



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

AU 31 DECEMBRE 2021



SOMMAIRE

PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING	3
LE MOT DU CEO	4
GOVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING.....	5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES	6
DECLARATION DU PRESIDENT	7
RAPPORT DE GESTION AU 31 DECEMBRE 2021	8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES.....	9
PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021	12
FAITS MARQUANTS	19
COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2021.....	25
PERSPECTIVES 2022	34
GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	35
GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE	37
DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION.....	47
RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE).....	48
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES IFRS AU 31 DECEMBRE 2021.....	52



PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING



LE MOT DU CEO

Un an après la création de Nhood, les premiers projets lancés démontrent que l'entreprise avance dans la bonne direction, en régénérant, transformant et animant des sites existants en nouveaux lieux de vie, pour le compte de ses clients, et ce, malgré une conjoncture instable due à la crise sanitaire.

Nhood a poursuivi sa transformation en portant des projets d'envergure à triple impact positif, en agissant avec et pour les territoires. En septembre dernier, s'est tenue l'inauguration de la nouvelle gare de Vialia-Vigo en Espagne, développée par Nhood pour le compte de la Foncière Ceetrus, qui a été réalisée de concert avec les élus, habitants, associations et partenaires. A Bordeaux, le chantier pour le site Auchan Counord se poursuit, avec l'obtention du permis de construire, délivré en décembre dernier. Auchan Counord est un projet de transformation, qui a vocation à améliorer la qualité de vie des résidents, et permettra de bâtir les fondations d'un commerce plus responsable, un projet démonstrateur pour Nhood. L'ancrage local est une nécessité pour partager une culture commune avec la ville et ses habitants. A ce titre, une programmation et des animations dédiés au sein du centre d'Avignon Nord autour des arts vivants se sont déroulées en marge du Festival d'Avignon. En France, ce sont plus de 600 initiatives locales qui ont également fait la fierté de l'entreprise.

Les équipes ont été pleinement mobilisées et engagées afin de relever les nombreux défis, pour que Nhood devienne le plus vertueux des opérateurs immobiliers mixtes, en saisissant et créant de nouvelles opportunités. Notre engagement est de faire des « lieux en mieux » pour répondre aux attentes de nos clients. Pour cela, notre ambition se poursuivra en 2022, afin que Nhood soit une véritable plateforme au service de ses clients propriétaires, des commerçants et des sites.



Etienne Dupuy

CEO Nhood

UN PÔLE IMMOBILIER REINVENTE

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

Les activités de foncière sont gérées sous Foncière Ceetrus et les activités de prestation de services et de promotion immobilière sous l'entreprise Nhood. 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 1092 experts présents dans 10 pays d'Europe 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

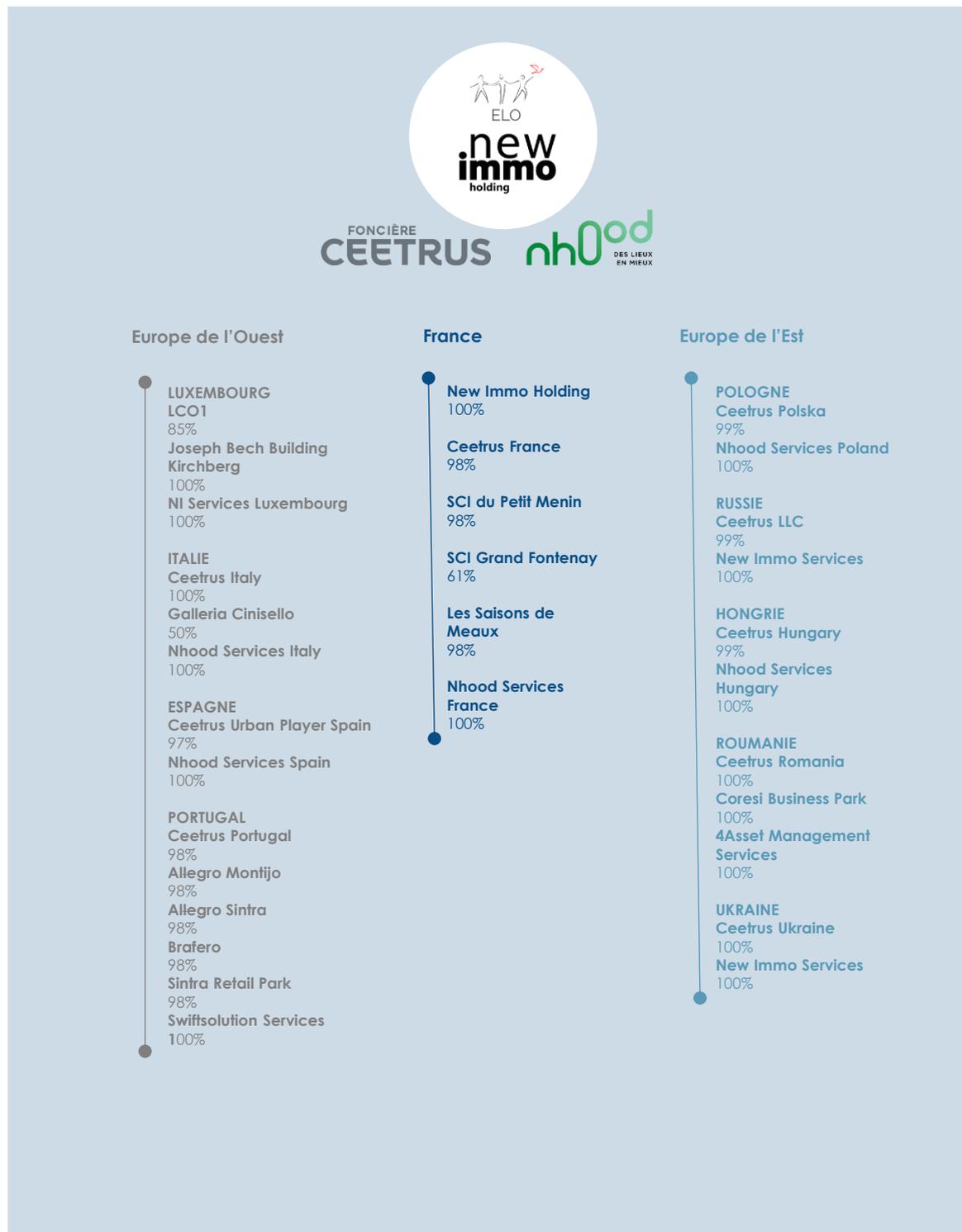
*Président du Conseil d'Administration
et Directeur Général*

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE



ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 22 février 2022,

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

Antoine Grolin

Président Directeur Général de
New Immo Holding

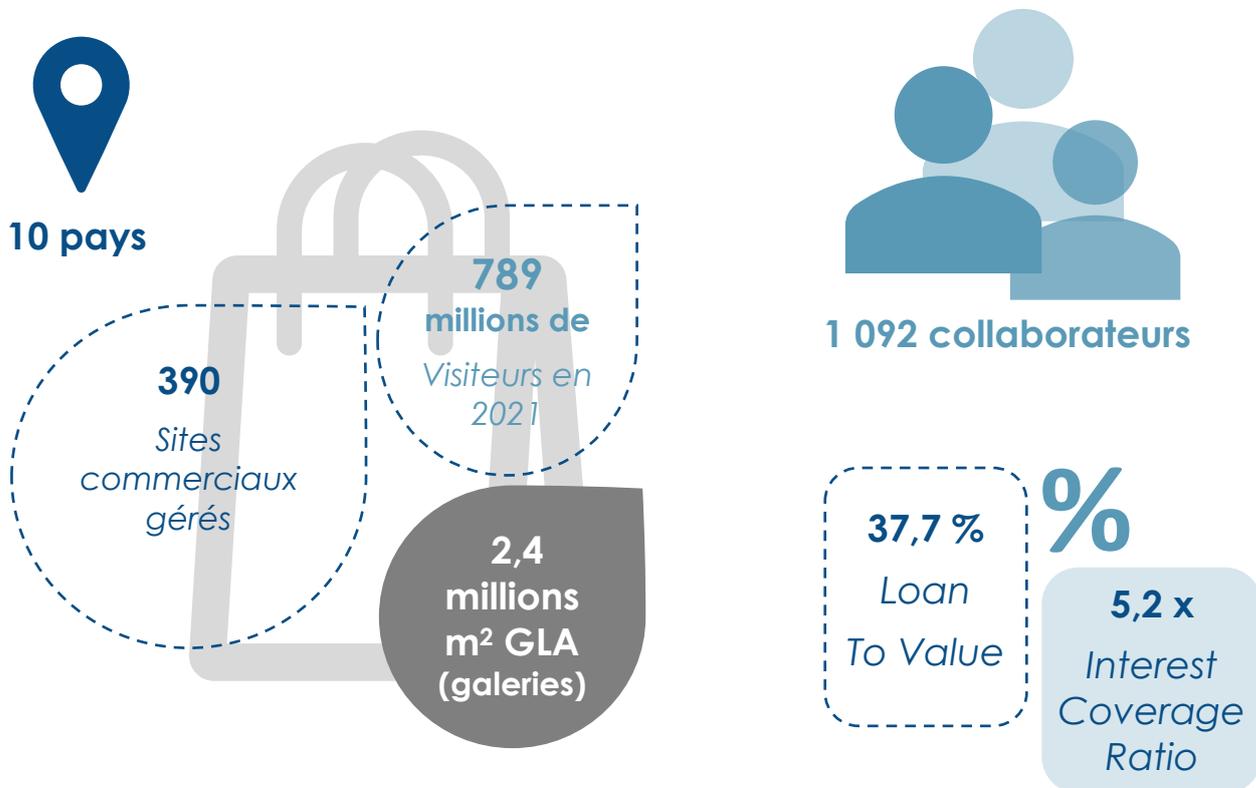




**RAPPORT DE GESTION
AU 31 DECEMBRE 2021**



NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



495 M€

de revenus locatifs bruts en 2021 (+9,3%)

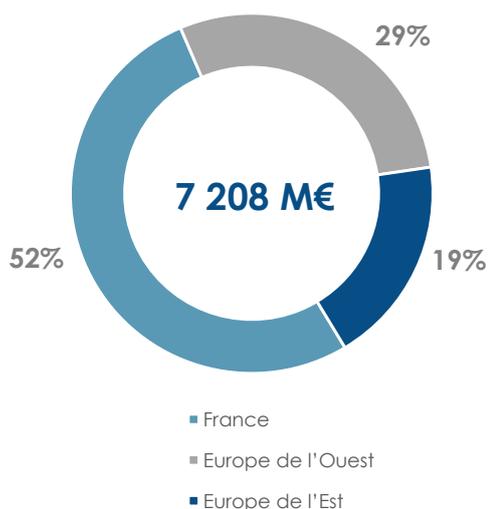
315 M€

d'EBITDA hors IFRS16 en 2021 (+5,5%)

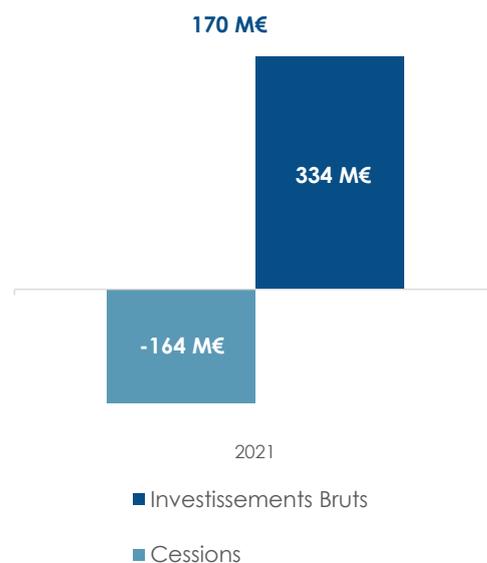
3,0 Md€

de dette financière nette en 2021

Juste valeur des actifs



Investissements Nets



COMpte DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021 Avec Retraitements IFRS 16	31/12/2021 Hors Retraitements IFRS 16	31/12/2020 Avec Retraitements IFRS 16	31/12/2020 Hors Retraitements IFRS 16
Revenus locatifs bruts	494,9	494,9	453,0	453,0
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	116,5	116,5	130,5	130,5
<i>Charges locatives gérées</i>	-137,0	-137,0	-156,3	-156,3
Charges locatives non récupérées	-20,6	-20,6	-25,8	-25,8
Charges sur immeubles	-37,2	-58,7	-37,9	-66,4
Revenus locatifs nets	437,1	415,7	389,3	360,8
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	43,0	43,0	40,6	40,6
Marge de promotion immobilière	1,5	1,5	-	-
Autres produits d'exploitation	0,3	0,3	2,7	2,7
Frais de personnel	-83,1	-83,1	-65,3	-65,3
Frais de structure	-97,7	-99,5	-76,8	-78,5
Excédent brut opérationnel	301,1	277,8	290,5	260,3
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-20,8	-16,7	-30,8	-26,1
Reprises et dotations aux provisions	-4,3	-4,3	4,9	4,9
Variation de valeur des immeubles de placement	-20,0	-5,1	-869,9	-849,1
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	291,0	291,2	29,1	29,2
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-283,2	-283,2	-27,6	-27,6
Résultat de cession	7,8	8,0	1,5	1,6
Dépréciation des goodwill	-37,4	-37,4	-71,4	-71,4
Résultat opérationnel	226,4	222,4	-675,2	-679,9
<i>Produits financiers</i>	9,8	9,8	7,4	7,4
<i>Charges financières</i>	-71,0	-71,0	-50,8	-51,1
Coût de l'endettement financier net	-61,2	-61,2	-43,4	-43,4
<i>Autres produits financiers</i>	15,7	15,7	14,2	14,2
<i>Autres charges financières</i>	-133,4	-126,8	-27,8	-17,7
Autres produits et charges financiers	-117,8	-111,1	-13,6	-3,5
Résultat financier	-178,9	-172,3	-57,0	-46,9
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	1,1	1,1	-22,0	-22,0
Charge d'impôt	-104,9	-105,5	143,4	142,0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-56,3	-54,3	-610,8	-606,8
<i>Dont</i>				
Part du Groupe	-62,0	-60,1	-583,2	-579,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle	5,8	5,8	-27,7	-27,6
EBITDA	336,0	315,3	322,8	298,9 ⁽¹⁾

(1) 31/12/2020 corrigé

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Goodwill	96,2	134,6
Autres immobilisations incorporelles	30,1	25,2
Immobilisations corporelles	59,0	49,9
Immeubles de placement	7 244,0	7 539,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	447,6	329,9
Instruments dérivés non courants	14,0	7,9
Autres actifs financiers non courants	200,2	273,5
Actifs financiers non courants	19,0	6,8
Actifs d'impôts différés	36,2	59,5
ACTIFS NON COURANTS	8 146,4	8 427,1
Stocks	5,1	4,4
Créances clients	193,9	168,7
Créances d'impôts exigible	13,7	35,2
Instruments dérivés courants	4,7	0,2
Autres actifs financiers courants	179,7	124,6
Autres actifs courants	310,1	313,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	141,6	197,6
ACTIFS COURANTS	848,8	843,9
TOTAL ACTIF	8 995,2	9 271,0

⁽¹⁾ 31/12/2020 retraité. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Capital social	635,8	635,8
Primes d'émission	840,8	840,8
Réserves consolidées	2 468,9	3 017,7
Résultat net consolidé	- 62,0	- 583,2
Capitaux propres - part du Groupe	3 883,5	3 911,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle	124,3	138,7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 007,8	4 049,9
Provisions	3,8	3,9
Emprunts et dettes financières non courantes	2 334,9	2 737,0
Dettes locatives non courantes	88,4	120,0
Instruments dérivés non courants	11,0	33,6
Autres passifs non courants	66,8	188,0
Passif d'impôts différés	943,8	955,3
PASSIFS NON COURANTS	3 448,8	4 037,6
Provisions	30,3	29,3
Emprunts et dettes financières courantes	951,7	698,1
Dettes locatives courantes	20,0	18,2
Instruments dérivés courants	1,0	0,7
Dettes fournisseurs	148,1	137,6
Dettes d'impôts exigibles	19,3	4,1
Autres passifs courants	368,3	295,2
PASSIFS COURANTS	1 538,6	1 183,3
TOTAL PASSIF	8 995,2	9 271,0

⁽¹⁾ 31/12/2020 retraité. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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

Présente dans 10 pays d'Europe de l'Ouest et d'Europe de l'Est, la société est propriétaire ou locataire de 227 sites commerciaux listés ci-dessous.

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

Valorisé à 7,2 milliards d'euros au 31 décembre 2021, le portefeuille de Foncière Ceetrus se distingue par la diversité de ses actifs en termes de taille et d'activité (galeries commerciales, parcs d'activités commerciales, bureaux et hôtel).

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

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
France	Angoulême	La Couronne	Galerie	1990	50	5 986	100%
France		La Couronne	PAC	1990	12	11 165	100%
France	Annecy	Grand Epagny	Galerie	1983	75	12 530	100%
France		Annecy	PAC	1983	6	11 692	100%
France	Arras	Arras	Galerie	1969	30	4 428	100%
France		Arras	PAC	1969	18	15 270	100%
France	Aubagne	Aubagne	Galerie	1980	4	231	100%
France		Aubagne	PAC	1980	16	28 695	100%
France	Aubièrre	Aubièrre	PAC	2018	1	2 675	100%
France	Avignon	Avignon Mistral 7	Galerie	1974	61	12 112	100%
France	Barentin	Barentin	PAC	2009	2	6 113	100%
France	Bethune	Bethune	PAC	1985	2	5 159	100%
France	Beziers	Beziers	Galerie	1974	28	5 686	35%
France	Biganos	Biganos	Galerie	1984	14	1 838	100%
France	Blois	Blois-Vineuil	Galerie	1982	52	8 756	100%
France	Bordeaux Lac	Bordeaux Lac	Galerie	1980	118	26 623	100%
France		Bordeaux Lac	PAC	1991	22	18 497	100%
France	Bouliac	Bouliac	Galerie	1981	35	4 549	100%
France		Bouliac	PAC	1981	7	11 034	100%
France	Boulogne Sur Mer	Côte d'Opale	Galerie	1971	44	7 584	100%
France		Côte d'Opale	PAC	1971	8	13 001	100%
France	Bretigny	Brétigny sur Orge	Galerie	1968	87	16 855	100%
France		Promenades de Bretigny	PAC	2019	1	1 655	50%
France	Caluire	Lyon Caluire	Galerie	1994	46	7 157	100%
France	Cambrai	Cambrai	PAC	1969	1	5 000	100%
France	Castres	Castres	Galerie	1986	33	3 255	100%
France		Castres	PAC	1998	11	14 208	100%
France	Cavaillon	Cavaillon	Galerie	1982	20	2 319	100%
France	Chambray	Chambray	Galerie	1982	2	1 480	100%
France	Chasseneuil	Chasseneuil	Galerie	1980	34	7 911	100%
France		Chasseneuil	PAC	2015	1	728	100%
France	Chateauroux	Chateauroux	Galerie	1980	24	2 988	100%
France	Clermont Ferrand	Clermont Ferrand Ceetrus	Galerie	1997	9	1 787	100%
France		Clermont Ferrand Neyrat	Galerie	2012	21	20 019	50%
France	Cognac	Cognac	Galerie	1990	36	4 392	100%
France		Cognac	PAC	1990	4	1 737	100%
France	Croix	Croix	PAC	2006	1	7 534	100%
France	Dardilly / Lyon	Porte de Lyon	Galerie	1986	35	3 774	100%
France	Dury	Dury Les Amiens / Amiens Sud	Galerie	1970	51	9 245	100%
France		Dury Les Amiens / Amiens Sud	PAC	2000	2	5 898	100%
France	Englos	Englos Les Géants	Galerie	1969	81	16 418	100%
France		Englos Les Géants	PAC	1976	20	104 245	100%
France	Epinay	L'Île - Epinay	Galerie	2013	46	11 020	100%
France	Fâches Thumesnil	Fâches Thumesnil	Galerie	1994	59	8 694	100%
France		Fâches Thumesnil	PAC	2016	7	21 831	100%
France	Fontenay	Val de Fontenay	Galerie	1973	82	20 618	62%
France		Val de Fontenay	PAC	1973	3	410	62%

