Rapport Financier Annuel

au 31 decembre 2024

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING 3
2. PRESENTATION DE L'ACTIVITE ET RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES 10
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES 11
PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024 14
FAITS MARQUANTS 20
COMMENTAIRES D'ACTIVITE SUR L'ANNEE 2024 26
PERSPECTIVES 2025 35
GESTION DES RISQUES FINANCIERS 36
GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE 38
DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 48
RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE) 48
3. RAPPORT DE DURABILITE 49
INFORMATIONS GENERALES 56
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES 91
INFORMATIONS SOCIALES 187
CONDUITE DES AFFAIRES 306
4. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024 323
DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER 388

1. Presentation De New Immo Holding

LE MOT DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DE NHOOD

Quatre ans après la création de Nhood, l'entreprise poursuit sa transformation et les projets développés démontrent que l'entreprise poursuit son ambition : être référent des sites régénérés, créateurs de valeurs pour tous. Notre présence en Europe et Afrique de l'Ouest ainsi que nos activités diversifiées - commerce, résidentiel, bureaux, et hôtellerie - continuent de nous offrir de multiples opportunités de croissance et d'innovation.

Grâce à la gestion de plus de 1000 sites, Nhood renforce sa position comme un des leaders des solutions immobilières sur le marché européen. Nous accompagnons nos clients, nous avançons avec nos partenaires, toujours à l'écoute des habitants et des commerçants au bénéfice de la création de valeur et de l'attractivité des sites qui nous sont confiés.

Les équipes ont été pleinement mobilisées et engagées afin de relever les nombreux défis, pour que Nhood devienne la plus vertueuse des sociétés de services, en saisissant et créant de nouvelles opportunités. Notre engagement est de faire des « lieux en mieux » pour répondre aux attentes de nos clients. Pour cela, notre ambition se poursuivra en 2025, afin que Nhood soit une véritable plateforme au service de ses clients propriétaires, des commerçants et des sites.

Marco BALDUCCI

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE DE NHOOD

UN PÔLE IMMOBILIER REINVENTE

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

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

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

GOUVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

Les membres du Conseil d'Administration

Antoine GROLIN

Président du Conseil d'Administration

Marco BALDUCCI

Etienne DUPUY (jusqu'à 12/24)

Guillaume LAPP (depuis le 06/01/25)

Directeurs Généraux Délégués

Christian DELAIRE

Antoine GROLIN

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE

Administrateurs

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES

MODELE D'AFFAIRES NEW IMMO HOLDING & CHAINE DE VALEUR

Intrants

Capital financier

337
Mandats de gestion

1105
Sites commerciaux en gestion

2,6 Mds€
Dette financière nette

399 M€
d'investissement en 2024

Capital immobilier

1508 Ha
Ha de réserve foncière non-bâtie

1,5 M m²
GLA (galeries en propriété et location)

Capital humain et social

>50 %
de collaboratrices

1 066 k€
De formation

Capital tech/Immatériel/ data

- outil d'asset management/CRM
- une marque identifiée comme un expert ayant une vision transformative

Capital relationnel

8 625
baux actifs sur notre foncier

Modèle d'affaires

Notre réseau

Implantation dans 11 pays d'Europe

6,6 milliards d'actifs immobiliers en pleine propriété en juste valeur

12,9 Md € d'actifs immobiliers gérés

Une équipe agile de 1350 experts

1 105 sites commerciaux/lieux de vie, immeubles de bureaux, lieux de vie résidentiel, terres agricoles

844 hectares de réserves foncières constructibles disponibles pour héberger des projets à sobriété foncière utile et durable pour la collectivité

Notre savoir-faire

Développer notre activité via de **nouveaux mandats et partenaires**

Développer et déployer une **stratégie patrimoniale**

Réaliser des **opérations immobilières**

Générer de l'**attractivité** sur les sites fonciers

Investir sur des actifs immobiliers, réaliser des **acquisitions** et **cessions** immobilières

Transformer et régénérer des programmes immobiliers à **triple impact positif**

Optimiser le fonctionnement des espaces résidentiels et commerciaux

Créer de nouveaux lieux de vie et **améliorer** la mixité des sites

Régénérer les actifs gérés ou en propriété

Transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux

Nos objectifs de développement durable

- Créer de la valeur, ensemble
- Agir en communauté au cœur du territoire
- Promouvoir l'engagement solidaire des collaborateurs

Résultats clés visés

Economique

- Promouvoir des nouveaux services et activités
- Assurer la rentabilité pour les actionnaires
- Promouvoir l'attractivité des lieux de commerce et des programmes immobiliers

Social

- Simplifier le quotidien des habitants, en proposant des trajectoires qui répondent directement à leurs besoins et à leurs envies dans la ville de demain
- Développer le bien vivre, favoriser l'inclusivité et la diversité, coopérer avec les acteurs locaux

Environnemental

- Concilier les besoins des territoires et les enjeux environnementaux
- Viser une optimisation/sobriété foncière
- Renaturer et désartificialiser les sols
- Réduire notre empreinte carbone

Extrants

Actif financier

570 M€
Revenus locatifs bruts (-4,1% vs 2023)

355 M€
EBITDA (-9,5% vs 2023)

-102 M€
Investissements nets

Actif immobilier

91 %
des sites certifiés du label BREEAM

6,6 Mds€
juste valeur des actifs

Actif humain et social

21,4
heures de formations en moyenne par collaborateur

8/10
Baromètre engagement et Satisfaction

Actif tech/Immatériel/ data

1er
Référentiel de qualité urbaine à usage mixte

Actif environnemental

46 %
De réduction de l'empreinte carbone scope 1/2 market based vs 2023

44
projets de renaturation (dont étude et pré-étude) sur la zone France/Lux

Actif relationnel

647 M
Visiteurs en 2024

5,5%
Taux de vacance de propriétés sous gestion

Fournisseurs
Interne
Ecosysteme
Mandants
Clients finaux
Fournisseurs rang 1 : Facility management / rénovation / entreprises de construction / entreprises générales / aménagement / espaces verts
Fournisseurs de rang 2 et rang suivant
Collaborateurs
Partenaires (expertise sous-traitée)
Gestion de sites
Co-propriétaires
Représentants locaux
Voisinage
Associations de représentation
Commerçants
Enseignes
Propriétaires
Locataires
Visiteurs des sites
Collaborateurs
Partenaires (expertise sous-traitée)
Chantiers
Investisseurs / Promoteurs
Banques
Villes / Représentants locaux / Voisinage
Partenaires de JV
Associations de représentation
Commerçants
Enseignes
Propriétaires
Acheteurs résidentiels
Enseignes / Commerçants
Fournisseurs rang 1 : conseils et bureaux d'étude / rénovation / entreprises de construction / entreprises générales / aménagement / espaces verts
Fournisseurs de rang 2 et rang suivant
Collaborateurs
Partenaires (expertise sous-traitée)
Pays
Asset management
Promotion
Property management
Sites
Projets
Bureaux
Experts
Fournisseurs
Juridique
IT
Comptabilité finance
Marketing Communication
RH
Contrôle interne
Avocats
Consultants
Fournisseurs à usage interne
Gestion de sites Asset management
Développement, Aménagement, Promotion
Activité de foncière
Back office services

2. PRESENTATION DE L'ACTIVITE ET RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES

11 pays

1105
Sites commerciaux gérés

647 millions de
visiteurs en 2024

1,5 millions m² GLA (Galeries en propriété et location)

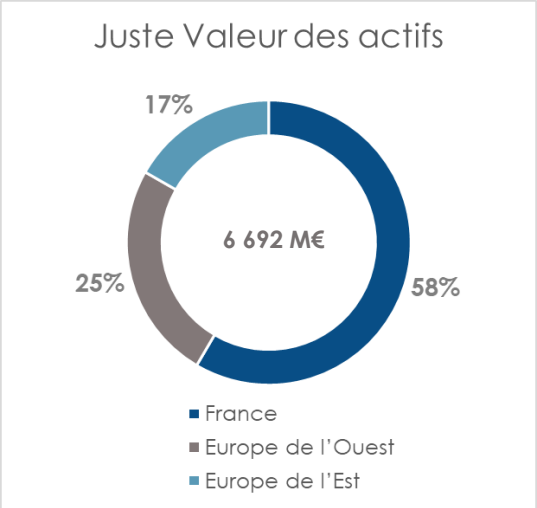
1 298 ETP

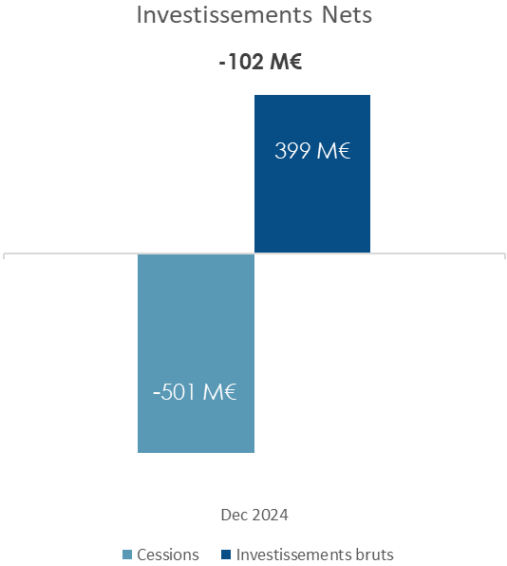
35,2%
Loan To Value

570 M€
de revenus locatifs bruts en 2024 (-4,1%)

355 M€
d'EBITDA (-9,5%)

2,6 Md€
de dette financière nette en 2024





COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	570,5	595,0
Produits liés aux charges locatives gérées	*124,6*	*120,9*
Charges locatives gérées	*-152,6*	*-150,5*
Charges locatives non récupérées	-28,0	-29,7
Charges sur immeubles	-34,3	-28,1
Revenus locatifs nets	**508,2**	**537,2**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	65,2	56,6
Marge de promotion immobilière	2,0	0,8
Autres produits d'exploitation	-4,6	-7,8
Frais de personnel	-120,5	-106,5
Frais de structure	-91,4	-85,5
Excédent brut opérationnel	**358,9**	**394,8**
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-27,9	-18,1
Reprises et dotations aux provisions	-7,2	-1,6
Variation de valeur des immeubles de placement	-37,5	-260,5
Produits de cessions des immobilisations	*520,1*	*133,1*
Valeurs nettes comptables des immobilisations	*-639,3*	*-131,2*
Résultat de cession	-139,3	1,9
Dépréciation des goodwills	0,0	0,0
Résultat opérationnel	**67,0**	**116,5**
Produits financiers	*77,1*	*50,1*
Charges financières	*-163,3*	*-148,0*
Coût de l'endettement financier net	-86,2	-97,9
Autres produits financiers	*8,3*	*6,6*
Autres charges financières	*-25,5*	*-23,5*
Autres produits et charges financiers	-17,2	-16,9
Résultat financier	**-103,4**	**-114,8**
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-18,5	-0,3
Charge d'impôt	-64,2	-4,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**-119,1**	**-2,7**
Dont		
Part du Groupe	-123,0	-4,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle	4,0	1,3
EBITDA	354,6	415,3

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (*en millions d'euros*)	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill	44,2	95,2
Autres immobilisations incorporelles	15,3	14,2
Immobilisations corporelles	37,1	45,2
Immeubles de placement	6 590,1	7 163,4
Participations dans les sociétés mises en équivalence	474,2	425,6
Instruments dérivés non courants	291,6	89,7
Autres actifs financiers non courants	91,1	292,2
Actifs financiers non courants	69,1	71,5
Actifs d'impôts différés	115,3	107,1
ACTIFS NON COURANTS	**7 728,1**	**8 304,1**
Actifs détenus en vue de la vente	118,1	229,3
Stocks	46,6	28,8
Créances clients	183,1	183,9
Créances d'impôts exigible	9,2	14,2
Instruments dérivés courants	319,1	2,7
Autres actifs financiers courants	266,3	190,2
Autres actifs courants	1,9	314,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	126,7	127,8
ACTIFS COURANTS	**1 071,0**	**1 090,9**
TOTAL ACTIF	**8 799,2**	**9 395,0**

PASSIF (*en millions d'euros*)	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	667,2	667,2
Primes d'émission	909,4	909,4
Réserves consolidées	2 536,6	2 536,1
Résultat net consolidé	-115,1	-4,0
Capitaux propres - part du Groupe	**3 998,0**	**4 108,6**
Intérêts ne donnant pas le contrôle	75,6	82,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**4 073,7**	**4 190,6**
Provisions non courantes	10,0	12,5
Emprunts et dettes financières non courantes	2 529,0	2 490,4
Dettes locatives non courantes	61,0	71,5
Instruments dérivés non courants	23,7	13,8
Autres passifs non courants	53,3	67,4
Passif d'impôts différés	985,9	995,1
PASSIFS NON COURANTS	**3 662,9**	**3 650,7**
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	3,4	19,4
Provisions courantes	39,6	21,3
Emprunts et dettes financières courantes	552,6	1 038,9
Dettes locatives courantes	15,8	17,5
Instruments dérivés courants	1,3	0,8
Dettes fournisseurs	134,7	102,3
Dettes d'impôts exigibles	14,6	17,1
Autres passifs courants	300,6	336,5
PASSIFS COURANTS	**1 062,6**	**1 553,7**
TOTAL PASSIF	**8 799,2**	**9 395,0**

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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

Présente dans 8 pays d'Europe de l'Ouest et Europe de l'Est, la société est propriétaire ou locataire de 184 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 6,7 milliards d'euros au 31 décembre 2024, le portefeuille de Foncière Ceetrus se distingue par la diversité de ses actifs en termes de taille et d'activité (galeries commerciales, parcs d'activités commerciales, bureaux et hôtel).

