispositif de formation est proposé aux collaborateurs en lien direct avec la conduite des affaires. Ce dispositif alterne des formations globales adossées au Code Éthique, d'autres dédiées à des thèmes particuliers (ex. : les cadeaux et invitations, le conflit d'intérêt...). Certaines formations sont assujetties à l'atteinte d'un score minimum pour valider la formation.

3.4.2.2. Gestion des relations avec les fournisseurs ^{G1-2}

3.4.2.2.1. Politique en matière de relations avec les fournisseurs ^{G1.14.1+G1.15.A.1}

Le dialogue avec les fournisseurs permet à chacune des parties à la fois de mieux comprendre les attentes de l'autre, et de pouvoir fixer un socle d'ambitions mutuelles. Les relations avec les fournisseurs peuvent également comporter des risques et des impacts, de même notre activité peut également en être génératrice. À ce titre, la société a mis en place une approche qui s'appuie sur deux piliers :

- des évaluations de la maturité des fournisseurs à l'entrée en relation, qui prennent en compte les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
- des revues périodiques avec les fournisseurs, afin de définir conjointement les actions de maîtrise des risques ESG.

Pour la société, il s'agit de maîtriser sa chaîne de valeur, qui promeut des Achats responsables au sein de son organisation. Elle intègre naturellement cette dimension dans la sélection de ses partenaires afin qu'ils contribuent, au fil des relations commerciales, à minimiser leurs impacts environnementaux et sociétaux, et favorisent les bonnes pratiques en termes d'éthique et de droits humains.

La politique est aussi l'occasion de rappeler les bonnes pratiques à mettre en œuvre par la personne/l'équipe en charge de l'exécution du contrat/de la prestation pour s'assurer du paiement du fournisseur dans le temps défini :

- négocier un délai de paiement respectant le cadre légal qui soit raisonnable à la fois pour l'entreprise mais aussi pour le fournisseur ;
- s'assurer que le délai de paiement négocié avec le fournisseur est correctement inscrit dans le contrat et est le même que celui paramétré dans les outils *Procure-To-Pay* et comptables ;
- informer le fournisseur du mode de calcul du délai de paiement (en France, par exemple, le nombre de jours fin de mois) ;
- respecter le processus d'engagement des dépenses défini afin d'éviter de retarder le processus de paiement ;
- s'assurer que les engagements contractuels sont honorés tout au long de la relation d'affaire afin de prévenir tout désaccord sur le montant à payer. Le processus d'engagement des dépenses et les outils n'étant pas homogènes dans le Groupe, il faut considérer que les délais de paiement ne sont pas appréhendés de la même manière partout.

3.4.2.2.2. Procédure de sélection et suivi des fournisseurs et principaux critères sociaux et environnementaux pris en compte ^{G1.15.B.2+G1.15.b.1-B}

Des directions Achats ont été déployées depuis 2020 en Italie et depuis 2023 en France. Une politique Achats responsables existe depuis avril 2024, revue en 2025 pour les marchés France et Luxembourg, qui représentent 50 % du chiffre d'affaires de l'entreprise. Cette politique globalisée a pour objectif de définir le cadre de la relation avec les fournisseurs, de présenter notamment les prérequis en matière de droits fondamentaux et de conduite commerciale responsable. Elle se structure selon les axes suivants :

- garantir le respect des droits fondamentaux ;
- adopter une conduite commerciale responsable ;
- développer des relations à impact positif avec les fournisseurs assurant la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.

La politique Achats responsables, qui s'applique à tous les fournisseurs de New Immo Holding, constitue une annexe contractuelle, y compris lors d'appels d'offres, et reste accessible aux candidats fournisseurs via le site internet de Nhood. Un questionnaire complémentaire sur les segments environnementaux, santé et sécurité et droits humains a été élaboré. À ce jour, il existe sous quatre formats, selon la taille de l'entreprise à évaluer — TPE, PME, ETI et grande entreprise. Composé de 60 à 84 questions, il est déployé au sein de trois filiales, en France, au Luxembourg et dans la Holding. Ce questionnaire intègre dorénavant des questions liées :

- aux droits humains,
- au code de conduite,
- aux procédures,
- au cadre général,
- à l'environnement,
- à la santé et sécurité.

Les résultats du questionnaire sont pris en compte pour évaluer l'offre soumise lors de l'appel d'offres.

Pour renforcer les axes de contrôle environnementaux, droits humains et santé sécurité, deux filiales ont décidé de se doter d'un outil d'évaluation extra-financière des fournisseurs. À travers cet outil, le Groupe entend intégrer davantage de critères liés à la performance ESG de ses fournisseurs au sein des critères d'achats. En 2025, le Groupe s'est doté d'un nouvel outil d'évaluation des tiers en ligne avec les attendus de la loi Sapin II. Cet outil intégrera une notation de la maturité ESG des tiers, qui sera intégrée à terme au processus de sélection des fournisseurs.

3.4.2.3. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin ^{G1-3}

3.4.2.3.1. Dispositif de prévention, détection et sanction des cas et traitement des allégations s'y rapportant ^{G1.16.1}

L'entreprise a mis en place un système de prévention de la corruption qui passe par la création de référentiels affirmant une tolérance zéro vis-à-vis de la corruption. Ils sont notamment constitués de Codes Ethiques internes et externes et de politiques spécifiques dont les contenus sont alignés avec les législations locales. Ce système de prévention est complété par des actions de formation et de sensibilisation. Il fait l'objet d'une approche pédagogique adossée à la cartographie des risques de corruption. Le système de détection s'appuie sur les gestes métier qui peuvent être renforcés par des mesures de contrôle internes.

New Immo Holding a également posé les bases d'une politique de contrôles comptables, visant à déterminer l'ensemble des contrôles devant être faits pour prévenir et identifier les cas de fraudes et corruption. Ce système de contrôle interne est fondé sur les bonnes pratiques établies par le COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) et comprend plusieurs éléments :

- la gouvernance du système de contrôles comptables ;
- les acteurs, rôles et responsabilités dans la réalisation des procédures de contrôles comptables ;
- l'organisation comptable au sein du Groupe ;
- les systèmes d'information comptable et les contrôles embarqués ;
- la gestion des risques et des systèmes de contrôles afférents ;
- la méthodologie de contrôle ;
- le plan de contrôle des risques de corruption :

Contrôles de Niveau 1 :

- contrôles inhérents à la fonction comptable,
- contrôles en lien avec la cartographie des risques de corruption,
- contrôles directement issus des recommandations de l'AFA (Agence française anticorruption) ;

Contrôles de Niveau 2 :

- contrôles inhérents à la fonction comptable,
- contrôles en lien avec la cartographie des risques de corruption,
- contrôles directement issus des recommandations de l'AFA.

Les sanctions sont de deux ordres : celles destinées aux collaborateurs et celles spécifiques aux parties prenantes de l'entreprise. Dans la relation interne, les phénomènes corruptifs font l'objet de sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement — sur un principe mentionné dans le règlement intérieur, dont le Code Ethique est une annexe. Dans les relations externes, les phénomènes corruptifs donnent lieu à la cessation des relations commerciales. L'une et l'autre de ces sanctions ne préjugent pas de la faculté pour le Groupe d'engager des poursuites judiciaires ou des demandes de réparation.

Le traitement des allégations ^{G1.18.A.1+G1.18.b.1-B}

La politique contre la corruption du Groupe fixe le cadre dans lequel la société de service lutte contre la corruption. Elle manifeste la tolérance zéro dans l'entreprise à l'égard de tout phénomène de corruption et complète les Codes Ethiques ainsi que les politiques spécifiques mises en place. Elle est un cadre de référence commun pour prévenir, détecter et agir à l'endroit de tout acte susceptible d'être considéré comme un acte corruptif. Les phénomènes potentiellement corruptifs — dons, cadeaux, invitations, sponsoring, mécénat, relations aux intermédiaires et aux tiers... — font l'objet de politiques complémentaires diffusées dans l'ensemble des territoires où le Groupe exerce ses activités.

Plusieurs procédures existent pour empêcher et détecter les cas de corruption et les versements de pots-de-vin, notamment le signalement sur la plateforme d'alerte, le traitement des alertes et les droits des personnes auditionnées. Le processus d'alerte fait l'objet d'une section dédiée dans le Code Ethique des collaborateurs.

Les procédures sont adossées au code Éthique, où sont illustrés les attendus par des comportements positifs (*do*) et les comportements à proscrire (*don't*) avec des exemples directement liés à la cartographie des risques et aux spécificités métier. La directrice Éthique et Compliance est seule habilitée à mener des enquêtes (sauf dans le cas où elle serait elle-même mise en cause). Les interlocuteurs ne sont pas parties prenantes pour mener les investigations, mais sont auditionnés pour rendre compte si la direction Éthique et Compliance l'estime nécessaire.

La communication des résultats aux organes d'administration, de direction et de surveillance ^{G1.18.C.1}

Chaque semestre, la direction Éthique & Compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration NIH. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés via la plateforme d'alerte ou de tout autre canal disponible dans l'entreprise. De son côté, le Comité Audit, Risque et Compliance entend régulièrement, et selon un agenda fixé par son président et la direction Éthique & Compliance, les alertes éthiques : nombre, type d'incidents et conclusions du traitement des alertes.

Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique. Une section est dédiée aux alertes éthiques.

3.4.2.3.2. Publicité des politiques à l'égard des parties prenantes ^{G1.20.1}

Le Code Ethique des collaborateurs fixe les attendus applicables aux salariés concernant la prévention et la lutte contre la corruption applicables aux salariés. Annexé au règlement intérieur lorsque la législation locale le prévoit, il est communiqué à l'ensemble des effectifs suivant les processus validés par la DRH locale — adjonction au contrat de travail, remise en main propre — et lors de l'intégration des nouveaux collaborateurs. Ces mises à jour font l'objet d'une communication institutionnelle large. La charte globale RH prévoit que dans les premiers mois suivants l'arrivée d'un collaborateur, celui-ci doit être formé aux processus internes et à l'éthique et conformité.

Un Code Ethique des partenaires est également mis en place, qui permet de faire connaître à nos partenaires commerciaux nos attendus éthiques et liés à la conduite des affaires. Ainsi le parallélisme est respecté entre le code Éthique des collaborateurs qui fixe les comportements attendus par les collaborateurs (y compris dans le cadre des représentations qu'ils font de l'entreprise, notamment dans la relation avec les territoires, les administrations et les fournisseurs), et le Code Ethique des partenaires qui fixe des attendus similaires. Le Code Ethique des partenaires est annexé aux contrats commerciaux. Il est disponible sur le site institutionnel de l'entreprise Nhood.com dans la section « nos engagements/valeurs éthiques ». Nous pouvons considérer le périmètre New Immo Holding couvert, les relations avec les partenaires de Ceetrus étant incluses dans la prestation de service opérée par Nhood.

Concernant les populations contribuant directement à la détection des phénomènes de corruption, une politique de contrôles comptables est en cours de déploiement et des formations dispensées *a minima* tous les deux ans.

Un plan d'actions adossé à la cartographie des risques de corruption est établi pour chaque territoire et fait l'objet d'un suivi par la Direction Compliance & Éthique.

3.4.2.3.3. Formation à la lutte contre la corruption ^{G1.21.A.1}

La formation à la prévention des phénomènes corruptifs est dispensée le plus largement possible dans l'entreprise, notamment par des e-learning, la sensibilisation des nouveaux arrivants et des actions ponctuelles. L'événement majeur au sein du Groupe se déroule chaque 9 décembre, à l'occasion de la journée internationale de lutte contre la corruption. Cette manifestation mobilise 100 % des salariés et inclut une prise de parole de

l'équipe Ethique et Compliance globale. Y sont rappelés par exemple les comportements à prohiber ainsi que les actes sensibles ^{G1.21.A.1.AR8.8} :

- corruption,
- invitations et cadeaux,
- conflits d'intérêts,
- évaluation des tiers,
- ligne d'alerte,
- prévention et lutte contre le blanchiment d'argent,
- comportements à prohiber et actes sensibles.

À titre d'exemple, en 2025, La Direction Ethique et Compliance a organisé un événement sur l'ensemble du Groupe prenant la forme d'un faux procès relatif à des faits de corruption.

Cet événement participatif et interactif a mis en lumière quelles peuvent être les situations à risque dans le cadre de l'activité du Groupe.

La Journée a été clôturée par une prise de parole des membres du COMEX dédiée à l'analyse des situations.

Une animation "mosaïque de l'Éthique" est également mise en place depuis 2025, de manière volontaire pour les collaborateurs du Groupe sur les marchés où l'animation est déployée. Cette animation vise à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux conséquences des décisions et comportements non éthiques.

Des prises de paroles et communication sensibilisant sur la mise en place de nouveaux outils émanant de la direction Éthique & Compliance ont été adressées à 100 % des collaborateurs.

Localement, plusieurs dispositifs de formation ont été initiés par les équipes :

- au Portugal, un programme en présentiel sur 6 heures destiné à 100 % des collaborateurs ;
- en Italie, un module en distanciel pour 100 % des collaborateurs ;
- en Pologne, l'accompagnement de 100 % des collaborateurs à l'utilisation de la ligne d'alerte.

Au cours de l'année, des sensibilisations spécifiques à l'analyse et au contrôle des tiers ont été réalisées auprès de différents publics :

- l'ensemble des assistantes commerciales France et Luxembourg (50 % du CA de la société),
- l'équipe Achats France et Luxembourg,
- les équipes du directeur Commerce France et Luxembourg,
- des équipes de la Direction Développement et Asset Manager France et Luxembourg.

Des présentations sont également organisées auprès des équipes dirigeantes ponctuellement pour la Foncière, et la société de services.

3.4.2.3.4. Méthode de formation anti-corruption et anti-pots-de vin G1.21.A.1.AR8.3

Les actions de formation, qu'elles soient en présentiel ou en distanciel, qu'elles soient collectives ou répondant à des publics ciblés répondent à deux impératifs :

- les obligations légales, notamment la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « loi Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- les attendus fixés par l'entreprise tels que détaillé dans le Code Ethique des collaborateurs.