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

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

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Luxembourg	Luxembourg	La Cloche d'Or	Galerie	2019	166	36 711	85%
Luxembourg	Luxembourg	JBBK	Bureau	2018	26	43 563	100%
Luxembourg	Luxembourg	Kennedy	Bureau	2021	6	7 304	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Espagne	Alboraya, Valencia	Alcampo Alboraya	Galerie	1985	21	2 602	100%
Espagne		Pac Alboraya	PAC	1985	2	1 163	100%
Espagne	Alcalá de Henares, Madrid	Alcampo La Dehesa	Galerie	1991	67	10 776	100%
Espagne		Pac La Dehesa	PAC	1991	9	56 551	100%
Espagne	Alcorcón, Madrid	Alcampo Alcorcon	Galerie	1994	31	4 293	100%
Espagne		Pac Alcorcon	PAC	1994	2	434	100%
Espagne	Burgos, Castilla la Mancha	Alcampo Burgos	Galerie	1996	49	8 011	87%
Espagne	Colmenar Viejo, Madrid	Alcampo Colmenar Viejo	Galerie	2007	64	14 740	100%
Espagne		Pac Colmenar Viejo	PAC	2007	8	5 784	100%
Espagne	Cuenca, Cuenca	Alcampo Cuenca	Galerie	1996	15	1 308	100%
Espagne		Pac Cuenca	PAC	1996	2	450	100%
Espagne	Ferrol, La Coruña	Alcampo Ferrol	Galerie	1986	25	2 367	100%
Espagne		Pac Ferrol	PAC	1986	2	330	100%
Espagne	Gijón, Asturias	Alcampo Gijon	Galerie	1982	19	1 295	100%
Espagne	Granada, Granada	Alcampo Granada	Galerie	1989	24	3 739	100%
Espagne		Pac Granada	PAC	1989	3	1 961	100%
Espagne	La Coruña, La Coruña	Alcampo La Coruña	Galerie	1985	15	823	100%
Espagne		Pac La Coruña	PAC	1985	1	170	100%
Espagne	Linares, Jaen	Alcampo Linares	Galerie	1996	19	1 688	100%
Espagne		Pac Linares	PAC	1996	2	995	100%
Espagne	Logroño, La Rioja	Alcampo Logroño	Galerie	1989	79	23 291	100%
Espagne		Pac Logroño	PAC	1989	2	1 170	100%
Espagne	Madrid, Madrid	Alcampo Pio XII	Galerie	1996	22	1 392	100%
Espagne		Pac Pio XII	PAC	1996	2	305	100%
Espagne		Alcampo Moratalaz	Galerie	1986	24	1 719	100%
Espagne		Pac Moratalaz	PAC	1986	2	552	100%
Espagne	Marraxí, Islas Baleares	Alcampo Vallecas	Galerie	1982	12	420	100%
Espagne		Pac Vallecas	PAC	1982	2	525	100%
Espagne	Marraxí, Islas Baleares	Alcampo Marratxi	Galerie	1993	45	6 411	100%
Espagne		Pac Marratxi	PAC	1993	5	6 942	100%
Espagne	Motril, Granada	Alcampo Motril	Galerie	1998	13	572	100%
Espagne		Pac Motril	PAC	1998	3	3 998	100%
Espagne	Nalón, Asturias	Alcampo Nalon	Galerie	2003	44	11 615	100%
Espagne		Pac Nalon	PAC	2003	2	253	100%
Espagne	Oiartzun, Guipúzcoa	Oiartzun New Units	Galerie	1977	1	1 403	100%
Espagne	Orihuela	Zenia Boulevard (géré par Ceetrus)	Galerie	2012	160	67 767	50%
Espagne	Tenerife	Alcampo La Laguna	Galerie	1992	54	9 751	100%
Espagne	Sant Adriá, Barcelona	Alcampo Sant Adria	Galerie	2001	34	6 569	100%
Espagne	Sant Boi, Barcelona	Alcampo Sant Boi	Galerie	1997	81	16 413	100%
Espagne		Pac Sant Boi	PAC	1997	2	330	100%
Espagne	Sant Quirze, Barcelona	Alcampo Sant Quirze	Galerie	1990	24	1 954	100%
Espagne		Pac Sant Quirze	PAC	1990	2	221	100%
Espagne	Sevilla, Sevilla	Alcampo Sevilla	Galerie	1990	38	12 087	100%
Espagne	Telde, Las Palmas	Alcampo Telde	Galerie	1997	30	3 246	100%
Espagne	Utebo, Zaragoza	Alcampo Utebo	Galerie	1981	26	2 502	100%
Espagne		Pac Utebo	PAC	1981	5	6 003	100%
Espagne	Vigo, Pontevedra	Alcampo Vigo 1	Galerie	1981	8	1 039	100%
Espagne		Alcampo Vigo 2	Galerie	1986	15	1 322	100%
Espagne		Hotel Vigo	Hotel	2021	NA	NA	100%
Espagne		Pac Vigo 1	PAC	1981	1	128	100%
Espagne		Pac Vigo 2	PAC	1986	2	449	100%
Espagne		Vialia Vigo	Galerie	2021	122	44 443	100%
Espagne	Zaragoza, Zaragoza	Alcampo Los Enlaces Zaragoza	Galerie	1997	24	7 470	100%
Espagne		Office Los Enlaces Zaragoza	Bureau	2016	1	689	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIAL ES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Portugal	Canidelo	Canidelo	Galerie	2009	8	417	Location
Portugal	Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Galerie	1991	41	7 588	100%
Portugal	Famalicao	Centro Comercial Jumbo Fama	Galerie	1996	31	3 339	100%
Portugal	Maia	Centro Comercial Jumbo Da M	Galerie	1991	34	8 101	100%
Portugal	Montijo	Forum Montijo	Galerie	2003	165	41 477	100%
Portugal		Gloriqueinte	Hyper	2003	1	15 988	100%
Portugal	Santo Tirso	Centro Comercial Pão Açucar S	Galerie	1996	7	670	100%
Portugal	Sintra	Centro Comercial Jumbo Sintra	Galerie	2015	16	740	100%
Portugal		Forum Sintra	Galerie	2011	193	42 245	100%
Portugal		Sintra Retail Park	PAC	2000	19	20 102	100%
Portugal	Gaia	VN Gaia	Bureau	1977		900	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Italie	Casamassima	Casamassima	Galerie	1995	103	33 791	100%
Italie	Cesano	Cesano Boscone Porte di Milano	Galerie	2005	59	13 845	Location
Italie	Codogno	Codogno	Galerie	1989	16	4 320	Location
Italie	Fano	Fanocenter	Galerie	1994	45	11 444	100%
Italie	Giugliano	Lotto 6	Galerie	1999	11	5 709	Location
Italie		Lotto 8B	Galerie	1999	2	3 515	Location
Italie	Merate	Adda Center	Galerie	1976	28	8 202	Location
Italie	Monza	Monza Rondò dei Pini	Galerie	2008	53	14 862	Location
Italie	Mugnano	Mugnano	Galerie	1992	38	9 445	Location
Italie	Napoli	Neapolis	Galerie	2010	73	17 776	100%
Italie	Nerviano	Nerviano	Galerie	1991	19	2 498	Location
Italie	Piacenza	Belpo (San Rocco al Porto)	Galerie	1992	65	18 435	100%
Italie	Porto Sant'Elpidio	Le Ancore	Galerie	1999	1	2 564	Location
Italie	Rescaldina	Rescaldina	Hyper	2000	20	15 607	100%
Italie	Rivoli	Rivoli	Galerie	1986	18	1 448	Location
Italie	Taranto	Porte Dello Jonio	Galerie	1999	78	17 015	100%
Italie	Venaria	Venaria	Galerie	1982	22	2 389	100%
Italie	Vimodrone	Vimodrone	Galerie	1989	54	9 116	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Russie	Altufievo	Altufievo	Galerie	2005	52	6 741	100%
Russie	Andreevka	Andreevka/Zelenograd	Galerie	2010	18	997	100%
Russie	Ivanovo	Ivanovo	Galerie	2009	25	6 264	100%
Russie	Izhevsk	Izhevsk	Galerie	2011	19	1 416	100%
Russie	Lefortovo	Lefortovo	Galerie	2009	21	985	100%
Russie	Marfino	Marfino	Galerie	2003	55	5 143	100%
Russie	Moscou	Pushkino	Galerie	2019	104	29 630	100%
Russie	Mytishi	Mytishi	Galerie	2002	41	4 923	100%
Russie	Rostov Orbitalnaya	Rostov Orbitalnaya	Galerie	2008	25	1 526	100%
Russie	Rostov-Gorizont	Rostov-Gorizont	Galerie	2009	28	5 713	100%
Russie	Ryazanka	Ryazanka	Galerie	2006	14	759	100%
Russie	Sokolniki	TDK Troika	Galerie	2008	103	21 160	100%
Russie	Krasnogorsk	Auchan Krasnogorsk	Galerie	2004	24	1 689	100%
Russie	Moscou	Proletarski	Galerie	2017	39	3 834	100%
Russie	Tambov	Tambov	Galerie	2007	44	14 166	100%
Russie	Togliatti	Aquarelle, Togliatti	Galerie	2017	51	11 378	100%
Russie	Tumen	Auchan Tumen Crystal	Galerie	2013	20	955	100%
Russie	Volgograd	Volgograd Aquarelle	Galerie	2013	179	58 272	100%
Russie		Auchan Volgograd	Galerie	2007	18	3 247	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Pologne	Bielany	Bielany	Galerie	2003	79	22 951	100%
Pologne	Bielskobiala	Bielskobiala	Galerie	2001	46	4 678	100%
Pologne		Bielskobiala	PAC	2001	3	2 572	100%
Pologne	Bronowice	Bronowice	Galerie	2013	160	34 790	100%
Pologne	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Galerie	2001	48	6 035	100%
Pologne	Czestochowa	Czestochowa	Galerie	2001	58	11 760	100%
Pologne	Gdansk	Gdansk	Galerie	1998	73	15 305	100%
Pologne	Gliwice	Gliwice	Galerie	2010	44	6 603	100%
Pologne	Hetmanska	Hetmanska	Galerie	2008	62	11 574	100%
Pologne	Katowice	Katowice	Galerie	2000	31	3 091	100%
Pologne		Katowice	PAC	2000	1	300	100%
Pologne	Kolbaskowo	Kolbaskowo	Galerie	2008	41	5 185	100%
Pologne	Komorniki	Komorniki	Galerie	2001	55	5 633	100%
Pologne	Krasne	Rzeszow/Krasne	Galerie	2006	41	6 046	100%
Pologne	Legnica	Legnica	Galerie	2002	42	3 803	100%
Pologne	Lomianki	Lomianki	Galerie	2012	90	16 364	100%
Pologne	Mikolow	Mikolow	Galerie	2000	48	5 065	100%
Pologne	Modlinska	Modlinska	Galerie	1998	20	1 025	100%
Pologne	Piaseczno	Piaseczno	Galerie	1996	53	7 251	100%
Pologne	Plock	Plock	Galerie	2001	31	3 134	100%
Pologne		Plock	PAC	2001	3	2 880	100%
Pologne	Produkcyjna	Produkcyjna	Galerie	2000	53	7 368	100%
Pologne	Rumia	Port Rumia	Galerie	2007	89	21 181	100%
Pologne	Sosnowiec	Sosnowiec	Galerie	1999	49	6 676	100%
Pologne	Swadzim	Swadzim	Galerie	2000	48	6 395	100%
Pologne	Walbrzych	Walbrzych	Galerie	2004	45	4 272	100%
Pologne	Zory	Zory	Galerie	2001	24	1 735	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Hongrie	Budakalasz	Budakalasz	Galerie	2012	36	3 510	100%
Hongrie		Budakalasz	PAC	2012	2	5 160	100%
Hongrie	Budaors	Budaors	Galerie	1998	60	6 532	100%
Hongrie		Budaors	PAC	2017	1	2 773	100%
Hongrie	Csömör	Csomor	Galerie	2002	24	1 495	100%
Hongrie		Csomor	PAC	2002	2	11 160	100%
Hongrie	Debrecen	Debrecen	Galerie	2012	27	3 004	100%
Hongrie	Dunakeszi	Dunakeszi	Galerie	2001	68	9 372	100%
Hongrie		Dunakeszi	PAC	2001	3	55 820	100%
Hongrie	Fot	Fot	Galerie	2012	45	6 232	100%
Hongrie	Kecskemét	Kecskemét	Galerie	2002	34	5 634	100%
Hongrie		Kecskemét	PAC	2002	1	3 000	100%
Hongrie	Maglód	Maglod	Galerie	2009	48	6 165	100%
Hongrie		Maglod	PAC	2009	2	4 624	100%
Hongrie	Miskolc	Miskolc 1	Galerie	2008	45	6 223	100%
Hongrie		Miskolc 2	Galerie	2012	30	3 555	100%
Hongrie		Miskolc	PAC	2008	3	9 016	100%
Hongrie	Óbuda	Óbuda	Galerie	2003	19	692	100%
Hongrie		Óbuda	PAC	2006	1	68	100%
Hongrie	Solymár	Solymar	Galerie	2005	22	1 936	100%
Hongrie		Solymar	PAC	2005	2	5 296	100%
Hongrie	Soroksar	Soroksar	Galerie	2000	65	6 087	100%
Hongrie		Soroksar	PAC	2000	6	14 474	100%
Hongrie	Szeged	Szeged	Galerie	2012	21	3 471	100%
Hongrie	Szekesfehervar	Szekesfehervar	Galerie	2001	23	1 443	100%
Hongrie		Szekesfehervar	PAC	2005	3	4 452	100%
Hongrie	Szigetszentmiklós	Szigetszentmiklos	Galerie	2002	25	1 783	100%
Hongrie	Szolnok	Szolnok	Galerie	2012	22	4 884	100%
Hongrie		Szolnok	PAC	2019	1	2 545	100%
Hongrie	Torokbalint	Torokbalint	Galerie	2012	34	7 112	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Roumanie	Bacau	Bacau	Galerie	2014	13	747	Location
Roumanie	Baia Mare	Baia Mare Gallery	Galerie	2015	15	4 725	100%
Roumanie	Brasov	Brasov Vest Gallery	Galerie	2014	16	755	100%
Roumanie		Hotel QOSMO	Hôtel	2021	1	12 328	100%
Roumanie		Coresi Gallery	Galerie	2015	118	30 777	100%
Roumanie		Coresi Business Park	Bureau	2016	57	45 501	100%
Roumanie		Urbania Business Park	Bureau	2019	25	13 914	100%
Roumanie		Coresi Retail Park	PAC	2015	13	13 734	100%
Roumanie		Bucuresti	Berceni Gallery	Galerie	2015	15	1 207
Roumanie	Crangasi Gallery		Galerie	2012	25	2 240	100%
Roumanie	Drumul Taberei Gallery		Galerie	2014	75	11 241	100%
Roumanie	Pallady Gallery		Galerie	2015	14	1 956	100%
Roumanie	Titan		Galerie	2006	71	7 179	Location
Roumanie	Vitan Gallery		Galerie	2014	21	2 674	100%
Roumanie	Cluj	Cluj Gallery	Galerie	2015	28	12 904	100%
Roumanie	Constanta	Constanta Gallery	Galerie	2015	20	4 276	100%
Roumanie	Craiova	Craiova Gallery	Galerie	2014	34	6 659	100%
Roumanie		Craiova Retail Park	PAC	2016	1	1 128	100%
Roumanie	Oradea	Oradea Gallery	Galerie	2015	29	5 754	100%
Roumanie	Pitesti	Pitesti	Galerie	2007	39	4 786	Location
Roumanie		Pitesti Gavana Gallery	Galerie	2015	22	9 041	100%
Roumanie	Ploiesti	Ploiesti Gallery	Galerie	2015	15	1 852	100%
Roumanie	Satu Mare	Satu Mare Gallery	Galerie	2015	35	14 681	100%
Roumanie	Sibiu	Sibiu	Galerie	2014	17	884	Location
Roumanie	Targu Mures	Targu Mures Gallery	Galerie	2014	15	4 160	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Nord Gallery	Galerie	2015	30	7 125	100%
Roumanie		Timisoara Sud Gallery	Galerie	2015	27	6 458	100%

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

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding, notamment au travers de la Foncière Ceetrus, est présent dans 10 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 31 décembre 2021, la société gère 390 sites commerciaux, dont 207 en propriété, 20 en location et 163 en mandat de gestion.

	Total	P	L	M
France	93	75	1	17
Europe de l'Ouest	91	50	11	30
Europe de l'Est	206	82	8	116
Total	390	207	20	163

P : Propriété ; L : Location ; M : Mandat de gestion

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

En 2021, l'entreprise a continué la rénovation, l'agrandissement et la transformation de lieux de vie et de commerce à travers l'Europe.

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

New Immo Holding face à une nouvelle vague de la crise de la Covid-19

Après une année 2020 fortement marquée par la crise sanitaire, et de nombreuses fermetures dans l'ensemble des dix pays dans lesquels la société est implantée, l'entreprise a dû faire face à une nouvelle vague de fermetures au cours de l'année 2021.

Des mesures gouvernementales ont été prises, de façon inégales selon les pays d'Europe dans lesquels New Immo Holding est présent et au global à moindre échelle que l'année précédente. Certains pays, tels que la Roumanie ou l'Espagne ont vu une nette amélioration avec aucune fermeture, contrairement à la France, qui comptabilise 106 jours de fermeture ou encore le Portugal avec 94 jours.

Nhood, opérateur immobilier de New Immo Holding, a poursuivi son travail partenarial avec les locataires, toujours dans cet esprit de solidarité et de soutien face à une situation inédite et dans un objectif de mobilisation totale

pour un meilleur rebond. Ainsi, nous constatons un taux de vacance stable, malgré la durabilité de la crise et un niveau de trafic, retraité des fermetures, équivalent à celui d'avant crise sanitaire.

La société a pour cela mis en place une stratégie de relance orientée clients, trafic et attractivité des sites en gestion, ainsi que le déploiement de l'offre de services vis-à-vis des enseignes.

Concernant la Foncière Ceetrus, il a été décidé de prioriser les investissements, en mettant l'accent sur la projection du portefeuille sur l'investissement à triple impact pour agir positivement sur la valeur des sites.

Impacts de l'épidémie Covid-19 sur les comptes annuels

Allègements de loyers

La crise sanitaire liée à la Covid-19 s'est poursuivie en 2021. Les gouvernements des différents pays européens ont continué à prendre des mesures restrictives afin de contenir la propagation de la Covid-19. En 2021, la moyenne de fermeture des commerces a été de 2,2 mois dans nos pays d'implantation, contre 2,5 mois en 2020. L'ensemble de nos pays a été impacté par ces mesures restrictives telles que la fermeture des commerces non-essentiels puis la mise en place des pass vaccinal et sanitaire pour accéder aux centres commerciaux ou aux restaurants.

Dans un esprit de solidarité et de soutien des locataires, tout comme en 2020, New Immo Holding a continué de prendre différentes mesures :

- Octroi d'avoirs sur les loyers en France pour les enseignes au cas par cas
- Allègement des loyers suite à la prolongation des mesures gouvernementales en Pologne
- Facturation uniquement des loyers variables en fonction des chiffres d'affaires de l'année précédente suite à des décisions gouvernementales sur l'année 2021 au Portugal
- Allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays

Les allègements de loyers consentis par le Groupe sur l'exercice 2021 s'élèvent au global à 39 M€.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

Les faits marquants dans les pays

France

Nhood opérateur immobilier mandaté par la société Nodi gère le site de La Maillerie à Villeneuve d'Ascq. Le site a remporté deux prix au concours national des Green Solutions Awards France : le Prix du public dans la catégorie Quartier, ainsi qu'une mention spéciale de la part du jury dans la catégorie "Quartier Durable". Ces récompenses traduisent l'ambition du Groupe de poursuivre des projets à triple impact positif : sociétal, environnemental et économique. Cette récompense en France permet en outre à la Maillerie d'être qualifiée pour les Green Solutions Awards au niveau international.

La Maillerie est un lieu de vie en devenir : une ancienne friche logistique en pleine mutation vers un nouveau quartier mixte de 700 logements, 16.000 m² de bureaux, des commerces, une crèche, une maison médicale, des résidences senior et étudiantes, un atelier de réparation, une ferme urbaine...



La Maillerie – France

En décembre 2021, s'est tenue l'inauguration et l'ouverture des premiers commerces de la Maillerie. A cette occasion, un défilé de mode et une vente aux enchères ont eu lieu, dont les bénéfices ont été reversés à Fashion Green Hub.

L'espace marchand, représentant 3.700 m² comporte un village de créateurs tournés vers une mode engagée et responsable, des halles gourmandes animées par Biltoki, comprenant

un marché alimentaire traditionnel et un espace restauration. Par la suite, le bâtiment accueillera une zone de loisirs de près de 2.400 m², des bureaux sur plus de 1.000 m², un roof top végétalisé de près de 2.500 m² pour s'y restaurer et cultiver son potager urbain.



Les Halles Biltoki, La Maillerie - France

Par ailleurs, en France, le site de Promenade de Flandre à Roncq compte désormais un nouveau lieu inédit qui vise à revaloriser en seconde main des invendus en circuit-court : Emmaüs Village. L'association s'est installée dans un ancien magasin Leroy Merlin. L'opération pourrait être répétée au sein d'autres lieux de vie.

En France, le Groupe s'est également associé à l'ARS (Agence Régionale de Santé) Grand Est et a ouvert un centre de vaccination éphémère dans la galerie commerciale Aushopping Semécourt, fin juin et début juillet 2021. L'objectif est de soutenir le plus activement possible la campagne de vaccination menée en 2021 dans le département de la Moselle.

Nhood France, aux côtés de son partenaire Origo, accompagne ses clients propriétaires à s'engager dans la transition énergétique en proposant et mettant en œuvre des objectifs ambitieux, à savoir alimenter 100% des actifs gérés en France avec de l'électricité d'origine renouvelable et réduire leur consommation énergétique, s'inscrivant ainsi pleinement dans la stratégie à triple impact positif de l'entreprise.

Dans un contexte de crise sanitaire persistante, la solidarité est un prérequis pour limiter ses effets. Soucieux de venir en aide aux commerces et entrepreneurs locaux implantés dans les centres, Nhood France s'est associé à de grandes enseignes nationales (Boulangier, Decathlon, Leroy Merlin...) pour créer un fond de solidarité inter-enseignes visant l'entraide. Plus de 200 000€ ont été récoltés grâce au concept du « loyer suspendu », chaque enseigne-partenaire a reversé la somme de son choix dans le fond de solidarité. 96 commerçants ont pu bénéficier de cette aide financière.

Espagne

La gare de Vialia-Vigo en Espagne a été inaugurée le 29 septembre 2021. Un projet qui a été co-construit avec et pour les habitants de Vigo. Le projet a par ailleurs reçu le prix Asprima-Sima, de la meilleure initiative de régénération urbaine d'Espagne.



Vialia-Vigo - Espagne

La transformation du site de Vigo intègre par ailleurs la modernisation de deux centres commerciaux (Vigo I et Vigo II), dont le travail préparatoire a été réalisé, pour un nouvel aménagement des centres à la fin de l'année 2021.

Toujours dans la démarche de transformation de Vialia-Vigo, Nhood Espagne poursuit son travail, avec l'ouverture d'un hôtel aux côtés d'Eurostars Hotel Company, une chaîne hôtelière du Groupe Hotusa. Cet hôtel datant du début du XX^{ème} siècle, sur 1.000 m² proposera 23 chambres sur 5 étages. Cette nouvelle offre permet de compléter les activités commerciales et de loisirs du centre Vialia-Vigo, inauguré en septembre. Cet établissement, proposant des installations de haut niveau, idéalement situé, est destiné à devenir l'un des points de référence de la ville.