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

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	ANGOULEME	GAL ANGOULEME	Gallery	1990	58	6 722	100%
France		PAC ANGOULEME	PAC	1990	11	26 422	100%
France	ANNECY	GAL ANNECY	Gallery	1983	76	12 573	100%
France		PAC ANNECY	PAC	1983	6	11 692	100%
France	ARRAS	GAL ARRAS	Gallery	1969	30	4 487	100%
France		PAC ARRAS	PAC	1969	18	15 270	100%
France	AUBAGNE	GAL AUBAGNE LES JONQUIERS	Gallery	1980	15	8 513	100%
France		PAC AUBAGNE	PAC	1980	16	25 198	100%
France	AUBIERE	PAC AUBIERE	PAC	2018	1	2 675	100%
France	BARENTIN	PAC BARENTIN	PAC	2009	2	6 113	100%
France	AVIGNON	GAL AVIGNON SUD	Gallery	1974	72	14 042	100%
France	BETHUNE	PAC BETHUNE	PAC	1985	2	5 159	100%
France	BEZIERS	GAL BEZIERS	Gallery	1974	28	5 431	35%
France	BLOIS	GAL BLOIS	Gallery	1982	54	8 784	100%
France	BORDEAUX	GAL BORDEAUX LAC	Gallery	1980	117	34 359	100%
France		PAC BORDEAUX LAC	PAC	1991	12	39 138	100%
France	BOULIAC	GAL BOULIAC	Gallery	1981	39	5 248	100%
France		PAC BOULIAC	PAC	1981	7	11 038	100%
France	BOULOGNE SUR MER	GAL BOULOGNE	Gallery	1971	43	7 618	100%
France		PAC BOULOGNE	PAC	1971	8	13 001	100%
France	BRETIGNY	GAL BRETIGNY	Gallery	1968	86	17 200	100%
France		PAC BRETIGNY	PAC	2019	21	25 384	100%
France	CALUIRE	GAL CALUIRE	Gallery	1994	50	7 075	100%
France	CAMBRAI	PAC CAMBRAI	PAC	1969	1	5 000	100%
France	CASTRES	GAL CASTRES	Gallery	1986	31	3 237	100%
France		PAC CASTRES	PAC	1998	12	14 316	100%
France	CAVAILLON	GAL CAVAILLON	Gallery	1982	19	2 378	100%
France	CHAMBRAY	GAL CHAMBRAY	Gallery	1982	5	2 372	100%
France	CHASSENEUIL	GAL CHASSENEUIL	Gallery	1980	37	8 649	100%
France		PAC CHASSENEUIL	PAC	2015	1	1 636	100%
France	CHATEAUROUX	GAL CHATEAUROUX	Gallery	1980	25	3 004	100%
France	CLERMONT NORD	GAL CLERMONT NORD	Gallery	1997	10	1 787	100%
France	COGNAC	GAL COGNAC	Gallery	1990	37	4 717	100%
France		PAC COGNAC	PAC	1990	4	2 820	100%
France	CROIX	PAC CROIX	PAC	2006	1	7 534	100%
France	DARDILLY	GAL DARDILLY	Gallery	1986	40	3 813	100%
France	DURY	GAL AMIENS DURY	Gallery	1970	50	9 313	100%
France		PAC AMIENS DURY	PAC	2000	2	5 898	100%
France	ENGLOS	GAL ENGLOS	Gallery	1969	81	16 371	100%
France		PAC ENGLOS	PAC	1976	19	104 173	100%
France		PAC ENGLOS DECOSTER	PAC		6	19 911	100%
France	EPINAY	GAL EPINAY	Gallery	2013	48	11 115	100%
France	FACHES THUMESNIL	GAL FACHES THUMESNIL	Gallery	1994	58	8 790	100%
France		PAC FACHES THUMESNIL	PAC	2016	7	21 831	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	FONTENAY	GAL FONTENAY	Gallery	1973	96	21 478	100%
France		PAC FONTENAY	PAC	1973	4	410	100%
France	GIEN	GAL GIEN	Gallery	1987	11	1 544	100%
France	GRANDE SYNTHE	GAL GRANDE SYNTHE	Gallery	1974	31	5 438	100%
France		PAC GRANDE SYNTHE	PAC	1974	12	16 325	100%
France	GRASSE	GAL GRASSE	Gallery	1999	14	1 366	100%
France	ILLKIRCH	GAL ILLKIRCH	Gallery	1970	67	15 869	100%
France		PAC ILLKIRCH	PAC	1970	1	1 421	100%
France		ILLKIRCH HYPER	HYPER	1970	1	34 194	100%
France	LE HAVRE	GAL LE HAVRE	Gallery	1973	4	306	100%
France	LE CANET	GAL LE CANET	Gallery	1972	10	2 692	100%
France	LE MANS	GAL LE MANS	Gallery	1982	86	13 852	100%
France		PAC LE MANS	PAC	1990	21	41 329	100%
France	LE PONTET	GAL LE PONTET	Gallery	1974	120	29 201	100%
France		PAC LE PONTET	PAC	1986	40	81 873	100%
France	LEERS	GAL LEERS	Gallery	1970	51	7 647	100%
France		PAC LEERS	PAC	1992	13	22 288	100%
France	MEAUX	GAL LES SAISONS DE MEAUX	Gallery	2015	101	26 199	100%
France		PAC LES SAISONS DE MEAUX	PAC	2015	1	3 377	100%
France	LESQUIN	PAC LESQUIN	PAC	1992	11	5 399	100%
France	LOUVROIL	GAL LOUVROIL	Gallery	1970	82	13 170	100%
France		PAC LOUVROIL	PAC	2016	7	15 882	100%
France	LYON ST PRIEST	GAL ST PRIEST	Gallery	1981	67	16 010	100%
France		PAC ST PRIEST	PAC	1981	7	19 796	100%
France	MANTES LA JOLIE	GAL MANTES LA JOLIE	Gallery	1975	39	6 455	100%
France		PAC MANTES LA JOLIE	PAC	1975	8	5 491	100%
France	MARQUETTE	PAC MARQUETTE	PAC	NC	1	2 027	Location
France	MARSEILLE	GAL MARSEILLE	Gallery	1981	34	4 707	100%
France		PAC MARSEILLE	PAC	1981	1	3 762	100%
France	MARTIGUES	PAC MARTIGUES	PAC	2019	8	6 373	100%
France	MAUREPAS	GAL MAUREPAS	Gallery	1980	34	3 772	100%
France		PAC MAUREPAS	PAC	1980	2	1 097	100%
France	MAZAMET	GAL MAZAMET	Gallery	1981	10	358	100%
France	MERIGNAC	PAC MERIGNAC	PAC	NC	3	3 324	100%
France	MONTGERON	GAL MONTGERON	Gallery	1984	3	10 067	100%
France		PAC MONTGERON	PAC	1999	2	101	100%
France	MONT SAINT MARTIN	GAL MONT SAINT MARTIN	Gallery	2003	97	19 986	100%
France		PAC MONT SAINT MARTIN	PAC	2014	2	3 097	100%
France	MONTIVILLIERS	GAL MONTIVILLIERS	Gallery	1978	47	20 750	100%
France	MULHOUSE	GAL MULHOUSE	Gallery	1996	14	5 636	100%
France	NOYELLES GODAULT	GAL NOYELLES GODAULT	Gallery	1972	148	39 872	100%
France		PAC NOYELLES GODAULT	PAC	1973	30	56 902	100%
France	ORLEANS	GAL ORLEANS	Gallery	1971	41	16 366	100%
France		PAC ORLEANS	PAC	2015	11	17 955	100%
France	PERIGUEUX	GAL PERIGUEUX	Gallery	1985	42	4 957	100%
France		PAC PERIGUEUX	PAC	2003	3	5 053	100%
France	PERPIGNAN	GAL PERPIGNAN	Gallery	1969	61	17 829	100%
France		PAC PERPIGNAN	PAC	2011	11	62 526	100%
France	PETITE FORET	GAL PETITE FORET	Gallery	1986	57	9 336	100%
France		PAC PETITE FORET	PAC	1972	15	40 623	100%
France	PLAISIR	GAL PLAISIR	Gallery	1975	81	13 403	100%
France		PAC PLAISIR	PAC	1975	12	35 542	100%
France	POITIERS	GAL POITIERS	Gallery	2007	68	10 516	100%
France	RONCQ	GAL RONCQ	Gallery	1970	53	11 609	100%
France		PAC RONCQ	PAC	2017	19	93 120	100%
France	SAINT CYR	PAC ST CYR	PAC	NC	2	8 220	100%
France	SAINT OMER	GAL ST OMER	Gallery	1972	58	8 442	100%
France		PAC ST OMER	PAC	2009	4	15 740	100%
France	SAINT QUENTIN	GAL ST QUENTIN	Gallery	1972	47	6 928	100%
France		PAC ST QUENTIN	PAC	2013	4	16 019	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
France	SCHWEIGHOUSE	GAL SCHWEIGHOUSE	Gallery	1981	21	2 804	100%
France		PAC SCHWEIGHOUSE	PAC	1981	1	770	100%
France	SEMECOURT	GAL SEMECOURT	Gallery	1992	74	14 655	100%
France		PAC SEMECOURT	PAC	1992	19	74 286	100%
France	VILLARS	GAL Villars	Gallery	1985	55	5 031	100%
France		PAC Villars	PAC	1991	8	20 107	100%
France	SETE	GAL SETE	Gallery	1998	18	1 708	100%
France	STRASBOURG	GAL STRASBOURG	Gallery	1977	47	14 211	100%
France	TOULON	GAL LA SEYNE SUR MER	Gallery	1973	50	6 835	100%
France		PAC LA SEYNE SUR MER	PAC	2003	1	1 698	100%
France	TOURS	GAL TOURS	Gallery	1983	6	1 843	100%
France	TRIGNAC	GAL TRIGNAC	Gallery	1982	55	6 933	100%
France		PAC TRIGNAC	PAC	1996	1	11 284	100%
France	VALENCIENNES	GAL VALENCIENNES SUD	Gallery	1973	11	1 050	100%
France		PAC VALENCIENNES SUD	PAC	1998	2	100	100%
France	GUILHERAND GRANGE	GAL GUILHERAND GRANGE (VALENCE)	Gallery	1973	58	6 873	100%
France		PAC GUILHERAND GRANGE (VALENCE)	PAC	1973	1	605	100%
France	VITRY	GAL VITRY	Gallery	2004	20	3 468	100%
France	VILLENEUVE D'ASCQ	GAL VILLENEUVE D'ASCQ	Gallery	NC	175	33 911	100%
France	VILLENEUVE D'ASCQ	QG VILLENEUVE D'ASCQ	Office	NC	1	7 504	100%
France	VILLENEUVE D'ASCQ	COMPACT MAILLERIE	PAC	NC	22	8 664	100%
France	ST HERBLAIN	GAL ST HERBLAIN	Gallery	NC	60	12 070	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Luxembourg	Luxembourg	La Cloche d'Or	Galerie	2019	168	36 779	85%
Luxembourg	Luxembourg	JBBK	Bureau	2018	26	43 570	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Espagne	Alboraya, Valencia	ALCAMPO ALBORAYA	Gallery	1985	21	2 602	100%
Espagne		PAC ALBORAYA	PAC	1985	2	1 163	100%
Espagne	Alcalá de Henares, Madrid	ALCAMPO LA DEHESA	Gallery	1991	67	10 854	100%
Espagne		PAC LA DEHESA	PAC	1991	9	56 551	100%
Espagne	Alcorcón, Madrid	ALCAMPO ALCORCON	Gallery	1994	31	4 293	100%
Espagne		PAC ALCORCON	PAC	1994	2	434	100%
Espagne	Burgos, Castilla la Mancha	ALCAMPO BURGOS	Gallery	1996	49	8 068	100%
Espagne	Colmenar Viejo, Madrid	ALCAMPO COLMENAR VIEJO	Gallery	2007	62	14 740	100%
Espagne		PAC COLMENAR VIEJO	PAC	2007	8	5 984	100%
Espagne	Cuenca, Cuenca	ALCAMPO CUENCA	Gallery	1996	15	1 308	100%
Espagne		PAC CUENCA	PAC	1996	2	450	100%
Espagne	Ferrol, La Coruña	ALCAMPO FERROL	Gallery	1986	25	2 363	100%
Espagne		PAC FERROL	PAC	1986	2	330	100%
Espagne	Gijón, Asturias	ALCAMPO GIJON	Gallery	1982	19	1 305	100%
Espagne	Granada, Granada	ALCAMPO GRANADA	Gallery	1989	24	3 739	100%
Espagne		PAC GRANADA	PAC	1989	3	1 961	100%
Espagne	La Coruña, La Coruña	ALCAMPO LA CORUÑA	Gallery	1985	14	823	100%
Espagne		PAC LA CORUÑA	PAC	1985	1	170	100%
Espagne	Linares, Jaen	ALCAMPO LINARES	Gallery	1996	18	1 688	100%
Espagne		PAC LINARES	PAC	1996	2	995	100%
Espagne	Logroño, La Rioja	ALCAMPO LOGROÑO	Gallery	1989	69	23 388	100%
Espagne		PAC LOGROÑO	PAC	1989	2	1 170	100%
Espagne	Madrid, Madrid	ALCAMPO MORATALAZ	Gallery	1986	25	2 099	100%
Espagne		PAC MORATALAZ	PAC	1986	2	552	100%
Espagne	Madrid, Madrid	ALCAMPO PIO XII	Gallery	1996	23	1 397	100%
Espagne		PAC PIO XII	PAC	1996	2	305	100%
Espagne	Madrid, Madrid	ALCAMPO VALLECAS	Gallery	1982	11	420	100%
Espagne		PAC VALLECAS	PAC	1982	2	525	100%
Espagne	Marraxtí, Islas Baleares	ALCAMPO MARRATXI	Gallery	1993	44	6 436	100%
Espagne		PAC MARRATXI	PAC	1993	4	6 509	100%
Espagne	Motril, Granada	ALCAMPO MOTRIL	Gallery	1998	13	572	100%
Espagne		PAC MOTRIL	PAC	1998	3	3 998	100%
Espagne	Nalón, Asturias	ALCAMPO NALON	Gallery	2003	63	14 256	100%
Espagne		PAC NALON	PAC	2003	2	333	100%
Espagne	Oiartzun, Guipúzcoa	OIARTZUN NEW ACQUIRED E RETAIL UNIT	Gallery	1977	1	1 403	100%
Espagne	San Cristobal de la Laguna, Tenerife	ALCAMPO LA LAGUNA	Gallery	1992	55	9 767	100%
Espagne	Sant Adriá, Barcelona	ALCAMPO SANT ADRIA	Gallery	2001	28	6 618	100%
Espagne	Sant Boi, Barcelona	ALCAMPO SANT BOI	Gallery	1997	75	18 335	100%
Espagne		PAC SANT BOI	PAC	1997	2	450	100%
Espagne	Sant Quirtze, Barcelona	ALCAMPO SANT QUIRZE	Gallery	1990	22	1 954	100%
Espagne		PAC SANT QUIRZE	PAC	1990	1	213	100%
Espagne	Sev illa, Sev illa	ALCAMPO SEVILLA	Gallery	1990	35	12 100	100%
Espagne	Telde, Las Palmas	ALCAMPO TELDE	Gallery	1997	31	3 252	100%
Espagne	Utebo, Zaragoza	ALCAMPO UTEBO	Gallery	1981	25	2 502	100%
Espagne		PAC UTEBO	PAC	1981	5	6 003	100%
Espagne	Vigo, Pontev edra	ALCAMPO VIGO 1	Gallery	1981	7	1 039	100%
Espagne		PAC VIGO 1	PAC	1981	1	128	100%
Espagne	Vigo, Pontev edra	ALCAMPO VIGO 2	Gallery	1986	14	1 322	100%
Espagne		PAC VIGO 2	PAC	1986	2	449	100%
Espagne		Hotel Vigo	Hotel	2021	23	909	100%
Espagne	Vigo, Pontev edra	Vigo VIALIA	Gallery	2021	119	44 217	100%
Espagne	Zaragoza, Zaragoza	ALCAMPO LOS ENLACES ZARAGOZA	Gallery	1997	24	7 470	100%
Espagne		Office in Zaragoza City	Office	2000	1	689	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Portugal	Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Gallery	1991	41	7 588	100%
Portugal	Canidelo	Canidelo	Gallery	2009	8	417	Location
Portugal	Famalicão	Auchan Famalicão	Gallery	1996	31	3 339	100%
Portugal	Maia	Auchan Maia	Gallery	1991	34	8 124	100%
Portugal	Sintra	Auchan Sintra	Gallery	2015	16	749	100%
Portugal	Santo Tirso	Pão Açucar Santo Tirso	Gallery	1996	7	670	100%
Portugal	Gaia	VN Gaia	Office	NC	3	900	100%
Portugal	Alverca	Alverca	Gallery	NC	NC	NC	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Italie	Casamassima	Casamassima	Galerie	1995	110	34 141	100%
Italie	Cesano	Cesano Boscone Porte di Milano	Galerie	2005	56	13 838	Location
Italie	Codogno	Codogno	Galerie	1989	15	4 278	Location
Italie	Fano	Fanocenter	Galerie	1994	42	11 345	100%
Italie	Merate	Adda Center	Galerie	1976	25	4 789	Location
Italie	Mugnano	Mugnano	Galerie	1992	36	6 512	Location
Italie	Napoli	Neapolis	Galerie	2010	69	19 110	100%
Italie	Nerviano	Nerviano	Galerie	1991	15	2 238	Location
Italie	Piacenza	Belpo (San Rocco al Porto)	Galerie	1992	54	18 450	100%
Italie	Rivoli	Rivoli	Galerie	1986	15	1 448	Location
Italie	Taranto	Porte Dello Jonio	Galerie	1999	79	17 043	100%
Italie	Venaria	Venaria	Galerie	1982	21	2 389	100%
Italie	Vimodrone	Vimodrone	Galerie	1989	49	9 182	100%
Italie	Milano	LA SCALA	Other		1	8 556	100%
Italie	Falconara	Falconara	Galerie	1984	22	2 204	Location
Italie	Giugliano	Lotto 6	PAC	2006	7	5 709	Location