Il s'agit donc pour l'entreprise de prévenir à travers les formations les faits de corruption pouvant être identifiés par le Groupe ou mis en avant par la cartographie des risques anticorruption.

La méthode déployée vise à former à la couverture des risques les personnes les plus exposées auxdits risques. Elle est complétée par un module e-learning de sensibilisation à la lutte contre la corruption qui vise également à présenter la couverture de risque à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. G1.21.A.1.AR8.3

Enfin, tout au long de l'année, différentes campagnes viennent compléter le rituel du 9 décembre, notamment à l'occasion de prises de paroles auprès de collaborateurs ou à l'occasion de la diffusion de politiques additionnelles. G1.21.A.1.AR8.7

Fonctions à risques couvertes par les programmes de formation G1.21.B

Les personnes les plus à risque ont été identifiées par le travail de cartographie et font l'objet de formations et points de rencontres spécifiques :

- les membres du Conseil d'administration,
- les membres du Comité de direction,
- des fonctions en front office, dont fonctions Achats et Commerciale, Développement de projet (promotion immobilière) et direction Relations et Territoires.

Concernant les autres fonctions citées, elles ont été formées individuellement au contrôle des tiers directement visés par la prévention des risques de corruption (100 % des personnes présentes à la formation ont validé ce module).

Egalement, la formation e-learning Groupe de sensibilisation à l'éthique et la lutte contre la corruption vise 100% des collaborateurs au 31 décembre 2025.

3.4.2.3.5. Formation sur mesure pour les organes d'administration, de direction et de surveillance G1.21.C.1

Des sensibilisations sont régulièrement proposées à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise. Elles sont également proposées aux membres du Conseil d'administration et du Comité Audit, Risque et Compliance. Ainsi, en 2025, les administrateurs ont bénéficié d'une formation à la gestion des conflits d'intérêts, complétant les formations dispensées en 2024 sur la thématique de l'éthique.

3.4.3. INDICATEURS ET CIBLES

3.4.3.1. Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin ^{G1-4}

Au cours de la période de reporting, New Immo Holding et ses collaborateurs n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour infraction à la législation applicable sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption ou contre le versement de pots-de-vin. En revanche, chaque alerte qui a mis en avant des faits constituant des entraves à l'éthique ont fait l'objet de mesures. Ces mesures prévues par le code Ethique et le règlement intérieur vont jusqu'au licenciement. En outre, le processus de cartographie des risques est enrichi desdites entraves qui apparaissent sous forme de scénario d'atteinte et font l'objet de mesures d'occurrence et de probabilité. ^{G1.22.1 + G1.25.B + G1.25.C + G1.25.D.1}

3.4.3.2. Influence politique et activités de lobbying ^{G1-5}

3.4.3.2.1. Activités et engagements liés à l'exercice d'influence politique ^{G1.27.1}

L'encadrement des activités de lobbying de New Immo Holding par le Code Ethique, selon les prescriptions posées par la direction Éthique & Compliance, contribue à la maîtrise des normes éthiques des affaires. Leur non-respect induirait un risque pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes. Ces activités sont susceptibles d'un contrôle par le Comité Audit, Risque et Compliance. ^{G1.29.a.1}

La politique de lobbying de New Immo Holding préconise en substance :

- le non-financement des partis politiques,
- l'exercice du lobbying exclusivement par des collaborateurs habilités,
- l'inscription dans un registre des actions et des montants corrélatifs, lorsque la législation locale l'exige,
- la formation des personnes exposées.

Parmi les actions édictées dans le guide des pratiques sponsoring et mécénat de New Immo Holding :

- mener les actions de l'entreprise en toute clarté,
- inscrire ces actions dans les registres dédiés,
- laisser les professionnels expérimentés prendre la parole en public.

Parmi les actions proscrites et interdites dans le cadre de la politique :

- soutenir des activités destinées à financer de façon indirecte l'octroi d'autorisation administrative,
- faire du prosélytisme. ^{G1.27.1}

3.4.3.2.2. Type de destinataire/bénéficiaire des contributions politiques financières et en nature apportées directement et indirectement par l'entreprise ^{G1.29.B.1.1}

Non applicable.

3.4.3.2.3. Manière dont est estimée la valeur monétaire des contributions en nature ^{G1.29.B.1.1}

Non applicable.

3.4.3.2.4. Principaux thèmes couverts par les activités de lobbying et les principales positions que défend l'entreprise sur ces questions ^{G1.29.C.1 + G1.29.D.1-B + G1.29.D.A.13.1-B}

Se référer au point 3.4.3.2.1.

3.4.3.2.5. Informations sur la nomination de tout membre des organes d'administration, de direction et de surveillance qui aurait occupé une position comparable dans une administration publique (y compris dans un organisme de régulation) ^{G1.30.1}

Les administrateurs sont sollicités une fois par an pour déclarer les potentielles situations de conflits d'intérêts. Cette déclaration porte sur les fonctions exercées à titre gracieux ou contre paiement et les mandats de toute nature exercés précédemment ou actuellement par le déclarant. À l'issue de ces déclarations, une cartographie des interactions est établie. L'objectif : mesurer le degré d'indépendance de l'administrateur avec ses autres intérêts. Les conclusions sont partagées auprès du Comité Audit, Risque et Compliance par la direction Éthique & Compliance.

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2025**



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en millions d'euros)	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	4.1	82,0	44,2
Autres immobilisations incorporelles	4.2	23,5	15,3
Immobilisations corporelles	4.3	27,1	37,1
Immeubles de placement	4.4	6 943,1	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	430,0	474,2
Autres actifs financiers non courants	7.2	219,1	291,6
Autres actifs non courants		68,8	91,1
Instruments dérivés non courants	6.4	2,9	69,1
Actifs d'impôts différés	9.2	96,6	115,3
ACTIFS NON COURANTS		7 893,1	7 728,1
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	223,9	118,1
Stocks		170,8	46,6
Créances clients	7.1	216,1	183,1
Créances d'impôts exigible	9.2	26,0	9,2
Autres actifs financiers courants		428,7	319,1
Autres actifs courants		429,6	266,3
Instruments dérivés courants	6.4	1,3	1,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.3	393,9	126,7
ACTIFS COURANTS		1 890,2	1 071,0
TOTAL ACTIF		9 783,3	8 799,2

PASSIF (en millions d'euros)	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	14.1	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4
Réserves consolidées		2 088,5	2 544,6
Résultat net consolidé		-9,2	-123,1
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE		3 655,8	3 998,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle		61,1	75,6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3 717,0	4 073,7
Provisions non courantes	10	10,4	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	6.1.1	3 682,6	2 529,0
Dettes locatives non courantes	7.3	90,7	61,0
Instruments dérivés non courants	6.4	4,3	23,7
Autres passifs non courants		56,6	53,3
Passif d'impôts différés	9.2	1 014,9	985,9
PASSIFS NON COURANTS		4 859,5	3 662,9
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	-	3,4
Provisions courantes	10	53,4	39,6
Emprunts et dettes financières courantes	6.1.1	535,0	552,4
Dettes locatives courantes	7.3	13,4	15,8
Instruments dérivés courants	6.4	1,5	1,3
Dettes fournisseurs		208,8	134,7
Dettes d'impôts exigibles		20,0	14,6
Concours bancaires		38,2	0,2
Dettes sur immobilisations		60,4	67,0
Dettes fiscales		56,6	46,7
Dettes sociales		42,6	35,6
Autres passifs courants		176,8	151,6
PASSIFS COURANTS		1 206,8	1 062,6
TOTAL PASSIF		9 783,3	8 799,2

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs nets	8.1	458,1	508,2
Revenus des activités de services	8.2	88,9	65,2
Revenus nets de promotion immobilière	8.2	1,9	2,0
TOTAL REVENUS		548,9	575,4
Autres produits d'exploitation		-3,4	-4,6
Frais de personnel	11	-131,5	-120,5
Frais de structure	8.3	-87,1	-91,4
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-17,3	-25,5
Reprises et dotations aux provisions		0,0	-7,2
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	69,1	-37,5
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		322,9	520,1
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-342,2	-639,3
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	12	-19,4	-139,3
Autres produits et charges non courants	12	3,2	-80,0
Dépréciation goodwill	4.1	-28,2	-2,4
Résultat opérationnel		334,2	67,0
<i>Produits financiers</i>		47,2	77,1
<i>Charges financières</i>		-173,9	-163,3
Coût de l'endettement financier net	6.2	-126,7	-86,2
Autres produits et charges financiers		-78,1	-17,2
RÉSULTAT FINANCIER	6.2	-204,8	-103,4
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		129,4	-36,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2	-55,3	-18,5
Charge d'impôt		-75,4	-64,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		-1,3	-119,1
Dont			
Part du Groupe		-9,2	-123,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle		7,9	4,0

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-1,3	-119,1
<i>Réévaluation des instruments dérivés de couverture</i>	-6,9	-15,3
<i>Réévaluation des actifs financiers</i>	-3,5	-12,9
<i>Ecart de conversion</i>	7,7	61,3
<i>Effets d'impôts</i>	0,0	-19,3
<i>Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies</i>	-0,1	0,5
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-4,2	-104,8
Dont		
Part du Groupe	-11,7	-108,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle	7,6	3,3

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

en millions d'euros		NOTES	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVITES OPERATIONNELLES				
Résultat net de l'ensemble consolidé			-1,3	-119,1
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations			80,0	51,7
Variation de valeur des immeubles de placement			-69,1	37,5
Variation de valeur des instruments financiers			0,0	1,0
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1		55,3	18,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt	12		16,9	139,6
Autres Charges et produits sans contrepartie en trésorerie	12		0,0	47,0
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts			82,0	176,1
Coût de l'endettement financier net et intérêts de location	6.1		129,0	89,1
Charge d'impôt (y compris différée)			75,4	64,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts			286,4	329,4
Impôts perçus / versés			-54,8	-48,7
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)			-29,7	-15,7
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>			-19,2	-29,8
<i>dont créances clients</i>			-5,5	-9,8
<i>dont autres créances</i>			-2,1	12,0
<i>dont dettes fournisseurs</i>			16,8	4,9
<i>dont autres dettes</i>			-19,8	7,0
FLUX NETS DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR LES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			202,0	265,0
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT				
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>			-61,4	-100,4
Acquisitions d'immobilisations	4		-360,6	-189,2
Cessions d'immobilisations			299,2	88,7
<i>Titres consolidés</i>			-32,6	338,2
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)			-52,5	-6,4
Cessions (y compris trésorerie cédée)			19,9	344,6
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>			-139,1	-51,5
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1		-150,8	-70,9
Cessions de titres non consolidés			1,7	5,3
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1		10,0	14,1
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			-233,2	186,2
ACTIVITES DE FINANCEMENT				
Augmentation de capital			-0,6	0,3
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital			-0,7	-5,4
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			-3,6	-2,6
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée) ⁽¹⁾			3 494,3	229,4
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture ⁽¹⁾			-2 142,3	-252,8
Remboursement des passifs liés aux contrats de location			-15,1	-15,9
Intérêts financiers nets versés			-81,6	-125,4
Variation des créances financières			-97,7	-138,7
Variation des comptes courants ⁽¹⁾			-926,6	-167,1
Autres flux liés aux opérations de financement			29,5	32,1
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			255,7	-446,1
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés			0,0	-2,2
VARIATION DE TRÉSORERIE			224,5	2,9
Trésorerie nette d'ouverture			126,5	127,4
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie			4,4	-3,5
Trésorerie nette de clôture			355,7	126,5
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>			393,9	126,7
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>			-38,2	-0,2

⁽¹⁾ Se reporter au paragraphe 1.2 Faits marquants et note 6.1

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en millions d'euros	CAPITAL SOCIAL	PRIMES LIÉES AU CAPITAL	TITRES AUTO-DÉTENUS	RÉSERVES DE COUVERTURE, DE CHANGE ET ÉCARTS ACTUARIELS	RÉSERVES ET RÉSULTATS CONSOLIDÉS	CAPITAUX PROPRES		
						PART DU GROUPE	INTÉRÊTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	TOTAL
AU 01/01/2024	667,2	909,4	-0,2	-156,3	2 688,6	4 108,6	82,0	4 190,6
Résultat net de l'exercice					-123,2	-123,2	4,1	-119,1
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				61,6		61,6	-0,2	61,3
Écarts actuariels				0,5		0,5	-	0,5
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-14,9		-14,9	-0,3	-15,3
Réévaluation des actifs financiers				-32,2		-32,2	-	-32,2
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	667,2	909,4	-0,2	-141,4	2 565,4	4 000,3	85,6	4 085,9
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					0,1	0,1	-3,3	-3,2
Variations de périmètre					-7,2	-7,2	-3,6	-10,8
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					3,4	3,4	-3,4	-
Autres mouvements					1,4	1,4	0,4	1,7
AU 31/12/2024	667,2	909,4	-0,2	-141,4	2 563,1	3 998,0	75,6	4 073,7
Résultat net de l'exercice					-9,2	-9,2	7,9	-1,3
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				7,8		7,8	-0,2	7,7
Écarts actuariels				0,1		0,1	-	0,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-6,8		-6,8	-0,1	-6,9
Réévaluation des actifs financiers				-3,5		-3,5	-	-3,5
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	667,2	909,4	-0,2	-143,9	2 553,9	3 986,3	83,2	4 069,6
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					-333,9	-333,9	-3,3	-337,2
Variations de périmètre					-15,9	-15,9	-0,4	-16,3
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					19,5	19,5	-19,5	-
Autres mouvements					-0,1	-0,1	1,1	1,0
AU 31/12/2025	667,2	909,4	-0,2	-143,9	2 223,3	3 655,9	61,1	3 717,0



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

NOTE 1	DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS	215
NOTE 2	PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	219
NOTE 3	SECTEURS OPÉRATIONNELS	225
NOTE 4	IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL	227
NOTE 5	SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	235
NOTE 6	FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS	238
NOTE 7	AUTRES POSTES DU BILAN	253
NOTE 8	RESULTAT OPERATIONNEL	256
NOTE 9	IMPÔTS ET TAXES	258
NOTE 10	PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS	260
NOTE 11	REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL	262
NOTE 12	RESULTAT DE CESSIION ET AUTRES PRODUITS & CHARGES NON COURANTS	267
NOTE 13	RESULTAT GLOBAL	267
NOTE 14	PARTIES LIEES	268
NOTE 15	ENGAGEMENTS HORS BILAN	270
NOTE 16	AUTRES INFORMATIONS	271
NOTE 17	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	273

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 portées par la Foncière Ceetrus et les activités de service immobilier sont gérées par l'entreprise Nhood. Le Groupe communique ses actions sous la marque « Ceetrus » pour la foncière avec comme signature « Foncièrement vivant » et sous la marque « Nhood » pour le service immobilier avec une signature manifeste « Des lieux, en Mieux ».