Nhood Espagne a créé le groupe de travail Nhoodmakers et rejoint ImpactHub afin de faire face à son nouveau défi, l'obtention du certificat BCorp. La mission de ce groupe de travail est de promouvoir des projets responsables, durables et transparents. Nhoodmakers bénéficiera de 6 sessions de formation, renforcement d'équipe, mentorat et soutien, dispensées par ImpactHub.



Nhoodmakers & ImpactHub - Espagne

Portugal

Il est désormais possible sur le site Alegro Montijo de recharger sa voiture électrique et hybride, alimentée par l'énergie solaire grâce à 8 stations mises en place. Une solution à triple impact positif, en partenariat avec Mota-Engil Renewing. L'objectif est de réduire de 170 000 kg de CO² par an.



Alegro Montijo- Portugal

Afin de poursuivre sa stratégie, Nhood Portugal rejoint le réseau GRACE – Entreprises Responsables. Un engagement en faveur d'un impact positif, pour promouvoir et développer la responsabilité sociale et la durabilité dans les entreprises.

Roumanie

Pour favoriser le retour dans les entreprises, la société en Roumanie a mis en place un concours en ligne. Les 3 gagnants ont eu l'opportunité de tester en avant-première les nouveaux espaces de co-working de la « Business Factory », Coresi Business Park, durant une semaine.

Le 6^{ème} anniversaire de Coresi a été célébré virtuellement, avec deux jeux concours mis en ligne : un pour les clients, l'autre pour les commerçants, afin de les fidéliser et de prouver une nouvelle fois l'engagement envers nos partenaires. Le taux de participation s'est élevé à 95%.

Le quartier de vie de Coresi à Brasov s'étoffe, avec de nouveaux logements achevés, l'ouverture d'un hôtel et de nombreux services mis en place pour les habitants. En collaboration avec la ville, tous les mois, sont organisés des événements en ligne et hors ligne sur divers sujets : entrepreneuriat, environnement, initiatives sociales, afin de contribuer au développement d'une ville plus propre et plus saine.

Nhood Roumanie s'est engagé avec des acteurs internationaux dans une campagne de reforestation à Mischii. Dans une démarche d'impact positif, 3 hectares et 15 000 jeunes

chênes ont été plantés, afin de contribuer à la protection de la planète, à une échelle locale.

Le site Coresi à Brasov, s'est vu attribué la 4^{ème} place dans le Top Most Loved Brands. Une ascension de 5 places en un an. Les habitants ont eu la possibilité de voter durant un mois et demi, pour élire les meilleures marques, qu'ils considèrent comme représentatives de la communauté à travers différentes catégories.

Un nouveau partenariat a vu le jour, avec Kik Roumanie, afin d'élargir l'offre d'achats des visiteurs. 6 nouveaux magasins vont ouvrir leurs portes, sur une surface totale de 3.500 m² avec un potentiel d'expansion sur trois autres sites.



Coresi – Roumanie

Italie

En mai 2021, le concours « Reinventing Cities Milano » a élu Nhood, opérateur immobilier de New Immo Holding en Italie, vainqueur du projet de réhabilitation de la place « Piazzale Loreto » avec le projet « Loreto Open Community » (LOC), axé sur la durabilité, la création d'espaces verts (plus de 4.000 m² de surfaces plantées ainsi que 500 arbres) et sur la promotion de la richesse sociale.

Cet appel d'offre international a été initié par la mairie de Milan en collaboration avec le C40 Cities Climate Leadership Group, une organisation qui vise à lutter contre le dérèglement climatique, dans le but de transformer la ville grâce à des projets en phase avec la communauté locale. Le projet « Loreto Open Community » sera un incubateur d'activités et un nouveau quartier urbain pour le commerce local. Le site comprendra des espaces de travail collaboratif, une crèche locale et enfin un espace socioculturel.

A l'occasion du Supersalone et de la Milan Design Week 2021, Nhood Italie, lauréat du redéveloppement de la Piazzale Loreto à Milan avec le « LOC - Loreto Open Community », en partenariat avec Arcadis Italie et la municipalité de Milan, a présenté l'installation Let's Break It Up, une exposition de 16 arbres, en anticipation de la « forêt urbaine » qui peuplera demain le projet. Un geste concret et immédiat de la

transformation verte que le projet apportera à la place et aux rues avoisinantes.

Sur le site de Neapolis Shopping Center, les dépenses éco-responsables des clients ont été récompensées. En effet, le site offrait des cartes-cadeaux pour les visiteurs qui acceptaient de faire peser leurs achats éco-responsables. A la fin du concours, le poids total accumulé par tous les participants était converti en nouveaux arbres fruitiers, plantés dans le jardin social du parc municipal de Naples. En une semaine, plus de 2 300 kg de courses ont été collectés, ce qui équivaut à 20 nouveaux arbres. Avec plus de 1 750 entrées, les visiteurs du site confirment leur enthousiasme à s'associer à des projets en faveur du territoire et contribuent à la revitalisation verte.



Neapolis Shopping Center - Italie

Luxembourg

Dans le centre de la Cloche d'Or, une « Conscious Week » a été mise en place. Cet événement vise à promouvoir les échanges, les rencontres et les initiatives autour du développement durable et du commerce équitable. C'est l'occasion d'échanger avec des conférenciers, des bénévoles, des associations locales sur le monde de demain et de sensibiliser au quotidien sur le rôle de chacun en tant qu'acteurs du changement.

Le site de la Cloche d'Or s'est vu décerner l'Award du « Meilleur Shopping Center » belgo-luxembourgeois lors de la cérémonie des Excellence Awards Shopping et Retail en octobre 2021. Six critères ont été analysés, reposant sur des principes d'innovation, de qualité du concept architectural, mix commercial avec des points d'attention particulier quant aux propositions marketing et aux enjeux durables à l'impact positif mesuré.



La Cloche d'Or - Luxembourg

Hongrie

Le site de Soroksár fait peau neuve, avec la rénovation de la grande surface et du food court. Le projet comptera notamment la création d'une terrasse répondant à toutes les problématiques écologiques. Un travail de fond a été entrepris avec les communautés locales afin d'entreprendre au mieux ces changements, bénéfiques aux habitants.

En novembre 2021, le site d'Auchan Korzó Soroksár, après plus de six mois de rénovation s'est modernisé. Cette transformation améliore la qualité de vie des clients, dans un site plus durable et esthétique. La priorité de Nhood Hongrie a été de trouver des solutions respectueuses de l'environnement lors de la rénovation. Le site propose également une offre plus complète à ses clients, notamment sur le volet restauration, avec trois nouveaux partenaires. Ainsi, le site s'est vu octroyé la certification BREEAM In-Use.



Auchan Korzó Soroksár - Hongrie

Cinq sites Auchan Korzó sont désormais accessibles grâce à un service de covoiturage, en partenariat avec Share Now, premier fournisseur de services d'autopartage en Europe. Cette coopération a pour but d'avoir un mode de transport plus respectueux de l'environnement, développer la mobilité douce et sensibiliser davantage les clients. Les sites sont

accessibles par les transports publics et désormais grâce à cette nouvelle offre qui permet aux clients qui n'ont pas de voiture une plus grande liberté, tout en étant moins dommageable pour l'environnement.

Russie

Dans le cadre d'un accord avec Auchan Retail Russia, Nhood a désormais en charge la gestion de portefeuille d'installations. La gestion locative représente plus de 46 000 m² d'espaces commerciaux, situés dans 11 régions russes. Le projet s'inscrit dans l'ambition de la stratégie de Nhood, visant à créer une plateforme de gestion immobilière pour le compte de tiers.

A l'automne 2021, le site Auchan Lipetsk a permis la diffusion de plus de 40 films via le projet « Cinema Parking @Tag » durant deux semaines. Un événement qui a permis de recevoir plus de 5 000 visiteurs. En partenariat avec Tele2 Russie et les commerçants, restaurateurs du site, les spectateurs ont pu recevoir leurs commandes directement dans leurs véhicules, tout en profitant du film qui était diffusé. Une nouvelle offre au sein du site, qui a permis de promouvoir la culture.

Le projet KDC Space Multispace, au sein du site Aquarelle Pushkino a remporté la finale du Prix International GREEAT 2021 dans la catégorie « Meilleur concept de divertissement dans un centre commercial ». Le centre de culture et de loisirs a été créé avec et pour les résidents. Un espace audacieux, qui unit de nombreux projets, initiatives avec des entrepreneurs locaux.

Pologne

Nhood Pologne est devenu un partenaire stratégique de l'événement « Culture, Nature, Future » organisé par le Centre PNUE/GRID de Varsovie, qui mène des réflexions et actions sur le monde en mutation et les actes à réaliser dans l'intérêt des générations futures. Nhood s'est engagé à respecter les engagements climatiques aux travers des initiatives mises en œuvre par le PNUE/GRID d'ici 2030.

La région de Malopolska s'est vu accueillir à l'été 2021 le premier point de vaccination contre la Covid-19 dans la Galerie de Bronowice. Les clients peuvent recevoir sans inscription préalable le vaccin. Au cours des trois premiers mois, plus de 500 habitants ont pu bénéficier de la vaccination.



Galerie Bronowice- Pologne

Acquisitions

Le 4 mars 2021, puis le 9 mars 2021, Foncière Ceetrus au Luxembourg a acquis respectivement le rez-de-chaussée et le second étage de l'immeuble Kennedy à proximité des bureaux JBBK et KUBIK dans le quartier de Kirchberg à Luxembourg, pour une surface locative globale d'environ 3.500 m² de bureaux et 52 places de parking.

Le 22 avril 2021, Foncière Ceetrus en Italie a acquis un immeuble à Cascina Merlata pour la réalisation d'un projet de développement, portant sur la conversion d'un immeuble mixte de 10.000 m² en commerces et bureaux.

En juillet 2021, Foncière Ceetrus en Italie a également acquis un hypermarché à Rescaldina pour renforcer la valeur du site existant.

En décembre 2021, Foncière Ceetrus en Russie a signé le rachat de la galerie Lipesk à Auchan Retail pour une surface locative de 4.650 m².

Cessions

En mars 2021, le Groupe a cédé la galerie de Mira en Italie constituant une surface locative d'environ 1.000 m².

Par ailleurs en juillet 2021, 6 galeries ont été cédées en Italie à Roma, Pompei, Catania, Palermo, Brescia, Modugno pour une surface totale de 26.800 m².

Le 1^{er} juin 2021, Foncière Ceetrus en Russie a cédé un terrain sur le site de Pushkino pour une surface totale de 4,8 hectares.

Le 17 décembre 2021, Ceetrus Luxembourg a cédé les bureaux KUBIK à Luxembourg représentant une surface locative de 9.744 m² et 83 places de parking.

En décembre 2021, la société Ceetrus Italy Spa a cédé 0,24% de la société Gallerie Commerciali Sardegna conduisant à un changement de

méthode de consolidation (passage de l'intégration globale à la mise en équivalence).

Par ailleurs, Ceetrus Italy Spa a apporté le centre commercial Rescaldina à la société Merlata Sviluppo, contre une augmentation de sa participation dans la société bénéficiaire qui reste mise en équivalence à l'issue de l'opération.

La finalité de cette restructuration est de regrouper des actifs au sein d'une même structure, afin de mener en partenariat plusieurs projets de développement non stratégiques pour le Groupe New Immo Holding, dans un objectif de cessions à terme.

Des cessions de terrains non stratégiques ont enfin eu lieu en Hongrie et en Pologne sur le premier semestre 2021.

Gare du Nord – Litige

Le 21 septembre 2021, SNCF Gares & Connexions a annoncé la déchéance du contrat de concession entraînant la mise en liquidation amiable de Gare du Nord 2024 (qui portait le projet de transformation de la Gare du Nord), société mise en équivalence.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 169 M€ (information complémentaire en annexe aux états financiers : Autres actifs financiers note 7.2) et qui représente le risque maximal supporté par le Groupe. Sur la base des procédures engagées fin 2021 et début 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

Par ailleurs, la société a donné des garanties à SNCF Gares et connexions concernant les travaux du projet Gare du Nord 2024. Ces garanties figurent en information complémentaire en annexe aux états financiers : Engagements hors bilan note 13.1.

Financements

En septembre 2021, New Immo Holding a souscrit à un nouveau prêt structurel de 1 milliard d'euros à 5 ans auprès d'ELO (anciennement Auchan Holding). Les fonds ont principalement été employés à rembourser par anticipation deux lignes de crédits auprès de partenaires bancaires pour un montant total de 580 millions d'euros.

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

COMMENTAIRES SUR L'ANNEE 2021

En 2021, dans la continuité de l'année 2020, New Immo Holding a dû faire face, à une activité significativement restreinte par des mesures administratives, avec en moyenne 2,2 mois de fermeture contre 2,5 mois pour l'année 2020.

Certains pays ont vu leur situation encore dégradée comme la France avec 106 jours de fermeture totale. Dans les pays où les centres n'ont pas été refermés, certains commerces comme les restaurants, les cinémas, les activités de loisirs n'ont toutefois pas pu ouvrir. De plus, la mise en place du pass sanitaire puis du pass vaccinal dans la majorité des pays européens a pu impacter défavorablement la fréquentation de nos sites. Au total, New Immo Holding a eu à faire face à une situation pratiquement similaire à l'exercice 2020.

Dans ce contexte, certains commerçants connaissent des difficultés et sont en attente d'aides gouvernementales, entraînant pour New Immo Holding dans certains pays des taux d'encaissement bruts des loyers et charges de la période plus faibles que d'habitude, de l'ordre de 80% en moyenne sur l'année 2021.

Les priorités de New Immo Holding tout au long de la crise de la Covid-19 ont été de :

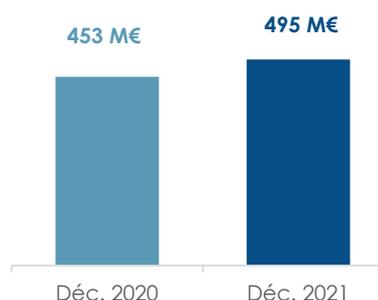
- Garantir la sécurité des centres commerciaux pour les usagers, les commerçants et les collaborateurs, par la gestion des flux humains et la mise en place des mesures sanitaires appropriées ;
- Accompagner les commerçants, financièrement et opérationnellement pendant la période de fermeture et dans la gestion de la réouverture ;
- Lancer des solutions innovantes pour soutenir et faciliter l'activité des commerçants tout en s'adaptant au changement des habitudes de consommation et en répondant aux besoins des usagers en matière de sécurité : solutions de Click and Collect intitulées « Aushopping Drive » ou « d'un Clic à vous ».

Cette année encore, l'agilité des équipes de New Immo Holding a permis de mettre en œuvre un soutien au cas par cas à l'égard des commerçants, à travers des démarches d'allègement des loyers, et avec le soutien sans faille des actionnaires.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

L'année 2021 continue d'enregistrer les effets de la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, même si les résultats présentent une première amélioration de la situation par rapport au 31 décembre 2020.

Revenus locatifs bruts

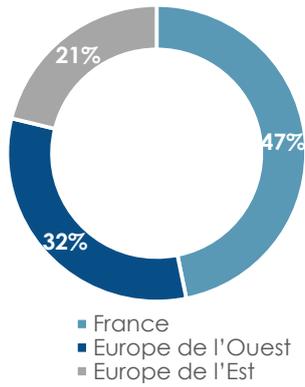


Les revenus locatifs bruts progressent ainsi de 9,3% par rapport au 31 décembre 2020. Cela s'explique principalement par l'annulation des loyers dus et facturés pour la période du 15 mars au 15 mai 2020 pour l'ensemble des locataires en France, à l'exception des commerces restés ouverts sur décision gouvernementale.

L'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) est en progression de 5,5% par rapport à la période comparable. Cette augmentation s'explique principalement par une hausse des revenus locatifs bruts.

New Immo Holding a mis en place un plan visant à maîtriser l'ensemble des frais. Toutefois, tous les centres commerciaux sont restés ouverts pendant la période de confinement afin de permettre l'accès aux commerces essentiels, réduisant ainsi certaines possibilités de réduction des coûts.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts en 2021 :



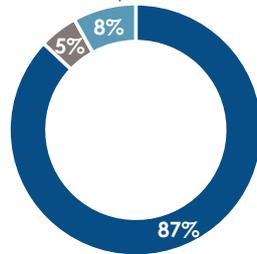
La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galerias commerciales	Loyers en € / m ² (1)
France	328 €/m ²
Europe de l'Ouest	274 €/m ²
Europe de l'Est	159 €/m ²

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

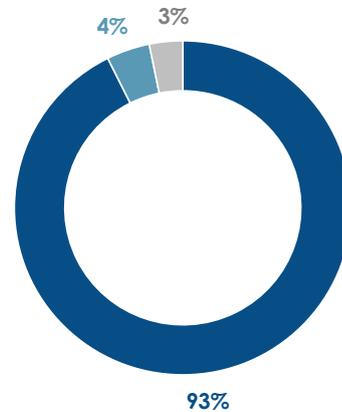
L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. En 2021, cette activité contribue à 87% de ses revenus.

Revenus par activité



- Commerce
- Bureaux
- Revenus de gestion et d'autres activités

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 7% des revenus locatifs bruts en 2021.



- Loyers fixes
- Loyers variables
- Loyers précaires

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

Au 31 décembre 2021, le Groupe New Immo Holding au travers de Nhood gère 2,4 millions de m² GLA de galeries commerciales :

Surface GLA (en millions de m ²)	Total	P	L	M
France	0,6	0,6	Ns	Ns
Europe de l'Ouest	1,1	0,5	0,1	0,5
Europe de l'Est	0,7	0,6	Ns	0,1
Total	2,4	1,7	0,1	0,6

P : Propriété / L : Location / M : Mandat de gestion

En 2021, Le Groupe a accueilli 789 millions de visiteurs. Retraitée des 2,2 mois de fermetures en moyenne en Europe en raison de la Covid-19, la fréquentation aurait atteint 1 milliard de visiteurs en 2021, soit un niveau identique à celui de 2019.

Le taux de vacance locative du Groupe est stable à 5,3% par rapport au 31 décembre 2020. 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.

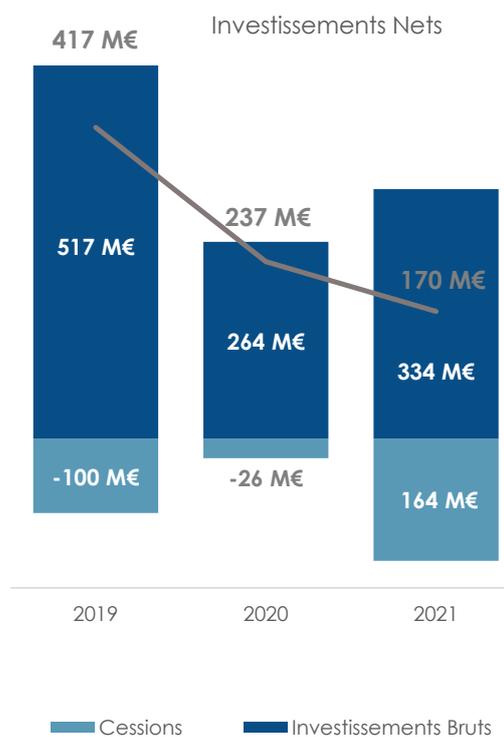


En lien avec les difficultés économiques rencontrées par les enseignes locataires, le risque client a augmenté au cours de l'année 2021. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 13,3 % des revenus au 31 décembre 2021. En reconnaissant des risques clients liés aux loyers non encaissés dans son compte de résultat annuel, New Immo Holding a fait le choix d'un traitement comptable prudent, ce qui a eu pour effet de limiter l'augmentation des créances clients dans le bilan.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

En 2021, New Immo Holding a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que la gare Vialia-Vigo en Espagne, Cascina Merlata en Italie, Coresi en Roumanie et au Luxembourg. L'exercice 2021 a été marqué par des cessions au Luxembourg, en Italie et en Russie.

Au 31 décembre 2021, les investissements nets s'élèvent à 170 millions d'euros.



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

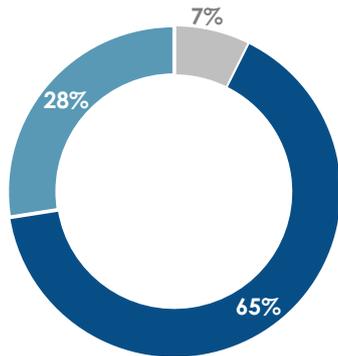
La Cloche d'Or	Luxembourg	Création	Résidentiel*
Cascina Merlata	Italie	Création	Galerie
La Maillerie	France	Création	Lieu de vie
Avent Garden	Roumanie	Création	Résidentiel
Milanord 2	Italie	Création	Galerie & Loisirs

* Galerie livrée en 2019

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

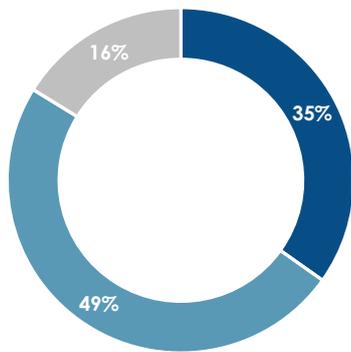
Les investissements bruts de 2021 s'élèvent à 334 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature
2021



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

Investissements par zone
2021



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

COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'année 2021 est marquée par une diminution de la juste valeur des actifs de 3,4 % à taux de change courant.

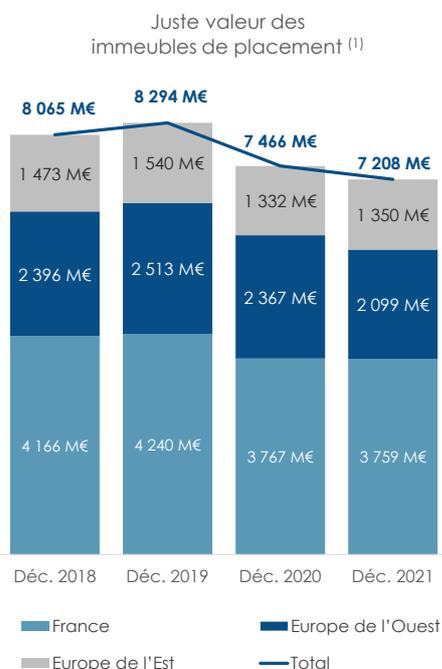
La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 208 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une progression de 1,3% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2020 :

- Les effets de la crise sanitaire sur les taux d'actualisation et taux de sortie ont impacté la juste valeur à hauteur de -0,9%
- La hausse des revenus locatifs nets et la revue des budgets d'investissement ont quant à eux généré un effet favorable de +2,2%.