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Ukraine	Kiev	Retail Park Petrivka	PAC	2008	11	11 047	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Pologne	Bielany	WROCŁAW	Galerie	2003	43	22 958	100%
Pologne	Bielskobiala	Bielskobiala	Galerie	2001	40	4 680	100%
Pologne	Bronowice	Bronowice	Galerie	2013	125	34 819	100%
Pologne	Bydgoszcz	Bydgoszcz	Galerie	2001	36	6 032	100%
Pologne	Czestochowa	Czestochowa	Galerie	2001	41	11 782	100%
Pologne	Gdansk	Gdansk	Galerie	1998	65	15 301	100%
Pologne	Gliwice	Gliwice	Galerie	2010	25	6 600	100%
Pologne	Hetmanska	Hetmanska	Galerie	2008	52	11 571	100%
Pologne	Katowice	Katowice	Galerie	2000	24	3 087	100%
Pologne	Kolbaskowo	Kolbaskowo	Galerie	2008	27	5 186	100%
Pologne	Komorniki	Komorniki	Galerie	2001	43	5 812	100%
Pologne	Krasne	Rzeszow/Krasne	Galerie	2006	35	5 989	100%
Pologne	Legnica	Legnica	Galerie	2002	31	3 818	100%
Pologne	Lomianki	Lomianki	Galerie	2012	61	16 341	100%
Pologne	Mikolow	Mikolow	Galerie	2000	44	5 083	100%
Pologne	Modlinska	Modlinska	Galerie	1998	18	1 023	100%
Pologne	Piaseczno	Piaseczno	Galerie	1996	48	7 255	100%
Pologne	Plock	Płock	Galerie	2001	26	3 134	100%
Pologne	Produkcyjna	Produkcyjna	Galerie	2000	42	7 357	100%
Pologne	Rumia	Port Rumia	Galerie	2007	86	21 182	100%
Pologne	Sosnowiec	Sosnowiec	Galerie	1999	29	4 356	100%
Pologne	Swadzim	Swadzim	Galerie	2000	36	6 385	100%
Pologne	Walbrzych	Walbrzych	Galerie	2004	32	4 348	100%
Pologne	Zory	Zory	Galerie	2001	19	1 731	100%

Pays	LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Roumanie	Baia Mare	Baia Mare Gallery	Gallery	2015	13	4 762	100%
Roumanie	Bucuresti	Berceni Gallery	Gallery	2015	13	1 254	100%
Roumanie	Brasov	Brasov Vest Gallery	Gallery	2014	14	755	100%
Roumanie	Brasov	Coresi Gallery	Gallery	2015	116	30 970	100%
Roumanie	Cluj	Cluj Gallery	Gallery	2015	29	12 188	100%
Roumanie	Constanta	Constanta Gallery	Gallery	2015	18	4 264	100%
Roumanie	Craiova	Craiova Gallery	Gallery	2014	32	6 769	100%
Roumanie	Craiova	Craiova JYSK	PAC	2016	1	1 128	100%
Roumanie	Bucuresti	Crangasi Gallery	Gallery	2012	22	2 242	100%
Roumanie	Brasov	DKT Old building	PAC	NC	1	3 500	100%
Roumanie	Bucuresti	Drumul Taberei Gallery	Gallery	2014	74	11 750	100%
Roumanie	Oradea	Oradea Gallery	Gallery	2015	27	5 745	100%
Roumanie	Bucuresti	Pallady Gallery	Gallery	2015	9	1 979	100%
Roumanie	Pitesti	Pitesti Gavana Gallery	Gallery	2015	21	10 746	100%
Roumanie	Ploiesti	Ploiesti Gallery	Gallery	2015	11	1 865	100%
Roumanie	Satu Mare	Satu Mare Gallery	Gallery	2015	16	5 708	100%
Roumanie	Targu Mures	Targu Mures Gallery	Gallery	2014	12	4 258	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Nord Gallery	Gallery	2015	29	6 628	100%
Roumanie	Timisoara	Timisoara Sud Gallery	Gallery	2015	22	6 445	100%
Roumanie	Bucuresti	Titan	Gallery	2006	67	7 178	Location
Roumanie	Bucuresti	Vitan Gallery	Gallery	2014	21	2 734	100%

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding, notamment au travers de la Foncière Ceetrus, est présent dans 11 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 31 décembre 2024, la société gère 1105 sites commerciaux, dont 173 en propriété, 11 en location et 896 en mandat de gestion et 25 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	**687**	80	1	604	2
Europe de l'Ouest	**132**	48	9	52	23
Europe de l'Est et Afrique	**286**	45	1	240	0
Total	**1 105**	**173**	**11**	**896**	**25**

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

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

En 2024, 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 L'EXERCICE

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2024

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 2024 (hors Ukraine). 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 2024, restent inchangées.

Désengagement partiel en Russie

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

Dans le cadre de ses arbitrages réguliers d'actifs et d'implantations géographiques, le Groupe s'est désengagé partiellement du pays au travers de la cession de sa filiale russe, la société Ceetrus LLC, qui était propriétaire de 19 galeries commerciales.

Cette cession a un impact sur le compte de résultat consolidé de - 88 M€ dont - 45,4 M€ sont sans effet sur les capitaux propres car provenant du recyclage d'écarts de change (écarts de conversion des années antérieures pour - 30,6 M€ et pertes de changes sur financement pour - 14,8 M€)

Plan de cessions au Portugal et en France

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, le Groupe New Immo Holding a procédé à plusieurs opérations de cessions en France et au Portugal.

Citons en particulier trois opérations significatives : la cession fin juillet 2024 de 60% des titres de la SCI Petit Menin qui détenait le site Promenade de Flandres, la cession des sociétés portugaises Montijo et Brafero réalisée en septembre 2024 et enfin la cession de 50% des titres de la société portugaise Sintra Alegro en décembre 2024

Cession Sintra Retail Park

La société Sintra Retail Park (Portugal), dont les actifs et passifs étaient présentés, conformément à la norme IFRS 5, sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Dettes associées aux actifs détenus en vue de la vente », a été cédée en janvier 2024, en conséquence de l'accord de cession signé en décembre 2023. Cette opération (« shares deal ») a généré une moins-value de 5 millions d'euros dans le résultat consolidé et une entrée de trésorerie de 41,7 millions d'euros.

Hongrie

Entrée en négociations exclusives avec Indotek Group depuis le 1er septembre 2021, New Immo Holding a finalisé les négociations en décembre 2024.

La cession des actions de deux entités du Groupe, Nhood Services Hungary et Ceetrus Hungary a généré un impact dans le résultat consolidé de -40,7 millions d'euros, dont - 33 millions sont sans effet sur les capitaux propres car provenant du recyclage en résultat des écarts de conversion des années antérieures.

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs des entités concernées par l'opération étaient présentés parmi les actifs et passifs courants en 2023 sur des lignes spécifiques dans le bilan consolidé « Actifs - Passifs détenus en vue de la vente ».

Gare du Nord

Gare du Nord 2024, société mise en équivalence a été placée en liquidation amiable depuis le 21 septembre 2021. New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 201 millions d'euros. Sur la base des procédures engagées depuis la fin de l'exercice 2021 et qui se poursuivent en 2024, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

Dans le cadre de la mise en liquidation de la société Gare du Nord 2024 un litige concernant une garantie à première demande sur la bonne exécution de fin de travaux avait été également instruit entre les 2 actionnaires (New Immo Holding et SNCF Gares et Connexions). Le tribunal de commerce avait condamné New Immo Holding en première instance le 22 septembre 2023 à payer à SNCF Gares et Connexions la somme de 47 millions d'euros en exécution de la garantie de bonne fin de travaux du projet Gare du Nord 2024 émise par New Immo Holding.

Le 27 mars 2024, la Cour d'appel de Paris a confirmé la condamnation de New Immo Holding à honorer cette garantie. Une charge de 47 millions d'euros a été comptabilisée dans les comptes du Groupe, dans la ligne « Produits et charges non courants » (note 12). New Immo Holding se pourvoit en cassation.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

Les faits marquants dans les pays

France

Le gouvernement retient 10 sites dans lesquels Nhood est engagée aux côtés des collectivités pour régénérer les entrées de villes, dans le cadre de l'appel à candidatures «Transformation des zones commerciales». Cette nouvelle étape dans le déploiement du plan gouvernemental de transformation des zones commerciales vient renforcer la volonté de Nhood de jouer pleinement son rôle dans la transformation des entrées de ville pour en faire, demain, des quartiers désirables, c'est-à-dire des lieux agréables et vivants, qui rassemblent les gens et qui s'adaptent aux défis des territoires pour les générations futures.

Animation, transformation, gestion

Depuis juin 2024, le centre commercial AushoppingV2 à Villeneuve d'Ascq (59) accueille The Voice Café, un concept unique en France qui réunit une scène musicale live pour découvrir des talents, des box karaoké pour vivre l'expérience de The Voice : La Plus Belle Voix. Une offre de restauration qualitative pour des moments gourmands et conviviaux Avec les soirées de pré-sélection au casting de l'émission, The Voice Café est devenu un lieu incontournable pour les amateurs de musique et les Talents de la région, contribuant à dynamiser et à animer le centre. Nhood montre qu'il est possible de faire des espaces commerciaux des destinations artistiques et conviviales, où les concepts originaux trouvent toute leur place.

Aushopping V2 – The Voice

Nhood est fier d'accompagner des marques innovantes en leur proposant des espaces éphémères au sein des centres commerciaux qu'il gère, pour offrir des expériences uniques et engager les visiteurs vers un avenir durable. Pour la toute première fois, Retail Renault Group

(RRG) a choisi Aushopping Caluire pour inaugurer son premier Concept Store dans un centre commercial. Cet espace de 100 m², situé au cœur du centre, est dédié à la découverte de la nouvelle Renault 5 E-Tech 100 % électrique.

Cette initiative marque une avancée majeure dans l'intégration de concepts innovants au sein de nos espaces commerciaux, avec pour objectif de rendre les technologies électriques et durables encore plus accessibles au grand public. La réalisation de ce beau projet aux côtés de RRG met en lumière l'avenir de la mobilité électrique tout en proposant une expérience immersive et captivante pour les visiteurs.

Aushopping Caluire – Retail Renaud Group

Nhood se réjouit de la transformation réussie du centre commercial Aushopping Porte d'Espagne à Perpignan, dont il a la gestion.

Ce projet vise à offrir aux visiteurs un espace à la fois moderne, fonctionnel et accueillant. Ce chantier a été mené avec soin pour minimiser l'impact des travaux sur les visiteurs et les commerçants, tout en respectant des normes strictes en matière d'hygiène et d'accessibilité. Les nouvelles installations allient confort, esthétisme et durabilité. Ce projet témoigne également de l'engagement de Nhood pour des solutions responsables, avec une réduction de 25 % de la consommation d'eau grâce à des robinets économes, ainsi qu'un éclairage LED basse consommation permettant une meilleure efficacité énergétique.

Aushopping Porte d'Espagne

Nhood Services France a rejoint l'initiative du Pacte Mondial des Nations Unies. Le Pacte Mondial des Nations Unies est une initiative mondiale en faveur de la durabilité. Il rassemble les organisations déterminées à progresser dans leur démarche de responsabilité sociétale en s'appuyant sur 10 principes universels relatifs aux droits de l'homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption. Ce projet s'inscrit dans la continuité des initiatives ESG portées par Nhood depuis plusieurs années, témoignant de son ambition d'améliorer durablement son impact, tant sur ses équipes que sur les usagers des lieux qu'il gère.