Ces nouvelles identités sont construites 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 Nhood un leader mondial référent des sites régénérés créateurs de valeur pour tous.

New Immo Holding SA et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 11 pays au 3 décembre 2024.

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2025

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding (le « Groupe NIH ») 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 2025 (hors Ukraine). Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Autonomie financière

Jusqu'au mois d'août 2025, l'endettement financier du Groupe New Immo Holding était principalement constitué d'emprunts et avances de trésorerie consentis par la société ELO. Dans le cadre de l'autonomisation financière du Groupe New Immo Holding, son Conseil d'Administration a approuvé le transfert de la dette obligataire de la société ELO vers la société New Immo Holding.

La substitution d'émetteur au profit de la société New Immo Holding a été réalisée le 11 août 2025 sur 4 souches d'emprunts obligataires à taux fixe pour un montant nominal de 2 866 millions d'euros auquel s'ajoutent les intérêts courus non échus (ICNE) pour un montant de 54 millions d'euros. La dette obligataire substituée a été comptabilisée à sa juste valeur dans les comptes du Groupe New Immo Holding, conduisant à une perte en résultat de 27 millions d'euros.

Concomitamment, les prêts qui étaient consentis à la société New Immo Holding par la société ELO, d'un encours de 2 056 millions d'euros, ont été résiliés, ainsi que les swaps de taux qualifiés de couverture de flux futurs en contrepartie de la réception d'une soulte de 40,1 millions d'euros.

La stratégie de gestion du risque de taux du Groupe New Immo Holding est en effet de disposer principalement d'un endettement à taux fixe pour financer ses activités.

Les flux de trésorerie liés à ces opérations intragroupes ont été intégralement compensés via le compte courant intragroupe.

Pour finaliser le processus d'autonomie financière, le Groupe a procédé à d'autres opérations :

- En octobre 2025, un terme a été mis à la convention de cash pooling entre la société ELO et la société New Immo Holding et les Schuldschein d'un montant nominal de 100 millions d'euros, émis par ELO, ont fait l'objet d'un transfert à New Immo Holding ;
- Fin octobre 2025, la société New Immo Holding a sécurisé une nouvelle facilité de crédit renouvelable non-tirée (RCF) pour un montant nominal de 350 millions d'euros sur 5 ans ;
- En novembre 2025, 500 millions d'euros d'emprunts obligataires ont été levés sur les marchés financiers dans le cadre d'un programme EMTN (Euro Medium Term Notes - cadre juridique qui permet un accès régulier et fluide au marché obligataire) ;

- En décembre 2025, plusieurs placements financiers ont été réalisés auprès de BNP Paribas et de Société Générale : les valeurs mobilières et équivalents de trésorerie s'élèvent au 31 décembre 2025 à 274 millions d'euros ;
- Enfin, la société Ceetrus France a levé fin décembre 350 millions d'euros de prêts hypothécaires dont le tirage est intervenu fin janvier 2026.

Le succès de ces opérations, menées auprès de partenaires bancaires de premier plan, ainsi que sur les marchés obligataires, témoigne de la confiance que les actionnaires et les partenaires financiers de New Immo Holding accordent au succès de la stratégie de développement du Groupe.

Litiges

Dans le cadre de la gestion courante de ses activités, le Groupe NIH peut être sujet à divers litiges ou contentieux. Chacun des litiges connus ou procédures en cours, dans lesquels la société New Immo Holding ou l'une des sociétés du Groupe sont impliqués, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes et des provisions ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés.

Les risques ont été évalués sur la base des expériences passées et de l'analyse des services et conseils juridiques du Groupe.

Contentieux Europacity :

A la suite d'une décision du Conseil de Défense écologique intervenue le 7 novembre 2019, le projet d'aménagement du complexe de commerce et de loisirs Europacity qui devait être développé en région parisienne sur le Triangle de Gonesse a été arrêté. Les sociétés NIH, Alliages et Territoires et Belle Etoile ont initié plusieurs procédures visant à annuler la décision gouvernementale et à obtenir réparation du préjudice subi. Le 5 avril 2024, le Tribunal de Pontoise a renvoyé la procédure au Conseil d'Etat.

Le 30 septembre 2025, le Conseil d'Etat a rendu sa décision : Les responsabilités de l'Etat ont été écartées. Il a notamment été considéré que les déclarations et le protocole signé ne peuvent être constitutifs d'un engagement ferme de l'Etat qui serait de nature à ouvrir un droit à indemnité au titre de promesses non tenues.

La décision étant défavorable et toutes les voies de recours étant épuisées, New Immo Holding a été contraint de comptabiliser en résultat financier une dépréciation complémentaire de 25 millions d'euros du solde du compte courant débiteur vis-à-vis d'Alliages et Territoires. La dépréciation des immeubles de placement nets des provisions suite à la décision du Conseil d'Etat génère aussi une quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence négative supplémentaire de -17 millions d'euros.

Contentieux Gare du Nord :

En février 2019, à la suite d'une mise en concurrence, SNCF Gares & Connexions a conclu avec la société Gare du Nord 2024, détenue à 66 % par une filiale de Ceetrus France, elle-même filiale de New Immo Holding, et 34 % par SNCF Gares & Connexions, un contrat de concession portant sur la restructuration et l'exploitation commerciale de la gare du Nord à Paris.

Ce contrat a été résilié unilatéralement par SNCF Gares & Connexions le 21 septembre 2021.

Des procédures contentieuses ont été engagées devant le Tribunal administratif de Paris tendant pour Gare du Nord 2024 à faire juger la résiliation illégale et fautive du contrat de concession et obtenir une indemnisation au titre de ses préjudices et gains manqués, et pour SNCF Gares & Connexions à obtenir de Gare du Nord 2024 le versement d'une indemnité de déchéance et au titre de ses préjudices.

Le 9 février 2026, le tribunal administratif de Paris a jugé la résiliation fautive du traité de concession et a condamné SNCF Gares & Connexions à verser la somme de 229 millions d'euros HT, assortie d'intérêts moratoires, à Gare du Nord 2024. Le tribunal administratif de Paris a par suite rejeté les demandes de SNCF Gares & Connexions.

SNCF Gares & Connexions dispose de la faculté de faire appel de cette décision. Par suite, à ce jour, aucun impact positif n'a été constaté dans les états financiers du Groupe New Immo Holding au titre de l'indemnité et des intérêts à payer par la SNCF.

En parallèle, indépendamment du litige devant les tribunaux administratifs, SNCF Gares & Connexions avait mise en œuvre une garantie à première demande (GAPD) à hauteur de 47 millions d'euros, qui avait été consentie par New Immo Holding à l'effet de garantir la réalisation du projet de rénovation par la société Gare du Nord 2024.

NIH a contesté cette mise en œuvre devant les tribunaux judiciaires.

Le 22 septembre 2023, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné en première instance New Immo Holding à payer à SNCF Gares & Connexions la garantie à première demande. Le 27 mars 2024, la Cour d'appel de Paris a confirmé la condamnation de New Immo Holding à honorer cette garantie. Un pourvoi en cassation a été formé par New Immo Holding dont la décision est attendue prochainement.

Au 31 décembre 2024, une charge de 47 millions d'euros a été comptabilisée dans les comptes du Groupe en lien avec le paiement de la garantie.

Le 9 février 2026, le Tribunal Administratif de Paris a rendu, en première instance, un jugement favorable à la société New Immo Holding. Au regard de cette décision, le management de New Immo Holding a revu l'estimation liée au risque de recouvrement de la créance au titre du versement de la garantie à première demande. La réappréciation de ce risque a engendré une reprise de la dépréciation de 47 millions d'euros dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025.

Mouvements de périmètre & acquisitions

Pour New Immo Holding, l'exercice 2025 a été particulièrement actif et a permis des avancées stratégiques majeures.

En septembre 2025, la société Nhood Holding, filiale du Groupe NIH, a fait l'acquisition de 100% de la société SCC France (Société des Centres Commerciaux France) pour un prix de 27,9 millions d'euros, assorti d'un complément de prix de 0,75 millions d'euros. La société SCC France fournit des prestations de services pour des centres commerciaux. Elle emploie 220 salariés gérant un portefeuille de 65 actifs en France pour le compte de 22 principaux propriétaires mandants. Les comptes consolidés du Groupe New Immo Holding intègrent la contribution des activités de SCC France depuis le 1er octobre 2025. Cette opération a généré un goodwill de 16 millions d'euros après valorisation d'actifs incorporels pour 12 millions d'euros (marque et relations clients).

Convaincu que l'attractivité des lieux passe par la qualité des expériences proposées, la société Nhood Holding, filiale du groupe NIH est devenue l'actionnaire unique de Tomorrow Food, agence de conseil spécialisée en Food, Beverage, Hospitality et Leisure. Cette acquisition a été réalisée en juillet 2025 pour un montant de 0,8 millions d'euros et un complément de prix. Cette opération a généré un goodwill de 2 millions d'euros.

La stratégie de croissance des activités de Nhood s'inscrit également dans une dynamique internationale : l'acquisition de la société H&A Properties marque une étape clé de son implantation en Afrique de l'Ouest et du renforcement de son leadership en immobilier mixte et durable en Côte d'Ivoire.

Fin décembre 2025, la société Ceetrus France a finalisé l'acquisition de 100% de la société NODI et de ses filiales (38 entités juridiques) : cette opération va permettre un renforcement des activités de Promotion Immobilière. L'acquisition de Nodi a généré un goodwill provisoire de 22 millions d'euros dont l'affectation sera achevée dans un délai de 12 mois après la date d'acquisition, le travail d'analyse étant en cours.

Le 20 novembre 2024, Ceetrus a signé un accord de partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), conduisant à la création d'une co-entreprise Regenimo. Cet accord de partenariat a pour objectif d'accueillir des actifs et des terrains présentant des enjeux de transformation urbaine.

La société Regenimo SAS a été créée en avril 2025 et est détenue à hauteur de 60 % par Ceetrus et 40 % par la CDC : les accords de gouvernance permettent une comptabilisation de Regenimo par mise en équivalence.

Fin décembre 2025, les entités QG, Holden et Foncière du Breucq ont été cédées à la société Regenimo. À la suite de cette opération, ces entités, auparavant consolidées par intégration globale, sont désormais comptabilisées par mise en équivalence.

Il s'agit de la première phase de l'accord global avec la CDC visant à développer la reconversion de friches industrielles.

Le second semestre 2025 a été aussi impacté par d'autres opérations (se reporter au paragraphe 2.2 Périmètre et méthodes de consolidation) :

- Réorganisation du périmètre de la Hongrie ;
- Fusions ou transmission universelle de patrimoine de plusieurs entités en France ;
- Acquisition de la société Cristal au Luxembourg : entité qui détient le site de la Cloche d'Or ;
- Acquisition en décembre 2025 de 50% des actions de la société Alegro Setubal (Portugal) détenues par le co-actionnaire permettant au Groupe New Immo Holding d'en détenir 100% : l'opération a généré un changement de contrôle et un passage de mise en équivalence à intégration globale.

France

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, la société Ceetrus France a procédé au cours du premier semestre 2025 à plusieurs opérations de cessions d'actifs. Ces différentes opérations ont généré des entrées de trésorerie pour un montant global de 71 millions d'euros. Les prix de vente étant proches de la juste valeur des actifs, l'impact sur le compte de résultat consolidé reste faible.

En décembre 2025, la société Ceetrus France a procédé à l'acquisition de plusieurs sites Auchan pour un montant global de 147 millions d'euros.

Italie

Sur le premier trimestre 2025, le groupe NIH a procédé à la recapitalisation de la société Ceetrus Italie à hauteur de 110 millions d'euros. Cette opération avait pour but de renforcer les capitaux propres de l'entité italienne afin de lui permettre de mener à bien son développement stratégique et poursuivre la construction de partenariats durables.

L'année 2025 a été marquée par plusieurs opérations juridiques en Italie, citons en particulier :

- La participation de la société Ceetrus Italie à l'augmentation de capital de l'entité Galleria Cinisello SRL pour un montant de 16,5 millions d'euros ;
- L'arrêt du partenariat dans le projet Cisterna di Latina qui a généré le paiement d'une indemnité de résiliation pour un montant de 5 millions d'euros et un abandon de créances financières de 4,7 millions d'euros ;
- La conclusion du projet SWAP II qui a conduit à un échange d'actifs immobiliers entre Ceetrus Italy et le groupe WRM : acquisition par Ceetrus Italie des hypermarchés de Sassari, Olbia, Napoli et Marconi et transfert à WRM des galeries Belpo, Vimodrone, et Venaria. Ceetrus a par ailleurs reçu une contrepartie monétaire de 14 millions d'euros ;

- Cession de l'actif Casamassima pour un montant de 148 millions d'euros, ce qui a généré une moins-value de 24 millions d'euros, la sortie d'un goodwill historique de 28 millions d'euros et un produit d'impôt différé de +30 millions d'euros.
- La finalisation des négociations avec le partenaire sur le projet Torino To Dream qui a permis l'acquisition de 50,01% des entités Romania Sviluppo et Antea Re pour un prix total de 11 millions d'euros. Cette opération génère un changement de méthode de consolidation pour les 2 entités (passage de mise en équivalence à intégration globale) et permet de gérer à 100% les phases futures du projet.

1.3 REFORME DE LA FISCALITE INTERNATIONALE (Pilier II)

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

Ce dispositif est entré en vigueur pour l'exercice 2024.

Pour l'exercice 2025, le Groupe New Immo Holding a procédé à l'application desdites règles en réalisant le test des mesures transitoires dit « Tests de Safe Harbor » qui permet si l'un des trois tests est rempli pour une juridiction de ne pas constater de charges d'impôt ni de procéder à un calcul détaillé.