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

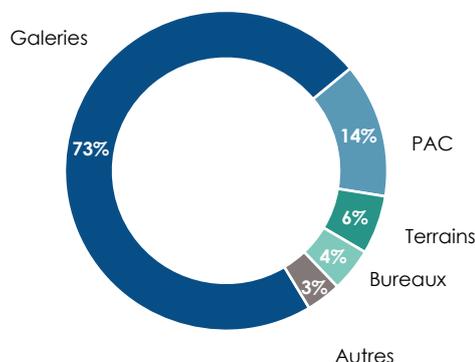
Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021. Le Groupe New Immo Holding estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

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



⁽¹⁾ Juste valeur des immeuble de placement 31/12/2018, 31/12/2019, 31/12/2020 retraités Informations complémentaires en annexe aux états financiers: Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

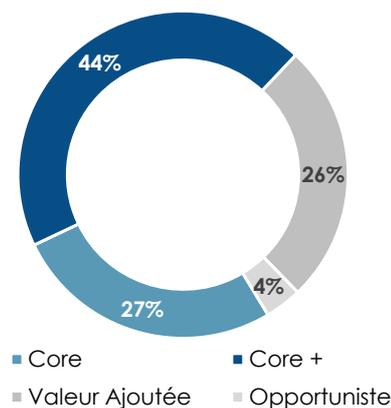
Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille diversifié, en raison de sa quantité d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 52% de son portefeuille en France.



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+⁽²⁾ se poursuit. Au 31 décembre 2021, les actifs Core ou Core+ représentent 71% de valeur du portefeuille.

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

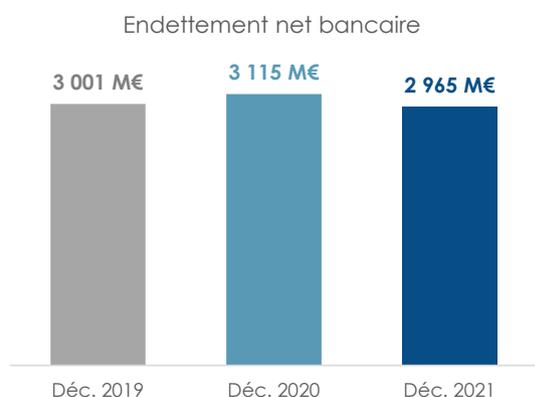
Juste Valeur par catégorie d'actifs (Galeries, PAC, Bureaux, Hôtel)



Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2021, la quote-part de Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 907,0 millions d'euros contre 613,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

En 2021, le niveau de l'endettement net diminue de 150 millions d'euros. Cette diminution est attribuable à l'amélioration des cash-flows des activités opérationnelles générés et à l'impact des opérations de cessions sur l'exercice.



Au 31 décembre 2021, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 37,7% contre 38,6% au 31 décembre 2020. La diminution du ratio est attribuable à la diminution de la dette pour 150 millions d'euros et ce, malgré une diminution de la juste valeur des actifs pour 258 millions d'euros.

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



Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2019 ⁽²⁾ ⁽³⁾	Déc. 2020 ⁽²⁾ ⁽³⁾	Déc. 2021 ⁽²⁾
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	8 294	7 466	7 208
Participation dans les sociétés mises en équivalence	347	330	448
Autres actifs financiers non courants	269	273	200
Totalité du patrimoine	8 910	8 069	7 856
Dette financière brute	3 278	3 437	3 287
Trésorerie et équivalents	-146	-198	-142
Autres actifs financiers courants	-130	-125	-180
Dettes nettes ⁽⁴⁾	3 001	3 115	2 965
LTV	33,7%	38,6%	37,7%

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

⁽²⁾ Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

⁽³⁾ Calculé selon les données des bilans 31/12/2019 et 31/12/2020 retraités. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

⁽⁴⁾ Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

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

M€	Déc. 2019 ⁽³⁾	Déc. 2020 ⁽³⁾	Déc. 2021
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	7 779	7 540	7 244
Immeubles de placement détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	619	na	na
Actifs « droit d'utilisation » ⁽¹⁾	-135	-109	-67
Retraitement étalements ⁽¹⁾⁽²⁾	31	35	31
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	8 294	7 466	7 208

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

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

⁽³⁾ Calculé selon les données des bilans 31/12/2019 et 31/12/2020 retraités. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation et correction d'erreur note 2.1.3

Au 31 décembre 2021, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 5,2.

L'évolution défavorable du ratio sur l'année 2021 est principalement attribuable à l'augmentation du coût de l'endettement financier net en raison de conditions de financement moins favorables qu'en 2020.



Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2019	Déc. 2020	Déc. 2021
EBITDA ⁽¹⁾	399	299 ⁽²⁾	315
Coût de l'endettement financier net	-30	-43	-61
ICR	13,5x	6,9x	5,2x

⁽¹⁾ Hors retraitements IFRS 16

⁽²⁾ 31/12/2020 corrigé

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

New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec la revue du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement et saisi les opportunités de cession sur des actifs matures ou non stratégiques, afin de limiter l'augmentation de la dette au cours de l'exercice 2021.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX

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

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

L'activité bureaux contribue à hauteur de 5% des loyers de l'année 2021.

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

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

À Villeneuve d'Ascq, dans le Nord de la France, New Immo Holding construit un nouvel immeuble de bureaux appelé « Wellice », avec une surface de 6.165 m² sur 5 étages, un Roof Top végétalisé, plus de 800 m² de terrasses aménagées, et disposant de 166 places de parking.

En lien avec la stratégie de développement économique menée par la Métropole Européenne de Lille, cet immeuble permettra d'accueillir de nouveaux emplois tout en participant au renouvellement du centre-ville et au développement d'activités tertiaires. Situé à la place d'un ancien parking sur un site commercial, « Wellice » s'inscrit dans une opération de requalification urbaine. Il se remarque par ses prestations de qualité et sa démarche environnementale forte via la certification BREEAM Excellent et Well Silver.

Les travaux de construction ont débuté en 2020 pour une livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2022. Le contrat de cession en VEFA a été signé début juillet 2020 avec MiDi 2i, une société de gestion de fonds d'immeubles de bureaux et de commerces.



France - Wellice

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

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

Co-conçu avec l'agence d'architecte Coldefy, la régénération de la friche Transpole à Marcaq-en-Barœul développera 17.900m² de bureaux dont Batixis Groupe IRL sera l'un des partenaires, environ 120 logements avec jardin, 1 crèche, 1.400 m² de commerces & services (dont restauration) et des services à la mobilité (flotte de vélos électriques, locaux pour vélos, autopartage de voitures...), le tout intégré dans un amphithéâtre de verdure.



France - Transpole

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE LOGEMENTS

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

En Hongrie, en 2019, 59 logements avaient été livrés sur le site de Kecskemét, Boroka Park aux abords du centre commercial Auchan. 63 logements supplémentaires ont été construits en 2020 avec une livraison aux acquéreurs en 2021. Une phase complémentaire à ce programme est en cours, avec la livraison de 63 logements sur 2022-2023.



Hongrie - Boroka Park

En Roumanie, sur le site de Coresi se poursuit le programme résidentiel Avant Garden avec la vente au 31 décembre 2021 de 2 206 appartements sur 42 bâtiments, sur un total de 2 228 en construction, soit un taux de commercialisation de 98%.

Au Luxembourg, 250 appartements répartis sur 2 bâtiments sur une surface de 25.000 m² sont en construction sur le site de la Cloche d'Or, en réponse à une forte demande locale. La commercialisation des logements est en cours, 192 appartements ont été vendus au 31 décembre 2021.



Luxembourg - La Cloche d'Or

A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet de co-création (avec « la SEM Ville Renouvelée » et Linkcity) de quartier mixte de 86.000 m² sur un terrain de 10,5 hectares, dont 700 logements à terme. Parmi ceux-ci débute la construction de la résidence « Quai des Lys » qui regroupe 48 appartements et 4 maisons dont la livraison des premiers logements est prévue pour le 1^{er} trimestre 2023.



France - Quai 22

A Illkirch, non loin de Strasbourg en France, sur le site d'anciens bureaux désaffectés, New Immo Holding co-aménage et co-construit une opération de 170 appartements en accession libre avec Bouygues Immobilier et Habitation Moderne : « L'inattendu ». Composé de 3 bâtiments de standing, « L'inattendu » affiche un caractère contemporain souligné par un travail d'architecture harmonieux. De manière à encourager les déplacements doux, chaque immeuble est pourvu d'un local vélo pratique et sécurisé. Les stationnements seront dissimulés en sous-sol ou aux pourtours des bâtiments. Les premières livraisons sont prévues au 2^{ème} semestre 2023.



France - L'inattendu

PERSPECTIVES 2022

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

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

Les chantiers prioritaires et emblématiques de la stratégie déployée par New Immo Holding et l'opérateur immobilier Nhood, se sont poursuivis en 2021, avec notamment :

- en Espagne, la finalisation de la transformation du quartier de la Gare de Vialia-Vigo (121.500 m²), inaugurée le 29 septembre 2021, et l'avancement de deux chantiers de remodeling de centres commerciaux existants
- au Luxembourg, avec le chantier de construction de logements à La Cloche d'Or
- en France, où sont notamment en cours les chantiers d'aménagement des quartiers Quai 22 à Saint-André-Lez-Lille, la Maillerie et de l'immeuble de bureaux Wellice à Villeneuve d'Ascq
- en Roumanie, avec l'avancée du projet Coresi à Brasov, qui a notamment vu au premier semestre l'inauguration de l'hôtel QOSMO en mai 2021, et le lancement de la première phase du programme de régénération urbaine du site Resita (plus de 100.000 m²)

Les résultats de l'année 2021 sont restés toutefois marqués par les effets de la crise sanitaire.

New Immo Holding a pris des décisions dictées par la prudence pour protéger l'entreprise, en particulier sa trésorerie et son cash-flow : notamment la limitation et la priorisation des investissements bruts 2021 et le décalage des

investissements et chantiers non essentiels à 2022.

New Immo Holding est plus que jamais déterminé à dynamiser ses sites existants, pour accompagner la transformation du retail, et à créer de nouveaux quartiers de vie. Le maintien de l'attractivité des sites et la limitation de la vacance sont au cœur des objectifs de 2022.

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

Hors variation de périmètre, le Groupe prévoit ainsi une croissance des revenus locatifs bruts consolidés de près de 6% en 2022, qui devrait impacter favorablement les résultats consolidés de New Immo Holding.

Par ailleurs, le Groupe New Immo Holding prévoit d'investir 380 M€ bruts en 2022. Ces investissements visent à accroître l'attractivité des sites en patrimoine, accompagner le développement des projets en pipeline, et faciliter la rotation du portefeuille.

Le calibrage des investissements en 2022 sera piloté à court terme avec agilité et prudence, au regard de l'évolution du contexte sanitaire et inflationniste qui pourrait impacter l'exercice.

Ces perspectives sont à prendre avec précaution au regard de l'incertitude sur la situation sanitaire, géopolitique et économique début 2022.

« Nhood s'est installé comme l'opérateur de service mandaté par nos foncières pour dynamiser un patrimoine solide et contribuer à la régénération urbaine de plusieurs sites, primés en France comme en Europe. L'année 2022 devrait permettre l'amélioration de la rentabilité pour un retour aux niveaux d'activité pré-covid estimé dès 2023, à périmètre constant, démontrant notre résilience face à la crise sanitaire » Etienne Dupuy, Directeur Général

GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2021, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants.

RISQUE DE LIQUIDITE

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

Covenants et ratios financiers

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

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

RISQUE DE TAUX

Les emprunts et les dépôts de New Immo Holding sont majoritairement réalisés à des taux d'intérêts variables, principalement basés sur

l'Euribor. New Immo Holding applique une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux d'intérêt. Cette gestion passe par la souscription de produits dérivés de taux d'intérêts dont le seul but est de réduire l'exposition de New Immo Holding aux fluctuations des taux d'intérêts. Dans le cadre de cette gestion, le Groupe a recours à différents types d'instruments financiers, notamment des swaps, des caps ou des swaptions.

RISQUE DE CREDIT

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

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

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

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

titre du risque de contrepartie et du risque de crédit propre ne sont pas matériels.

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

RISQUE DE CHANGE

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

GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE

GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE

Organisation de la gestion des risques et du contrôle interne

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

L'année 2021 a permis à la société de mettre en place une gestion structurée des risques sur l'ensemble des filiales et de concevoir un dispositif de contrôle interne permanent et intégré à même de couvrir les risques majeurs. Accompagnant la transformation du Groupe et la création de la société de service Nhood, ces dispositifs continuent de se structurer et d'évoluer.

Dispositif de Gestion des Risques :

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

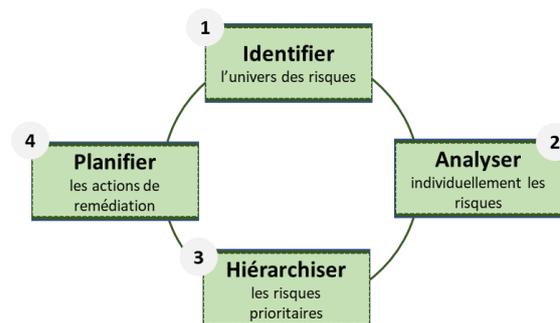
- connaître les zones d'exposition du Groupe de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs stratégiques, financiers ou opérationnels
- faciliter la prise de décision en connaissance de cause
- bâtir les fondements d'une organisation résiliente
- s'engager en matière de gestion des risques

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

L'évaluation et la hiérarchisation de l'ensemble des risques ont été effectuées par pays selon des critères d'impact, de probabilité d'occurrence et de marge d'amélioration des moyens de maîtrise existant.

La cartographie des risques majeurs du Groupe présente les risques nets. Tous les risques ainsi recensés ont été analysés et évalués individuellement. Des plans d'actions ont été mis en place pour les risques les plus significatifs. Le pilotage de ces plans d'actions est centralisé. La conception des plans d'actions se poursuivra sur 2022.

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 New Immo Holding.

Structuré au niveau de New Immo Holding à partir de 2021, le programme de conception et déploiement du dispositif de contrôle interne est nommé RISE (Risque contrôle Interne Sécurisation Efficience) au sein de New Immo Holding.

Les objectifs du Contrôle interne sont :

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

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

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

relais local pour la mise en œuvre du dispositif.

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

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

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ont été structurés sur demande du Comité d'Audit Compliance et Risques et de l'actionnaire à partir de janvier 2021.

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

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

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

- Veiller à l'existence des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, à leur

déploiement et à la mise en œuvre d'actions correctrices en cas de faiblesses ou d'anomalies identifiées

- Examiner, à partir des cartographies des risques élaborées par la société l'exposition aux risques
- Remonter les points d'alerte au Conseil d'Administration.

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

Individuellement, les Directeurs Généraux de chaque pays ont reçu la restitution de la cartographie des risques de leur pays entre février et juin 2021, ainsi que la communication des documents liés à l'environnement de contrôle.

SYNTHESE 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 afin de présenter 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 juridique et conformité
- Les risques liés aux systèmes d'information

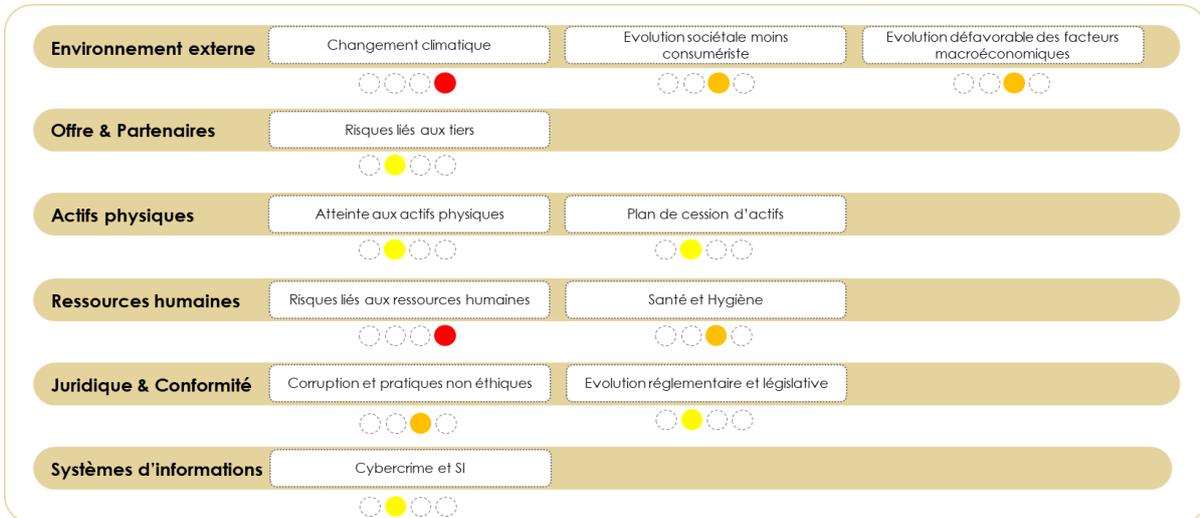
A noter que les risques financiers sont traités dans une section dédiée (voir « Gestion des risques financiers »)

La cartographie des risques ci-dessous fait état des risques susceptibles d'avoir un impact sur l'atteinte de nos objectifs. 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 ●
<p>Description du risque</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Mesures d'atténuation du risque mise en place</p> <p>Le Groupe intègre la lutte contre le changement climatique au sein des projets de promotion qu'il mène, en agissant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le choix des bons matériaux et le développement des outils intelligents. • La rénovation et la réutilisation. • La réduction de la consommation d'énergie de carbone, d'eau et de volume de déchets. • la désartificialisation des sols et création d'espaces verts utiles et productifs, • le développement de la biodiversité locale et la création d'îlots de fraîcheur en ville. • La connexion des sites avec la ville et les mobilités douces et la flexibilité énergétique, pour limiter l'empreinte carbone et celle du quartier. • La certification de nos sites aux labels environnementaux du secteur de l'immobilier (BREEAM, BBC,..) <p>En parallèle, le Groupe est en cours d'élaboration de Business Plan (BP) sur l'ensemble des actifs de son portefeuille. Ces BP permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'évaluer l'exposition de chaque actif, • de déterminer les projets à mener pour réduire le risque, • de prévoir le montant des CAPEX nécessaire à la mise en œuvre de la stratégie. <p>Enfin en tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé un programme de responsabilité sociale d'entreprise plus vaste visant à lutter contre le réchauffement climatique. Pour plus d'information concernant le programme Responsabilité sociale d'entreprise, se référer à la section « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise »</p>

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.

Cette dynamique pourrait être aggravée par la crise Covid-19 sur les comportements des consommateurs, qui risqueraient de ne pas revenir aux comportements pré-pandémie (maintien d'une certaine distanciation physique, moins de temps en magasins, plus de digital et e-commerce).

Mesures d'atténuation du risque mise en place

Le patrimoine immobilier de Ceetrus Foncière, opérateur immobilier de New Immo Holding comprend 227 sites au 31 décembre 2021 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 7,2 milliards d'euros.

La stratégie actuelle de développement de la société visant à valoriser et dynamiser les actifs immobiliers et de créer des zones d'activités mixtes permet de limiter notre exposition sur les centres d'activités commerciales. Ces projets tendent à aligner davantage le portefeuille vers les préférences actuelles des consommateurs, en terme d'enseignes et de services proposés notamment. De plus, les différents projets visant à diversifier davantage le portefeuille sur le marché du bureau et de l'hôtellerie contribuent également à limiter ce risque.

Evolution défavorable des facteurs macroéconomiques

Evaluation du risque net ●

Description du risque

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

Aux vues de l'instabilité économique mondiale dans laquelle nous évoluons, les prédictions de l'impact d'une crise macroéconomique sur notre Groupe doit être à surveiller. En effet, elle pourrait avoir un impact sur l'activité, la situation financière et les résultats en augmentant les risques suivants :

- Capacité réduite à louer des espaces ;
- Difficulté à signer de nouveaux mandats de gestion
- Détérioration de la situation financière des locataires, des copropriétaires ou des partenaires (joint-ventures) ;
- Diminution des revenus locatifs et des revenus issus des mandats;
- Baisse de la valorisation des actifs ;
- Retard de paiement ;
- Capacité réduite à entreprendre une activité de développement.

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.
- Mensuellement, l'ensemble des pays reporte au Groupe leur performance, ce qui permet d'identifier rapidement d'éventuelles baisses de performance par rapport au budget estimé.
- Le Groupe est peu exposé sur le risque lié aux financements puisque les financements externes sont limités à ce jour.
- 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.