Nhood – Pacte Mondial des Nations Unies

Attraction

En mai 2024, marque le début officiel des travaux d'Attraction. Nhood et Sogeprom-Projectim ont été retenus avec l'agence Coldefy pour régénérer les 2,2 ha de la friche Transpole à Marcq-en-Baroeul, à l'issue d'un appel d'offres lancé par le Département du Nord et la Métropole européenne de Lille en décembre 2020. Un nouveau quartier mixte, vert et piéton va ainsi voir le jour au cœur de la Métropole lilloise. Afin de répondre aux enjeux de notre époque, Attraction est pensé comme un lieu hybride, qui propose une pluralité de services aux usagers et aux habitants. La

programmation comprend 17 500 m2 de bureaux et 1 200 m2 de commerces et services dont des restaurants, 61 logements en accession libre, 19 logements sociaux, une résidence jeunes travailleurs.

Projet Attraction

Partenariats

Ceetrus s'associe au Groupe Maisons de Famille afin d'engager avec Nhood la transformation durable des lieux de vie dans les territoires au service du bien-vieillir Ceetrus annonce sa prise de participation à hauteur de 40% du capital de la branche immobilière française du Groupe Maisons de Famille, leader européen dans l'accompagnement des personnes âgées, via un investissement de 60 millions d'euros. Nhood a conseillé Ceetrus dans le montage financier et juridique de l'opération et accompagnera le Groupe Maisons de famille dans la mise en œuvre de sa stratégie immobilière en France.

Ceetrus France entre au capital du bailleur social Vilogia, un nouveau partenariat stratégique pour participer à la transformation des territoires, en développant une offre de logements accessibles et abordables au profit du plus grand nombre. Cette collaboration entre acteurs de l'immobilier entend ainsi apporter une réponse concrète à l'actuelle crise du logement en misant sur la synergie de leurs expertises : régénérer les territoires et développer l'habitat social et intermédiaire aux côtés des collectivités. Cette opération a été orchestrée par Nhood, société de services et solutions immobilières, qui jouera un rôle clé dans la mise en œuvre de ces nouveaux projets.

Nhood Services France, mandatée par Ceetrus France, et la Banque des Territoires Hauts-de-France ont signé, une convention de partenariat en vue de la constitution d'une nouvelle foncière. Elle a vocation à investir dans des actifs immobiliers et des terrains à développer. Dans les prochaines années, l'objectif est de bâtir, sur des friches industrielles et des ZAC en reconversion, plus de 640 000 m2 de surface de plancher en programmation mixte – dont 3 000 logements – tout en favorisant la renaturation des espaces.

Luxembourg

La Cloche d'Or Shopping Center et Kirchberg Shopping Center, ont réalisé la première édition d'Inspiretail. Inspiretail a pour objectif de repenser la mixité de l'offre retail, en associant des acteurs de l'économie sociale et solidaire et des entreprises qui proposent des projets novateurs dédiés au commerce, aux loisirs et à la restauration, en lien avec la consommation responsable et l'inclusion sociale. Les marques sont invitées à candidater dans trois catégories, people, planet et profit. L'occasion pour Nhood d'accueillir sur les sites en gestion de nouvelles enseignes.

Italie

Au cours de l'année 2024, une importante opération de restyling de la food court du site Porto Dello Jonio a été réalisée, visant à améliorer l'expérience des visiteurs et à optimiser l'utilisation des espaces. Cette intervention a permis de transformer la zone de restauration en un espace plus moderne, accueillant et fonctionnel, améliorant non seulement l'expérience des clients, mais aussi l'image globale du centre.

Avant - Porto Dello Jonio - Italy

L'un des principaux objectifs de cette rénovation a été l'optimisation et l'augmentation des places assises. La capacité totale des places disponibles a été augmentée, permettant une meilleure utilisation de l'espace et une plus grande capacité d'accueil des clients, notamment durant les périodes de forte affluence. Cette amélioration a contribué à rendre la food court plus accueillante et confortable pour les visiteurs.

Pour répondre aux différents besoins et préférences de la clientèle, plusieurs types d'assises ont été introduits. Des tables traditionnelles, des espaces lounges plus informels et des postes pour les repas rapides ont

été installés. Cette diversification des types de sièges a créé un environnement plus dynamique et polyvalent, offrant aux clients une variété d'options pour s'asseoir et se détendre.

La gestion des déchets a également été améliorée grâce au repositionnement stratégique de la zone de collecte des déchets. Les espaces de tri ont été rendus plus accessibles aux clients tout en étant moins envahissants d'un point de vue esthétique et fonctionnel. Cette intervention a permis de rendre le flux à l'intérieur de la zone de restauration plus fluide et ordonné, tout en garantissant un environnement plus propre et agréable.

Ces améliorations ont transformé la zone de restauration en un espace plus moderne, accueillant et fonctionnel, améliorant non seulement l'expérience des clients, mais aussi l'image globale du centre.

Espagne

En 2024, Vialia Vigo a franchi des étapes majeures, consolidant sa position en tant que point de repère incontournable de la ville. Parmi les réalisations notables, l'achèvement du HALO, reliant le centre commercial à deux zones architecturalement distinctes de la ville, et la finalisation de l'accès routier créant une nouvelle liaison directe avec le centre depuis l'autoroute A9. De plus, la signature de l'accord Plaza avec le conseil municipal a marqué une avancée significative.

Vialia Vigo - Espagne

Grâce à son attrait commercial et à ses activités de marketing dynamiques, Vialia Vigo a atteint des performances record en 2024, avec 86 millions d'euros de ventes et 12,5 millions de visiteurs. Ces succès ont été couronnés par les Nhood Awards, reconnaissant l'excellence du centre commercial.

L'année 2024 a marqué l'achèvement de la rénovation du boulevard Zenia, repositionné grâce à un investissement de 18 millions d'euros. Cette transformation a permis de rafraîchir l'image du boulevard, de changer la marque et d'améliorer l'expérience des clients avec de nouvelles aires de jeux et de repos. L'accessibilité a également été optimisée, permettant à Zenia d'obtenir la meilleure note dans la certification AIS.

En 2024, Zenia a été finaliste des THE BREEAM AWARDS dans la catégorie « Best Bream in-use non-residential building », témoignant de son engagement envers la durabilité et l'excellence.

L'offre commerciale du boulevard a été renforcée par la création de quatre nouveaux restaurants dans la zone de restauration, enrichissant ainsi l'expérience culinaire des visiteurs.

Zenia Boulevard - Espagne

Portugal

Nhood, en collaboration avec RPE et JLL, a accompagné Ceetrus dans la vente du centre commercial Alegro Montijo, situé au sud de Lisbonne, à Lighthouse Capital. Cette transaction, s'inscrit dans le plan de cession des actifs matures de Ceetrus, visant à réorienter les investissements vers des projets à forte valeur ajoutée en Europe, y compris au Portugal.

Avec une surface locative brute de plus de 62 000 m² et une zone de chalandise de 270 000 personnes à 20 minutes, Alegro Montijo a attiré 7,4 millions de visiteurs en 2023. Malgré la cession, Nhood continuera à assurer la gestion du site pour le compte de Lighthouse Capital.

Cette transaction témoigne de l'intérêt croissant des investisseurs pour les actifs commerciaux performants au Portugal, renforcé par une reprise dynamique du marché avec des volumes d'investissement attendus supérieurs à 1 milliard d'euros en 2024, soit une hausse de 70% par rapport à 2023.

Cession du centre commercial Alegro Montijo à Lisbonne– Portugal

Pologne

Le 27 novembre 2024, le Retail Park du centre commercial Auchan Mikołów a été officiellement inauguré à Mikołów, marquant un jalon important pour Nhood. Cet investissement, s'étend sur une superficie de 5 400 m² et complète l'offre du centre commercial voisin.

Nhood a assuré la gestion complète de ce projet ambitieux, couvrant l'évaluation du potentiel commercial, la planification du projet, la supervision de la construction, ainsi que la commercialisation des espaces. À la suite de l'ouverture, Nhood continuera à gérer le site et à coordonner la relation avec les locataires commerciaux.

L'entrepreneur général chargé de la réalisation de l'installation était Infine, qui a collaboré étroitement avec Nhood pour mener à bien ce projet stratégique, conçu pour répondre aux besoins des consommateurs et des détaillants tout en valorisant le territoire local.

Inauguration du Retail Park Auchan Mikołów

Roumanie

Nhood a finalisé la mise en œuvre d'un projet complexe de gestion des déchets à la galerie commerciale Coresi de Brasov, le plus grand actif du portefeuille de Ceetrus en Roumanie, qui permet une collecte séparée pour 8 types de fractions de déchets. Le projet comprenait la rénovation d'un espace extérieur dédié à la collecte, au tri, au recyclage et au stockage des déchets, l'acquisition d'équipements et la mise en œuvre d'une solution informatique continue spécialement développée pour le projet Coresi, permettant l'enregistrement électronique des quantités de déchets par type de fraction de déchets et par locataire. Les résultats du projet ont conduit à une augmentation des quantités recyclées de 50% par rapport à 2023.

Prix, label et certifications, viennent reconnaitre les savoir-faire Nhood

Nhood en Italie a été récompensé internationalement par les GRI Awards Europe 2024 en tant que « Retail Project of the Year » pour Merlata Bloom Milano. GRI couronne quinze projets gagnants, leaders et transactions représentant l'excellence dans l'immobilier européen. Parmi eux, Merlata Bloom Milano est le plus important projet commercial ouvert en Italie ces dernières années.

Nhood Italie – GRI «Retail Project of the Year»

Nhood Poland a reçu Prix Europa Property CEE Retail de la meilleure société de gestion immobilière de l'année.

En France, nous avons obtenu plus de 30 certifications BREEAM sur les sites en gestion. Par ailleurs, nous avons eu la certification BREEAM obtenue pour Vimodrone, Fenicotteri, Porte di Sassari. Quant à Merlata nous avons eu la certification New Construction.

Nhood France a été lauréat des Trophées de l'Innovation LSA dans la catégorie Métier Marketing pour la stratégie événementielle apprenante déployée dans le centre commercial Aushopping Noyelles.

Nhood France – Trophée LSA

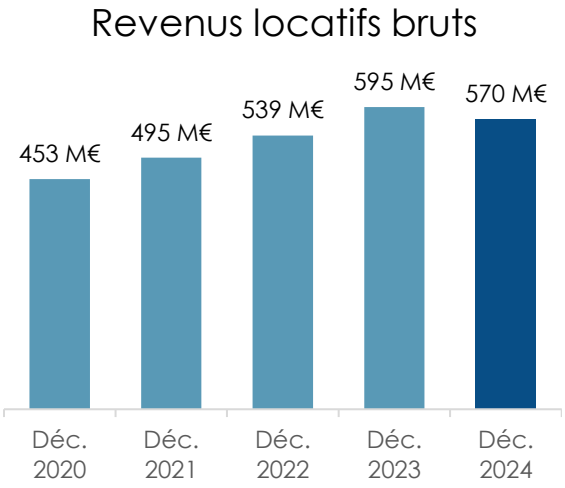
COMMENTAIRES D'ACTIVITE SUR L'ANNEE 2024

Dans un contexte où la pression sur le pouvoir d'achat et la santé financière des entreprises persiste, et ce malgré une amélioration de certains indicateurs économiques (modération de l'inflation et stabilité de la consommation des ménages), le taux d'encaissement bruts des loyers et charges de la période se maintient à un niveau un peu inférieur à l'année 2023 et s'établit à 91%.

A périmètre comparable, le trafic des centres commerciaux s'améliore de 4,5% à fin décembre 2024 comparé à fin décembre 2023, et dépasse le niveau pré-Covid.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

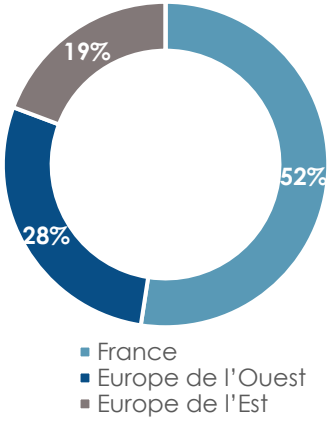
En 2024, les revenus locatifs bruts sont en baisse pour la première fois depuis les niveaux postpandémiques de 2020.



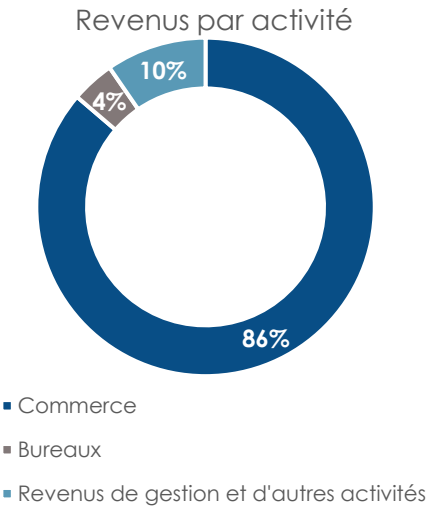
Les revenus locatifs bruts affichent une diminution d'un peu plus de 4% par rapport à l'année 2023. Cette diminution par rapport à l'année précédente s'explique principalement par d'importantes variations de périmètres (cessions d'actifs) tout au long de l'année 2024 que les progressions opérationnelles de revenus (en particulier l'impact de l'indexation des loyers) n'ont pas compensé.

L'EBITDA ressort fin 2024 à 355 millions d'euros, en diminution de -9,5% par rapport à la période précédente. Cette diminution s'explique principalement par la diminution des revenus locatifs bruts et par des couts exceptionnels non récurrents enregistrés en 2024 sur certains territoires.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts en 2024 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. En 2024, cette activité contribue à 86% de ses revenus.

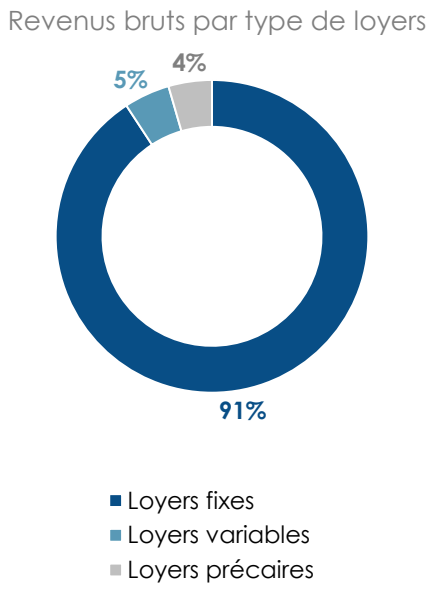


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galeries commerciales	Loyers en € / m² (1)
France	339 €/m²
Europe de l'Ouest	317 €/m²
Europe de l'Est	210 €/m²

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

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 9% des revenus locatifs bruts en 2024, soit une progression de 2 points par rapport au 31 décembre 2023.