Dans la quasi-totalité des juridictions où est implanté le Groupe, les tests de Safe Harbor ont été remplis. Seules quelques juridictions ont donné lieu à un calcul détaillé.

Après réalisation des calculs détaillés, il apparaît qu'aucune charge d'impôt complémentaire n'est à constater au 31 décembre 2025. Le Groupe applique depuis le 31 décembre 2023 l'exemption pour les amendements à IAS 21 Impôt sur le résultat en lien avec la réforme fiscale internationale (Pilier II).

1.4 INFORMATION SUR LES RISQUES CLIMATIQUES

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

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

Les conséquences du changement climatique pourraient avoir un impact sur les actifs détenus dans le portefeuille de New Immo Holding.

L'évolution réglementaire pourrait augmenter les coûts des projets et avoir un impact défavorable sur les résultats du groupe.

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

En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale et a matérialisé des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités du Groupe. Le Groupe n'a pas encore adopté de plan de transition (Cf Etat de Durabilité).

1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement post clôture n'est à mentionner, à l'exception du jugement du Tribunal Administratif de Paris sur le litige Gare du Nord (se reporter au paragraphe "1.2 Faits marquants")

NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés du groupe New Immo Holding ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 20 février 2026.

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 2025 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).

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025. Ces textes sont les suivants :

- Amendement à la norme IAS 21, « Absence de convertibilité ».

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

Les textes IFRS publiés par l'IASB et approuvés par l'UE, applicables par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025, et obligatoirement à compter du 1^{er} janvier 2026 sont :

- Amendements aux normes IFRS 7 et IFRS 9, « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements aux normes IFRS 7 et IFRS 9, « Contrats d'achat d'électricité renouvelable » ;

La norme IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public- informations à fournir » a été publiée par l'IASB. En cas d'adoption par l'Union européenne, elle sera applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027.

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027 est en cours d'analyse pour les impacts dans la présentation des comptes du Groupe.

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

2.1.3 Recours à des estimations et jugements

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

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

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4) ;
- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11) ;
- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9) ;

- L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2) ;
- La juste valeur des actifs financiers et des instruments dérivés (cf. note 6).

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

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

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

2.1.4 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.

Du fait des conditions de marché, les couvertures des prêts en roubles n'ont pas pu être renouvelées depuis avril 2022. En accord avec IAS 21, la qualification de NI (Net Investment) des prêts en roubles a été retenue pour les comptes IFRS (comptabilité de couverture NI) au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023. De ce fait la réévaluation de ces financements a été comptabilisée en capitaux propres (CTA currency translation adjustment). Dans le cadre de la cession de Ceetrus LLC, l'ajustement a été reconnu en compte de résultat en 2024 pour un montant de -20 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, il n'existe plus de prêts en roubles.

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.

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.

2.2.2 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

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

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

Si le groupe d'actifs acquis ne remplit pas la définition d'un « business », alors la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs isolés. Le prix d'acquisition est alors affecté aux actifs et aux passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition ;

Si le groupe d'actifs acquis remplit la définition d'un « business », alors la transaction est comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 à compter de la date de prise de contrôle.

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

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

Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre 2025 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 17.

l'acquisition et peuvent être révisés dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

Le goodwill peut correspondre aussi à un gain d'impôt à reconnaître suite à une structure de détention des immeubles génératrice d'optimisation fiscale.

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Perte de contrôle exclusif

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

La cession aboutit ainsi à :

- la décomptabilisation des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la filiale, à leur valeur comptable à la date de perte du contrôle exclusif ;
- la décomptabilisation de la valeur comptable à la date de perte du contrôle exclusif des participations ne donnant pas le contrôle ;
- la reprise des gains ou pertes recyclables relatifs à cette filiale compris parmi les autres éléments du résultat global (OCI) et attribuables au Groupe. Cette reprise est effectuée par résultat ou par capitaux propres, selon le traitement qui aurait été appliqué si l'entité consolidante avait cédé directement les actifs ou les passifs à l'origine de ces gains ou de ces pertes ;

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

- la constatation d'un résultat global de cession attribué aux propriétaires de la société mère ;
- la comptabilisation de l'éventuel investissement résiduel dans cette filiale à la juste valeur à la date de perte du contrôle.

Toutefois, si la société cédante apporte ou vend une filiale à une entreprise associée ou une joint venture comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, il existe un choix de méthode comptable, résultant d'un conflit entre les dispositions des normes IFRS 10 et IAS 28.

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

Opérations de périmètre au 31 décembre 2025

en nombre de sociétés	31/12/2024	ACQUISITIONS	CRÉATIONS	CESSION	ABSORPTION, DISSOLUTION, DÉCONSOLIDATION	CHANGEMENT DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION	31/12/2025
Filiales en intégration globale	136	29	6	-1	-8	3	165
Mises en équivalence	46	4	6	-3	-	-3	50
TOTAL	182	33	12	-4	-8	-	215

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 sont :

France

En mars 2025, création de la société Nhooders Partners, consolidation par intégration globale.

En juin 2025, cession de la société Immediacenter.

Nhood Holding a acquis à 100% les titres de deux sociétés : Tomorrow Food, en juillet 2025 ; et SCC, en septembre 2025. Ces sociétés sont intégrées au périmètre de consolidation selon la méthode de l'intégration globale.

En octobre 2025, Nhood Holding a absorbé Nhood Holding France.

Au 2ème semestre 2025, création de quatre sociétés : Le Compact Live, Agrinimmo et 14 Jean Paul SAS (consolidation par intégration globale), et la société Quint 1 Nord (mise en équivalence).

Au 2ème semestre 2025, Ceetrus France a absorbé trois sociétés : Le Paz 2, Stranatim et Immoaménagement.

À la fin de l'année 2025, Ceetrus France a acquis l'intégralité des titres de la holding Nodi SAS, qui détient 28 sociétés. L'ensemble est intégré dans le périmètre de consolidation.

Cession des sociétés QG, Holden et Foncière du Breucq à Regenimo sur fin décembre. À la suite de cette opération, ces entités, auparavant consolidées par intégration globale, sont désormais consolidées par mise en équivalence.

Luxembourg

En mai 2025, cession de la société Namolux.

En décembre 2025, Perf 2 a acquis 100% de la société Christal SA. Cette société est consolidée en intégration globale.

En décembre 2025, Nhood Holding a absorbé la société New Immo Holding Luxembourg.

Afrique

En janvier 2025, Nhood Services Côte d'Ivoire a acquis 100% les titres de H&A. Cette société est consolidée en intégration globale.

En mai 2025, création de la société SPV Dakar Project 2, en intégration globale.

Italie

En mai 2025, création des sociétés Nhood Agency Italy SRL et Bologna Project, en intégration globale, ainsi que la société Green Soul, consolidée par mise en équivalence.

Cessions des sociétés Latina Sviluppo en mai 2025, et Supermoon en novembre 2025.

En décembre 2025, Ceetrus Italy S.p.A a porté sa participation dans Romania Sviluppo et Antea Re de 49,99 % à 100 %. Ces deux entités, auparavant consolidées par mise en équivalence, sont désormais intégrées globalement dans le périmètre de consolidation.

Hongrie

En septembre 2025, Ceetrus Promotion Hungary a absorbé les sociétés Nhood Promotion Hungary et Boroka Park.

Pologne

En janvier 2025, Nhood Holding Poland a absorbé la société Nhood Services Poland.

Portugal

En décembre 2025, Tiekenven a acquis une participation supplémentaire de 50 % dans Alegro Setubal S.A. Cette société, auparavant consolidée par mise en équivalence, est désormais intégrée globalement dans le périmètre de consolidation.

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

Au 31 décembre 2024, dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs des sociétés Holden SAS, QG SAS, Le Compact et Foncière du Breucq, Regenimo et les galeries Bilpo, Vimodrone et Venaria (Italie) étaient présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente » du bilan.

Les cessions ont été réalisées sur l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, la norme IFRS 5 a été appliquée pour plusieurs actifs destinés à être cédés. On peut notamment citer : les actifs du site de Dury (France) pour 41 millions d'euros, ceux du site de Fano (Italie) pour 43 millions d'euros, ainsi que les galeries commerciales des sites polonais de Sosnowiec, Produkcyjna, Poczesna, Kolbaskowo, Lomianki, Gliwice, Legnica, Walbrzych et Piaseczno pour un montant total de 107 millions d'euros.

Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

en millions d'euros	31/12/2025
Goodwill	-
Autres immobilisations incorporelles	0,2
Immobilisations corporelles	-2,0
Immeubles de placement	225,4
Actifs d'impôts différés	-
Actifs non courants	223,6
Créances clients	-
Stocks	-
Autres actifs courants	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-
Actifs courants	-
TOTAL ACTIFS	223,6

en millions d'euros	31/12/2025
Autres passifs non courants	-
Dettes locatives non courantes	-
Passifs d'impôts différés	-
Passifs non courants	-
Provisions courantes	-
Emprunts et dettes financières courantes	-
Dettes fournisseurs	-
Dettes d'impôts	-
Dettes locatives courantes	-
Autres passifs courants	-
Passifs courants	-
TOTAL PASSIFS	-

en millions d'euros	31/12/2024
Goodwill	-
Autres immobilisations incorporelles	-
Immobilisations corporelles	13,2
Immeubles de placement	81,8
Actifs d'impôts différés	-
Actifs non courants	95,1
Créances clients	1,7
Stocks	13,5
Autres actifs courants	5,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2,2
Actifs courants	23,0
TOTAL ACTIFS	118,1

en millions d'euros	31/12/2024
Autres passifs non courants	-
Dettes locatives non courantes	-
Passifs d'impôts différés	-
Passifs non courants	-
Provisions courantes	-
Emprunts et dettes financières courantes	-
Dettes fournisseurs	2,1
Dettes d'impôts	0,1
Dettes locatives courantes	-
Autres passifs courants	1,2
Passifs courants	3,4
TOTAL PASSIFS	3,4

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

Principes comptables

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

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

Le Groupe New Immo Holding est organisé, pour les besoins du management, par site. Un site regroupe un ensemble d'actifs immobiliers (centres commerciaux, bureaux, logements, loisirs, etc.) dans un périmètre géographique défini. Le management contrôle les résultats opérationnels et prend des décisions stratégiques concernant chaque site de manière distincte. Etant donnée qu'aucune information par site n'est suivie par le

management et qu'aucun ne dépasse les seuils quantitatifs au sens de la norme IFRS 8, les secteurs présentés correspondent à un regroupement de sites par zones géographiques. Ce regroupement correspond à un ensemble de sites présentant des caractéristiques similaires d'un point de vue économique, 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

en millions d'euros	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL GROUPE 31/12/2025
Revenus locatifs nets	255,0	114,1	89,9	-0,9	0,1	458,1
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	41,9	32,2	10,0	4,7	0,1	88,9
Excédent brut opérationnel	194,7	70,0	76,2	0,3	18,9	330,1
Résultat opérationnel	169,7	67,4	87,9	0,1	9,0	334,2
Résultat financier						-204,8
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-55,3
Charge d'impôt						-75,4
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						-1,3

en millions d'euros	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL GROUPE 31/12/2024
Revenus locatifs nets	254,7	144,5	98,4	-0,1	10,8	508,2
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	26,7	29,1	9,1	0,2	0,1	65,2
Excédent brut opérationnel	194,8	99,8	81,3	0,6	-17,6	358,9
Résultat opérationnel	171,0	-21,8	58,3	0,5	-141,0	67,0
Résultat financier						-103,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-18,5
Charge d'impôt						-64,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						-119,1

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

ACTIFS (en millions d'euros)	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES	TOTAL GROUPE 31/12/2025
Goodwill	44,5	35,2	-	2,3	-	82,0
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	28,2	12,2	4,9	0,6	4,8	50,7
Immeubles de placement ⁽¹⁾	4 114,8	1 772,8	1 049,3	6,1	-	6 943,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	83,6	343,3	3,1	-	-	430,0
Autres actifs non courants	20,0	154,4	9,8	2,0	201,1	387,3
Autres actifs courants	648,1	554,8	225,3	35,1	379,9	1 843,2
TOTAL DES ACTIFS	4 939,2	2 872,7	1 292,5	46,1	585,7	9 736,3

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

ACTIFS (en millions d'euros)	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES	TOTAL GROUPE 31/12/2024
Goodwill	4,5	39,7	-	-	-	44,1
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	26,4	14,3	5,9	0,3	5,7	52,5
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 875,3	1 584,0	1 127,6	3,1	-	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	83,8	389,5	0,9	-	-	474,2
Autres actifs non courants	12,2	300,1	14,3	0,4	240,2	567,2
Autres actifs courants	422,2	429,8	99,9	25,5	93,7	1 071,0
TOTAL DES ACTIFS	4 424,4	2 757,3	1 248,6	29,2	339,6	8 799,2

⁽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	31/12/2024	REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	CESSIONS	DÉPRÉCIATIONS	AUTRES MOUVEMENTS ⁽¹⁾	31/12/2025
Valeur Brute	156,2	65,9	-0,0	0,0	0,0	222,1
Dépréciations	-112,0	-28,0	0,0	-0,0	0,0	-140,0
VALEUR NETTE	44,2	37,8	-0,0	-0,0	0,0	82,0

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2023	REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	CESSIONS	DÉPRÉCIATIONS	AUTRES MOUVEMENTS ⁽¹⁾	31/12/2024
Valeur Brute	215,0	-	-58,8		-	156,2
Dépréciations	-119,8	-	10,2	-2,4	-	-112,0
VALEUR NETTE	95,2	-	-48,6	-2,4	-	44,2

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

L'évolution du poste goodwill en 2025 est directement lié aux différentes entrées de périmètre (se reporter au paragraphe faits marquants :

- l'entrée des entités Nodi a généré un goodwill provisoire de 22 millions d'euros dont l'allocation n'est pas encore définitive ;
- suite à l'acquisition de SCC, un goodwill a été enregistré pour un montant de 16 millions d'euros ;
- citons également les goodwills liés à l'opération Torino to Dream pour 20 millions d'euros et les goodwills générés par l'acquisition de Christal SA pour 3,7 millions d'euros, l'acquisition de H&A pour 2 millions d'euros et Tomorrow Food pour 1 million d'euros ;
- Enfin la dépréciation de -28 millions d'euros est liée à la cession du site Casamassima en Italie.