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

Risques liés aux tiers	Evaluation du risque net ●
<p>Description du risque</p> <p>Le niveau de fréquentation des centres commerciaux de New Immo Holding repose sur la présence et l'attractivité d'enseignes clés et des hypermarchés du Groupe ELO (anciennement Auchan holding).</p> <p>New Immo Holding bénéficie de la présence, et donc de l'image et de la réputation, des hypermarchés du Groupe ELO (anciennement Auchan Holding) pour une grande majorité des centres commerciaux qu'il exploite dans le cadre des contrats qui lui sont confiés. La présence de certaines enseignes est un facteur majeur de l'attractivité des centres commerciaux attenants et contribue de manière significative à la fréquentation des visiteurs, ce qui profite à l'ensemble des locataires.</p> <p>Une perte d'attractivité de ces enseignes et notamment de l'enseigne Auchan aurait probablement un effet négatif important sur la fréquentation des centres commerciaux gérés ou détenus par New Immo Holding et sur l'activité de ses locataires et par conséquent, sur le total des revenus locatifs et sur la situation financière du Groupe.</p>	<p>Mesures d'atténuation du risque mise en place</p> <p>L'ambition de la société est de transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux. A ce titre, nous agissons localement en Europe, avec et pour les habitants, pour créer, développer et animer des lieux de vie porteurs de sens et générateurs de valeurs pour les territoires. C'est pourquoi, afin de limiter notre exposition et dépendance aux enseignes, New Immo Holding met en place les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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...) • Elaboration d'une stratégie sur chaque site incluant une cible commerciale, définie en lien avec les attentes des consommateurs

Catégorie 3 : Actifs physiques

Atteinte aux actifs physiques	Evaluation du risque net ●
<p>Description du risque</p> <p>Le Groupe est exposé à des situations de crise pouvant affecter ses actifs physiques et ses activités de façon imprévisibles (attaques terroristes, catastrophes naturelles ou industrielles, blocage des sites, ...)</p> <p>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.</p>	<p>Mesure d'atténuation du risque mise en place</p> <p>Le Groupe s'est doté de plusieurs dispositifs qui concourent à limiter les conséquences de ce risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les sites, les dispositifs de sécurité prévoient la mise en place d'une politique sûreté coordonnée incluant la mise à disposition d'une personne en charge des questions de prévention et de sécurité du site. De plus, des systèmes de communication et d'alerte sont établis avec les commerçants des sites. En complément, un exercice de simulation et une réunion sur le risque attentat et les conduites à tenir sont effectués annuellement. • Sous l'impulsion du Directeur Général, un groupe projet dédié a été constitué pour refondre le manuel de gestion de crise. Ce manuel vise à apporter une réponse structurée et commune à un ensemble des crises que le Groupe pourrait être amené à gérer, au niveau local ou international. • Il existe une gestion centralisée des assurances pour permettre une couverture homogène et une vision globale des niveaux de risque de la société. La politique d'assurance déployée au sein du Groupe comprend la couverture des

risques de catastrophe naturelle à laquelle sont adossées des polices spécifiques concernant les risques de terrorisme, mouvements populaires et violences politiques.

Plan de cession d'actifs	Evaluation du risque net ●
Description du risque	Mesures d'atténuation du risque mise en place
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La récession économique menant à une difficulté, voir une absence d'acheteur éventuel des biens. • L'impossibilité de produire la documentation nécessaire à la cession du site ou du bien. 	<p>Le Groupe a engagé un projet visant à assurer la disponibilité et l'exhaustivité de l'information légale et administrative (Data Room) nécessaire lors des cessions d'actifs.</p>

Catégorie 4 : Ressources Humaines

Risques liés aux ressources humaines	Evaluation du risque net ●
Description du risque	Mesures d'atténuation du risque mise en place
<p>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 et leur expertise avérées dans la gestion des activités immobilières.</p> <p>Le succès de la transformation de la société dépend en partie des contributions de cette équipe. La perte de membres de la direction du Groupe, ainsi que la perte de membres de la société dotés de compétences clés pourrait avoir un impact négatif sur sa capacité à développer et à mettre en œuvre un plan d'affaires efficace, à plus forte raison dans le contexte de transformation actuelle. En outre, le Groupe pourrait ne pas être en mesure de trouver des remplaçants appropriés. La perte des employés clés du Groupe pourrait également entraîner des pertes de compétences techniques ou spécifiques, ce qui pourrait ralentir ou modifier certaines activités ou projets. Toute incapacité du Groupe à retenir du personnel hautement qualifié ou à attirer de nouveaux employés et à les former pourrait réduire l'efficacité de son organisation et sa capacité à exécuter sa stratégie.</p>	<p>Différentes actions sont menées afin de limiter les risques liés aux Ressources Humaines décrits ci-contre, tant sur les volets attractivité et recrutement, compétences, et rétention :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 2022 est dédié en majorité aux formations métiers, y compris Loi Hoguet pour la France, et à un programme de formation aux fondamentaux du management pour tous les collaborateurs en situation managériale. • La poursuite du travail réalisé en 2021 sur les savoir-faire (Projet Capabilities) va permettre de cartographier les compétences et de mettre en place un plan d'actions destiné à assurer la transition sur les compétences clés. • Un calendrier Ressources Humaines a été mis en place incluant une revue globale des talents et des plans de succession pour identifier les potentiels et mettre en place des plans de développement individualisés. • Dans le cadre de la gestion des conséquences du COVID, des moments d'échange dédiés ont été ritualisés pour donner la parole aux collaborateurs et conserver les liens. • Démarche de mise en place d'un baromètre satisfaction des collaborateurs pour mesurer l'engagement, mettre en place des plans d'action globaux ou locaux et partager les meilleures pratiques.

- L'animation managériale de la file Ressources Humaines permet le développement des compétences, l'harmonisation des processus, le partage des meilleures pratiques et la mise en place de projets globaux.
- Des indicateurs et reportings liés aux ressources humaines sont en cours de mise en place pour obtenir une vision globale et synthétique de l'organisation.

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. A ce titre, la société est particulièrement impliquée dans la gestion de la crise sanitaire Covid-19.

Sur l'année 2021, et sur l'ensemble du périmètre, New Immo Holding a subi 2,2 mois de fermeture en moyenne.

Plus généralement, le Groupe serait exposé en cas de généralisation de crises sanitaires et pandémies locales ou internationales comme celle du Covid-19 puisqu'elles impliqueraient que le Groupe fonctionne avec potentiellement et alternativement :

- une limitation des durées d'ouverture
- la généralisation des fermetures administratives
- l'application de mesure de confinement limitant les visiteurs et le trafic dans les centres commerciaux
- des absences et arrêts de travail de la part des collaborateurs souffrants du Covid-19 ou de pathologies connexes.

Mesures d'atténuation du risque mise en place

Durant toute la période d'épidémie Covid-19, le Groupe est particulièrement exposé. Sur l'ensemble des pays, le Groupe a appliqué les principes stricts de prévention et de limitation de la propagation de la pandémie pour protéger visiteurs, employés et prestataires :

- Stricte application des protocoles et consignes sanitaires au sein des centres commerciaux et mise en place des mesures locales liées aux espaces recevant du public (fermeture de tout ou partie des commerces des centres, mise en place des jauges, des sens de circulation, des systèmes de protection physiques, ...)
- Application des règles du télétravail concernant les collaborateurs et déploiement des mesures de prévention de la pandémie

De plus, dès le démarrage de la pandémie, un dispositif de plan de continuité d'activité a été mis en place et est resté actif en 2021.

Il comprend notamment :

- Une cellule de gestion de crise internationale.
- Un plan de repli des collaborateurs permettant d'identifier les modalités de continuité d'activité en télétravail.
- Un dispositif lié aux ressources humaines pour identifier les cas de Covid-19 au sein des équipes.

Catégorie 5 : Juridique & Conformité

Corruption et pratiques non éthiques	Evaluation du risque net ●
<p>Description du risque</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Mesures d'atténuation du risque mise en place</p> <p>Le Groupe a continué de renforcer son dispositif de lutte contre la corruption ambitieux et son engagement fort envers l'éthique. L'ensemble du dispositif de lutte contre la corruption est décrit dans la section suivante : Dispositif de lutte contre la corruption.</p> <p>Il inclut notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une cartographie des risques de corruption. • La mise à jour du référentiel éthique en déployant notamment un code éthique des collaborateurs et des procédures corrélatives. Coécrit avec des collaborateurs présents dans les pays, la rédaction du code a également associé un représentant IRP (Instances Représentatives du Personnel). • La diffusion de la procédure de recueil des alertes à laquelle s'adosse une plateforme d'alerte en ligne hébergée par un tiers. • Le renforcement de la Direction Compliance et Ethique Corporate avec une nouvelle collaboratrice au cours de l'année 2021 • Des référents locaux sont en cours de nomination dans chaque pays.

Evolution réglementaire et législative	Evaluation du risque net ●
<p>Description du risque</p> <p>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.</p> <p>Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le Groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants, nuire à sa capacité de vendre de louer ou d'aménager des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables. Il peut s'agir, entre autres, de domaines divers tels que l'immobilier, l'environnement, l'anticorruption et la gestion des données personnelles, ou les dispositifs contre le Covid-19.</p>	<p>Mesures d'atténuation du risque mise en place</p> <p>Le Groupe assure l'application des Lois, réglementations et normes auxquels 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) en cours de déploiement 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.
- L'existence d'une charte informatique définissant les droits et devoirs des utilisateurs envers les moyens informatiques mis à disposition des collaborateurs. La charte informatique a été révisée en 2021 et communiquée à l'ensemble des collaborateurs et prestataires externes agissant pour le compte de la société Nhood.
- Le déploiement en 2021 d'une nouvelle solution anti-malware (EDR).
- Un SOC (Security Operation Center) pour traiter et qualifier les alertes de sécurité.
- Une revue de comptes à privilège en cours
- La réalisation d'audits techniques de sécurité ad-hoc.
- Des communications régulières auprès des collaborateurs des principes de précautions et attitudes face aux différentes menaces externes.
- Une évaluation permanente du niveau de sensibilisation des collaborateurs face au risque de phishing.

DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Afin d'assurer la conformité de l'entreprise à ses obligations, Nhood a mis en place un programme de conformité dédié. A l'issue de l'autodiagnostic relatif aux risques de corruption engagé au 4^{ème} trimestre 2020 et poursuivi au cours de l'exercice 2021 auprès de 100 % des collaborateurs, Nhood a approfondi son approche de cartographie par des entretiens ciblés dans chacun des pays où elle est présente afin de conforter les résultats de cette première démarche. Ces entretiens ont été réalisés auprès des cadres dirigeants et des personnes dont les fonctions seraient susceptibles de les exposer à un risque plus élevé de corruption au sens de la Loi dite Loi Sapin 2 : Directeurs Généraux, Directeurs Financiers, membres des fonctions RH et juridiques, des fonctions en charge de la promotion et du développement et autres fonctions stratégiques.

La cartographie des risques de corruption a ainsi été finalisée, elle constitue le point de départ du dispositif renforcé et ambitieux de lutte contre la corruption.

Les résultats ont été partagés avec l'ensemble des Directeurs Généraux de Pays, une restitution formelle met en avant les points clés suivants. Avec une participation totale supérieure à 86% des collaborateurs interrogés, la cartographie a permis l'identification de plus de 50 scénarii possibles de corruption actif/passif et de trafic

d'influence. Pour y répondre, un plan d'action a été écrit auprès de chaque pays recensant les points à renforcer et les recommandations pour y remédier. Un calendrier y est associé ainsi qu'une liste exhaustive des actions attendues et leur répartition par rôles ou par fonctions en charge.

En parallèle, la société a mis à jour son référentiel éthique en déployant un code éthique des collaborateurs. Coécrit avec des collaborateurs présents dans les pays, la rédaction du code a également associé un représentant IRP.

La société Nhood a également diffusé une procédure de recueillement des alertes à laquelle s'adosse sa plateforme de recueillement des alertes et de conseils en lignes.

Différentes polices ad-hoc ont été diffusées et le suivi des lignes directrices de l'autorité de contrôle fait l'objet d'une surveillance dédiée.

Enfin, la Direction Compliance et Ethique Corporate s'est enrichie d'une nouvelle collaboratrice au cours de l'année 2021 et des référents locaux sont en cours de nomination dans chaque pays.

RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

Avoir un impact positif sur nos actions

Nos entreprises sont responsables et nous sommes désireux de réduire notre empreinte environnementale.

L'optimisation des performances énergétiques, la prévention des risques environnementaux, la mesure de nos actions, le recours aux certifications internationales ainsi que la qualité des services et l'intermodalité, constituent la base de notre engagement en faveur de l'environnement.

Nous souhaitons être utiles aux territoires, afin de satisfaire les différents acteurs qui composent la ville.

Un an après la création de la structure Nhood au sein du Groupe New Immo Holding, entreprise rassemblant les femmes et les hommes de 2 foncières, ces engagements sont tenus.

Changer durablement la vie de quartier

C'est à Bordeaux pour le site Auchan Counord que Nhood vient d'obtenir le permis de construire d'un projet de transformation. Nhood va développer pour Auchan, un programme mixte au service des commerçants et des habitants de la ville. Ce projet pivot pour Auchan & Nhood va accueillir des espaces verts, des bureaux, des logements résilients. Récompensé par le label « bâtiment frugal bordelais », ce nouveau lieu de vie va dynamiser le quartier, améliorer la qualité de vie des résidents, bâtir les fondations d'un commerce plus responsable et devenir une référence pour Nhood, plateforme au service de son écosystème.

En Espagne, à Vialia Vigo, la transformation d'une infrastructure ferroviaire en un projet mixte qui a accueilli plus de 3 millions de visiteurs en 3 mois depuis septembre 2021, et qui comprend 135 boutiques, 23 000 m² d'espaces publics sur le toit, une place animée au rythme de la vie associative et sportive locale...Un lieu à triple impact positif :

- Planet : certifié BREEAM Very Good dans sa phase de conception ;
- People : des équipements sportifs gratuits pour tous les âges, une place accessible à tous animée au rythme des événements culturels, associatifs et sportifs, une épicerie sociale & solidaire, des enseignes de seconde main et de commerce responsable ;
- Profit : qui a permis de créer 900 emplois non délocalisables pendant les travaux et 2 000 à son ouverture.

En 2021, les projets gérés par Nhood ont été récompensés, reconnus et évalués :

- Prix Green Solutions Awards dans la catégorie quartier Projet pour le site de La Maillerie en France

- Prix Asprima Sima dans la catégorie Meilleure initiative de régénération urbaine pour Vialia-Vigo en Espagne
- Label : Bâtiment frugal bordelais pour la régénération d' Auchan Counord

PEOPLE

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

L'entreprise Nhood compte à fin décembre 2021, 1092 collaborateurs. Les femmes représentent 59% de l'effectif total et plus de 50% du management

Notre entreprise place l'individu au cœur de ses actions. Chaque membre de l'équipe intègre un objectif à impact positif. L'actionnariat des salariés lie l'épargne personnelle au développement de l'entreprise. Nous proposons un environnement et un cadre de travail fondés sur l'autonomie et la responsabilité individuelle. Les décisions sont prises le plus localement possible.

En Pologne, Nhood a été reconnue par le United Nations Global Compact Ethics in Business and Equal Opportunities in Business.

La Fondation pour l'Entrepreneur Social

Active depuis 2010, sous l'égide de la Fondation de France, la fondation a pour objectif de contribuer durablement au développement de l'entrepreneuriat social.

Elle soutient des entrepreneurs sociaux ou bien leurs réseaux d'appui, « éligibles au mécénat d'entreprises », dans toutes les problématiques

de développement qu'ils peuvent rencontrer que ce soit en phase d'amorçage, de changement d'échelle, ou portant un projet de diversification, ou d'essaimage sur d'autres territoires.

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

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

En 2021, elle a soutenu 10 projets pour un montant total de 130 000 €. Elle a subventionné plusieurs projets dans le champ de l'insertion sociale et professionnelle, à l'instar du soutien apporté à La Cravate Solidaire de Lille. Cette association lutte contre les discriminations à l'embauche, notamment celles liées à l'apparence, en apportant aux demandeurs d'emploi des ateliers de préparation aux entretiens d'embauche alliant conseil en image, don de tenues vestimentaires, conseils RH et photo CV. Pour augmenter son impact et accompagner toujours plus de bénéficiaires directement au sein des territoires isolés, elle a développé un projet innovant et ambitieux de « Cravate Solidaire mobile » qui lui permettront d'accompagner 800 candidats en 3 ans sur 3 nouveaux territoires.

En Italie pendant la crise

Au cours de la deuxième vague de contamination du Covid-19, nous avons répondu à l'exigence collective de tests de dépistage à un moment où la demande dépassait largement l'offre, en convertissant nos parkings pour apporter notre contribution active en faveur de la santé publique.

La conversion immédiate des espaces de stationnement nous a permis d'être les premiers à créer des « drives » de dépistage, en accueillant personnel médical et clients, ainsi qu'un parcours clients afin de gérer les flux de voitures.

Les citoyens peuvent réserver en ligne le test dans le Centre le plus proche, payer en mode sans contact et recevoir le résultat en quelques minutes directement sur leur smartphone grâce au service intelligent et numérique.

15 centres s'y engagent dans toute l'Italie avec 3 partenaires techniques différents selon les zones.

PLANET

RISQUE PHYSIQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conscient des risques physiques que peut avoir le changement climatique sur les actifs, Nhood a réalisé une cartographie des risques sur chacun de ses actifs et des projets en 2021 avec l'objectif d'avoir dans les années à venir les investissements nécessaires pour rendre les actifs plus résilients dans le cadre des rénovations profondes.

Les cahiers des charges ont aussi évolué pour intégrer les actions lors de la construction : façades de couleur claire lorsqu'elles sont exposées au soleil, végétalisation plus importante des espaces pour limiter les phénomènes d'îlot de chaleur, hauteurs des éléments techniques calées sur les niveaux d'eau prévisionnels en cas d'inondation...

Réduction consommation énergétique

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

Cela passe par une clarification et une séparation des alimentations énergétiques entre l'hypermarché et la galerie marchande afin de connaître clairement ce que consomme chaque entité.

D'autre part, des actions sur les sites sont menés pour réduire les consommations avec tout d'abord la réalisation d'audit énergétique. Plus de 25% des sites ont eu un audit lors des trois précédentes années et plus de 10% seront concernés entre 2022 et 2023. Ces audits permettent de visualiser les dysfonctionnements des sites afin d'y apporter des actions remédiateurs et aussi d'étudier le remplacement des équipements. 45% des sites sont ainsi concernés par un plan pluriannuel d'investissement énergétique.

Plus de 50% des sites gèrent leur énergie. L'appel d'offre international en cours pour mettre en place une plateforme énergétique et ESG va permettre en 2022 d'améliorer ce suivi sur l'ensemble des sites gérés comme le fait la France depuis 10 ans où 100% des sites sont monitorés et ont un Energy manager.

Les investissements de pilotage et d'amélioration des équipements (GTB) permettent d'atteindre à ce jour près de 60% des sites, plus de 50% des sites sont 100% en LED et 25% sont en cours de déploiement avec une part de LED entre 25 et 75%.

L'ensemble de ces actions ont permis de réduire le ratio de consommation de 270 kWh/m² en 2015 à 225 kWh/m² en 2021. Il est à noter qu'il y

a une forte augmentation entre 2020 (208 kWh/m²) et 2021 en raison de la pandémie du Covid entraînant des jours de fermeture et des protocoles sanitaires obligeant à sur-ventiler les galeries et d'arrêter les rideaux d'air limitant l'entrée d'air froid.

L'approvisionnement en énergie renouvelable a été mis en place depuis plusieurs années via en particulier des certifications d'origine. Il représente plus de 40% de l'approvisionnement total des sites de la Foncière Ceetrus avec un peu moins de 80% de la consommation électrique des sites français.

Cela a permis de réduire de plus de 20% l'impact carbone du Scope énergie (1 et 2) en France entre 2015 et 2021.

Focus sur un projet en Italie

Pour la période 2021-2023, Nhood a conclu un accord avec le fournisseur ENGIE pour l'alimentation en énergie électrique de ses centres. L'accord prévoit que 100% de la consommation sera couverte par la certification G.O. (Garantie d'Origine à partir d'une source renouvelable). L'objectif est de réduire le niveau des émissions de CO₂.

Grâce à l'utilisation des certificats G.O, Nhood finance l'énergie électrique produite à partir de sources renouvelables, démontrant ainsi son engagement en faveur de l'environnement. L'achat d'énergie électrique à partir d'une source renouvelable permettra à La Foncière Ceetrus, au cours des trois années sur 2021-2023, de réduire les émissions dans l'atmosphère d'une quantité globale équivalente à environ 35 372 tonnes de CO₂.

Biodiversité

De nombreux sites ont un plan d'actions pour améliorer la biodiversité. Plus de 10% des sites ont réalisé une étude avec un écologue pour mettre en place un plan d'actions en faveur de la biodiversité.

D'autre part, 20% des sites ont une gestion écologique des espaces verts avec la mise en place de prairie fleurie et de zone de fauche, la plantation d'essence indigène, l'arrêt des produits phytosanitaires, l'implantation de zone de refuge et de gîte pour la faune... Plus de 70% des sites en France ont adopté cette démarche que Nhood souhaite démultiplier dans les années futures par la création de document commun à l'ensemble des pays : guide biodiversité, contrat type...

Certifications des actifs BREEAM In-Use

Un partenariat avec le BRE a été signé pour développer la certification par portefeuille de l'ensemble des actifs de la Foncière Ceetrus. À la suite d'un appel d'offre, un bureau d'étude a été retenu pour piloter la certification de plus de 95% du patrimoine à l'horizon de fin 2022.

A date, plus de 35 % des sites en valeur ont été certifiés et un peu moins de 50% de la valeur de patrimoine est en cours de certification soit un total de 85% qui devraient être certifiés d'ici fin 2022.

La certification BREEAM In-Use permet de travailler sur l'ensemble des sujets environnementaux d'un site : biodiversité, énergie, résilience climatique...

Booster du réemploi

Booster la demande de matériaux de réemploi en France, en massifiant la demande via un groupement de donneurs d'ordre consolidé via une plateforme online. L'ambition : faire baisser le bilan carbone des opérations d'immobilier.

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

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

ANIMATION, OPERATIONS, COMMERCIALISATION

« Transformer les sites de l'intérieur pour en faire des lieux de vies et de rencontres est notre mission. Les sites que nous animons deviennent un hub de services, ouverts à toutes les générations et créateurs de liens », Teresa Verdugo, Directrice des Opérations Espagne.

Nos équipes ont plus de 40 ans d'expérience sur les différents métiers de la chaîne immobilière et ce pour tout type de problématique : propriétaire, locataire, acteurs locaux. Nous gérons 2,4 millions de m² de surfaces commerciales mais aussi des logements et bureaux dans 10 pays. Et bien sûr, nous échangeons entre pays. Nous arrivons ainsi à innover, développer et mettre en commun des outils et les meilleures pratiques pour valoriser les lieux dont on nous a confié l'exploitation et l'animation.