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

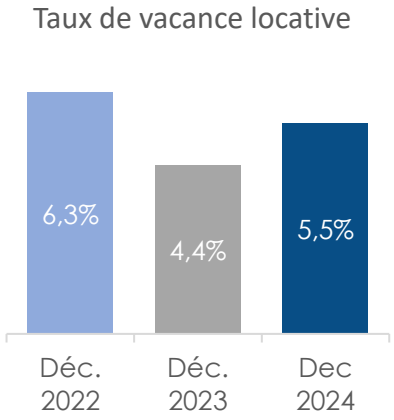
Au 31 décembre 2024, le Groupe New Immo Holding au travers de Ceetrus Foncière est propriétaire, co-propriétaire ou locataire de 2,0 millions de m² GLA de galeries commerciales :

Surface GLA (en millions de m²)	Total	P	L	MEE
France	**0,8**	0,7	NS	0,1
Europe de l'Ouest	**0,8**	0,4	NS	0,4
Europe de l'Est	**0,4**	0,4	NS	NS
Total	**2,0**	**1,5**	**NS**	**0,5**

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

En 2024, le Groupe a accueilli 647 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location, en progression de 4,5% par rapport à 2023 à périmètre comparable.

Le taux de vacance locative moyen du Groupe est en augmentation par rapport au 31 décembre 2023 et ressort à 5,5% sur l'année 2024. Pour contenir la vacance, les équipes travaillent quotidiennement avec les commerçants partenaires afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

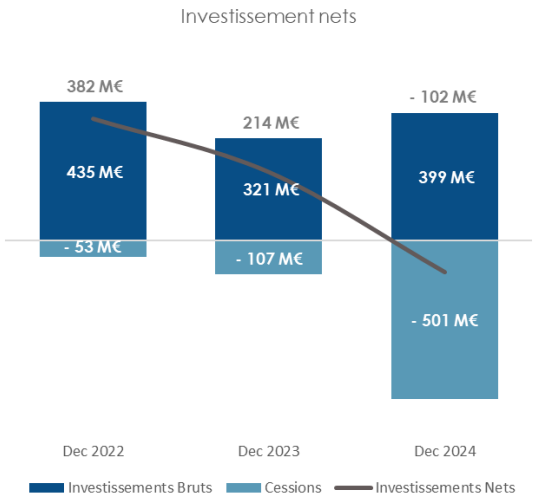


Le risque client a augmenté au cours de l'année 2024. Les créances irrécouvrables, les dépréciations pour créances douteuses et les rabais représentent 7% des revenus au 31 décembre 2024 versus 4,1% sur l'exercice 2023.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

New Immo Holding a continué d'investir de manière importante en 2024 en diversifiant son modèle au travers de participations financières dans des projets en partenariat. L'exercice 2024 a été également marqué par un niveau élevé de cessions d'actifs.

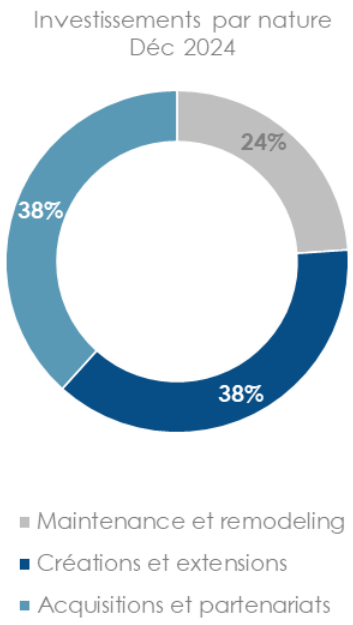
Au 31 décembre 2024, les investissements nets s'élèvent à -102 millions d'euros.

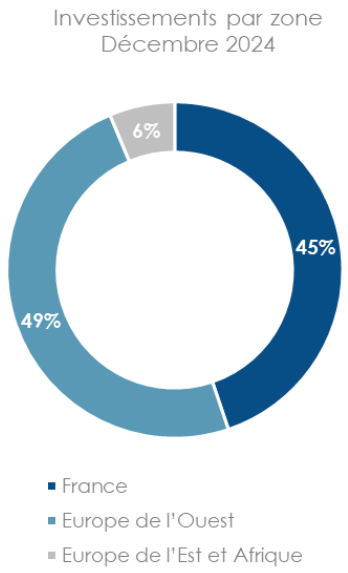


Les plus importants projets en cours de création reflètent la prépondérance des investissements dans des projets mixtes : création de lieux de vie en Italie (Misar, To Dream) ou encore au Portugal (Alverca).

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 2024 s'élèvent à 399 millions d'euros et se répartissent comme suit :





COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'année 2024 est marquée par une baisse de la juste valeur des actifs de -8,6% à taux de change courant. Cette évolution est liée aux variations de périmètre (cessions Hongrie, Russie, Portugal, France…)

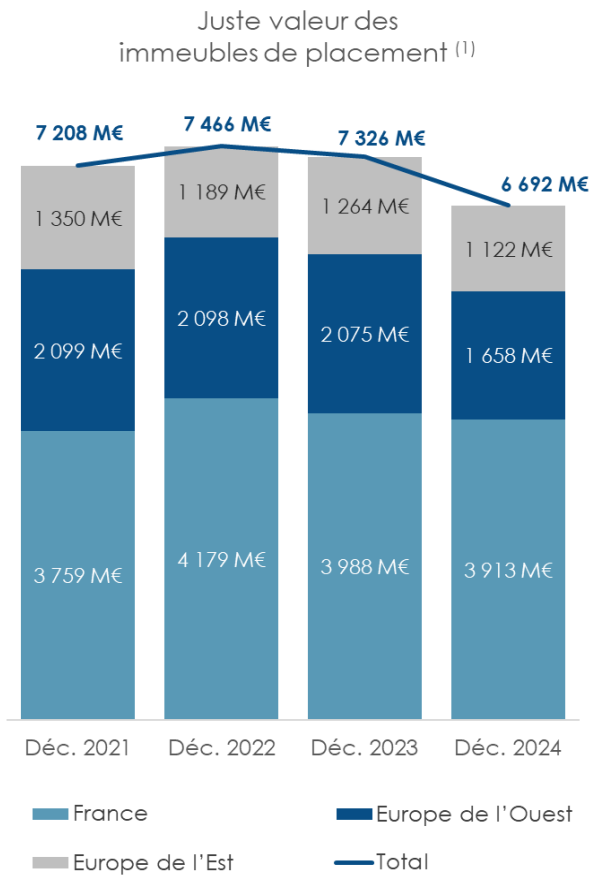
La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 6 692 millions d'euros (hors droits de mutation), soit une hausse de 1,36% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2023.

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

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2024, excepté pour l'Ukraine. Le Groupe New Immo Holding estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

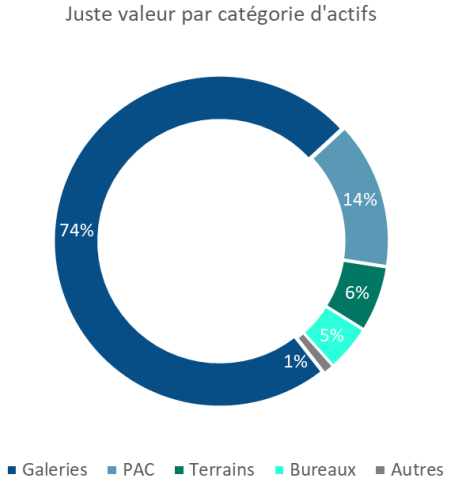
Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024, restent inchangées.

Notons que le poste Immeubles de placement s'élève seulement à 6 590 millions d'euros dans le bilan consolidé car, en raison de l'application de la norme IFRS 5, des actifs ont été classés dans la rubrique actifs détenus en vue de la vente.



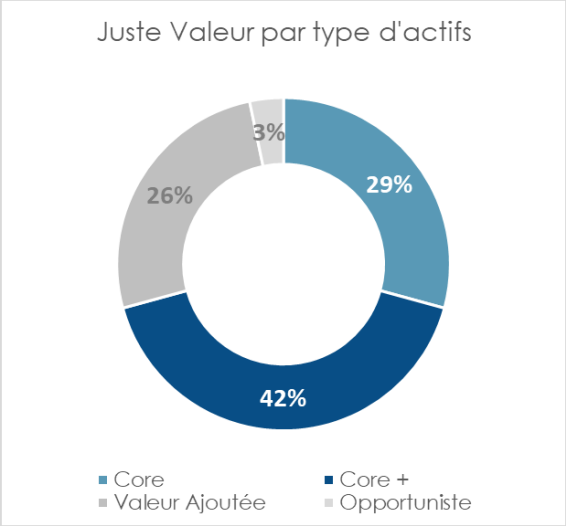
(1) La Juste valeur des immeubles de placement en décembre 2023 et décembre 2024 inclut la Juste valeur d'actifs comptabilisés selon IFRS 5.

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



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+[1] se poursuit. Au 31 décembre 2024, les actifs Core ou Core+ représentent 71% de valeur du portefeuille.

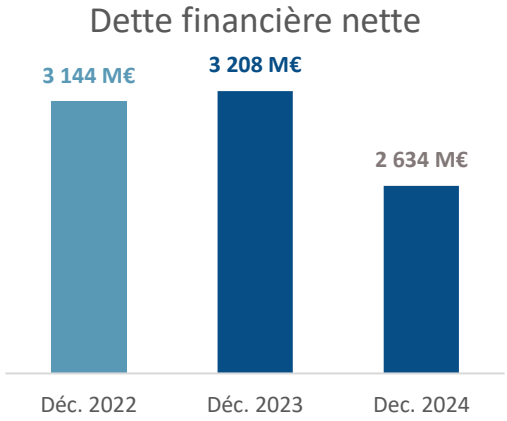
[1] Classement selon : situation géographique, qualité générale de l'actif, travaux à prévoir, qualité des baux, niveau de vacance, potentiel de création de valeur.



Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2024, la quote-part de Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 1 217 millions d'euros contre 1 023 millions d'euros au 31 décembre 2023.

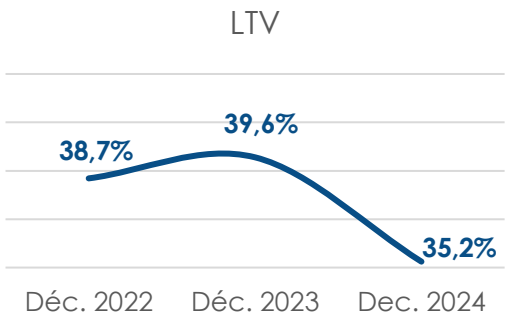
COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

En 2024, le niveau de l'endettement net diminue de 574 millions d'euros. Cette diminution est attribuable en grande partie aux opérations de cessions d'actifs sur l'exercice.



Au 31 décembre 2024, le ratio *Loan to Value (LTV)* s'établit à 35,2% contre 39,6% au 31 décembre 2023. La diminution du ratio est principalement attribuable à la diminution de la dette.

L'évolution du ratio de LTV place New immo Holding parmi les meilleurs acteurs du marché.



Calcul du ratio LTV:

M€	Déc. 2022	Déc. 2023[2] [3]	Déc. 2024[2] [3]
Juste valeur des immeubles de placement [1]	7318	7 168	6 610
Actifs détenus en vue de la vente	148	229	118
Participation dans les sociétés mises en équivalence	446	426	474
Autres actifs financiers non courants	216	292	292
Totalité du patrimoine	**8 128**	**8 115**	**7 494**
Dette financière brute	3 440	3 526	3 081
Trésorerie et équivalents	-121	-128	-127
Autres actifs financiers courants	-174	-190	-319
Dette nette	**3 144**	**3 208**	**2 635**
LTV	**38,7%**	**39,6%**	**35,2%**

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

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

[3] Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

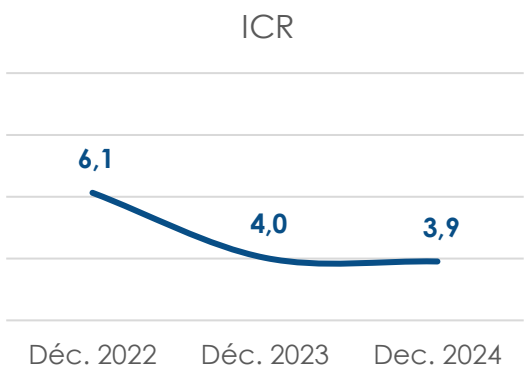
Rapprochement entre la juste valeur des immeubles de placement utilisée dans le calcul des ratios et les montants présentés dans le bilan consolidé :

M€	Déc. 2022	Déc. 2023	Déc. 2024
Juste valeur des immeubles de placement [1]	7 334	7 163	6 590
Immeubles de placement détenus en vue de la vente [1]	*Na*	*Na*	Na
Actifs « droit d'utilisation » [1]	-61	-50	-35
Retraitement étalements [1][2]	45	55	55
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	**7 318**	**7 168**	**6 610**

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

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

Au 31 décembre 2024, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 3,9 contre 4,0 au 31 décembre 2023.



Le ratio ICR est quasi stable par rapport à 2023 : le coût de l'endettement net s'est amélioré mais le ratio est impacté par la diminution de l'EBITDA.

Calcul du ratio ICR:

	Déc. 2022	Déc. 2023	Déc 2024
EBITDA [1]	334	394	337
Coût de l'endettement financier net	-54	-98	-86
ICR	**6,1×**	**4,0 x**	**3,9 x**

[1] Hors retraitements IFRS 16

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

New Immo Holding a saisi les opportunités de cession sur des actifs matures ou non stratégiques pour diminuer de manière importante sa dette et ainsi atteindre un niveau de LTV la plaçant parmi les meilleurs du secteur.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX & LOGEMENTS

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

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

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

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

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

France - Attraction

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

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

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

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

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

France – Allée Counord

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

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

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

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

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

France – Quai 22

BOROKA PARK, en Hongrie

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

Hongrie - Boroka Park

CORESI, en Roumanie

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

LA CLOCHE D'OR, au Luxembourg

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

Luxembourg – La Cloche d'Or

L'INATTENDU à Strasbourg, en France

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

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

France – L'inattendu

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

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

Le développement est prévu en deux phases :

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

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

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

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

France – Quint

PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement complexe, New Immo Holding a poursuivi sa stratégie de développement en 2024 avec un montant d'investissements bruts de 399 millions d'euros et des cessions pour un montant important de 501 millions d'euros, visant à poursuivre la transformation de son portefeuille d'actifs et à accroitre la performance économique de l'entreprise.
L'année 2024 a été marquée par une dégradation de certains indicateurs d'activité :

- Augmentation du taux de vacance de 4,4% à 5,5%
- Dégradation du cout du risque.