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
France	26,7	4,5
Europe de l'Ouest	35,2	39,7
Europe de l'Est	0,0	0,0
Holdings et autres activités	17,8	0,0
Afrique	2,3	0,0
VALEUR NETTE	82,0	44,2

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.

en millions d'euros	31/12/2024	ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS	DIMINUTION PAR CESSIONS, MISES HORS SERVICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AMORTISSEMENTS / DÉPRÉCIATIONS	RECLASSEMENT ET AUTRES MOUVEMENTS ⁽¹⁾	31/12/2025
Valeur brute	99,8	4,7	-16,8	11,9	-	1,4	101,0
Amortissements et dépréciations	-84,5	-	0,3	-	7,2	-0,3	-77,5
VALEUR NETTE	15,3	4,7	-16,6	11,9	7,2	1,1	23,5

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2023	ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS	DIMINUTION PAR CESSIONS, MISES HORS SERVICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AMORTISSEMENTS / DÉPRÉCIATIONS	RECLASSEMENT ET AUTRES MOUVEMENTS ⁽¹⁾	31/12/2024
Valeur brute	89,5	11,9	-8,0	1,7	-	4,8	99,8
Amortissements et dépréciations	-75,3	-	-	-1,6	-9,6	2,0	-84,5
VALEUR NETTE	14,2	11,9	-8,0	0,1	-9,6	6,8	15,3

⁽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 2025 concernent des investissements sur des projets Métiers & système d'information.

Les variations de périmètre concernent principalement l'entrée de la société SCC : marque pour 1,5 million d'euros et 10,5 millions d'euros de relations clients.

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 ou bénéficiaire) comme les équipements et d'autres matériels de bureaux.

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2024	ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS	DIMINUTION PAR CESSIONS, MISES HORS SERVICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AMORTISSEMENTS /DÉPRÉCIATIONS	RECLASSEMENT ET AUTRES MOUVEMENTS ⁽¹⁾	31/12/2025
Terrains, constructions et agencements	32,2	0,7	-0,7	2,3	-	-33,3	1,3
Matériels et autres immobilisations	10,5	0,3	-1,8	1,3	-	-0,3	9,9
Immobilisations corporelles en cours	16,0	3,3	-0,6	0,1	-	-4,4	14,4
VALEUR BRUTE	58,7	4,4	-3,0	3,6	-	-38,0	25,7
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-26,2	-	0,4	-1,0	-2,1	22,1	-6,9
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,1	-	0,3	-0,7	0,7	0,5	-8,3
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-9,7	-	-	-	-	1,2	-8,6
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	-45,1	-	0,7	-1,7	-1,4	23,8	-23,7
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	35,5	3,7	-1,4	4,0	-	-0,8	41,0
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-12,0	-	-	-0,0	-4,7	0,9	-15,8
DROITS D'UTILISATION IFRS 16	23,5	3,7	-1,4	4,0	-4,7	0,1	25,2
VALEUR NETTE	37,1	8,0	-3,8	5,9	-6,1	-14,1	27,1

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2023	ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS	DIMINUTION PAR CESSIONS, MISES HORS SERVICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AMORTISSEMENTS /DÉPRÉCIATIONS	RECLASSEMENT ET AUTRES MOUVEMENTS ⁽¹⁾	31/12/2024
Terrains, constructions et agencements	9,7	13,9	-0,1	-14,0	-	22,6	32,2
Matériels et autres immobilisations	12,0	0,1	-1,2	-0,6	-	0,2	10,5
Immobilisations corporelles en cours	32,6	1,2	-0,7	-0,3	-	-16,8	16,0
Valeur brute	54,3	15,2	-1,9	-15,0	-	6,0	58,7
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-10,9	-	-	0,8	-3,4	-12,6	-26,2
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,9	-	-	0,4	0,0	0,3	-9,1
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-9,9	-	-	-	-0,2	0,4	-9,7
Amortissements et dépréciations	-30,7	-	-	1,5	-3,6	-12,3	-45,1
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	33,6	7,7	-3,9	0,6	-	-2,4	35,5
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-12,0	-	1,0	-0,6	-4,5	4,1	-12,0
Droit d'utilisation IFRS 16	21,5	7,7	-3,0	-0,0	-4,5	2,4	23,5
VALEUR NETTE	45,2	23,0	-4,9	-13,1	-8,1	-4,6	37,1

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

Les poste reclassement et autres mouvements concernent principalement des reclassement de compte à compte entre les immobilisations corporelles et les immeubles de placement en France.

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 perçus 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 l'actif est enregistré en juste valeur.

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Un processus d'évaluation du patrimoine immobilier a été mis en place pour estimer la juste valeur des immeubles de placement.

Deux experts immobiliers indépendants ainsi qu'un troisième expert immobilier indépendant depuis fin décembre 2024 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 & BNP Real Estate, à l'issue d'un processus de sélection par appel d'offres. Elle est réalisée selon les normes de la profession, et en particulier : la Charte de l'expertise en évaluation immobilière pour la France, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Ces différents textes régissent notamment la qualification des évaluateurs, les principes déontologiques ainsi que les méthodologies

d'évaluation. La rémunération des experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

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

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

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

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

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

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

- des immeubles en vente, sous promesse de vente en date de clôture ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix proposé déduction faites des coûts estimés de vente ;

- des immeubles acquis moins de six mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle, qui sont valorisés à leur coût d'acquisition.

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

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

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2025, 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 2024 et au 31 décembre 2025, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine 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	DROITS D'UTILISATION IMMEUBLES DE PLACEMENT	TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT
AU 31/12/2023	7 021,1	92,2	50,1	7 163,4
Entrées de périmètre	-	-	-	-
Investissements	151,0	-	0,2	151,2
Cessions et sorties de périmètre	-670,8	-5,9	-2,8	-679,5
Reclassements et autres mouvements	24,1	-35,4	0,0	-11,3
Variation de change	3,8	-0,2	-0,0	3,6
Variation de juste valeur	-24,6	-	-12,7	-37,3
AU 31/12/2024	6 504,6	50,8	34,7	6 590,1
Entrées de périmètre	305,7	12,0	49,8	367,5
Investissements	347,3	-	1,6	348,9
Cessions et sorties de périmètre	-404,9	-2,6	-40,1	-447,6
Reclassements et autres mouvements	5,2	8,5	0,0	13,7
Variation de change	2,4	-0,8	-0,2	1,4
Variation de juste valeur	39,6	-	29,4	69,1
AU 31/12/2025	6 800,0	67,9	75,2	6 943,1

Mouvements de la période

Les principaux investissements de l'exercice 2025 correspondent :

- à l'acquisition des actifs du projet B200 et CAP8000 pour 147 millions d'euros ;
- à des travaux d'entretien, rénovation et d'extention pour 33 millions d'euros, dont la rénovation de la Galerie V2 ;
- à l'extention de la galerie de Lyon Saint Priest et Mont Saint Martin pour 19 millions d'euros ;
- à l'acquisition de le Pontet Aline Immo pour 11 millions d'euros ;
- à l'acquisition des sites de Cagliari, Porte di Sassari, Oblia Mare et Neapolis, pour 45 millions d'euros suite à l'opération SWAP II en Italie ;
- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Espagne, Pologne et Roumanie pour 48 millions d'euros.

Les cessions et sorties de périmètre intervenues durant l'exercice 2025 concernent principalement :

- le plan de cession en France avec notamment, les cessions des sites de le Mans et Mantes pour 33 millions d'euros (prix de vente de 29 millions d'euros) ainsi que la cession du site de Grand Synthe pour 10 millions d'euros (prix de vente de 7 millions d'euros) ;
- La cession du site de Casamassima en Italie pour 172 millions d'euros (prix de vente de 148 million d'euros) ;
- Les cessions d'actifs des galeries de Bilpo, Vimodrone et Venaria pour 65 millions d'euros en Italie (SWAP II).

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement à la juste valeur	6 848,1	6 559,6
Immeubles de placement au coût historique	67,9	50,8
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	6 916,0	6 610,3
Droits d'utilisation immeubles de placement	75,2	34,7
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-48,1	-55,0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	6 943,1	6 590,1

⁽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 2025 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	LOYERS en €/m ² ⁽¹⁾	TAUX D'ACTUALISATION (%) ⁽²⁾	TAUX DE SORTIE (%) ⁽³⁾
France	300,87	8,03%	6,57%
Europe de l'Ouest	252,44	9,45%	7,30%
Europe de l'Est	205,89	9,45%	8,76%

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

⁽²⁾ Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

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

Sensibilité des justes valeurs

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

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

- Une hausse de +0,5% du taux d'actualisation engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -3,4% ;

- Une baisse de -0,5% du taux d'actualisation engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 3,6% ;
- Une augmentation des loyers de 3% engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 2,8% ;
- Une diminution des loyers de 3% engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de 3,2%.

NOTE 5 - SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

5.1 ÉVOLUTION DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

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 31/12/2024	474,2
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	-55,3
Dividendes reçus	-10,1
Augmentations et réductions de Capital	35,0
Variations de périmètre	-36,2
Autres mouvements ⁽²⁾	22,3
AU 31/12/2025	430,0

⁽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 d'augmentation de capital en Italie, citons en particulier celles de Antea Re pour 25,9 millions d'euros et de Galleria Cinisello pour 19,0 millions d'euros.

Le poste « Variations de périmètre » est principalement lié :

- au changement de méthode de consolidation de la société Alegro Setubal au Portugal (impact de -22,2 millions d'euros) ;
- au changement de méthode de consolidation des sociétés Romania Sviluppo et Antea Re (impact de -2,0 millions d'euros) ;
- Les sorties des sociétés Latina Sviluppo et Supermoon pour -2,5 millions d'euros ;
- La cession de la société Imédiacenter pour -2,6 millions d'euros.

Notons également le changement de méthode pour 3 sociétés dans le cadre du projet CDC : nouvelles mises en équivalence (se reporter au paragraphe faits marquants)

Les « Autres mouvements » concernent principalement le reclassement des sociétés mises en équivalence négatives dans le poste provisions pour risques et charges; en particulier le reclassement de la quote-part de situation nette négative dans Alliages & Territoires pour 17,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, 50 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 46 sociétés au 31 décembre 2024.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

		% DE CONTRÔLE		VALEUR D'EQUIVALENCE	
PAYS	SOCIÉTÉS	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FRANCE					
	Immaucom	20,00%	20,00%	30,4	34,8
	CAN	40,64%	40,64%	5,6	6,5
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	-	-
	Petit Menin	40,00%	40,00%	23,7	17,5
	NEOPRES 7	50,00%	50,00%	13,7	14,1
ESPAGNE					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	75,1	67,5
LUXEMBOURG					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	25,1	23,3
PORTUGAL					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	43,6	42,9
	Alegro de Setubal	100,00%	50,00%	-	22,2
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,8	2,3
	Alegro Sintra	50,00%	50,00%	61,7	36,8
ITALIE					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	67,7	78,7
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	10,8	10,8
	MARCONI SVILUPPO	49,99%	49,99%	6,3	7,5
	Misar	49,90%	49,90%	52,5	95,6
	Autres			10,9	13,7
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE				430,0	474,2

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les principales données bilanciellles 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.

	31/12/2025		31/12/2024	
	100%	QUOTE-PART GROUPE	100%	QUOTE-PART GROUPE
<i>en millions d'euros</i>				
BILAN				
Immobilisations corporelles	20,0	10,6	49,1	24,7
Immeubles de placement	2 215,2	1 035,9	2 567,8	1 217,4
Autres actifs non courants	241,6	91,5	179,5	67,2
Autres actifs courants	374,5	157,6	509,4	220,9
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 851,3	1 295,7	3 305,8	1 530,2
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	736,4	235,4	679,3	205,2
Dettes financières externes (courant et non courant)	902,5	435,2	1 196,2	587,6
Autres passifs non courants	224,2	59,0	202,3	68,9
Autres passifs courants	298,8	136,0	410,3	194,2
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 162,0	865,6	2 478,1	1 055,9
ACTIF NET	689,3	430,0	827,8	474,2
COMPTE DE RESULTAT				
Excédent brut opérationnel	150,6	70,9	66,2	30,3
Amortissements, dotations, provisions	-69,5	-34,3	-0,8	-0,5
Variation de valeur des immeubles de placement	-93,9	-51,4	-34,7	-14,6
Résultat de cession	-40,3	-20,2	-0,6	-0,3
Autre produits et charges	-	-	-1,7	-2,0
Résultat financier	-64,3	-32,0	-47,9	-24,1
Impôts sur les résultats	20,0	11,6	-15,0	-7,1
RESULTAT NET	-97,5	-55,3	-34,6	-18,4

NOTE 6 - FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 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 (et aux sociétés mises en équivalence).