DEVELOPPEMENT PROMOTION

« Nous développons en partenariat avec les territoires une solution urbaine globale adaptée aux spécificités locales. Tout projet réussi débute par une phase d'écoute et d'analyse des besoins des citoyens », Thierry Leconte, Directeur Général Russie

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

ASSET MANAGEMENT

« Intégrer la nature, sa diversité dans nos projets urbains fait sens, pour le court et le long terme. Aménager un espace vert au cœur d'un îlot urbain, permet de créer des îlots de fraîcheur mais des espaces où les habitants se reconnectent à la nature au quotidien », Etienne Dupuy, Directeur Général

Il n'y a pas de performance économique et financière sans impact positif sur le territoire, ses habitants et la planète. C'est pourquoi nous avons une approche intégrée de la gestion d'actifs qui inclut des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance.



ÉTATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020*
Goodwill	4.1	96,2	134,6
Autres immobilisations incorporelles	4.2	30,1	25,2
Immobilisations corporelles	4.3	59,0	49,9
Immeubles de placement	4.4	7 244,0	7 539,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	447,6	329,9
Instruments dérivés non courants	6.3	14,0	7,9
Autres actifs financiers non courants	7.2	200,2	273,5
Autres actifs non courants		19,0	6,8
Actifs d'impôts différés	9.2	36,2	59,5
ACTIFS NON COURANTS		8 146,4	8 427,1
Stocks		5,1	4,4
Créances clients	7.1	193,9	168,7
Créances d'impôts exigible	9.2	13,7	35,2
Instruments dérivés courants	6.3	4,7	0,2
Autres actifs financiers courants	7.2	179,7	124,6
Autres actifs courants		310,1	313,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	141,6	197,6
ACTIFS COURANTS		848,8	843,9
TOTAL ACTIF		8 995,2	9 271,0

*31/12/2020 retraité (Note 2).

PASSIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020*
Capital social	14.1	635,8	635,8
Primes d'émission		840,8	840,8
Réserves consolidées		2 468,9	3 017,7
Résultat net consolidé		-62,0	- 583,2
Capitaux propres - part du groupe		3 883,5	3 911,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle		124,3	138,7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 007,8	4 049,9
Provisions	10	3,8	3,9
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 334,9	2 737,0
Dettes locatives non courantes	7.3	88,4	120,0
Instruments dérivés non courants	6.3	11,0	33,6
Autres passifs non courants		66,8	188,0
Passif d'impôts différés	9.2	943,8	955,3
PASSIFS NON COURANTS		3 448,8	4 037,6
Provisions	10	30,3	29,3
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	951,7	698,1
Dettes locatives courantes	7.3	20,0	18,2
Instruments dérivés courants	6.3	1,0	0,7
Dettes fournisseurs		148,1	137,6
Dettes d'impôts exigibles		19,3	4,1
Autres passifs courants		368,3	295,2
PASSIFS COURANTS		1 538,6	1 183,3
TOTAL PASSIF		8 995,2	9 271,0

*31/12/2020 retraité (Note 2).

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts		494,9	453,0
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		116,5	130,5
<i>Charges locatives gérées</i>		-137,0	-156,3
Charges locatives non récupérées		-20,6	-25,8
Charges sur immeubles		-37,2	-37,9
Revenus locatifs nets	8.1	437,1	389,3
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	43,0	40,6
Marge de promotion immobilière		1,5	0,0
Autres produits d'exploitation		0,3	2,7
Frais de personnel	11	-83,1	-65,3
Frais de structure	8.3	-97,7	-76,8
Excédent brut opérationnel		301,1	290,5
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-20,8	-30,8
Reprises et dotations aux provisions	10	-4,3	4,9
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-20,0	-869,9
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		291,0	29,1
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-283,2	-27,6
Résultat de cession		7,8	1,5
Dépréciation des goodwill	4.1	-37,4	-71,4
Résultat opérationnel		226,4	-675,2
<i>Produits financiers</i>		9,8	7,4
<i>Charges financières</i>		-71,0	-50,8
Coût de l'endettement financier net		-61,2	-43,4
<i>Autres produits financiers</i>		15,7	14,2
<i>Autres charges financières</i>		-133,4	-27,8
Autres produits et charges financiers		-117,8	-13,6
Résultat financier	6.1	-178,9	-57,0
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	1,1	-22,0
Charge d'impôt	9.3	-104,9	143,4
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		-56,3	-610,8
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		-62,0	-583,2
Intérêts ne donnant pas le contrôle		5,8	-27,7
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	-1,95	-18,35
Dilué	14.3	-1,95	-18,35

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Résultat Net de l'ensemble consolidé	-56,3	-610,8
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	5,9	-144,6
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	32,5	-17,9
<i>dont réévaluation d'actifs financiers</i>	-24,2	-29,9
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	0,3	-106,2
<i>dont effets d'impôts</i>	-2,7	9,4
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	0,1	1,2
<i>dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies</i>	0,2	1,8
<i>dont effets d'impôts</i>	-0,1	-0,6
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-50,2	-754,3
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	-56,5	-725,2
Intérêts ne donnant pas le contrôle	6,3	-29,1

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		-56,3	-610,8
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		170,8	99,2
Variation de valeur des immeubles de placement		20,0	869,9
Variation de valeur des instruments financiers		0,3	-5,4
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-1,1	22,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-5,0	-1,5
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		128,7	373,4
Coût de l'endettement financier net	6.1	61,2	43,4
Charge d'impôt (y compris différée)		101,8	-143,4
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		291,7	273,4
Impôts perçus / versés		-17,6	-34,8
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-23,4	-53,6
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-0,6	-1,2
<i>dont créances clients</i>		-31,1	9,4
<i>dont autres créances</i>		-35,9	-37,7
<i>dont dettes fournisseurs</i>		3,1	22,8
<i>dont autres dettes</i>		38,9	-47,2
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		250,7	184,9
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-169,8	-189,0
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-289,4	-203,9
Cessions d'immobilisations		119,6	14,9
<i>Titres consolidés</i>		50,4	2,8
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		0,0	0,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		50,4	2,8
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-67,5	-59,5
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-67,5	-59,5
Cessions de titres non consolidés		0,0	0,1
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	2,4	2,3
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-184,4	-243,5
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, ventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		3,1	-6,8
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-2,2	-2,8
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	1 001,5	70,9
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-815,4	-39,0
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-16,6	-20,9
Intérêts financiers nets versés		-65,7	-48,1
Variation des créances financières		-12,4	-6,4
Variation des comptes courants	6.2.1	-216,4	125,1
Autres flux liés aux opérations de financement		12,1	31,0
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		-112,1	103,0
VARIATION DE TRESORERIE		-45,8	43,2
Trésorerie nette d'ouverture		183,9	140,7
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		0,0	-1,2
Trésorerie nette de clôture		138,1	183,9
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>141,6</i>	<i>197,6</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-3,5</i>	<i>-13,7</i>

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

en millions d'euros	Capital Social	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture, de change et écarts actuariels	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres		
						Part du Groupe	Intérêts ne donnant pas le contrôle	TOTAL
AU 31/12/2019	635,8	840,8	-0,2	-59,6	3 204,1	4 621,0	156,7	4 777,7
Résultat net de l'exercice					-583,2	-583,2	-27,7	-610,8
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-104,7		-104,7	-1,5	-106,2
Écarts actuariels				1,2		1,2		1,2
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-14,0		-14,0	0,1	-13,9
Réévaluation des actifs financiers				-24,5		-24,5		-24,5
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-201,6	2 621,0	3 895,8	127,7	4 023,4
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-3,7	-3,7
Variations de périmètre					-0,9	-0,9	0,9	0,0
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					3,0	3,0		3,0
Autres mouvements				2,0	0,7	2,8	0,1	2,8
AU 31/12/2020	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 623,7	3 900,6	124,9	4 025,5
Correction bilan ouverture					10,5	10,5	13,8	24,4
AU 31/12/2020*	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 634,3	3 911,1	138,7	4 049,9
Résultat net de l'exercice					-62,0	-62,0	5,8	-56,3
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				0,4		0,4	-0,1	0,3
Écarts actuariels				0,1		0,1		0,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				23,4		23,4	0,6	24,0
Réévaluation des actifs financiers				-18,4		-18,4		-18,4
Résultat global de l'exercice				-194,1	2 572,2	3 854,6	145,0	3 999,7
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-3,0	-3,0
Variations de périmètre					-4,1	-4,1	-57,1	-61,2
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					28,4	28,4	39,3	67,7
Autres mouvements					4,4	4,4	0,1	4,5
AU 31/12/2021	635,8	840,8	-0,2	-194,1	2 600,9	3 883,3	124,3	4 007,6

*31/12/2020 retraité (Note 2).



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	58
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	60
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	66
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL.....	68
NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE.....	78
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	80
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN.....	94
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	97
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES.....	99
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	102
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL.....	104
NOTE 12 – PARTIES LIEES.....	110
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	112
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS.....	113
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	115

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

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

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

Cette nouvelle identité est construite autour d'une conviction : celle que l'immobilier ne doit

pas rester immobile face aux défis démographiques et climatiques à venir. Par sa mission d'animer, de régénérer et de transformer des sites en nouveaux lieux de vie, pour le mieux-vivre ensemble, Nhood s'engage de manière responsable et exprime son ambition d'une création de valeur utile et durable pour le marché, pour et avec les habitants de la planète.

Nhood s'ouvre également à de nouveaux métiers des services immobiliers et se donne la possibilité d'agir au service d'un potentiel élargi de nouveaux clients. Cette création pose le premier jalon pour faire de la nouvelle entreprise un leader innovant et référent de la régénération immobilière et urbaine à impact positif, pour ses sites existants et pour de nouveaux clients internes et externes.

New Immo Holding S.A. et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 10 pays au 31 décembre 2021.

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Impact de l'épidémie Covid-19

Allègements de loyers

La crise sanitaire liée à la Covid-19 s'est poursuivie en 2021. Les gouvernements des différents pays européens ont continué à prendre des mesures restrictives afin de contenir la propagation du coronavirus (Covid-19). Depuis le 1^{er} janvier 2021, la moyenne des durées de fermeture des commerces est de 2,2 mois. L'ensemble de nos pays a été impacté par ces différentes mesures restrictives tels que la fermeture des commerces non-essentiels.

Dans un esprit de solidarité et de soutien des locataires, tout comme en 2020, New Immo Holding a continué de prendre différentes mesures :

- Allègement des loyers suite à la prolongation des mesures gouvernementales en Pologne
- Facturer uniquement des loyers variables en fonction des chiffres d'affaires de l'année précédente suite à des décisions gouvernementales sur l'année 2021 au Portugal
- Accorder des allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays.
- En France, des avoirs ont été octroyés sur les loyers pour les enseignes au cas par cas.

Les allègements de loyers consentis par le Groupe sur l'exercice 2021 s'élèvent à 39 millions d'euros.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021

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 2021. Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur de marché du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020, restent inchangées.

Luxembourg – Cession

Le 17 décembre 2021, cession de la société KUBIK qui détenait des bureaux (9 744 m²).

Italie – Restructuration

En décembre 2021, la société Ceetrus Italy Spa a cédé 0,24% de la société Gallerie Commerciali Sardegna conduisant à un changement de méthode de consolidation (passage de l'intégration globale à la mise en équivalence).

Par ailleurs, Ceetrus Italy Spa a apporté le centre commercial Rescaldina à la société Merlata Sviluppo, contre une augmentation de sa participation dans la société bénéficiaire qui reste mise en équivalence à l'issue de l'opération.

La finalité de cette restructuration est de regrouper des actifs au sein d'une même structure, afin de mener en partenariat plusieurs projets de développement non stratégiques pour le groupe New Immo Holding, dans un objectif de cessions à terme.

Gare du Nord

1. Le 21 septembre 2021, SNCF Gares & Connexions a annoncé la déchéance du contrat de concession entraînant la mise en liquidation amiable de Gare du Nord 2024 (qui portait le projet de transformation de la Gare du Nord), société mise en équivalence.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 169 millions d'euros (cf. note 7.2) et qui représente le risque maximal supporté par le Groupe. Sur la base des procédures engagées fin 2021 et début 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

Par ailleurs, la société a donné des garanties à SNCF Gares & connexions concernant les travaux du projet Gare du Nord 2024. Ces garanties figurent dans les engagements hors bilan (cf. Note 13.1).

Opération de financement

En septembre 2021, New Immo Holding a souscrit à un nouveau prêt structurel de 1 milliard d'euros auprès d'ELO. Les fonds ont principalement servi à rembourser par anticipation deux lignes de crédits auprès de partenaires bancaires pour un montant total de 580 millions d'euros.

Les principales variations de périmètre au 31 décembre 2021 et les impacts sur les comptes consolidés sont décrits en note 2.2.

1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun évènement post-clôture n'est intervenu.

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe New Immo Holding sont établis conformément aux normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2021 qui comprennent les IAS (International Accounting Standards), les IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et

l'IFRIC (International Financial Reporting Standards Interpretation Committee). Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission Européenne à l'adresse suivante :

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

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à celles retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021. Ces textes sont les suivants :

négociation avec ses contreparties afin d'intégrer contractuellement ces changements d'indices. Le Groupe est peu impacté par cette réforme, et l'application de ces amendements est sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2021.

Autres normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021

Amendement à IFRS 16 – compensation de loyers dans le cadre de la Covid-19 à compter du 1^{er} avril 2021

L'amendement prolonge d'un an la période d'application de l'amendement « Allègements de loyer liés à la covid-19 » publié en mai 2020. La mesure de simplification de la norme peut s'appliquer aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022 (versus jusqu'au 30 juin 2021 précédemment). Toutefois l'amendement n'a pas encore été adopté par l'Union européenne.

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

Décisions concernant la comptabilisation par le client des coûts de configuration ou de personnalisation d'un logiciel applicatif du fournisseur utilisé en mode SaaS (Software as a Service)

Ces décisions précisent que les coûts de configuration et de personnalisation d'un logiciel mis à disposition en mode SaaS (Software as a service) ne peuvent être comptabilisés en immobilisations incorporelles uniquement si le client contrôle l'actif distinct résultant de la configuration ou de la personnalisation et que si les critères de contrôle d'IAS 38 sont remplis.

Cette décision n'a pas eu d'impacts significatifs sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2021.

Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 et IFRS4 – Phase 2, Réforme des taux d'intérêt de référence

Le Groupe New Immo Holding applique depuis le 1^{er} janvier 2021 les amendements relatifs à la Phase 2 aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS4, et IFRS 7 publié par l'IASB en août 2020 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (taux IBOR). Le Groupe a recensé les contrats concernés par la réforme et est en cours de

Décisions concernant l'allocation des avantages du personnel aux périodes de service

Ces décisions précisent la comptabilisation du coût des service dans le cas où :

L'attribution de droits est conditionnée par la présence dans l'entreprise au moment du départ en retraite

Les droits dépendent de l'ancienneté, mais sont plafonnés à partir d'un certain nombre d'années d'ancienneté, le

plafond intervenant, largement avant le départ à la retraite

Dans ces conditions, ce sont les 16 dernières années de carrière du salarié qui lui confèrent les droits au moment du départ et le coût des services est reconnu entre la date à laquelle les services rendus ont commencé à générer des droits et la date à laquelle les services additionnels cessent de générer des droits.

Ces décisions ont amené le groupe à revoir ses obligations liées au régime de fin de carrière en France et ont conduit le Groupe à constater une diminution de 0,2 millions d'euros de l'engagement avant effet des impôts différés.

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

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

Au 1er janvier 2022 : Amendements des normes IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, IAS 16 - Immobilisations corporelles, IAS 37 - Provisions, Passifs éventuels et Actifs, éventuels et des Améliorations annuelles 2018-2020

2.1.3 Changements de présentation et correction d'erreur

Changements de présentation

Les charges constatées d'avances et les créances opérationnelles non courantes ont été déclassées de la catégorie autres actifs financiers non courants et reclassées dans la nouvelle catégorie autres actifs non courants.

Les instruments financiers à court terme ne répondant pas à la définition de trésorerie ainsi que les prêts accordés à des tiers ou à des sociétés mises en équivalence ont été reclassés

de la catégorie autres créances courantes vers la nouvelle catégorie actifs financiers courants. La catégorie autres créances courantes est renommée créances et autres débiteurs.

Les stocks ont été déclassés de la catégorie autres actifs courants pour les isoler.

Correction d'erreur

Suite à la revue du périmètre des immeubles de placement, un actif a été reclassé des immobilisations corporelles aux immeubles

de placement. L'actif et le passif d'ouverture ont été ajustés en conséquence.

La réconciliation avec les états de la situation financière publiés au 31 décembre 2020 se présente comme suit :

ACTIFS (en millions d'euros)	31/12/2020	Reclassement	Correction erreur	31/12/2020 retraité
Goodwill	134,6			134,6
Autres immobilisations incorporelles	25,2			25,2
Immobilisations corporelles	52,4		2,5	49,9
Immeubles de placement	7 509,7		29,9	7 539,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	329,9			329,9
Instruments dérivés non courants	7,9			7,9
Autres actifs financiers non courants	280,4	- 6,8		273,5
Autres actifs non courants		6,8		6,8
Actifs d'impôts différés	59,5			59,5
ACTIFS NON COURANTS	8 399,6		27,4	8 427,1
Actifs détenus en vue de la vente	-			-
Stocks		4,4		4,4
Créances clients	168,7			168,7
Créances d'impôts exigible	35,2			35,2
Instruments dérivés courants	0,2			0,2
Autres actifs financiers courants	124,6			124,6
Autres actifs courants	317,6	- 4,4		313,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	197,6			197,6
ACTIFS COURANTS	843,9			843,9
TOTAL DES ACTIFS	9 243,5		27,4	9 271,0

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	31/12/2020	Reclassement	Correction erreur	31/12/2020 retraité
Capital social	635,8			635,8
Primes d'émission	840,8			840,8
Réserves consolidées	3 007,2		10,5	3 017,7
Résultat net consolidé	583,2			583,2
Capitaux propres - part du groupe	3 900,6		10,5	3 911,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle	124,9		13,8	138,7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 025,5		24,4	4 049,9
Provisions non courantes	3,9			3,9
Emprunts et dettes financières non courantes	2 737,0			2 737,0
Dettes locatives non courantes	120,0			120,0
Instruments dérivés non courants	33,6			33,6
Autres passifs non courants	188,0			188,0
Passif d'impôts différés	952,2		3,1	955,3
PASSIFS NON COURANTS	4 034,7		3,1	4 037,8
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	-			-
Provisions courantes	29,3			29,3
Emprunts et dettes financières courantes	698,1			698,1
Dettes locatives courantes	18,2			18,2
Instruments dérivés courants	0,7			0,7
Dettes fournisseurs	137,6			137,6
Dettes d'impôts exigibles	4,2			4,2
Autres passifs courants	295,2			295,2
PASSIFS COURANTS	1 183,3			1 183,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	9 243,5		27,4	9 271,0

2.1.4 Recours à des estimations et jugements

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

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

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

- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11)

- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)

- L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2)

- La juste valeur des actifs financiers hors instruments dérivés (cf. note 6)

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances et des informations

disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou du fait de nouvelles informations. Les valeurs réelles pourraient être différentes des valeurs estimées.

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

2.1.5 Opérations en devises

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

Conversion des états financiers des entreprises étrangères

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

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

Les postes du compte de résultat sont convertis au cours moyen de change de la période ;

Les flux sont convertis au cours moyen de change de la période.

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

Comptabilisation des opérations en devises

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

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

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

2.1.6 Présentation de l'information financière

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-

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

État de la situation financière

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

Tableau des flux de trésorerie

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

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

part de New Immo Holding dans les pertes d'une entreprise associée est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, dans ses comptes consolidés, New Immo Holding cesse de comptabiliser sa quote-part de pertes, à moins d'avoir une obligation légale ou implicite ou de devoir effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Date de clôture

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions

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

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

2.2.2 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

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

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

Si le groupe d'actifs acquis ne remplit pas la définition d'un « business » alors la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs isolés. Le prix d'acquisition est alors affecté aux actifs et aux passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition ;

Si le groupe d'actifs acquis remplit la définition d'un « business » alors la transaction est comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 à compter de la date de prise de contrôle.

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

Le *goodwill* correspond à :

la juste valeur de la contrepartie transférée ;
plus le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise (évaluée à sa juste valeur ou à hauteur de sa quote-part dans l'actif net identifiable – option exercée au cas par cas) ;

moins le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris ;

si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise.

Le *goodwill* peut correspondre aussi à un gain d'impôt à reconnaître suite à une structure de détention des immeuble génératrice d'optimisation fiscale.

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

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

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

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

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

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

Les compléments de prix sont intégrés dans le coût d'acquisition pour leur juste valeur à la date de prise de contrôle, même s'ils présentent un caractère éventuel et par contrepartie des capitaux propres ou des dettes (en fonction du mode de règlement). Au cours de la période d'évaluation, les révisions ultérieures de ces compléments de prix sont enregistrées en *goodwill* lorsqu'elles se rapportent à des faits et

circonstances existant lors de l'acquisition ; au-delà, les ajustements de compléments de prix sont enregistrés en résultat, sauf s'ils avaient

comme contrepartie un instrument de capitaux propres.

Opérations de périmètre au 31 décembre 2021

	31/12/2020	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Change ment de méthode de consolidation	31/12/2021
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	121	1	7	-1	-2	-1	125
Mises en équivalence	35	2	3			1	41
TOTAL	156	3	10	-1	-2	0	166

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 sont :

Luxembourg – Acquisition d'une société

Le 4 mars 2021, l'entité Perf 8 a acquis des locaux via la société Kennedy 41 SARL.

Luxembourg – Création d'une société

Le 17 décembre 2021, la société Like Kirchberg a été créée par Soficole par apport des titres PERF 8.

Luxembourg – cession d'une société

Le 21 décembre 2021, la société Kubik a été cédée par PERF 8.

Luxembourg – liquidation d'une société

Le 17 décembre 2021, Hajosepha Beteiligungsgesellschaft – MBH a été liquidée.

Portugal – liquidation d'une société

En avril 2021, la société Trapezio a été liquidée.