Toutefois, l'année 2024 est également porteuse de signes positifs :

- L'attractivité des sites poursuit sa remontée et dépasse les niveaux d'avant COVID
- La juste valeur du patrimoine immobilier augmente de +1,36% à périmètre comparable
- Le coût de l'endettement net est en diminution malgré une hausse des taux d'intérêts

De plus, suite à la mise en place du plan de cessions, le groupe New immo holding a considérablement amélioré sa situation financière avec une LTV de 35,2% : ce qui offre au Groupe des marges de manœuvre pour poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie.

En 2025, New Immo Holding est plus que jamais déterminé à dynamiser ses sites existants, pour accompagner la transformation du retail, et à créer de nouveaux quartiers de vie.

Le développement stratégique s'articulera autour de 5 axes :

- Accompagner le redimensionnement de la surface des hypermarchés,
- Poursuivre les efforts entamés en 2024 pour améliorer la rentabilité opérationnelle
- Apporter des services immobiliers différenciants à un maximum de propriétaires immobiliers,
- Poursuivre la politique de rotation du portefeuille d'actifs.
- Continuer à diversifier l'activité au travers de projets stratégiques en particulier avec des partenaires comme Vilogia et la CDC.

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 2024, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants.

RISQUE DE LIQUIDITE

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

Covenants et ratios financiers

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

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

RISQUE DE TAUX

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

RISQUE DE CREDIT

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

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

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

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

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

RISQUE DE CHANGE

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

GESTION DES RISQUES ET CONTROLE INTERNE

Organisation de la gestion des risques et du contrôle interne

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

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

Dispositif de Gestion des Risques :

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

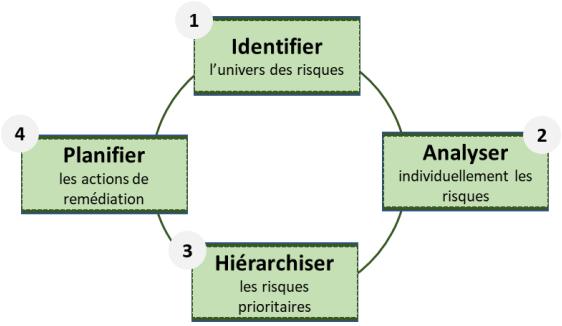
- Connaître les zones d'exposition du Groupe de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs stratégiques, financiers ou opérationnels
- Faciliter la prise de décision en connaissance de cause
- Bâtir les fondements d'une organisation résiliente
- S'engager dans une démarche volontaire de gestion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

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

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

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

Schéma méthodologie de gestion des risques :



Dispositif de Contrôle Interne :

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

Structuré au niveau de New Immo Holding, le programme de conception et de suivi du dispositif de contrôle interne est piloté par une équipe dédiée au sein de New Immo Holding.

Les objectifs du Contrôle interne sont :

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

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

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

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

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

Au cours de l'année 2024, et pour la deuxième année consécutive, des contrôles sur pièce ont été effectués afin de fiabiliser les résultats des auto-évaluations annuelles. Ces contrôles correspondent au sens des standards de contrôle interne et des exigences règlementaires à des contrôles de 2nd niveau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse des risques nets significatifs

Cartographie des risques nets

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

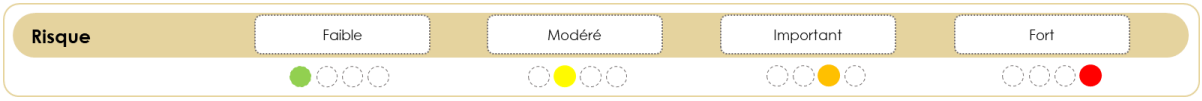
Les risques de la société se catégorisent selon :

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

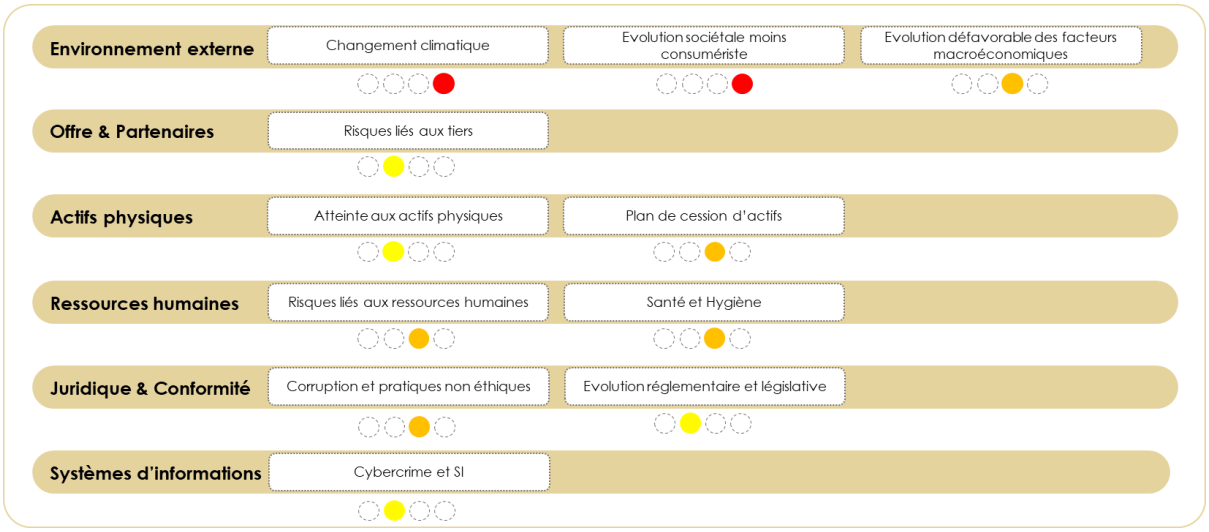
A noter que les risques financiers sont traités dans une section dédiée (voir « Gestion des risques financiers »).

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

L'échelle d'évaluation utilisée est la suivante :



Nous présentons les risques nets les plus significatifs du Groupe :



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

Changement climatique	Evaluation du risque net 🔴
Description du risque	**Mesures d'atténuation mises en place**
Le changement climatique en cours sur la planète impacte l'ensemble des activités humaines. Les conséquences du changement climatique pourraient également avoir un impact sur les actifs détenus dans le portefeuille de New Immo Holding. Cela pourrait impacter potentiellement la valorisation du portefeuille de Ceetrus Foncière, propriétaire immobilier au sein de New Immo Holding, puisque les scénarios et modélisations mises en œuvre par les experts prennent en compte l'impact du changement climatique sur les actifs.	Un cadre d'impact et une raison d'être engageants ont été développés par la foncière Ceetrus en se basant sur les objectifs de développements durables des nations unies et permet de balayer les enjeux environnementaux et sociétaux à travers un standard reconnu. Des indicateurs spécifiques ont été développés. Le Groupe intègre la lutte contre le changement climatique au sein de l'ensemble de ses activités. L'ensemble du dispositif de gestion des risques climatiques est décrit dans la section 3- Durabilité.

Evolution sociétale impactant le marché	Evaluation du risque net 🔴
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
L'évolution de la société se traduit par de nouvelles habitudes et préférences des consommateurs. De nombreux consommateurs se rendent dans des magasins de proximité, favorisent le e-commerce ou limitent leur consommation de manière générale. L'amplification de ces évolutions sociétales externes à la société auraient pour conséquence une baisse de trafic au sein des actifs détenus ou gérés par les opérateurs de New Immo Holding et donc une baisse des revenus pour les locataires. Cela aurait pour conséquence d'entraîner une baisse des revenus locatifs et des résultats financiers pour la société.	Le patrimoine immobilier de Ceetrus Foncière, opérateur immobilier de New Immo Holding comprend 184 sites au 31 décembre 2024 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 6,7 milliards d'euros. La foncière Ceetrus est engagée dans la transformation des sites qu'elle détient avec l'élaboration de stratégie long terme pour chaque site qui prend en compte ces changements sociétaux. Ces stratégies s'appuient notamment sur les Objectifs de développement durable des Nations Unies. En parallèle, la stratégie de Nhood s'articule autour de 4 axes stratégiques. Ils portent notamment sur le développement de la mixité d'usage en créant des lieux de vie diversifiés et expérientiels pour en faire des lieux de destination. Ils portent également sur l'augmentation du footfall via la fidélisation, la conquête et reconquête et la création d'occasion de revisites. Ces stratégies se déclinent par des célébrations, des évènements, des animations et favoriser une relation aux commerçants toujours plus en proximité.

Evolution défavorable des facteurs macroéconomiques	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Les changements défavorables des principaux facteurs macroéconomiques dans les pays où il opère peuvent impacter le Groupe à différents niveaux et notamment impliquer des difficultés à	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

obtenir des financements, des impayés issus des preneurs importants, des défaillances de partenaires.

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

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

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

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

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

L'exposition du Groupe au risque lié aux financements sont couverts dans une large proportion par des instruments de couverture. De plus amples informations sur ce sujet sont disponibles dans la section « Gestion des risques financiers ».

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

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

Risques liés aux tiers	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le niveau de fréquentation des centres commerciaux de New Immo Holding repose sur la présence et l'attractivité d'enseignes clés appartenant à de grands groupes internationaux. New Immo Holding tire parti de la présence, de l'image et de la réputation de ces enseignes dans la majorité des centres commerciaux qu'il gère. Leur présence est un élément clé de l'attractivité de ces centres, augmentant significativement la fréquentation des visiteurs et bénéficiant ainsi à l'ensemble des locataires. Une diminution de l'attractivité de ces grandes enseignes aurait un impact réel sur la fréquentation des centres commerciaux gérés ou détenus par New Immo Holding, ainsi que sur l'activité de l'ensemble des locataires. Cela entrainerait une baisse des revenus locatifs totaux et affecterait la santé financière du Groupe.	L'ambition de la société grâce à son expertise est de transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux. A ce titre, New Immo Holding agit localement en Europe, avec et pour les habitants, pour créer, développer et animer des lieux de vie porteurs de sens et générateurs de valeurs pour les territoires. Pour accompagner cette ambition, une réorganisation avec la création de 3 métiers distincts en services transverses a eu lieu en 2023 et doit permettre de donner de la lisibilité aux clients. C'est pourquoi, afin de limiter son exposition et dépendance aux enseignes, New Immo Holding met en place les actions suivantes : • Le développement de la mixité d'usage afin de faire des sites des lieux de vie, au-delà de la destination commerciale. • L'élaboration d'une stratégie sur chaque site incluant une cible commerciale, définie en lien avec les attentes des consommateurs • Des mesures d'indicateurs de performance des sites et d'indicateurs de satisfaction des visiteurs (Net Promoter Score (NPS), rotation des locataires, trafic, chiffre d'affaires des commerçants…)

Catégorie 3 : Actifs physiques

Atteinte aux actifs physiques	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesure d'atténuation du risque mise en place**
Le Groupe est exposé à des situations de crise pouvant affecter ses actifs physiques et ses activités de façon imprévisible (attaques terroristes, catastrophes naturelles ou industrielles, blocage des sites, …) Les attaques terroristes, les grèves, et les mesures de préventions associées, pourraient entraîner une diminution du trafic de visiteurs, une difficulté d'approvisionnement des commerçants voire la fermeture des centres commerciaux du Groupe. Plus généralement, ces évènements peuvent créer des incertitudes économiques et politiques qui pourraient avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société. Les centres commerciaux pourraient également être touchés par des catastrophes naturelles telles que des inondations et des incendies, qui pourraient rendre les sites inaccessibles ou nécessiter une reconstruction importante. De tels événements, en particulier si les polices d'assurance de New Immo Holding ne couvraient pas tous les dommages y afférents, pourraient avoir un effet négatif important.	• Le Groupe s'est doté de plusieurs dispositifs qui concourent à limiter les conséquences de ce risque. Ils sont détaillés dans la section 3-Durabilité.

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

Catégorie 4 : Ressources Humaines

Risques liés aux ressources humaines	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
New Immo Holding dépend de l'engagement et de l'expertise de ses dirigeants et collaborateurs. La direction du Groupe est composée de cadres et de salariés expérimentés, choisis pour leurs compétences, leur expertise et leur complémentarité avérées dans la gestion des activités immobilières. Le succès du développement de la société dépend des contributions de chaque collaborateur. Le turnover des collaborateurs pourrait avoir un impact négatif sur la capacité du Groupe à développer et à mettre en œuvre un plan d'affaires ambitieux. Ce risque est renforcé par un marché du travail extrêmement tendu sur l'ensemble des pays du Groupe. La perte des collaborateurs clés du Groupe pourrait entraîner des pertes de compétences techniques ou spécifiques, qui pourrait ralentir ou modifier certaines activités ou projets. Toute difficulté du Groupe à fidéliser des collaborateurs hautement qualifiés ou à attirer de nouveaux profils et à les développer pourrait réduire sa capacité à réaliser ses ambitions.	Différentes actions sont menées afin de réduire les risques liés décrits ci-contre, tant sur les volets attractivité, recrutement, compétences, et rétention : • La stratégie du Groupe en termes de RH vise à développer les éléments permettant à la société d'être reconnue en tant que Meilleur Employeur. En termes de moyens déployés, notons entre autres : • Diffusion d'une Charte RH globale qui reflète la vision, les valeurs et les stratégies de Nhood, en ligne avec les tendances du marché actuel. Elle constitue un élément fondamental de la stratégie RH et contribuera à la réalisation des objectifs business du Groupe. Elle regroupe les bonnes pratiques en termes de parcours du collaborateur. Elle est articulée autour des 8 étapes principales dans la relation stratégique employeur-collaborateur (1. Attirer / 2. Recruter / 3. Intégrer / 4. Manager la performance / 5. Rémunérer / 6. (S') Engager / 7. Développer / 8. Se séparer). • Le renforcement de la marque employeur grâce à une stratégie de communication interne et externe dédiée ainsi que le développement des coopérations avec les écoles et universités permettant de développer la notoriété du Groupe. • Le plan de formation 2024 poursuit son focus sur les formations métiers et développement managérial. • La Talent Review globale est désormais un rituel RH inscrit au calendrier Ressources Humaines. Il permet une revue globale des collaborateurs, la définition de plans de succession, et l'identification des potentiels. Il en découle la mise en place de plans individuels de développement. • Un processus annuel de mesure d'engagement et satisfaction des collaborateurs qui permet de créer ensemble la culture de New Immo Holding. Des plans d'action globaux ou locaux sont élaborés pour répondre aux attentes des collaborateurs. • Le Groupe s'est organisé par métiers et favorise la responsabilisation. En conséquence, des files et des synergies métiers sont mises en place et permettant le développement du partage des bonnes pratiques. • Un pilotage des indicateurs RH mensuels au niveau global permet de gagner en réactivité dans le cas d'une augmentation des risques RH.