6.1.1 Variation de la dette financière nette

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025

en millions d'euros	31/12/2024	AUGMENTATIONS/ DIMINUTIONS	JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	JUSTE VALEUR PAR OCI ⁽¹⁾	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	31/12/2025
Emprunts et dettes financières brutes	3 081,6	963,8	-	-	224,8	-52,6	-0,5	4 217,1
Emprunts obligataires	359,7	3 511,4	-	-	-	-	-	3 871,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	178,7	-21,3	-	-	240,6	-52,6	-0,5	345,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 536,6	-2 520,7	-	-	-15,8	-	-	-
Dettes financières diverses	7,4	-7,2	-	-	-	-	-	0,2
Découverts bancaires	0,2	0,4	-	-	37,6	-	-	38,2
Avances de trésorerie Groupe	-1,4	13,1	-	-	-13,4	-	-	-1,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-126,7	-243	-	-	-22,1	-	-2,0	-393,9
Instruments dérivés actifs et passifs	-46,0	-	0,7	6,3	1,9	38,7	-	1,6
DETTE FINANCIERE NETTE	2 907,7	734,2	0,7	6,3	228,8	-13,9	-2,5	3 861,3

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024

en millions d'euros	31/12/2023	FLUX DE TRÉSORERIE	JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	JUSTE VALEUR PAR OCI ⁽¹⁾	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	31/12/2024
Emprunts et dettes financières brutes	3 529,3	-290,5	-	-	-166,0	8,9	-	3 081,6
Emprunts obligataires	358,7	0,2	-	-	-	0,7	-	359,7
Emprunts auprès des établissements de crédit	352,3	-17,4	-	-	-166	8,3	-	178,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 804,6	-268	-	-	-	-	-	2 536,6
Autres emprunts et dettes assimilées	13,3	-5,1	-	-	-	(0,8)	-	7,4
Découverts bancaires	0,4	-0,2	-	-	-	-	-	0,2
Avances de trésorerie Groupe	-1,2	-0,2	-	-	-	-	-	-1,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-127,8	-58,3	-	-	56,1	-	3,4	-126,7
Instruments dérivés actifs et passifs	-77,8	-	1,0	30,9	-	-0,1	-	-46,0
DETTE FINANCIERE NETTE	3 322,5	-350,6	1,0	30,9	-109,8	8,8	3,4	2 907,7

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Jusqu'au mois d'août 2025, l'endettement financier du Groupe New Immo Holding était principalement constitué d'emprunts et avances de trésorerie consentis par la société ELO. Dans le cadre de l'autonomisation financière du Groupe New Immo Holding, son Conseil d'Administration a approuvé le transfert de la dette obligataire de la société ELO vers la société New Immo Holding.

Sur l'exercice 2025, l'évolution de la dette nette est impactée par les éléments suivants :

- Transfert de 4 souches d'emprunts obligataires à taux fixe pour un montant nominal de 2 866 millions d'euros et comptabilisation de cette dette obligataire à la juste valeur (impact de + 27 millions d'euros) ;
- Résiliation des prêts et avances de trésorerie consentis par ELO pour un encours de 2 056 millions d'euros ;

- Résiliation des swaps de taux qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs (La dette du Groupe étant à taux fixe, il n'est plus nécessaire de suivre une stratégie de variabilisation) ;
- Impact des entrées de périmètre : intégration de découverts bancaires pour 38 millions d'euros (entités NODI), intégration de la dette bancaire de Romania Sviluppo et Antea Re (128 millions d'euros) et intégration de la dette externe d'Alegro Setubal pour 37 millions d'euros ;
- Hausse des valeurs mobilières de placement : réalisation en décembre de plusieurs placements auprès de la BNP et de la Société Générale suite à la levée de 500 millions d'euros dans le cadre du programme EMTN ;

Le poste "emprunts obligataires" intègre au 31 décembre 2025 un montant d'intérêts courus non échus de 83 millions d'euros.

6.1.2 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 intérêts, 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	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires et placements privés	3 487,4	299,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	195,1	173,9
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	2 056,0
Dettes financières diverses	0,1	0,1
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	3 682,6	2 529,0
Emprunts obligataires et placements privés	383,7	59,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	150,7	4,8
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	480,6
Dettes financières diverses	0,2	7,3
Découverts bancaires	38,2	0,2
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTES	572,8	552,6
DETtes FINANCIERES BRUTES	4 255,4	3 081,6

⁽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	COURANT		NON COURANT	
	VALEUR AU BILAN 31/12/2025	PART À MOINS D'UN AN	PART DE 1 À 5 ANS	PART À PLUS DE 5 ANS
Emprunts obligataires et placements privés	3 771,1	383,7	3 387,4	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13,4	1,5	11,9	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Dettes financières diverses	0,2	0,2	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
DETTES À TAUX FIXE	3 784,7	385,4	3 399,3	-
Emprunts obligataires et placements privés	100	-	100	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	332,4	149,2	183,2	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	38,2	38,2	-	-
DETTES À TAUX VARIABLE	470,6	187,4	283,1	-
DETTES FINANCIERES BRUTES	4 255,4	572,8	3 682,5	-

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

en millions d'euros	COURANT		NON COURANT	
	VALEUR AU BILAN 31/12/2024	PART À MOINS D'UN AN	PART DE 1 À 5 ANS	PART À PLUS DE 5 ANS
Emprunts obligataires et placements privés	358,8	59,8	299,0	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5,6	-	5,6	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Dettes financières diverses	7,3	7,3	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
DETTES À TAUX FIXE	371,7	67,1	304,6	-
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	172,9	4,6	168,3	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	2 056,0	-	2 056,0	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	480,6	480,6	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,2	0,2	-	-
DETTES À TAUX VARIABLE	2 709,8	485,4	2 224,3	-
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 081,6	552,6	2 529,0	-

⁽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 31/12/2024	NOMINAL AU 31/12/2025
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,75%	Greenbond	300	300	300
New Immo Holding	juil.-20	juil.-27	3,250%	Bond	716	0	716
New Immo Holding	avri.-24	avr.-28	5,875%	Bond	750	0	750
New Immo Holding	dec.-22	dec.-28	4,875%	Bond	650	0	650
New Immo Holding	mars-23	mars-29	6,00%	Bond	750	0	750
New Immo Holding	nov.-25	nov.-30	4,950%	Bond	500	0	500
New Immo Holding	dec.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	10	0	10
New Immo Holding	dec.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	9	0	9
New Immo Holding	dec.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	21	0	21
New Immo Holding	dec.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	10	0	10
New Immo Holding	nov.-19	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	50	0	50
EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET PLACEMENTS PRIVÉS						300,0	3 766,0
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor+Marge	Emprunt	168,0	152,6	149,2
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor+Marge	Emprunt	31,0	20,3	19,1
Ceetrus Romania	déc.-14	nov.-26	Robor+Marge	Ligne de crédit	6,3	0	0
SPV Abidjan Riviera	juil.-24	Juin-28	7%	Ligne de crédit	6,3	5,5	8,6
Antea Re	août 23	août 28	Euribor+Marge	Ligne de crédit	124,5	0	54,4
Romania Sviluppo	dec.-20	dec.27	Euribor+Marge	Ligne de crédit	93,5	0	72,1
Alegro Setubal	dec.-24	dec.-25	Euribor+Marge	Emprunt	37,5	0	37,5
RCF	oct.-25	oct.-30	E3M+Marge	Ligne de crédit	350	0	0
Kimpi	dec.-18	juin-34	Euribor+Marge	Emprunt	26,5	0	2,7
Kimpi	mars-20	mars-35	1,1%	Emprunt	3,0	0	1,5
Kimpi	mars-20	mars-35	1,3%	Emprunt	1,5	0	0,5
Domaine de Geneste	mars-19	juin-26	Euribor+Marge	Découvert autorisé	23,1	0	20,9
Domaine de Geneste - Aménagement	août-21	juin-26	Euribor+Marge	Découvert autorisé	7,5	0	7,0
Bord Côte	mai-24	juin-26	Euribor+Marge	Découvert autorisé	3,9	0	1,4
Point de Croix	mai-24	juin-27	Euribor+Marge	Découvert autorisé	2,2	0	0,8
Eklesia	dec.-24	dec.-26	Euribor+Marge	Découvert autorisé	8,3	0	6,6
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT						178,4	384,3

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.

La société Ceetrus France a levé fin décembre 350 millions d'euros de prêts hypothécaires dont le tirage est intervenu fin janvier 2026.

MATURITÉ	SOCIÉTÉ EMPRUNTEUSE	NOMINAL AU 31/12/2024	NOMINAL AU 31/12/2025
à moins de 1 an	Holding	-	-
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	2 056,0	-
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AUPRÈS DES PARTIES LIÉES		2 056,0	-

6.2 RESULTAT FINANCIER

Principes comptable

Le résultat financier se compose principalement :

- Du coût de l'endettement financier net ;
- Des autres produits et charges financiers.

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.

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	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	6,2	7,9
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	22,3	23,2
Coût de l'endettement financier brut :		
- Charges d'intérêts	-173,9	-163,3
- Produits financiers sur instruments dérivés	18,8	46,0
COÛTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-126,7	-86,2
Produits de commissions de garantie	12,5	8,4
Autres charges financières	-47,7	-14,0
Charges et produits sur Cross Currency Swaps	-5,3	3,0
Charges financières sur dette locative	-3,5	-4,1
Dépréciation autres actifs financiers	-34,1	-10,1
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-78,1	-17,2
RESULTAT FINANCIER	-204,8	-103,4

Résultat financier 2025

Au 31 décembre 2025, le résultat financier s'élève à -204,8 millions d'euros en forte dégradation par rapport à 2024 : il est impacté par le changement de structure de la dette financière et par des charges financières non récurrentes.

Les frais financiers sur dette obligataire ont fortement augmenté en lien avec le changement de structure de la dette financière. Ce poste intègre également le retraitement IFRS de 26,7 millions d'euros concernant la comptabilisation de la dette obligataire à la juste valeur.

Les prêts intragroupes ont été résiliés en août 2025. Par conséquent, ils n'ont généré des charges financières que sur une période de 7 mois et 11 jours vs à une période de 12 mois en 2024.

L'arrêt de la politique de couverture de taux (unwind des swaps) explique la baisse des produits de couverture cash flow hedge.

La rubrique « autres charges et produits financiers » fait apparaître une charge de -78,1 millions d'euros contre une charge de -17 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette évolution défavorable s'explique principalement par :

- la provision de -25 millions d'euros comptabilisée dans le cadre de la clôture du litige Eurpocity ;
- et l'évolution des « autres charges financières » qui intègrent en 2025 des frais liés aux opérations de financement et de restructuration de la dette (montant de -7 millions d'euros) et les impacts de plusieurs abandons de créances financières constatés chez Ceetrus Italie. (Antea Re pour -26 millions d'euros, Romania Sviluppo pour -2 millions d'euros et Latina Sviluppo pour -5 millions d'euros).

Résultat financier 2024

Le résultat financier s'élève à -103 millions d'euros en baisse de 11 millions d'euros par rapport à 2023.

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » intègre en 2024 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 121 millions d'euros et 42,3 millions d'euros envers les contreparties externes. La hausse des produits financiers (+24,5 millions d'euros) a permis de compenser l'augmentation des charges financières.

Les « Autres produits et charges financiers » restent stables et s'élèvent à -17,2 millions d'euros.

6.3 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	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	273,7	4,5
Disponibilités	120,2	122,3
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	393,9	126,7
Découverts bancaires	38,2	0,2
TRESORERIE NETTE	355,7	126,5

6.4 INSTRUMENTS DERIVES

Principes Comptables

Le Groupe a adopté le 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 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 réserves recyclables dans les capitaux propres.

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

les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;

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 ;

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 31/12/2024	ACQUISITIONS / SOUSCRIPTIONS	VARIATION DE PÉRIMÈTRE ET CESSION	VARIATION DE JUSTE VALEUR EN RÉSULTAT	VARIATION DE JUSTE VALEUR EN OCI ⁽¹⁾	AUTRE/ RECLASSEMENT	JUSTE VALEUR 31/12/2025
Swaps de taux payeurs	46,0	-	-	-0,7	-6,3	-40,6	-1,6
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	46,0	-	-	-0,7	-6,3	-40,6	-1,6
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	46,0	-	-	-0,7	-6,3	-40,6	-1,6

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Les swaps de taux qualifiés de couverture de flux futurs ont été résiliés en contrepartie de la réception d'une soule de 40,1 millions d'euros. Le gain généré par l'encaissement de la soule fait l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des instruments dérivés et a été positionné en capitaux propres.

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 31 décembre 2025 – 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	112,8	172,5	307,1	592,4
Swaptions	-	-	-	-
Floor	112,8	37,5	280,0	430,3
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	225,5	210,0	587,1	1 022,7
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	225,5	210,0	587,1	1 022,7

Le tableau intègre également des dérivés ayant une date de départ "forward" pour un montant de 280 millions d'euros (couverture des emprunts hypothécaires souscrits par Ceetrus France).

Détail du portefeuille au 31 décembre 2024 – 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	-	3 295,3	14,2	3 309,5
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	-	3 295,3	14,2	3 309,5
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	-	3 295,3	14,2	3 309,5

Détail du portefeuille au 31 décembre 2025 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 31 décembre 2025

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	-	(31,1)	73,6	-	-
Exposition bilancielle brute	-	(31,1)	73,6	-	-
Swaps de change	-	31,1	(73,6)	-	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2024

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	-	(17,1)	79,4	-	-
Exposition bilancielle brute	-	(17,1)	79,4	-	-
Swaps de change	-	17,1	(79,4)	-	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

6.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2025, 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.

6.5.1 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.

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	FLUX DE TRÉSORERIE ATTENDUS			
	31/12/2025	TOTAL	< 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS
Emprunts obligataires et placements privés	3 871,1	4 468,9	586,4	3 882,5	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	345,8	418,6	179,4	232,5	6,8
Emprunts et dettes auprès de parties liées	-	-	-	-	-
Comptes courants auprès de parties liées	-	-	-	-	-
Dettes financières diverses	0,2	0,2	0,2	-	-
Decouverts bancaires	38,2	38,2	38,2	-	-
Dettes fournisseurs	208,8	208,8	208,8	-	-
Dettes d'impôts exigibles	20	20	20	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	4 484,1	5 154,8	1 033	4 115	6,8
Dérivés passifs courants	1,5	1,5	1,5	-	-
Dérivés passifs non courants	4,3	-1,8	2,1	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	5,9	-0,3	3,6	-	-

6.5.2 Risque de taux

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

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS FINANCIERS		
Taux fixe	393,9	126,7
Taux variable	38,6	0,2
PASSIFS FINANCIERS		
Taux fixe	-3 784,8	-371,9
Taux variable	-470,6	-2 709,8
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	-3 390,9	-245,2
TAUX VARIABLE	-432,0	-2 709,5
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	-312,4	-2 509,5
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	-3 390,9	-245,2
TAUX VARIABLE	-119,6	-200,0

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 2025 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 2025, une baisse du coût de l'endettement de -12,4 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1,2 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2026. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 20,6 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 2024, une hausse du coût de l'endettement de 12,6 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1,2 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2026. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 22 millions d'euros.