Italie – Création et acquisition de sociétés mises en équivalence

Le 29 avril 2021, la société Latina Sviluppo a été créée par Ceetrus Italy (40%) et Runca SRL (60%) dans le cadre d'un projet à proximité de Rome. Dans le cadre d'un projet à Turin, Ceetrus Italy a acquis 40% de la société Antea Re SRL en partenariat avec Runca SRL.

Espagne – création d'une société

Le 13 septembre 2021, la société C.C VIGO a été créée.

France – création de plusieurs sociétés

Les sociétés Quai des Lys, 908 République et L'inattendu de Strasbourg ont été créées respectivement les 7, 22 et 28 septembre 2021.

Nhood

Dans le cadre de la finalisation de la nouvelle organisation, une société a été créée en Espagne, une société a été créée au Portugal et deux sociétés non consolidées sont désormais consolidées en Italie.

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

Principes comptables

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

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

Le Groupe New Immo Holding est organisé, pour les besoins du management, par site. Un site regroupe un ensemble d'actifs immobiliers (centre commerciaux, bureaux, logements, loisirs, etc.) dans un périmètre géographique défini. Le management contrôle les résultats opérationnels et prend des décisions stratégiques concernant chaque site de manière distincte. Etant donnée qu'aucune

information par site n'est suivie par le management et qu'aucun ne dépasse les seuils quantitatifs au sens de la norme IFRS 8, les secteurs présentés correspondent à un regroupement de sites par zones géographiques. Ce regroupement correspond à un ensemble de sites présentant des caractéristiques similaires d'un point de vue économique, réglementaire et environnementale.

Ces secteurs opérationnels sont structurés comme suit :

France ;
L'Europe de l'Ouest qui regroupe l'Italie, l'Espagne, la Portugal et le Luxembourg ;
L'Europe de l'Est qui regroupe la Pologne, la Russie, l'Ukraine, la Roumanie et la Hongrie
 Une colonne « **Holding et autres activités** » regroupe en particulier les sociétés holding ainsi que la société chargée de traiter les financements et le suivi de la Trésorerie pour le compte du Groupe.

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

31/12/2021					
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2021
Revenus locatifs nets	203,4	136,8	97,2	-0,2	437,1
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	14,6	24,9	3,4	0,0	43,0
Excédent brut opérationnel	147,1	100,3	75,4	-21,7	301,1
Résultat opérationnel	111,2	75,9	63,7	-24,4	226,4
Résultat financier					-178,9
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					1,1
Charge d'impôt					-104,9
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					-56,3

31/12/2020					
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2020
Revenus locatifs nets	187,0	118,3	83,9	0,1	389,3
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8,9	26,3	5,5	0,0	40,6
Excédent brut opérationnel	149,8	94,1	64,8	-18,2	290,5
Résultat opérationnel	-360,1	-230,0	-63,1	-22,1	-675,2
Résultat financier					-57,0
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					-22,0
Charge d'impôt					143,4
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					-610,8

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

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

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

31/12/2020*					
ACTIFS (en millions d'euros)	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2020
Goodwill	13,1	121,1	0,4	-	134,6
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	48,6	8,6	8,1	9,8	75,1
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 737,9	2 434,4	1 367,3	-	7 539,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	47,1	262,0	11,4	9,4	329,9
Autres actifs non courants	4,2	183,5	17,2	142,9	347,8
Autres actifs courants	331,0	306,2	124,3	82,4	843,9
TOTAL DES ACTIFS	4 181,9	3 315,8	1 528,7	244,6	9 271,0

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

*31/12/2020 retraité (Note 2).

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

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

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

en millions d'euros	31/12/2019	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2020
Valeur Brute	217,0	0,0	0,0		0,0	217,0
Dépréciations	-10,9	0,0	0,0	-71,4	0,0	-82,4
VALEUR NETTE	206,1	0,0	0,0	-71,4	0,0	134,6

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
France	13,1	13,1
Europe de l'Ouest	82,8	121,1
Europe de l'Est	0,4	0,4
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	96,2	134,6

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

Principes Comptables

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

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

valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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

	31/12/2020	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2021
<i>en millions d'euros</i>							
Valeur brute	65,4	19,6	-4,1	0,0		2,1	83,0
Amortissements et dépréciations	-40,2		0,2	0,0	-11,9	-1,0	-52,9
VALEUR NETTE	25,2	19,6	-3,9	0,0	-11,9	1,1	30,1

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

	31/12/2019	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2020
<i>en millions d'euros</i>							
Valeur brute	71,2	14,0	-31,1	0,0		11,3	65,4
Amortissements et dépréciations	-51,7	0,0	31,1	0,0	-19,1	-0,3	-40,2
VALEUR NETTE	19,5	14,0	0,0	0,0	-19,1	11,0	25,2

(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 2021 ont principalement eu lieu chez Nhood Holding SAS, Ceetrus France et Ceetrus Italy. Ils concernent des investissements de la Direction des Projets Métier du Système d'Information.

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Principes Comptables

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

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

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

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

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

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

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

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

NEW IMMO HOLDING – RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

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

en millions d'euros	31/12/2019	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2020
Terrains, constructions et agencements	31,1	7,2	-1,6			-5,2	31,5
Matériels et autres immobilisations	14,9	3,7	-9,1			0,8	10,2
Immobilisations corporelles en cours	41,9	3,1	-0,0			-14,9	30,2
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	17,8	11,8	-1,1			-6,2	22,3
Valeur brute	105,7	25,8	-11,8	0,0	0,0	-25,5	94,2
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-19,9		1,6		-1,2	0,4	-19,0
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,8		9,0		-5,9	0,0	-6,6
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-15,5				-0,1	3,6	-12,0
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-3,2				-4,6	3,6	-4,3
Amortissements et dépréciations	-48,4		10,6	0,0	-11,8	7,6	-41,9
VALEUR NETTE	57,4	25,8	-1,2	0,0	-11,8	-17,7	52,4

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des terrains, constructions et agencements concerne principalement Ceetrus Polska pour 5,3 millions d'euros. L'augmentation des droits d'utilisation provient principalement de Ceetrus SA pour 4,1 millions d'euros.

Les immobilisations corporelles en cours diminuent de 15,5 millions d'euros suite à la mise en service d'immobilisations incorporelles chez Ceetrus 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 ensuite amorti de façon linéaire sur la durée estimée du contrat. La valeur de l'actif peut être également ajustée pour tenir compte de certaines réévaluations de la dette locative et le cas échéant, diminuée des éventuelles pertes de valeur, conformément à IAS 36.

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Un processus d'évaluation du patrimoine immobilier a été mis en place pour estimer la

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

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

Cet exercice est réalisé selon la meilleure connaissance de marché par les experts, basée sur les transactions comparables mais aussi des transactions en cours non encore finalisées mais reflétant l'appétit des investisseurs à date. Cette estimation requiert toutefois des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, et notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, l'évaluation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement par des avantages à accorder aux locataires. Il est aussi tenu compte d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien et/ou son emplacement. Compte tenu du caractère estimatif de ce type d'évaluations, le résultat de cession de certains actifs immobiliers pourrait différer de l'évaluation réalisée.

Les réserves foncières et les immeubles en développement (s'ils remplissent les critères définis précédemment) sont également valorisés à la juste valeur. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le

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

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

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

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

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

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

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021, 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 et a retenu ces valeurs pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

4.4.1 Immeubles de placement

<i>en millions d'euros</i>	Immeubles de placement à la juste valeur	Immeubles de placement au coût historique	Droits d'utilisation immeubles de placement	TOTAL Immeubles de placement
AU 31/12/2019	7 526,8	87,0	135,4	7 749,3
Entrées de périmètre	-	-	-	-
Investissements	168,4	-	-2,8	165,6
Cessions et sorties de périmètre	-8,8	-1,4	0,3	-9,8
Reclassements et autres mouvements	589,1	35,2	0,0	624,3
Variation de change	-145,9	-0,6	-3,2	-149,7
Variation de juste valeur	-849,1	-	-20,3	-869,9
AU 31/12/2020	7 280,5	120,3	108,9	7 509,7
Correction bilan d'ouverture	29,9			29,9
AU 31/12/2020 *	7 310,4	120,3	108,9	7 539,6
Entrées de périmètre	21,8			21,8
Investissements	207,0		0,8	207,8
Cessions et sorties de périmètre	-189,5	-17,3	-21,5	-228,3
Reclassements et autres mouvements	-336,8	60,3	-6,9	-283,3
Variation de change	5,9	0,1	0,6	6,6
Variation de juste valeur	-5,1		-14,9	-20,0
AU 31/12/2021	7 013,5	163,4	67,0	7 244,0

*31/12/2020 retraité (Note 2).

Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'acquisition en Italie de l'hypermarché Rescaldina pour 42 millions d'euros et la Scala pour 13,7 millions d'euros ;
- à l'acquisition de bureaux au Luxembourg pour 15,5 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 21,9 millions d'euros en France ;

à la poursuite des travaux de développement en Espagne pour 53,7 millions d'euros et en Roumanie pour 18 millions d'euros.

Les cessions concernent principalement l'Italie (Rescaldina).

Le poste reclassements et autres mouvements concerne principalement l'Italie. L'impact de la déconsolidation de l'entité Gallerie Commerciali Sardegna est de -215 millions d'euros.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020*
Immeubles de placement à la juste valeur	7 044,8	7 345,4
Immeubles de placement au coût historique	163,4	120,3
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	7 208,3	7 465,7
Droits d'utilisation immeubles de placement	67,0	108,9
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-31,3	-35,0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 244,0	7 539,6

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

*31/12/2020 retraité (Note 2).

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 2021 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation (%) ⁽²⁾	Taux de sortie (%) ⁽³⁾
France	328 €/m ²	7,30 %	5,96 %
Europe de l'Ouest	274 €/m ²	8,42 %	6,79 %
Europe de l'Est	159 €/m ²	11,56 %	9,19 %

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

⁽²⁾ Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

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

Sensibilité des justes valeurs

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

Une augmentation des loyers aurait pour incidence une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement, et inversement.

NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE

5.1 EVOLUTION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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

<i>en millions d'euros</i>	Quote-Part Groupe
AU 31/12/2020	329,9
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1,1
Dividendes reçus	-1,9
Augmentations et réductions de capital	66,5
Variations de périmètre	55,4
Autres mouvements ⁽²⁾	-3,5
AU 31/12/2021	447,6

⁽¹⁾ y compris variation de juste valeur des immeubles de placement

⁽²⁾ dont impact de l'annulation du classement des actifs destinés à céder sur Ceetrus Luxembourg

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital de Merlata Sviluppo. Le poste « Variations de périmètre » provient du changement de méthode de consolidation de Galleri Commerciali Sardegna.

Au 31 décembre 2021, 42 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 36 sociétés au 31 décembre 2020.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% de contrôle		Valeur d'équivalence	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
France	Immaucom	20,00%	20,00%	39,0	39,7
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	3,2	3,2
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	64,4	63,4
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	25,2	25,4
Portugal	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	38,8	36,7
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	20,4	19,1
	Neutripromo	50,00%	50,00%	3,4	2,9
Italie	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	79,6	76,0
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	22,4	21,6
	Merlata Sviluppo	48,70%	30,00%	47,1	-2,7
	Gallerie Commerciali Sardegna	49,99%	0%	55,5	-
	Autres	-	-	48,5	44,6
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				447,6	329,9

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

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

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
<i>en millions d'euros</i>				
BILAN				
Immobilisations corporelles	55,5	27,6	53,9	27,1
Immeubles de placement	2 028,8	907,0	1 369,7	613,1
Autres actifs non courants	104,2	31,2	91,7	18,8
Autres actifs courants	596,6	266,9	466,5	199,0
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 785,1	1 232,7	1 981,8	858,0
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	404,5	226,9	269,2	145,5
Dettes financières externes (courant et non courant)	798,0	394,4	590,5	267,5
Autres passifs non courants	112,8	32,1	90,5	18,9
Autres passifs courants	261,0	131,8	193,3	96,1
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 576,3	785,1	1 143,5	528,0
ACTIF NET	1 208,8	447,6	838,3	329,9
COMPTE DE RESULTAT				
Excédent brut opérationnel	40,8	18,9	46,7	21,0
Amortissements, dotations, provisions	-0,9	-0,8	0,3	-0,3
Variation de valeur des immeubles de placement	12,9	7,4	-78,2	-34,0
Résultat de cession	0,0	0,0	0,0	0,0
Autre produits et charges	-5,9	-2,9	-2,9	-1,4
Résultat financier	-7,9	-4,7	-19,9	-14,1
Impôts sur les résultats	-35,0	-16,8	15,5	6,8
RESULTAT NET	4,0	1,1	-38,4	-22,0

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS
6.1 RESULTAT FINANCIER
Principes comptables

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

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	-65,3	-47,7
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	-5,6	-3,1
Charges financières	-71,0	-50,8
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,9	0,0
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	7,9	7,4
Produits financiers	9,8	7,4
Coût de l'endettement financier net	-61,2	-43,4
Autres produits et charges financiers dont :	-117,8	-13,6
<i>Produits de commissions de garantie</i>	-1,6	3,9
<i>Produits de commissions de financement</i>	9,4	10,2
<i>Charges et produits sur Cross Currency Swaps</i>	-1,2	-10,7
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-6,6	-10,1
<i>Autres charges financières</i>	-117,7	-6,9
RESULTAT FINANCIER	-178,9	-57,0

Résultat financier 2021

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

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

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

- De l'application de la norme IFRS 16 pour 6,6 millions d'euros de frais financiers.

Résultat financier 2020

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2020 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO pour 16,6 millions d'euros et de 31,2 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 10,7 millions de charges financières correspondant aux opérations de couverture mises en place (cross currency swaps et swaps de change) sur les financements en devise émis par Ceetrus Finance envers les sociétés immobilières hors de la zone euro, de 3,9 millions d'euros de produits

financiers liés à la contre garantie Granato sur Ceetrus Italie avec la centrale de trésorerie d'ELO. En outre, 10,1 millions d'euros de frais

financiers sont liés à l'application de la norme IFRS 16.

6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

Principes comptables

L'endettement financier net utilisé par New Immo Holding est constitué des emprunts et des dettes financières courants et non courants, des intérêts courus afférents à ces éléments,

diminués de la trésorerie nette de découverts bancaires et des prêts et avances accordés aux participations non consolidées (principalement aux sociétés mises en équivalence).

6.2.1 Variation de la dette financière nette

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

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

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

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

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

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020

en millions d'euros	31/12/2019	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI ⁽¹⁾	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2020
Emprunts et dettes financières brutes	3 277,8	165,5	-	-	-	0,0	-6,2	3 437,1
<i>non courants</i>	2 349,4	-15,2	-	-	-	405,4	-0,5	2 739,1
<i>courants</i>	928,4	180,7	-	-	-	-405,4	-5,7	698,0
Avances de trésorerie Groupe	-42,1	2,2	-	-	-	14,4	0,7	-24,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-146,3	-54,1	-	-	-	-	2,9	-197,6
Instruments dérivés actifs et passifs	17,6	-	-5,4	14,0	-	-	-	26,1
DETTE FINANCIERE NETTE	3 106,9	113,6	-5,4	14,0	-	14,4	-2,7	3 240,8

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

L'évolution du poste « Emprunts et dettes financières brutes » est principalement liée à une augmentation des financements apportés par

ELO via le Cash Pooling et les lignes de crédits accordées.

6.2.2 Composante de la dette financière

Principes Comptables

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

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

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

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

Décomposition des emprunts et dettes financières

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires et placements privés	357,8	357,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	365,2	1 015,8
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 611,0	1 365,0
Dettes financières diverses	0,9	1,0
Emprunts et dettes financières non courantes	2 334,9	2 739,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24,7	100,2
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	707,0	136,5
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	205,0	440,9
Dettes financières diverses	11,5	6,7
Découverts bancaires	3,5	13,7
Emprunts et dettes financières courantes	951,7	698,0
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 286,6	3 437,1

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

En 2021, le groupe a mis en place un emprunt d'un milliard d'euros sur cinq ans avec ELO ce qui lui a permis de rembourser pour 626 millions

d'euros de financements externes et de réduire le montant des fonds apportés par ELO en compte courant (cash-pooling).

Dettes financières brutes - Echancier par nature de taux

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

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

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2020	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an		Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	357,3	-		57,3	300,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0	-		135,0	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1,5	1,5		-	-
Dettes financières diverses	7,7	6,7		1,0	-
Billets de trésorerie	0,0	0,0		-	-
Dettes à taux fixe	501,5	8,2		193,3	300,0
Emprunts obligataires et placements privés	-	-		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	981,0	100,2		734,8	146,0
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 500,0	135,0		1 365,0	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	440,9	440,9		-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-		-	-
Dettes financières diverses	-	-		-	-
Découverts bancaires	13,7	13,7		-	-
Dettes à taux variable	2 935,6	689,8		2 099,8	146,0
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 437,1	698,0		2 293,1	446,0

⁽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 31/12/2020	Nominal au 31/12/2021
New Immo Holding	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	60,0	60,0
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	300,0	300,0
Emprunts obligataires et placements privés					360,0	360,0	360,0
Gallerie Commerciali Sardegna	déc.-16	jan.-22	Euribor + Marge	Emprunt	118,0	97,2	0,0
SCI Petit Menin	sept.-16	sept.-23	Euribor + Marge	Emprunt	60,0	46,1	0,0
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	165,9	162,6
New Immo Holding	juil.-18	juil.-23	Euribor + Marge	Emprunt	500,0	500,0	0,0
New Immo Holding	juin-19	juin-22	Euribor + Marge	Emprunt	80,0	80,0	0,0
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	21,4	16,4	17,6
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	29,2	27,2
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	135,0	135,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	45,0	45,0
Autres						2,2	2,2
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					1 158,4	1 117,0	389,6

Sur l'année 2021, les sociétés New Immo Holding et SCI Petit Menin ont remboursé par anticipation les emprunts qu'elles avaient contractées auprès d'établissements de crédits pour un montant global de 626 millions d'euros. La société Gallerie Commerciali Sardegna a changé de méthode de consolidation au 31/12/2021 en basculant en mise en équivalence.

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

Maturité	Société emprunteuse	Nominal au 31/12/2020	Nominal au 31/12/2021
à moins de 1 an	Holding	135,0	704,0
	France	-	3,2
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 365,0	1 611,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		1 500,0	2 318,2

Les emprunts et dettes financières auprès des parties liées portent intérêts sur le taux de la

devise concernée plus une marge comprise entre 0,50 % et 2,32%.

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.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	8,0	3,3
Disponibilités	133,7	194,2
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	141,6	197,6
Découverts bancaires	3,5	13,7
TRESORERIE NETTE	138,1	183,9

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

Principes Comptables

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

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

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

1. les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;
2. une désignation formelle et une documentation structurée de la relation de couverture, ainsi que l'objectif et la stratégie de mise en place de la couverture, sont formellement établis au démarrage de la relation de couverture ;
3. la relation de couverture remplit tous les critères d'efficacité suivants :
 - il existe un lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture ;
 - l'effet du risque de crédit n'est pas l'élément dominant dans les variations de valeur qui résultent de cette relation économique ; et
 - le ratio de couverture entre l'élément couvert et l'instrument de couverture est approprié

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

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

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

- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'éléments actifs ou passifs enregistrés au bilan (couverture de juste valeur), la comptabilité de couverture permet l'enregistrement en résultat de la variation de la juste valeur du dérivé ; celle-ci est compensée par l'impact en résultat de

la variation de juste valeur de l'élément couvert inscrit au bilan, au titre du risque couvert. Ces deux évaluations se compensent au sein des mêmes rubriques au compte de résultat et se neutralisent parfaitement si la couverture est totalement efficace.

- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures de flux futurs de trésorerie hautement probables, les variations de valeur du dérivé sont portées en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash-flow hedge) à hauteur de la partie efficace de la couverture. Ces réserves sont recyclées en résultat lorsque la transaction couverte impacte le résultat ou sont incorporées dans l'actif ou le passif non financier lorsque celui-ci est reconnu au bilan. Les variations de valeur de la partie estimée inefficace sont comptabilisées, quant à elles, en résultat.
- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'investissements nets à l'étranger, la variation de valeur des instruments de couverture est inscrite en autres éléments du résultat global, l'objectif de ces couvertures étant de neutraliser la variation de la valeur en euros d'une partie des actifs nets des filiales en devises.

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

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

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

Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	Juste valeur 31/12/20	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI ⁽¹⁾	Autre/ reclassement	Juste valeur 31/12/21
Swaps de taux payeurs	-30,2				32,8		2,6
Swaptions	0,0						-
CAP	0,1			-0,4	0,3		0,1
Tunnels	-						-
Swaps de devise	-						-
Instruments qualifiés de couverture	-30,1			-0,4	33,1		2,7
Swaps de taux payeurs	-1,3			3,1			1,8
Swaptions	-						-
CAP	-						-
Tunnels	-0,1			0,1			-
Swaps de devise	5,3			-3,0			2,3
Instruments non qualifiés de couverture	3,9			0,2			4,1
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	-26,1	-	-	-0,2	33,1	-	6,8

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 31 décembre 2021 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs		1 138,9	650,0	1 788,9
Swaptions				-
CAP	150,0	250,0		400,0
Tunnels				-
Instruments qualifiés de couverture	150,0	1 388,9	650,0	2 188,9
Swaps de taux payeurs	73,1			73,1
Swaptions				-
CAP				-
Tunnels				-
Instruments non qualifiés de couverture	73,1			73,1
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	223,1	1 388,9	650,0	2 261,9

Détail du portefeuille au 31 décembre 2020 – 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	97,2	1 061,0	776,0	1 934,2
Swaptions				-
CAP		400,0		400,0
Tunnels				-
Instruments qualifiés de couverture	97,2	1 461,0	776,0	2 334,2
Swaps de taux payeurs		72,6		72,6
Swaptions				-
CAP				-
Tunnels	21,9			21,9
Instruments non qualifiés de couverture	21,9	72,6	-	94,5
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	119,1	1 533,6	776,0	2 428,7

Le tableau ci-dessus inclus des dérivés ayant une date de départ « forward » pour un montant nominal total de 650 millions d'euros.