Santé et hygiène	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
New Immo Holding est un groupe immobilier exerçant une activité de promotion immobilière et d'exploitation de sites immobiliers qui reçoit du public. Le Groupe serait exposé en cas de généralisation de crises sanitaires et pandémies locales ou internationales, (comme celle du Covid-19) puisqu'elles impliqueraient que le Groupe fonctionne avec potentiellement et alternativement : - Une limitation des durées d'ouverture - La généralisation des fermetures administratives - L'application de mesure de confinement limitant les visiteurs et le trafic dans les centres commerciaux - Des absences et arrêts de travail de la part des collaborateurs souffrants de la/des pathologie(s).	Sur l'ensemble des pays, le Groupe applique des principes stricts de prévention et de limitation de la propagation du risque bactériologique pour protéger visiteurs, employés et prestataires. L'ensemble du dispositif de gestion de crise est détaillé dans la section 3- Durabilité.

Catégorie 5 : Juridique & Conformité

Corruption et pratiques non éthiques	Evaluation du risque net 🟡
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le Groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants, nuire à sa capacité de vendre ou de louer des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables. Le secteur de l'immobilier est particulièrement sensible à toute une série de pratiques de corruption, dans la mesure où le développement de projets nécessite des autorisations gouvernementales et des investissements importants dans lesquels de nombreux acteurs de l'immobiliers sont engagés. New Immo Holding opérant dans des pays classés comme ayant des niveaux de corruption élevés est concerné. En France, la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (également connue sous le nom de « loi Sapin II ») impose aux entreprises de prendre des mesures pour prévenir et identifier les actes de corruption ou les délits d'initiés. Cette loi peut également entraîner des sanctions administratives ou pénales pour le Groupe. Afin d'assurer la conformité de l'entreprise à ses obligations, le Groupe a mis en place un programme de conformité dédié.	Le Groupe a continué de renforcer son dispositif de lutte contre la corruption et son engagement fort envers l'éthique. L'ensemble du dispositif de lutte contre la corruption est décrit dans la section 3- Durabilité.

Evolution réglementaire et législative	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Les évolutions réglementaires pourraient avoir un effet négatif sur les revenus de New Immo Holding ou lui imposer des coûts et des responsabilités plus importants. Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le Groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants, nuire à sa capacité de vendre, de louer ou d'aménager des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables. Il peut s'agir, entre autres, de domaines divers tels que l'immobilier, l'environnement, l'anticorruption, l'activité de service, et la gestion des données personnelles, ou les réglementations en matière de droit de la concurrence.	Le Groupe assure l'application des Lois, réglementations et normes auxquelles il est soumis dans le cadre de ses activités de développeur immobilier, d'asset management et d'exploitation de sites. De plus, et afin de garantir sa conformité malgré l'environnement juridique mouvant, New Immo Holding déploie les mesures suivantes : • Surveillance de l'actualité juridique et participation des Directions juridiques à des sessions de formation sur les actualités règlementaires du secteur • Dispositif d'animation centralisé de la file juridique assurant pour l'ensemble des Directions juridiques des échanges et redescente d'informations sur les changements de réglementation • Les juristes internes du Groupe sont des spécialistes dans les juridictions dans lesquelles le Groupe opère et ils recourent, le cas échéant, à des avocats et des experts externes • Déploiement de la politique juridique du Groupe : un ensemble de procédures internes et de formulaires standards visant à sécuriser le cadre contractuel, réduire l'exposition aux litiges pour protéger les intérêts du Groupe et assurer la conformité aux réglementations applicables. • Le Groupe mène en parallèle des projets structurants permettant de renforcer ses dispositifs de conformité aux différentes lois et règlementations auxquelles il est soumis, notamment concernant les Lois Sapin 2 et Devoir de vigilance.

Catégorie 6 : Systèmes d'informations

Cybercrime et Systèmes d'information	Evaluation du risque net
Description du risque	**Mesures d'atténuation du risque mise en place**
Le Groupe utilise un certain nombre de systèmes d'information qui jouent un rôle essentiel dans la conduite de ses activités, telle que la facturation des loyers et la gestion financière et comptable. Toute défaillance, interruption, compromission des systèmes d'information ou perte de données pourrait entraîner des défaillances ou des interruptions dans les activités du Groupe, générant des coûts importants. Le Groupe pourrait être tenu pour responsable si les mesures mises en place pour prévenir de telles attaques étaient jugées insuffisantes.	La gestion des risques liés aux systèmes d'information se fonde sur les éléments suivants : • Une Politique de Sécurité des Systèmes d'Information (PSSI) ayant pour but de formaliser la stratégie de sécurité du Groupe, d'informer et de sensibiliser sur les moyens disponibles pour se prémunir des risques liés aux systèmes d'information est actuellement utilisée comme référence pour définir l'orientation stratégique de l'entreprise • L'existence d'une charte informatique définissant les droits et devoirs des utilisateurs envers les moyens informatiques mis à leur disposition. Tout

nouveau collaborateur ou prestataire externe est dans l'obligation de signer cette charte

- Une solution anti-malware (EDR) est déployée sur tous les serveurs et postes de travail
- Un SOC (Security Operation Center) externe, opéré en 24/7 et un SOC interne pour traiter et qualifier les alertes de sécurité
- Une solution de Proxy pour protéger les accès aux sites web frauduleux est déployée sur tous les postes de travail
- Un SIEM (Security Information and Event Management) a été déployé en 2021 et consolidé en 2024
- Un patch management automatique et systématique a été mis en place en 2022 sur nos assets informatiques
- Une revue de comptes à privilège est effectuée hebdomadairement
- Un PAM (Privileged Access Manager) est en place pour protéger notre organisation de tout usage inapproprié, qu'il soit accidentel ou délibéré, d'un accès à privilèges
- La réalisation d'audits techniques de sécurité ad-hoc
- Des communications régulières auprès des collaborateurs des principes de précautions et attitudes face aux différentes menaces externes
- Une évaluation permanente du niveau de sensibilisation des collaborateurs face au risque de phishing
- L'authentification multi-facteurs (MFA) est activée sur tous nos collaborateurs. Elle permet de protéger Nhood contre les usurpations d'identité, entraînant des conséquences telles que le vol de données
- La protection des mots de passe Microsoft Entra bloque les mots de passe faibles connus ainsi que leurs variantes, et peut aussi bloquer d'autres termes faibles, propres à Nhood (ceetrus, nhood, password, ...)
- Des outils de protection contre le cybersquatting et la fuite de données sur Internet ont été déployés en 2023

DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

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

RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

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

3 CHAPITRE CSRD

3.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES ESRS 2	56
3.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	91
3.2.1	Publications d'informations en vertu de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (règlement sur la taxonomie)	91
3.2.2	Changement climatique E1	97
3.2.3	Biodiversité et Écosystème E4	128
3.2.4	Utilisation des ressources et économie circulaire E5	157
3.3	INFORMATIONS SOCIALES	187
3.3.1	Personnel de l'entreprise S1	187
3.3.2	Travailleurs dans la chaîne de valeur S2	237
3.3.3	Communautés affectées S3	257
3.3.4	Consommateurs et utilisateurs finaux S4	282
3.4	CONDUITE DES AFFAIRES G1	306

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

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

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

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

La stratégie durable de New Immo Holding se décline chez CEETRUS et NHOOD.

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

4 PILIERS — 15 AMBITIONS

1. PLANET
Agir dans les limites planétaires

- **1.1.** Décarboner l'ensemble de nos activités directes — E1, E5
- **1.2.** Être exemplaire sur la gestion environnementale de nos bureaux — E1
- **1.3.** Passer à la mobilité durable — E1, E5
- **1.4.** Agir en faveur de la biodiversité — E4

2. PEOPLE
Œuvrer aujourd'hui pour demain

- **2.1.** Garantir la montée en compétences par la formation — S1
- **2.2.** Veiller à la santé et au bien-être des Nhooders — S1
- **2.3.** Favoriser la diversité, l'inclusion et l'égalité des chances — S3
- **2.4.** Mettre en œuvre la solidarité avec les territoires — S3

3. PROFIT
Amplifier la création de valeur

- **3.1.** Être un acteur significatif des services ESG — G1
- **3.2.** Embarquer nos fournisseurs — S2, G1
- **3.3.** Redistribuer une partie des bénéfices (ESRS 2) — ESRS 2
- **3.4.** Mettre en place des outils financiers d'aide à la décision — G1

4. GOVERNANCE
Amplifier la création de valeur

- **4.1.** Renforcer l'excellence ESG dans la gouvernance — G1
- **4.2.** Garantir l'éthique et la conformité — G1
- **4.3.** Rendre compte en transparence — G1

G1 — ESRS 2

ESRS concernés

ENVIRONNEMENT

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

SOCIAL

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

GOUVERNANCE

G1 : Conduite des affaires

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

3 PILIERS — 10 AMBITIONS

1. PLANET
Avec et pour le vivant

- **1.1.** Impacter positivement les équilibres écosystémiques terrestres — E4
- **1.3.** Notre responsabilité énergétique passe aussi par plus de sobriété — E1
- **1.2.** Mettre en œuvre les moyens pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions — E1 E4
- **1.4.** Consommation et production responsables : faire de nos sites des projets exemplaires en termes d'achats, de gestion des déchets ou de gaspillage mais aussi utiliser nos lieux pour inciter nos locataires et clients vers une consommation plus responsable — E5 G1

2. PEOPLE
En alliance avec nos partes prenantes

- **2.1.** Intégrer nos projets dans les stratégies territoriales de dynamique économique, d'accès aux services de base, au logement et aux espaces publics améliorant la qualité de vie des habitants — S3 S4
- **2.2.** Nos sites doivent contribuer à améliorer la santé et le bien-être des habitants en renforçant le maillage des services de santé sur le territoire et en promouvant les activités sportives et dédiées au bien-être — S3
- **2.3.** Nous avons la capacité d'action pour soutenir l'apprentissage et l'accès à une éducation de qualité pour nos collaborateurs et nos parties prenantes — S1 S2
- **2.4.** Inégalités réduites : penser le « Pour Tous » pour nos projets de construction et réhabilitation — S3

3. PROSPERITY
Une relation gagnant-gagnant

- **3.1.** Utiliser le développement économique de nos activités pour mettre en œuvre dans nos investissements et projets des politiques ambitieuses d'emploi, de protection et de juste rémunération de nos collaborateurs, mais aussi de nos sous-traitants et partenaires — S1 S2
- **3.2.** Contribuer grâce au développement de nos infrastructures au progrès technique et à l'amélioration de la dynamique territoriale — G1

G1 — ESRS 2

ESRS concernés

ENVIRONNEMENT

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

SOCIAL

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

GOUVERNANCE

- **G1 :** Conduite des affaires

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

Environnement

- E1 - Changement climatique
- E4 - Biodiversité et écosystèmes
- E5 - Ressources & Économie circulaire

Social

- S1 - Effectifs
- S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur
- S3 - Communautés affectées
- S4 - Clients & Utilisateurs finaux

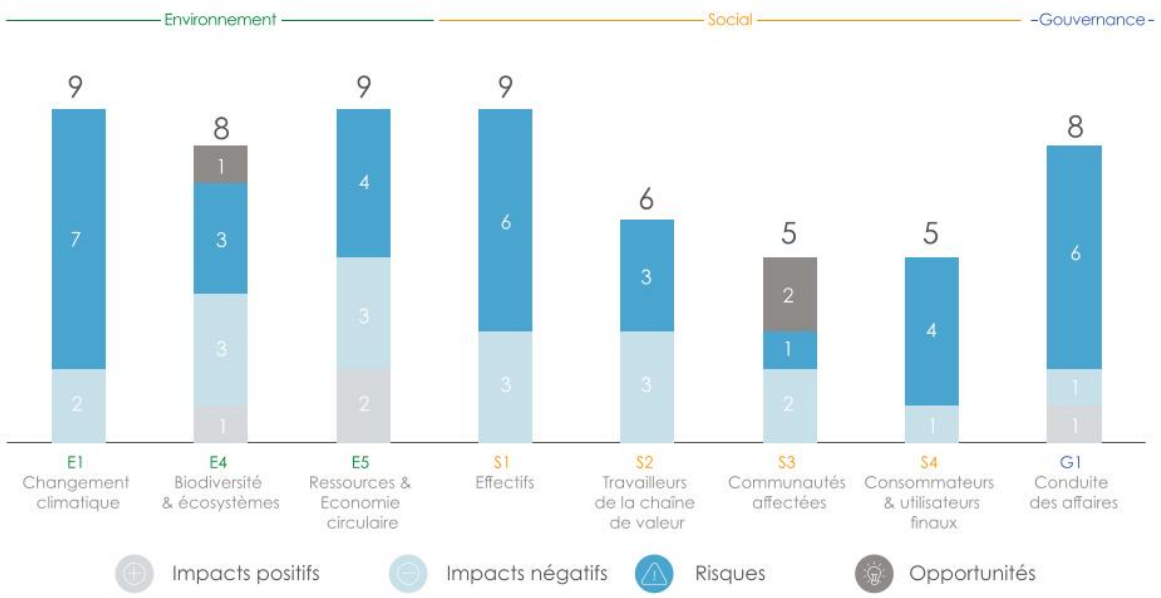
Gouvernance

- G1 - Conduite des affaires

SYNTHÈSE DE LA DÉCOMPOSITION DES IRO MATÉRIELS IDENTIFIÉS

Selon les normes

59
IRO matériels identifiés



3.1. Informations générales ESRS 2

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

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

3.1.1. BASES DE PRÉPARATION

3.1.1.1. Base générale d'établissement BP-1

3.1.1.1.1. Périmètre de consolidation 5.a+5.b.i

Le présent état de durabilité du groupe New Immo Holding est établi sur une base consolidée et couvre la période courant du 1er janvier au 31 décembre 2024. Le périmètre de consolidation est le même que celui des états financiers consolidés. Ainsi :

- sont comprises dans ce périmètre l'ensemble des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, c'est-à-dire l'ensemble des sociétés placées directement ou indirectement sous le contrôle du groupe New Immo Holding au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, étant précisé que le présent état de durabilité intègre les indicateurs des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle par New Immo Holding, et ceux des sociétés cédées jusqu'à la date de perte de contrôle par New Immo Holding ;
- sont exclues du périmètre du présent état de durabilité les sociétés sur lesquelles New Immo Holding exerce soit un contrôle conjoint, soit n'exerce pas le contrôle opérationnel (i.e. sociétés intégrées dans les comptes consolidés de New Immo Holding selon la méthode de la mise en équivalence).