6.5.3 Risque de change

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

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

6.5.4 Risque de crédit

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

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

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

L'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés portés par New Immo Holding et les sociétés du périmètre de consolidation intègre une composante « risque de contrepartie » et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés. L'évaluation du risque de crédit est déterminée à partir de modèles mathématiques usuels pour des intervenants de

marché tenant compte notamment de données statistiques historiques. Sur les périodes présentées, les ajustements comptabilisés au titre du risque de contrepartie et du risque de crédit propre ne sont pas matériels.

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

6.5.5 Covenants et ratios financiers

Le Groupe est tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers, au titre des engagements pris dans le cadre de ses financements. Ces covenants, listés ci-dessous, participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2025, les ratios sont respectés :

		COVENANTS	31/12/2025
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	> 1,8	Respecté
Dettes garanties par des sûretés réelles	Maximum	< 20 %	Respecté

	31/12/2025
Ratio de dette financière nette / patrimoine Juste valeur (LTV)	43,9%
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	2,5
Dette sécurisée	5,5%

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) bancaire rapporte les dettes financières nettes du Groupe au patrimoine immobilier, auquel s'ajoutent les actifs détenus en vue de la vente, les titres des entités mises en équivalence, les actifs financiers non courants. Il ressort à 43,9% au 31 décembre 2025 (contre 34,6% au 31 décembre 2024).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts rapporte l'EBITDA au coût d'endettement financier net de la période ressort à 2,5 sur l'exercice 2025 (contre 4,1 en 2024).

6.6 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Hiérarchie des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

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

en millions d'euros	CATÉGORIE IFRS 9	VALEUR COMPTABLE / JUSTE VALEUR 31/12/2025	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	216,1		216,1	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	4,2		4,2	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	36,7		36,7	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	182,4		182,4	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	273,7		273,7	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	3 871,1	3 771,1	100	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	345,8		345,8	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	-		-	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	5,8		5,8	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	208,8		208,8	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	0,3		0,3	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	38,2		38,2	

en millions d'euros	CATÉGORIE IFRS 9	VALEUR COMPTABLE / JUSTE VALEUR 31/12/2024	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	183,1		183,1	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	71,0		71,0	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	40,1		40,1	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	251,5		251,5	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	126,7		126,7	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	299,0		299,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	233,7		233,7	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 541,4		2 541,4	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	25		25	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	134,7		134,7	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	7,4		7,4	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	0,2		0,2	

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	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRES	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2025
Valeur Brute	266,8	7,3	37,3	-2,2	309,2
Dépréciations	-83,7	-1,9	-10,4	2,9	-93,1
VALEUR NETTE	183,1	5,4	26,9	0,7	216,1

en millions d'euros	31/12/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRES	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2024
Valeur Brute	263,8	20,3	-13,0	-4,3	266,8
Dépréciations	-80,0	-10,5	4,8	2,0	-83,7
VALEUR NETTE	183,9	9,8	-8,3	-2,3	183,1

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

en millions d'euros

Poste bilan actif	CATÉGORIE IFRS 9	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2025
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	53,3	114,5	-106,6	-3,6	57,5
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	238,3	-41,7	-32,5	-2,5	161,6
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		291,6	72,8	-139,1	-6,2	219,1
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	317,7	112,2	-4,0	1,1	427,0
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,4	-13,1	13,4	-	1,7
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		319,1	99,2	9,3	1,1	428,7

Les montants présentés ci-dessus sont nets de dépréciation.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 216 millions d'euros. Cet actif financier non courant est déprécié à 50% correspondant à la meilleure estimation du risque. (se reporter également au paragraphe faits marquants)

Poste bilan actif	CATÉGORIE IFRS 9	31/12/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2024
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	61,9	4,6	0,0	-12,9	53,3
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	230,6	92,1	0,0	-84,4	238,3
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		292,2	96,7	0,0	-97,3	291,6
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	188,9	52,2	0,0	76,5	317,7
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,2	0,2	0,0	0,0	1,4
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		190,2	52,4	0,0	76,5	319,1

7.3 DETTE LOCATIVE

Principes comptables

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	31/12/2025
Dettes locatives non courantes	61,0	-1,1	38,7	-7,8	-0,3	90,7
Dettes locatives courantes	15,8	-14,1	2,8	8,7	0,2	13,4
DETTES LOCATIVES	76,8	-15,2	41,6	0,9	-0,1	104,1

en millions d'euros	31/12/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	31/12/2024
Dettes locatives non courantes	71,5	0,2	-0,1	-10,6	0,0	61,0
Dettes locatives courantes	17,5	-14,4	0,0	12,8	-0,2	15,8
DETTES LOCATIVES	89,0	-14,2	-0,1	2,2	-0,2	76,8

7.4 DETTES D'IMPÔTS EXIGIBLES

en millions d'euros	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2025
Dettes d'impôts exigibles	14,6	4,5	0,8	0,2	20,0
VALEUR NETTE	14,6	4,5	0,8	0,2	20,0

en millions d'euros	31/12/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2024
Dettes d'impôts exigibles	17,1	-2,6	0,7	-0,6	14,6
VALEUR NETTE	17,1	-2,6	0,7	-0,6	14,6

7.5 DETTES FOURNISSEURS

en millions d'euros	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	31/12/2025
Dettes Fournisseurs	134,7	54,2	19,4	0,4	0,2	208,8
VALEUR NETTE	134,7	54,2	19,4	0,4	0,2	208,8

en millions d'euros	31/12/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	31/12/2024
Dettes Fournisseurs	102,3	45,9	-11,8	-1,6	-0,0	134,7
VALEUR NETTE	102,3	45,9	-11,8	-1,6	-0,0	134,7

NOTE 8 - RESULTAT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Principes comptables

Les revenus du Groupe sont constitués :

- Des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités de Foncières ;
- Des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement ("VEFA") générés par l'activité Promotion du Groupe ;
- Ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 "Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients".

Loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail. Conformément à la norme IFRS 16, les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Les charges du foncier correspondent aux montants variables des redevances des autorisations d'occupation temporaires, et des baux à construction. Ces montants, variables, n'entrent pas dans le champ d'application de la norme IFRS 16.

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux,...) aux locataires, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les autres charges intègrent les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, les coûts travaux non capitalisés et non refacturés aux preneurs, des honoraires de gestion locative sur certains contrats.

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.

Revenus des activités de services

Ces revenus intègrent les honoraires liés aux prestations de services rendues au titre de la gestion locative, des revenus liés à des conseils en développement et les honoraires liés à des mandats de capital market. 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.

Revenus nets de promotion immobilière

Ces revenus (ou marge immobilière) correspondent à la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 "Produits des activités ordinaires tirés des contrats", proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison.

Détail des revenus locatifs nets

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	501,0	570,5
Charges locatives non récupérées	-21,3	-28,0
Charges sur immeubles	-21,7	-34,3
REVENUS LOCATIFS NETS	458,1	508,2

Au 31 décembre 2025, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 501,0 millions d'euros et affichent une diminution de 12% par rapport à N-1. Cette évolution à la baisse est principalement liée aux mouvements de périmètre de 2024:

- Impact de la sortie des entités Alegro Montijo et Alegro Sintra au Portugal : -23 millions d'euros ;
- Impact de la sortie de la société Ceetrus Hungary : -18 millions d'euros ;
- Impact de la sortie de Ceetrus LLC (Russie) : -5 millions d'euros ;
- Impact de la sortie de l'entité Petit Menin en France -4 millions d'euros.

Détail des revenus des activités de services

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires perçus - Activité immobilière	76,2	56,4
Autres revenus et commissions	12,7	8,8
REVENUS DES ACTIVITES DE SERVICES	88,9	65,2

La hausse des revenus des activités de service est liée principalement aux entrées de périmètre (+9 millions d'euros pour SCC et 2,4 millions d'euros pour H&A) et à la hausse des revenus chez Nhood Services France pour +9 millions d'euros.

Détail des revenus nets de promotion immobilière

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Achats sur les opérations immobilières	-25,4	-39,1
Revenus sur les opérations immobilières	8,4	9,4
Variation de stocks des opérations immobilières	18,9	31,7
Dotations / reprises sur dépréciation des stocks des opérations immobilières	-0,0	-0,0
REVENUS NETS DE PROMOTION IMMOBILIERE	1,9	2,0

8.2 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 relatifs 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 ACTIFS 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 236,63 millions d'euros au 31 décembre 2025 (197,68 millions d'euros au 31 décembre 2024) 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	31/12/2024	INSCRITS DANS LE RÉSULTAT	INSCRITS EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	RECLASSEMENTS ET AUTRES ⁽¹⁾	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2025
Immobilisations	1 008,5	26,1	-	-0,4	12,5	1 046,6
Sur déficits reportables	-77,5	0,3	-	-	-0,5	-77,6
Autres	-60,4	6,5	-11,6	9,3	5,4	-50,8
PASSIFS NETS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	870,6	33,0	-11,6	8,9	17,4	918,3

⁽¹⁾ dont 0,3 liés aux écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôt exigible	-42,5	-39,6
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-	-1,0
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	-11,2
IMPÔT EXIGIBLE	-42,5	-51,8
Variation des différences temporelles	-31,9	-8,9
Impact des changements de taux	0,0	0,0
Impôt différé sur déficits reportables	-1,1	-3,4
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,0	-0,2
IMPÔT DIFFÉRÉ	-33,0	-12,4
CHARGES D'IMPÔT	-75,4	-64,2

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	31/12/2025	31/12/2024
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	129,4	-36,3
Taux théorique (taux courant français)	25,83%	25,83%
CHARGE FISCALE THÉORIQUE	33,4	-9,4
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-5,7	-13,1
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	-0,9	0,0
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	-	0,0
Pertes fiscales de l'exercice non activées	38,4	21,3
Utilisation de déficits reportables non activés	-1,1	-1,3
Activation de déficits antérieurs	-0,0	1,3
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	8,7	-0,3
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,6	0,7
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	2,1	65,0
CHARGE FISCALE RÉELLE	75,4	64,2
CHARGE D'IMPÔT	75,4	64,2

NOTE 10 - PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 PROVISIONS

Principes Comptables

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

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

10.1.1 Provisions non courantes

en millions d'euros	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2024	0,0	2,6	7,4	10,0
Dotations	0,0	0,7	0,1	0,8
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,7	-0,0	-0,7
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecart actuariel comptabilisé en autres éléments du résultat global	0,0	0,3	0,0	0,3
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL AU 31/12/2025	0,0	3,0	7,5	10,4

⁽¹⁾ Comprend notamment les effets des variations de périmètre

en millions d'euros	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2023	0,0	2,8	9,7	12,5
Dotations	0,0	0,6	15,8	16,3
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecart actuariel comptabilisé en autres éléments du résultat global	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	-18,0	-18,0
TOTAL AU 31/12/2024	0,0	2,6	7,4	10,0

⁽¹⁾ Comprend notamment les effets des variations de périmètre

La provision pour avantages au personnel est détaillée en note 11.2

10.1.2 Provisions courantes

en millions d'euros	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2024	4,4	0,0	35,1	39,6
Dotations	6,2	0,0	0,4	6,6
Reprises de provisions utilisées	-2,8	-0,0	-3,8	-6,6
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecart actuariel comptabilisé en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	-0,9	0,5	14,4	14,0
TOTAL AU 31/12/2025	7,0	0,5	46,1	53,5

en millions d'euros	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2023	2,5	0,0	18,8	21,3
Dotations	2,3	0,0	0,6	2,9
Reprises de provisions utilisées	-0,4	0,0	-1,9	-2,3
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	-1,1	-1,1
Ecart actuariel comptabilisé en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0	0,0	18,6	18,6
TOTAL AU 31/12/2024	4,4	0,0	35,1	39,6

Sur l'exercice 2025, les mouvements sur les provisions pour litiges (dotation de 6,6 millions d'euros et reprise de 2,8 millions d'euros) concernent principalement Ceetrus France et Nhood Services France.

Le flux " reclassement et autres mouvements" intègre les impacts suivants :

- le reclassement des sociétés mises en équivalence négatives pour un montant total de +25 millions d'euros ;
- la clôture de deux litiges commerciaux chez Ceetrus Italie a conduit au reclassement d'un montant de -14 millions d'euros en dettes en vue d'un paiement pour clore les litiges ;
- l'impact de l'entrée de périmètre des sociétés du groupe Nodi pour +3 millions d'euros.

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 de 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	31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations du personnel après charges sociales	-126,2	-111,1
Intéressement et participation	-5,3	-9,2
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	-	-
Avantages au personnel et paiements en actions	0,0	-0,3
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-131,5	-120,6

Effectif moyen	31/12/2025	31/12/2024
France	753	513
Europe de l'Ouest	296	288
Europe de l'Est	344	384
Afrique	48	10
Holdings et autres activités	143	103
TOTAL GROUPE	1 584	1 298

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 1 584 salariés en 2025, contre 1 298 en 2024.

La hausse des frais de personnel est liée à la hausse des effectifs en France et à la revalorisation annuelle des salaires.

11.2 AVANTAGES AU PERSONNEL

Principes Comptables

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

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

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

Régimes à cotisations définies

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

Les cotisations définies s'élèvent à 9,3 millions d'euros en 2025 (6,1 millions d'euros en 2024).