Détail du portefeuille au 31 décembre 2021 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 31 décembre 2021

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

Au 31 décembre 2020

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	36,3	92,4	96,5	68,5	-
Exposition bilancielle brute	36,3	92,4	96,5	68,5	-
Swaps de change	(36,3)	(92,4)	(96,5)	(68,5)	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2021, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs

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

6.4.1 Risque de liquidité

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

Covenants et ratios financiers

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

niveau de l'actif immobilier. Les ratios présentés ci-dessous sont respectés au 31 décembre 2021.

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

		Covenants	31/12/2021
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	>2	Respecté
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20 %	Respecté

Mise en place des covenants à partir de 2018

Exposition au risque de liquidité

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

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2021	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	357,8	406,9	10,1	396,9	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	389,9	417,6	30,3	387,3	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 318,0	2 434,9	737,6	1 697,3	-
Comptes courants auprès de parties liées	205,0	205,1	205,1	-	-
Dettes financières diverses	12,2	12,2	11,3	0,9	-
Découverts bancaires	3,5	3,5	3,5	-	-
Dettes fournisseurs	148,1	148,1	148,1	-	-
Dettes d'impôts exigibles	19,3	19,3	19,3	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 453,9	3 647,7	1 165,3	2 482,4	-
Dérivés passifs courants	1,0	1,0	1,0	-	-
Dérivés passifs non courants	11,0	11,0	6,7	4,3	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	12,0	12,0	7,7	4,3	-

6.4.2 Risque de taux

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

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Actifs financiers		
Taux fixe	141,6	197,6
Taux variable	1,2	24,9
Passifs financiers		
Taux fixe	(508,2)	(501,6)
Taux variable	(2 778,4)	(2 935,6)
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	(366,6)	(304,0)
TAUX VARIABLE	(2 777,2)	(2 910,7)
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	(1 611,9)	(1 778,7)
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	(366,6)	(304,0)
TAUX VARIABLE	(1 165,3)	(1 132,0)

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 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 2021, une hausse du coût de l'endettement de 14,6 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 0,1 millions d'euros de coût supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2022. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 54,4 millions d'euros.

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

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2021, une hausse du coût de l'endettement de 26,3 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1,8 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2022. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 52,6 millions d'euros.

6.4.3 Risque de crédit

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

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

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

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

présentées, les ajustements comptabilisés au titre du risque de contrepartie et du risque de crédit propre ne sont pas matériels.

Comme indiqué par ailleurs, les créances clients et autres créances correspondent majoritairement aux créances vis-à-vis des locataires. Le Groupe dispose de procédures visant à s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de procéder à la signature des contrats avec ces derniers. Le Groupe estime ne pas être significativement exposé à la concentration de risque de crédit auprès de ses locataires, compte tenu d'une exposition diversifiée sur les pays et les clients. Les pertes de valeur sur les créances sont généralement estimées sur une base individuelle. Les pertes sur loyers sont historiquement faibles, l'existence de dépôts de garantie permettant une gestion appropriée des éventuels impayés. Le risque relatif au recouvrement des loyers fait l'objet d'un suivi spécifique cette année dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

6.4.4 Risque de change

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

car une compensation naturelle s'opère en compte de résultat par l'effet symétrique de revalorisation des dérivés et des financements intra-groupe.

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

6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS
Hiérarchie des justes valeurs

Les actifs et passifs financiers sont traités et présentés dans les états financiers selon les dispositions des normes IAS 32, IFRS 7, IFRS 13 et IFRS9.

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

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

Niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des

techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

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

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	Catégorie IFRS 9	Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2020	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	168,7		168,7	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	8,2		8,2	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	103,9		103,9	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	301,1		301,1	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	197,6		197,6	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	357,3		357,3	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	1 116,0		1 116,0	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	1 942,4		1 942,4	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	34,3		34,3	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	137,6		137,6	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	7,7		7,7	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	13,7		13,7	

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

en millions d'euros	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2020
Valeur Brute	214,4	19,5	0,0	-1,2	232,7
Dépréciations	35,4	28,9	0,0	-0,3	64,0
VALEUR NETTE	179,0	-9,4	0,0	-0,9	168,7

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

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2021, le montant total des avances accordées à la SEMOP s'établit à 169 millions d'euros.

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2019	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2020
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	135,8	-0,5	0,0	-29,6	105,7
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	133,1	42,2	0,0	-0,6	174,7
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		268,9	41,7	0,0	-30,2	280,4
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	88,2	12,2	0,0	-0,7	99,8
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	42,1	-2,2	0,0	-15,0	24,9
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		130,3	10,0	0,0	-15,7	124,6

7.3 DETTE LOCATIVE

Principes comptables

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

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

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2020
Dettes locatives non courantes	135,5	2,7	0,0	-16,8	-3,4	118,0
Dettes locatives courantes	19,2	-17,7	0,0	16,8	-0,2	18,2
DETTES LOCATIVES	154,8	-15,0	0,0	0,0	-3,6	136,2

7.4 DETTES D'IMPOTS EXIGIBLES

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2020
Dettes d'impôts exigibles	32,5	-28,2	0,0	-0,1	0,0	4,1
VALEUR NETTE	32,5	-28,2	0,0	-0,1	0,0	4,1

7.5 DETTES FOURNISSEURS

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2020
Dettes fournisseurs	144,9	-0,5	0,0	0,2	-7,0	137,6
VALEUR NETTE	144,9	-0,5	0,0	0,2	-7,0	137,6

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL**8.1 REVENUS LOCATIFS NETS****Principes comptables**

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

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

Loyers nets

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

Traitement des franchises, paliers et autres avantages

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

Droits d'entrée

Conformément à la norme IFRS 16, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans un contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail en tenant

compte des renouvellements raisonnablement certains. Il en va ainsi des droits d'entrée perçus.

Loyer minimum garanti et loyer variable

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

Actifs reçus en garantie

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

Charges locatives non récupérées

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

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

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Produits liés aux charges locatives gérées	116,5	130,5
Charges locatives gérées	-137,0	-156,3
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-20,6	-25,8

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

Ces revenus intègrent essentiellement les honoraires liés aux prestations de services rendues au titre de la gestion locative. Ils peuvent également, à la marge, représenter du chiffre d'affaires sur des activités annexes, tirés par exemple du développement des activités

digitales ou de la restauration sur certains centres commerciaux. Les produits provenant des services sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle le service est rendu.

8.3 FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure sont essentiellement composés, des frais de siège, des frais de fonctionnement de l'entreprise et des dépenses

d'entretien et coûts relatives aux projets non capitalisés.

NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES

9.1 CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des dispositions applicables (et notamment les taux approuvés ou quasi

approuvés) dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

9.2 ACTIF ET PASSIFS D'IMPÔT

Principes Comptables

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

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

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

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé. L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui

résulteraient de la façon dont le Groupe s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs. A ces fins, la présomption que la valeur comptable des immeubles de placement évalués à la juste valeur sera recouvrée par le biais d'une vente n'a pas été réfutée.

Coûtisation 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 98,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 (74,2 millions d'euros au 31 décembre 2020) 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.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	31/12/2021
Immobilisations	943,4	52,7	0,0	0,9	-28,8	968,3
Sur déficits reportables	-19,7	-3,9	0,0	1,2	-0,0	-22,3
Autres	-31,3	-9,3	2,5	-2,0	1,7	-38,1
Actifs/Passifs d'impôts différés	892,7	39,5	2,5	0,2	-27,1	907,6

⁽¹⁾ dont 0,2 liés aux écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Charges/Produits		
Impôt exigible	-65,2	-37,7
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-0,1	3,3
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,6
Impôt exigible	-65,3	-33,8
Variation des différences temporelles		
Impact des changements de taux	-39,2	169,9
Impôt différé sur déficits reportables	-4,1	-5,9
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,1	6,7
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	3,6	6,5
Impôt différé	-39,6	177,2
CHARGES D'IMPÔT	-104,9	143,4

Taux effectif d'impôt (TEI)

NEW IMMO HOLDING – RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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 :

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	47,5	-732,2
Taux théorique (taux courant français)	28,41%	32,02%
Charge fiscale théorique	13,50	-234,5
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-7,1	19,2
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	3,0	1,8
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	-6,2	0,0
Pertes fiscales de l'exercice non activées	24,7	15,7
Utilisation de déficits reportables non activés	-8,9	-2,6
Activation de déficits antérieurs	0,0	0,0
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	5,7	0,6
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	1,0	0,9
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	79,3	55,4
Charge fiscale réelle	104,9	-143,4
CHARGE D'IMPÔT	104,9	-143,4

10.1 PROVISIONS

Principes Comptables

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

réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

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

10.1.1 Provisions non courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2019	1,1	4,2	0,4	5,6
Dotations	0,0	1,5	0,0	1,5
Reprises de provisions utilisées	-0,8	-0,4	-0,2	-1,5
Reprises de provisions sans objet	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-1,8	0,0	-1,8
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL AU 31/12/2020	0,2	3,5	0,2	3,9
Dotations	0,0	0,5	0,0	0,5
Reprises de provisions utilisées	0,0	0,0	-0,5	-0,6
Reprises de provisions sans objet	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,5	0,5
TOTAL AU 31/12/2021	0,2	3,6	0,0	3,8

(1) Comprend notamment les effets des variations de périmètre

10.1.2 Provisions courantes

en millions d'euros

	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2019	2,9	0,0	30,7	33,7
Dotations	0,5		0,5	1,0
Reprises de provisions utilisées	-0,6		-2,4	-3,0
Reprises de provisions sans objet	-0,4		-2,4	-2,8
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	-0,2		0,8	0,6
TOTAL AU 31/12/2020	2,2	0,0	27,1	29,4
Dotations	2,0		4,2	6,3
Reprises de provisions utilisées	-0,5		-1,7	-2,2
Reprises de provisions sans objet	0,0		0,0	0,0
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0		-3,1	-3,1
TOTAL AU 31/12/2021	3,8	0,0	26,4	30,3

Les reprises de provisions concernent principalement Ceetrus France.

10.2 PASSIFS EVENTUELS

Les sociétés du périmètre de consolidation sont engagées dans un certain nombre de procès ou de litiges dans le cadre normal des opérations, dont des contentieux avec les administrations fiscales. Les charges qui peuvent en résulter, estimées probables par New Immo Holding et/ou ses filiales ainsi que leurs experts, ont fait l'objet de provisions. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés et une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent

raisonnablement être estimés faibles. À la connaissance de New Immo Holding et ses filiales, il n'existe pas d'autre fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de New Immo Holding et/ou de ses filiales qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Rémunérations du personnel après charges sociales	-78,1	-61,1
Intéressement et participation	-4,6	-2,7
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,5	-1,5
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-83,1	-65,3

	31/12/2021	31/12/2020
France	359	310
Europe de l'Ouest	278	266
Europe de l'Est	327	285
Holdings et autres activités	95	106
TOTAL GROUPE	1 059	967

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

intégrées est de 1 059 salariés en 2021, contre 967 en 2020.

11.2 CHARGES DE PERSONNEL

Principes Comptables

Conformément à la norme IAS19 – *Avantages au personnel*, l'ensemble des entités du périmètre de consolidation recensent et enregistrent l'ensemble des avantages accordés au personnel. Ainsi, New Immo Holding et ses filiales participent selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel.

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

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

Régimes à cotisations définies

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

Les cotisations définies s'élèvent à 4,7 millions d'euros en 2021 (6,2 millions d'euros en 2020).

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 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2020), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

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

Hypothèses actuarielles	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	
	France	France	France	Italie
Taux d'actualisation au 1er janvier	0,60 %	1,10 %	1,80 %	1,80 %
Taux d'actualisation au 31 décembre	0,60 %	0,60 %	1,10 %	1,80 %
Taux d'augmentation attendu des salaires	2,00 %	2,00 %	2,00 %	3,00 %

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

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

Les hypothèses de mortalité et de rotation du personnel tiennent compte des conditions

économiques propres à chaque pays ou société du périmètre de consolidation.

Sensibilité aux hypothèses

L'abaissement du taux d'actualisation de 30 points de base augmenterait la valeur de l'obligation de 2,8 % 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)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	6,1	5,8
Coût financier	0,0	0,1
Coût des services rendus	0,4	0,4
Coût des services passés	0,0	1,1
Réductions liquidations	0,0	0,0
Prestations payées	-0,4	-0,3
Ecart actuariels	0,2	-0,9
Ecart de conversion	0,0	0,0
Autres	-0,2	0,0
Variations de périmètre	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	6,2	6,1

L'estimation des cotisations qui seront payées au titre de 2022 s'élève à 0,708 million d'euros.

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

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur des actifs à l'ouverture	2,6	1,8
Rendements des actifs du régime	0,1	0,0
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	-0,4	0,0
Ecart actuariels	0,4	0,8
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	2,7	2,6

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

en millions d'euros	2021	2020
Actif en euros	60%	60%
Fonds Club 3	39%	39%
Actions	1%	1%

L'actif en euros représente près de 60% de l'actif de couverture. Il est investi essentiellement en obligations d'État ou d'émetteurs de qualité (76 %), en actions de grandes valeurs internationales (19 %) ainsi qu'en immobilier de bureaux (3 %) (les données concernant la répartition par classe d'actifs de l'actif en euros sont arrêtées au 31/10/2021).

Dans le cadre de la gestion financière de son contrat d'indemnités de fin de carrière, le Groupe a retenu une gestion adossée à des

actifs en euros avec une garantie de taux plancher pour l'actif général et des unités de comptes actions valorisées en juste valeur. Les rendements bruts attribués au titre de 2021 ont été fixés à 2,60% pour l'actif en euros. Le taux plancher brut attendu au titre de l'année 2022 est de 0,50%.

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

Hypothèses actuarielles	2021	2020
Valeur actualisée des obligations	6,2	6,1
Juste valeur des actifs	-2,7	-2,6
Déficit /(Excédent)	3,5	3,5
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	3,5	3,5

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

<i>en millions d'euros</i>	2021	2020
Provision au bilan à l'ouverture	3,5	4,2
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	-0,2	-1,7
<i>dont écarts actuariels sur les passifs du régime</i>	0,2	-0,9
<i>dont écarts actuariels sur les actifs du régime</i>	-0,4	-0,8
<i>dont rendement des actifs du régime</i>	0,0	0,0
Charges nettes	0,4	1,6
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	-0,3
Autres	-0,2	-0,3
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	3,5	3,5

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

<i>en millions d'euros</i>	2021	2020
Coût des services rendus	0,4	0,4
Coût financier net	0,0	0,1
Coût des services passés	0,0	1,1
Réductions, liquidations	0,0	0,0
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	0,4	1,6
<i>dont charges de personnel</i>	0,4	1,6
<i>dont autres produits et charges financiers</i>	0,0	0,0

11.3 PAIEMENTS BASÉS SUR DES ACTIONS

Principes Comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour pouvoir être attributaire définitif de tout ou partie des actions gratuites qui y sont soumises,

la condition de performance doit atteindre dans un premier temps un seuil minimal. Lorsque le seuil minimal est atteint, le franchissement de palier, établi en pourcentages de l'évolution moyenne annualisée sur la période d'acquisition des droits détermine le nombre d'actions définitivement attribuées.

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

Plans d'attribution d'intéressement long terme

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

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

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

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

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

11.3.1 Plans d'options d'achat attribuées par ELO

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

11.3.2 Plans d'attribution gratuites par ELO

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

11.3.3 Plans d'intéressement long terme

Depuis 2012, les plans de paiement basés sur des actions se font, en majeure partie, via des plans d'intéressement long terme, appelé plans de «

rémunération création de valeur » dénoués en trésorerie, et non plus en attributions d'actions.

Aucun plan n'a été émis depuis 2019.

Plans d'intéressement

Nom Plan	Condition	Plan	Date mise en place	Sous-jacent	Date d'attribution	Durée
RCV*	Présence	2018/2022	01/10/2018	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2022	43 mois

* RCV : Rémunération création de valeur

Les conditions de performances sont fonction de l'évolution annualisée du périmètre pour lequel chaque bénéficiaire est intéressé. Un intéressement « plancher » et « plafond » a été défini.

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

Pour les plans d'intéressement long terme RCV (Rémunération Création de Valeur) :

- les charges relatives aux plans énoncés ci-dessus sont non significatives en 2021

NOTE 12 – PARTIES LIEES

12.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

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

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

Convention de prestation de services avec ELO

La Société a conclu une convention de prestations de services avec ELO dont l'objet est d'organiser, notamment dans certains pays, la

fourniture à New Immo Holding ou ses filiales des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement, en particulier sur les domaines administratifs, comptables et informatiques.

Dans ce contexte, New Immo Holding ou ses filiales ont versé un montant de 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 4,9 millions d'euros au 31 décembre 2020).

Convention de property management avec ELO

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

New Immo Holding a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 0,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 0,4 millions au 31 décembre 2020).

Prêts et avances en compte courant avec ELO

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Produits et charges		
<u>Avec ELO</u>		
Loyers quittancés à ELO	1,4	11,0
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,7	0,4
Honoraires de prestations de services versés à ELO	5,9	4,9
Résultat des cessions à ELO	-0,0	-1,6
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	36,7	13,7
Frais de personnel	1,6	1,4
Frais divers	7,1	5,7
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	13,4	0,3
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	-	1,7
Frais divers	2,1	0,0
Actifs et Passifs		
<u>Avec ELO</u>		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	12,4	6,3
Autres créances	25,7	42,5
Prêts et avances en compte courant consentis	40,1	17,8
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	2 530,7	1 929,9
Dettes fournisseurs	40,1	21,6
Autres dettes	9,3	11,5
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Actifs		
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	364,3	251,3
Créances	16,2	16,5
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	1,5	1,5
Autres dettes	0,0	0,0

12.2 REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Société anonyme de droit français, New Immo Holding a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2021, trois membres y compris le Président.

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

en millions d'euros	2021	2020
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	1,5	1,5
Paiements fondés sur des actions	0,0	0,0
Jetons de présence	0,1	0,2
TOTAL	1,6	1,7

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	11,4	14,2
Options sur terrain et immeubles	11,4	14,2
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
Engagements hors bilan liés au financement	1 083,0	900,0
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	556,2	399,1
Dettes assorties de garanties	526,8	501,0
Engagements hors bilan liés au périmètre	18,7	16,2
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	18,7	16,2

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, y figurent également les garanties données à SNCF Gares & Connexions lors de la mise en place du contrat

de concession pour un montant de 194 millions d'euros.

Engagements liés aux activités opérationnelles

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

13.2 Loyers minimums à verser et à recevoir

<i>en millions d'euros</i>	2021	2020
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	281,5	343,2
Entre 1 et 5 ans	917,6	1 021,7
Plus de 5 ans	463,7	702,9
TOTAL	1 662,8	2 067,8

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

NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS

14.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	31 790 080	635,8

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

14.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale du 17 mai 2021.

14.3 RESULTAT PAR ACTION

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

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

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	31 790 080	31 790 080
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	31 790 080	31 790 080
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	31 790 080	31 790 080

Calcul des résultats par action

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de l'ensemble consolidé par action		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-62,0	-583,2
Par action (en €)	-1,95	-18,35
Résultat dilué par action		
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-62,0	-583,2
Par action (en €)	-1,95	-18,35

14.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

NEW IMMO HOLDING – RAPPORT FINANCIER ANNUEL

<i>en millions d'euros</i>	KPMG 2021	PWC 2021	TOTAL 2021
Certification, examen des comptes individuels et consolidés			
Emetteur	0,1	0,1	0,2
Filiales intégrées globalement	0,4	0,8	1,2
Services autres que la certification des comptes			
Emetteur	0,0	0,0	0,0
Filiales intégrées globalement	0,0	0,2	0,2
TOTAL	0,5	1,0	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, lettres de confort et procédures convenues et "due diligences".

NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation ⁽¹⁾	
		12/2021	12/2020	12/2021	12/2020	12/2021	12/2020
France	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,31	98,50	98,31	98,50	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,31	98,50	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	61,07	61,19	62,12	62,12	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	64,89	65,01	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,31	98,50	100,00	100,0	IG	IG
Belgique	Ceetrus Finance - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,25	48,50	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	96,51	97,00	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie	Ceetrus Hungary - KFT	98,72	98,72	98,72	98,72	IG	IG
Italie	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	Gallerie Commerciali Sardegna – SRL	49,99	50,23	49,99	50,23	MEE	IG
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
	Kubik Kirchberg – SA	-	100,00	-	100,00	SORTIE	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	85,00	85,00	IG	IG
Pologne	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,49	99,49	99,49	99,49	IG	IG
Portugal	Alegro Alfragide - SA	49,26	49,30	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,26	49,30	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	98,16	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,16	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	98,16	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	98,16	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	49,08	49,12	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	98,16	98,24	100,00	100,00	IG	IG
Roumanie	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Russie	Ceetrus LLC - SARL	98,28	98,79	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

NEW IMMO HOLDING
(anciennement Ceetrus)

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG SA
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'assemblée générale de la société
NEW IMMO HOLDING
243-245, rue Jean-Jaurès
59650 Villeneuve d'Ascq

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société NEW IMMO HOLDING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 7 244 millions d'euros au regard d'un total actif de 8 995 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 4.4 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 la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses dépenses d'investissement, ainsi que des taux de rendement et d'actualisation, des valeurs locatives de marché et des 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.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

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 ;
- comparer les valeurs définitives des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- apprécier l'incidence de la crise sanitaire sur les hypothèses de valorisation ;
- apprécier le caractère approprié des informations 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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société NEW IMMO HOLDING par votre assemblée générale du 14 avril 2011 pour le cabinet KPMG SA et du 16 mai 2017 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG SA était dans la 11^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 5^{ème} année, dont trois années pour chacun des cabinets 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.823-10-1 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.822-10 à L.822-14 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 4 avril 2022

PricewaterhouseCoopers Audit

 *Jean-Baptiste Deschryver*

Jean-Baptiste Deschryver

KPMG SA

 *Sandie Tzinmann*

Sandie Tzinmann