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 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 (contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2024), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

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

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Hypothèses actuarielles	France	France	France
Taux d'actualisation au 1er janvier	3,4%	3,2%	3,75%
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,8%	3,4%	4,00%
Taux d'augmentation attendu des salaires	De 2,35% à 3,5%	De 2,35% à 3,5%	De 2,6% à 3,9%

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

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

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

Sensibilité aux hypothèses

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

La hausse du taux d'actualisation de 0,5 points de base diminuerait la valeur de l'obligation de 4,4 % 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)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	5,3	5,2
Coût financier	0,1	0,2
Coût des services rendus	0,4	0,4
Coût des services passés	0,0	0,0
Réductions liquidations	0,0	0,0
Prestations payées	-0,6	-0,1
Ecart actuariels	0,1	-0,4
Ecart de conversion	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0
Variations de périmètre	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	5,3	5,3

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

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Juste valeur des actifs à l'ouverture	2,8	2,6
Rendements des actifs du régime	0,1	0,2
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	0,0
Ecart actuariels	0,0	0,0
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	2,9	2,8

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

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Actif en euros	59,4%	59,8%
Fonds Club 3	39,0%	38,7%
Actions	1,6%	1,5%

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

Hypothèses actuarielles (en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur actualisée des obligations	5,3	5,3
Juste valeur des actifs	-2,9	-2,8
Déficit /(Excédent)	2,4	2,5
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	2,4	2,5

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

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Provision au bilan à l'ouverture	2,5	2,6
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	0,1	-0,6
<i>dont écarts actuariels sur les passifs du régime</i>	0,05	-0,5
<i>dont écarts actuariels sur les actifs du régime</i>	0,04	-0,1
<i>dont rendement des actifs du régime</i>	-	-
Charges nettes	0,4	0,5
Cotisations payées	-0,6	-0,1
Prestations payées	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	2,4	2,5

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

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Coût des services rendus	0,4	0,4
Coût financier net	0,1	0,1
Coût des services passés	-0,1	-0,1
Réductions, liquidations	0,0	0,0
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	0,4	0,4
<i>dont charges de personnel</i>	0,3	0,3
<i>dont autres produits et charges financiers</i>	0,1	0,1

11.3 PAIEMENTS BASÉS SUR DES ACTIONS

Principes Comptables

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

Plans d'options d'achats d'actions et plans d'attribution gratuite 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 de l'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 ceux de New Immo Holding :

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

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

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

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

11.3.1 Plans d'intéressement long terme et plans d'actions gratuites

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

PLANS	DATE D'ATTRIBUTION	DUREE DE VIE DES PLANS	ACTIONS ATTRIBUEES AU 31/12/2025	DATE D'ATTRIBUTION DEFINITIVE DES ACTIONS
Plan 2 2024 AGA	04/09/2024	6 ans max	226 138	30/06/2028
Plan 3 2024 AGA	04/09/2024	4 ans max	40 227	07/09/2026
Plan 2 2025 AGA	18/07/2025	6 ans max	56 753	30/06/2029

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

Sur l'exercice 2025, après analyse des résultats, les conditions d'obtention du plan Incentive Long term ne sont pas atteintes, générant la reprise de la provision de 4,8 millions d'euros.

Le Groupe a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions conditionnées pour ses salariés.

Les actions sont attribuées sous condition d'atteinte d'une performance et de la présence du salarié dans les effectifs.

Les caractéristiques des plans d'AGA sont telles qu'il faut les classer dans la catégorie des transactions dont le paiement est fondé sur des actions réglées en trésorerie. En effet, les instruments acquis en actions ne peuvent être cédés qu'à l'employeur ou perdus et à un prix fixé.

Compte tenu des conditions d'acquisition (en fonction de la durée de présence dans le Groupe) et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à un produit de 0,019 million d'euros au titre de l'exercice 2025 (charge de 1,3 millions au titre de l'exercice 2024).

NOTE 12 - RESULTAT DE CESSIION ET AUTRES PRODUITS & CHARGES NON COURANTS

Le résultat de cession au 31 décembre 2025 est un produit de -19,4 millions d'euros : ce montant est principalement lié à la cession du site de Casamassima (moins value de 24 millions d'euros).

Les produits de cession au 31 décembre 2025 s'élèvent à 322,9 millions d'euros et correspondent à des cessions d'actifs immobiliers en France et en Italie et des cessions de terrains en Pologne et en Hongrie.

Le résultat de cession au 31 décembre 2024 s'élevait à -139,3 millions d'euros : il était composé des résultats de cession liés aux sorties de périmètre de 3 entités Portugaises, de Ceetrus LLC (Russie) et des 2 entités hongroises.

Les principaux impacts étaient les suivants :

- cession de Ceetrus LLC (Russie) pour -88 millions d'euros, de Ceetrus Hungary pour -50 millions d'euros et de Nhood Services Hungary pour +9,5 millions d'euros;
- Plan de cession d'actifs en France (impact de +15 millions d'euros) et au Portugal (impact de -25 millions d'euros)

Sont comptabilisés en autres produits et charges non courants certains éléments significatifs à caractère inhabituel de par leur nature et leur fréquence tels que par exemple les dépréciations de Goodwill et d'actifs non courants, des coûts de restructuration et des indemnités exceptionnelles de rupture de contrats.

Les autres produits et charges non courants au 31 décembre 2025 sont un produit de 3,2 millions d'euros comprenant principalement le produit de 47 millions d'euros enregistré dans le cadre du litige Gare du Nord (se reporter au paragraphe faits marquants) ainsi que des charges non récurrentes comptabilisées par Ceetrus France pour - 30 millions d'euros et par Ceetrus Italie pour -12 millions d'euros.

Les autres produits et charges non courants au 31 décembre 2024 sont une charge de -80 millions d'euros comprenant -47 millions d'euros liés au litige Gare du Nord sur la garantie à première demande, une provision de 11 millions pour couvrir un risque sur la Russie et un montant global de -22 millions d'euros de charges non récurrentes enregistrées par Ceetrus Italie liées à plusieurs projets de restructurations.

NOTE 13 - RESULTAT GLOBAL

Selon le référentiel IFRS, les éléments de charges ou de produits sont enregistrés soit dans le résultat soit directement dans les capitaux propres. Les éléments enregistrés directement dans les capitaux propres sont présentés et regroupés dans un état de "Résultat global" appelé également « comprehensive income ».

Les principaux éléments qui composent le résultat global sont :

- les variations de juste valeur des actifs financiers pour -3,5 millions d'euros ;
- les gains ou pertes actuariels sur les régimes de retraite à prestations définies pour -0,1 million d'euros ;
- l'impact net d'impôt différé de la réévaluation des instruments dérivés de couverture pour -6,9 millions d'euros ;
- la variation des écarts de conversion provenant des filiales dont les comptes sont établis en devises étrangères pour 7,7 millions d'euros,

Sur l'exercice 2024, le fait majeur est constitué par l'impact du recyclage en résultat des écarts de conversion antérieurs imputable aux cessions en Russie et en Hongrie : ce qui génère un montant positif d'écart de conversion de +61 millions d'euros en capitaux propres.

NOTE 14 - PARTIES LIEES

14.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

- avec les sociétés membres d'ELO. Elles concernent en particulier les 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 technique 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 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 (contre 14,0 millions d'euros au 31 décembre 2024).

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 technique des surfaces détenues par ELO.

New Immo Holding a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2025 (contre 7,0 millions au 31 décembre 2024).

Prêts et avances en compte courant avec ELO

Jusqu'au mois d'août 2025, l'endettement financier du Groupe New Immo Holding était principalement constitué d'emprunts et avances de trésorerie consentis par la société ELO. Ces conventions sont conclues à des conditions normales. Dans le cadre du projet d'autonomie financière, les prêts qui étaient consentis à New Immo Holding par ELO, ont été résiliés sur le second semestre de 2025. (se reporter au paragraphe faits marquants et à la note 6).

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 des 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.

Fin décembre 2025, la société Ceetrus France a finalisé l'acquisition de 100% de la société NODI et de ses filiales (38 entités juridiques) : cette opération va permettre un renforcement des activités de Promotion Immobilière.

en millions d'euros

31/12/2025

31/12/2024

PRODUITS ET CHARGES**AVEC ELO**

Loyers quittancés à ELO	6,2	4,9
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	8,9	7,0
Honoraires de prestations de services versés à ELO	-5,5	-14,0
Résultat des cessions à ELO	0,2	-3,8
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	-59,8	-141,3
Produit de couverture de taux en cash flow hedge	1,2	20,7
Frais de personnel	-0,0	-0,0
Frais divers/Autres produits	1,6	0,7

AVEC LES SOCIÉTÉS MEE

Produits financiers des prêts et avances en compte courant	13,8	10,8
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,2	1,7
Frais divers	1,2	0,5

ACTIFS ET PASSIFS**AVEC ELO****Actifs**

Créances clients et comptes rattachés	8,9	11,6
Autres créances	20,7	8,3
Prêts et avances en compte courant consentis	0,1	2,0

Passifs

Prêts et avances en compte courant reçus	0,1	2 542,5
Dettes fournisseurs	6,7	6,8
Autres dettes	10,4	15,1

AVEC LES SOCIÉTÉS MEE**Actifs**

Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	663,8	581,7
Créances clients et comptes rattachés	3,8	3,3
Autres créances	48,3	45,1

Passifs

Prêts et avances en compte courant reçus	0,0	0,6
Autres dettes	3,2	3,0

14.2 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 2025, trois membres, y compris le Président.

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

en millions d'euros

31/12/2025

31/12/2024

Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)

Paiements fondés sur des actions	0,0	0,0
Jetons de présence	0,1	0,1
TOTAL	1,7	1,9

NOTE 15 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

15.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	47,3	3,0
Options sur terrain et immeubles	47,3	3,0
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT	1 282,9	1 568,4
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	366,7	966,1
Dettes assorties de garanties	916,2	602,3
ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE	27,4	23,8
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	27,4	23,8

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 être conditionnées à la réalisation de conditions suspensives.

15.2 Loyers minimums à verser et à recevoir

en millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	342,7	284,6
Entre 1 et 5 ans	1 080,6	748,8
Plus de 5 ans	684,0	674,2
TOTAL	2 107,3	1 707,6

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 16 - AUTRES INFORMATIONS

16.1 CAPITAL

	NOMBRE D'ACTIONS ORDINAIRES	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2025	33 358 260	667,2

Le capital de New Immo Holding est détenu à hauteur de 99,998 % par ELO.

16.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale qui a eu lieu du 5 mai 2025.

16.3 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

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	33 358 260	33 358 260
Moyenne pondérée des augmentations de capital		
Moyenne pondérée des réductions de capital		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action	33 358 260	33 358 260
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS EN CIRCULATION (HORS ACTIONS PROPRES) UTILISÉ POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	33 358 260	33 358 260

Calcul des résultats par action

Résultat net de l'ensemble consolidé par action	31/12/2025	31/12/2024
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé - part du groupe (en millions d'euros)	-9,2	-123,1
Par action (en euros)	-0,28	-3,69
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	31/12/2025	31/12/2024
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé - part du groupe (en millions d'euros)	-9,2	-123,1
Par action (en euros)	-0,28	-3,69

16.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

en millions d'euros	KPMG	PWC	AUTRES	TOTAL 31/12/2025
Certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	0,1	0,1	0,0	0,3
Filiales intégrées globalement	0,3	0,8	0,1	1,2
Certification du rapport de durabilité				
Société mère	0,1	0,1	0,0	0,2
Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,0	0,0
Services autres que la certification des comptes				
Société mère	0,0	0,0	0,0	0,0
Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	0,5	1,0	0,1	1,6

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, et procédures convenues et "due diligences".

NOTE 17 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation ⁽¹⁾	
		12/2025	12/2024	12/2025	12/2024	12/2025	12/2024
France							
	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	99,58	99,05	100,00	100,00	IG	IG
	Du Petit Menin - SNC	39,83	39,62	40,00	40,00	MEE	MEE
	Grand Fontenay - SCI	99,58	99,05	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,72	65,37	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	SCC	100,00	-	100,00	-	IG	-
	Les Saisons de Meaux - SASU	99,58	99,05	100,00	100,00	IG	IG
Espagne							
	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,52	47,96	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	97,04	95,92	100,00	100,00	IG	IG
Italie							
	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	Antea Re - SRL	100,00	49,99	100,00	49,99	IG	MEE
	Romania Sviluppo - SRL	100,00	49,99	100,00	49,99	IG	MEE
	MISAR – SRL	49,90	49,90	49,90	49,90	MEE	MEE
Luxembourg							
	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
Pologne							
	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,33	99,31	100,00		IG	IG
Portugal							
	Alegro Alfragide - SA	49,21	49,21	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	100,00	49,21	100,00	50,00	IG	MEE
	Ceetrus Portugal - SA	100,00	98,03	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	50,00	49,01	50,00	100,00	MEE	MEE
	Neutripromo - SA	50,00	49,01	50,00	50,00	MEE	MEE
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
Ukraine							
	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

⁽¹⁾ IG : Intégration Globale ; MEE : Mise En Equivalence

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

DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 20 février 2026,

« 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



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



PricewaterhouseCoopers Audit SAS
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

NEW IMMO HOLDING

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025
NEW IMMO HOLDING SA
243-245 rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS,
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre.
Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €.
Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine.
RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362.
Code APE 6920 Z.
Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier



NEW IMMO HOLDING

243-245 rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société NEW IMMO HOLDING,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société NEW IMMO HOLDING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense
Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS,
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre.
Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €.
Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine.
RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362.
Code APE 6920 Z.
Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier



Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

POINT CLÉ DE L'AUDIT	RÉPONSE D'AUDIT APPORTÉE
Au 31 décembre 2025, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 6 943 millions d'euros au regard d'un total actif de 9 783 millions d'euros. Comme indiqué dans la note 4.4 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à IAS 40 Immeubles de placement, les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées en compte de résultat de la période. Ces justes valeurs sont déterminées par la Direction par référence à des évaluations réalisées par des experts indépendants. Ces évaluations reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que le loyer annuel moyen par actif et par m², le taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie et le taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif (taux de rendement) et les transactions comparables intervenues sur le marché. La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la juste valeur de ces actifs dans les comptes consolidés de NEW IMMO HOLDING, de son incidence sur le résultat et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par la Direction.	Les principales procédures mises en œuvre ont consisté à : • obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences ; • apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ; • prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ; • nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin d'apprécier si l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques sont cohérentes avec notre connaissance du marché ; • obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la cohérence des paramètres (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données observables de marché et apprécier la cohérence des hypothèses propres à certains actifs (notamment pour les projets de rénovation/extension) avec notre connaissance du dossier ; • réconcilier sur la base de sondages, les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ; • apprécier le caractère approprié des informations relatives à l'évaluation des immeubles de placement fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.



Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société NEW IMMO HOLDING par l'assemblée générale du 14 avril 2011 pour le cabinet KPMG SA et du 16 mai 2017 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG SA était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 9ème année dont 7 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 9 mars 2026

KPMG SA

Jean-François Dandé

Associé

Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2026

PricewaterhouseCoopers Audi

Xavier Belet

Associé

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