3.1.1.1.2. Couverture de la chaîne de valeur 5.c 5.d 5.e

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

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

3.1.1.2. Circonstances particulières BP-2

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

- le Groupe ne dispose pas encore d'un plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, mais a défini et mis en œuvre des politiques dans la perspective de son futur plan et poursuit ses efforts pour parvenir à la formalisation de celui-ci à l'horizon 2025 (voir section 3.2.2. « Changement climatique ») ;
- la détermination des émissions carbone du scope 3 est soumise à des incertitudes tenant principalement à la variabilité et la qualité des données d'entrée et aux hypothèses méthodologiques utilisées : le cas échant, les données d'activité, notamment celles fournies par les tiers, ou locataires peuvent être incomplètes ou imprécises ; les facteurs d'émission, qui convertissent les données d'activité en émissions de CO_2, sont eux-mêmes sujets à variations selon les sources et les contextes d'application ; les conventions et méthodologies adoptées, telles que les facteurs d'émission monétaires, introduisent également des marges d'erreur significatives ; chaque catégorie d'émission comporte ses propres incertitudes ; dans ce contexte, le Groupe s'est efforcé de se conformer aux pratiques et méthodologies de place (voir section 3.2.2. « Changement climatique »).

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. GOUVERNANCE

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

New Immo Holding est une société anonyme à conseil d'administration de droit français. Ses principaux organes de gouvernance sont le Conseil d'administration et le Comité Audit et risque. [22.a]

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

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

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

Le Conseil d'administration de New Immo Holding compte quatre membres, dont 1 membre exécutif et 3 membres non exécutifs. Le Comité Audit et risque compte 4 membres également dont 2 membres non exécutifs ; le président du Comité Audit ELO et le directeur général délégué ELO sont les dirigeants exécutifs de ce comité. [21.a]

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

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

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

- Christian DELAIRE est diplômé de l'ESSEC, il a construit son parcours professionnel autour des métiers de la finance et de l'immobilier.
  Il a travaillé 15 ans chez AXA Real Estate où il a occupé successivement les fonctions de Directeur des Opérations financières, Directeur de la Gestion d'actifs France, Directeur des arbitrages patrimoniaux France puis, de 2006 à 2009, global CIO. Il quittera AXA en 2009 pour prendre la Direction Générale d'AEW Europe avant de devenir, en 2014 Global CEO de Generali Real Estate. Son envie d'évoluer vers la partie non exécutive du métier, et de consacrer plus de temps à des activités associatives et à l'enseignement, le pousse à quitter Generali en 2016. Il est depuis cette date administrateur indépendant de différentes sociétés immobilières: CEREIT depuis 2017, Atenor depuis 2018 et Covivio depuis 2019.
- Perrine VIDALENCHE Diplômée de l'IEP de Paris et ancienne élève de l'ENA (École Nationale d'Administration), Perrine VIDALENCHE a commencé sa carrière au sein du ministère de l'Agriculture puis à la Direction générale du Trésor. En 1990, elle est nommée Directrice générale de la Compagnie financière OPERA, en 1997 et 2001, Directrice générale adjointe puis Directrice générale du groupe CIBLE. De 2013 à 2016, Perrine est Directrice générale Adjointe du Crédit Immobilier de France (CIF). Administratrice indépendante d'Orange Bank jusqu'en 2022 ; Membre en qualité de personnalité qualifiée du Conseil de Surveillance de CDC Habitat (Caisse des Dépôts), Présidente du Comité Audit et Risques, et membre du comité de Sélection et de Rémunération. Mme Vidalenche est aussi administrateur du groupe Aéroports de Paris et membre du Comité de Responsabilité Sociétale.[21.c]

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

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

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

Tous les membres du Conseil d'administration de New Immo Holding sont concernés par des mandats multiples, qui pourraient potentiellement entrainer des conflits d'intérêts.[21.e]

Une évaluation des risques de conflits d'intérêts est effectuée annuellement pour donner lieu à une cartographie. Des mesures d'atténuation de l'impact du conflit d'intérêts (exclusion des décisions stratégiques sur les dossiers susceptibles d'entrainer un risque de conflit d'intérêt). Cette cartographie, anonymisée, est partagée en Comité Audit et Risques. Chaque déclarant reçoit les conclusions de son taux d'exposition à des risques de conflits d'intérêt.

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

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

> **Les organes de gouvernance responsables de la surveillance des impacts, risques et opportunités** [22.a]

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

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

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

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

Le Comité Audit et Risques du Conseil d'administration a notamment pour missions de :

- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne du Groupe New Immo Holding, y compris en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information en matière de durabilité, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information en matière de durabilité et le processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier en application des normes ESRS et, le cas échéant, formuler toutes recommandations pour garantir l'intégrité de ces processus ;
- s'assurer du respect des conditions d'indépendance requises des intervenants pour la mission de certification des informations en matière de durabilité, et suivre la réalisation de cette mission de certification ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions, notamment des résultats de la mission de certification des informations en matière de durabilité, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information en matière de durabilité, du rôle qu'il a joué dans ce processus et, le cas échéant, des difficultés rencontrées.

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

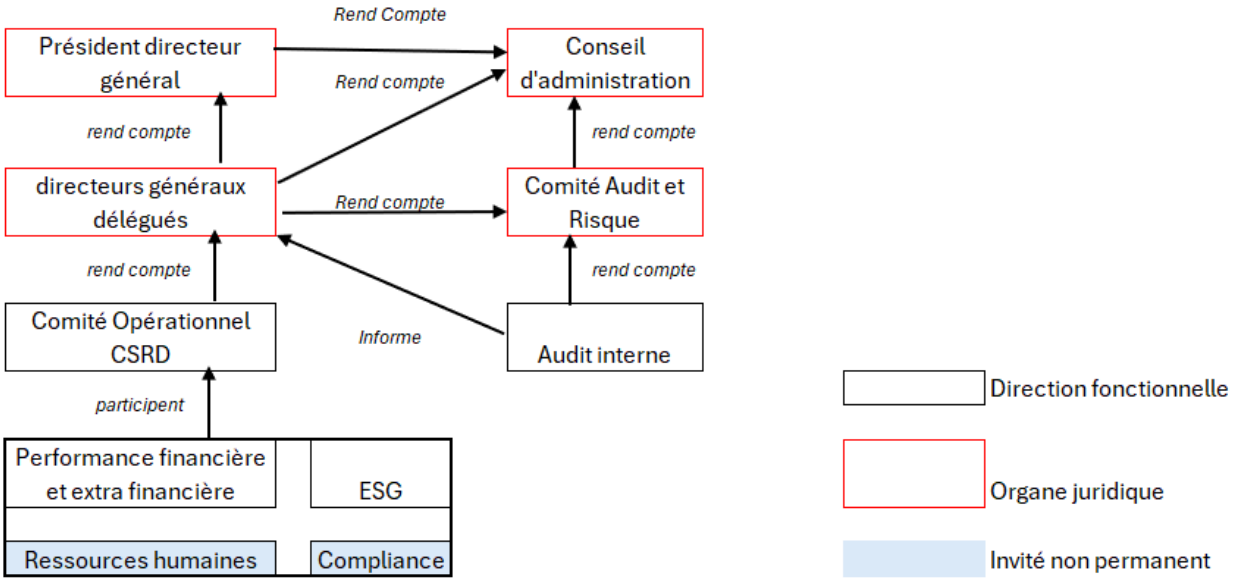
> **Rôle de la direction dans la gouvernance des processus de gestion et de surveillance des impacts, risques et opportunités** [22.c 22.c.i]

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

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

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

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



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

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

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

À noter que le Groupe n'était pas soumis à publication des données relatives à la durabilité lors du précédent exercice, aucune mission n'a donc été réalisée.

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

La surveillance de la détermination des cibles liées aux impacts, risques et opportunités matériels pour le Groupe, et des progrès réalisés en vue de leur atteinte, est exercée par le conseil d'administration New Immo Holding. En effet, ce dernier est composé de membres avec chacun des compétences sur les thématiques ESG, benchmarkées dans d'autres entreprises et permettant lors des validations des cibles liées aux incidences, risques et opportunités importants d'émettre une opinion avisée. Des points périodiques (à minima 4 par an) sur les questions de durabilité sont réalisés au Comité d'Audit et Risque et au Conseil d'Administration afin de s'assurer de la progression du groupe vers les cibles fixées.

3.1.2.1.3. Compétences et expertises en matière de durabilité [23]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2.2.3. Impacts, risques et opportunités matériels traités au cours de la période de référence [26.c]

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux	Incidence négative	NIHE1-1-IN
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation	Risque	NIHE1-2-R
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes	Risque	NIHE1-3-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire	Risque	NIHE1-10-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Impact négatif sur la biodiversité en cas de dégradation des habitats due à l'emprise au sol des sites	Incidence négative	NIHE4-34-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité	Risque	NIHE5-42-R
ESRS E5	Économie circulaire	Déchets	Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets	Risque	NIHE5-46-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes	Incidence négative	NIHS1-50-IN
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Risque réglementaire en cas de non-conformité en relation avec la notion de salaire décent pouvant avoir un effet financier	Risque	NIHS1-53-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise	Risque	NIHS1-63-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	*Enjeu spécifique identifié par New Immo Holding et ses pairs*	Risque opérationnel en cas de désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition	Risque	NIHS1-74-R

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Conditions de travail	Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger leur santé et leur sécurité	Incidence négative	NIHS2-77-IN
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les parties prenantes ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants	Incidence négative	NIHS2-81-IN
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Risque réglementaire de non-conformité découlant des relations indirectes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) et pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle	Risque	NIHS2-82-R
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Impact négatif sociétal dû à la dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes de travaux	Incidence négative	NIHS3-86-IN
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Risque financier lié à une opportunité manquée ou à un abandon de projet en cas d'opposition des riverains	Risque	NIHS3-87-R
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité *via* la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales	Opportunité	NIHS3-30-OP
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité financière sous la forme de services de santé sport et bien-être offerts aux riverains pour valoriser leurs conditions de vie	Opportunité	NIHS3-30-OP
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque réglementaire et financier en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité avec l'article 9 du Code civil	Risque	NIHS4-91-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Impact négatif sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise	Incidence négative	NIHS4-93-IN
ESRS G1	Conduite des affaires	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement	Risque réglementaire en cas de non-respect des pratiques relatives au droit à la concurrence et au devoir de vigilance	Risque	NIHG1-102-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Corruption et versement de pots-de-vin	Risque réglementaire en cas de pratiques commerciales non éthiques courantes dans l'entreprise	Risque	NIHG1-105-R

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

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

Cependant, de tels mécanismes ont été mis en place dans ses filiales. Ainsi, pour la société Nhood le calcul de l'intéressement prend en compte le taux de suivi du e-learning contrôle interne (éléments relatifs à l'ESRS G1) et l'écart entre la maturité par déclaration des marchés et la maturité réelle analysée par des tests sur pièces. Le groupe a également mis en place des critères extra financiers dans les calculs de valorisation groupe pour les sociétés Ceetrus et Nhood. Enfin, Nhood a mis en place un système d'attribution gratuite d'action à partir de 2024 prenant en compte des critères de durabilité. Les éléments relatifs à ces calculs ne sont pas encore connus au moment de la rédaction de cet état de durabilité.[29]

3.1.2.4. Vigilance raisonnable GOV-4

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

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

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

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

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

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

Concernant la collecte des données :

- la collecte qualitative s'effectue sous la responsabilité des leaders, qui s'appuient sur les experts métier du groupe New Immo Holding. Chaque production est validée par les sponsors et les membres du conseil de direction du Groupe. La collecte des données qualitative est faite *via* un outil centralisateur : « Cleerit », où chaque leader ESG peut alimenter les éléments de réponse. Les données sont ensuite extraites pour validation par un sponsor. Les données sont ensuite agrégées par une prestataire externe et validées par un membre du comité de direction ;
- la collecte quantitative et sa consolidation sont réalisées par l'équipe performance extra financière, les leaders ESG et les sponsors valident la cohérence des données remontées et si besoin, élaborent avec l'équipe extra financière des méthodes d'estimation et ainsi réduire le risque d'erreur.

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

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

3.1.2.5.2. Méthode d'évaluation et de priorisation des risques [36.b]

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

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

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

3.1.2.5.3. Principaux risques identifiés et stratégies d'atténuation [36.c]

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

- Risque de non-conformité réglementaire, mitigé *via* le recours à l'audit externe et au calendrier présentant des étapes de validation intermédiaires en amont de la date de publication.
- Risque de retard par rapport au calendrier de reporting, mitigé *via* l'élaboration d'un calendrier précis et au respect des jalons intermédiaires.
- Risque d'erreur, mitigé par un process de séparation des tâches et une analyse des données quantitatives approfondie.
- Risque opérationnel associé à une défaillance des parties prenantes internes et externes dans le processus de collecte et de remontée des données. Afin d'assurer l'engagement de chaque contributeur au sein de l'entreprise, des réunions d'information et de sensibilisation ont été organisées dans les différents pays d'implantation du Groupe pour donner le sens et les attendus des collectes. Un suivi des leaders métiers est également en place pour répondre aux questions et interrogations.

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

3.1.2.5.4. Intégration des conclusions des évaluations et contrôles internes dans les fonctions et procédures s'y rapportant [36.d]

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

3.1.2.5.5. Communication périodique de ces conclusions aux organes de gouvernance [36.e]

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

3.1.3. STRATÉGIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Côte d'Ivoire	11
Italie	126
France	727
Russie	157
Espagne	71
Luxembourg	32
Pologne	93
Portugal	60
Roumanie	73

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

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

3.1.3.1.5. Activités dans certains secteurs spécifiques 2.40.d

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

3.1.3.1.6. Objectifs en matière de durabilité 2.40.e

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3.1.8. Éléments de stratégie et de transformation liés à des enjeux de durabilité [2.40.g]

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

3.1.3.1.9. Modèles économiques et chaînes de valeur [2.42.,]

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

3.1.3.2. Intérêts et points de vue des parties prenantes [SBM-2 et 43]

Les catégories de parties prenantes clés pour le Groupe sont [45.a.i] :

- les effectifs salariés du Groupe,
- les travailleurs dans la chaîne de valeur amont du Groupe,
- les communautés locales, c'est-à-dire l'ensemble des personnes vivant à proximité des sites du Groupe (logements, lieux de vie, sites commerciaux),
- la nature, partie prenante passive,
- les acteurs des marchés financiers (partenaires de joint-venture, banques, agences de notation financière, etc.),
- les mandants du groupe New Immo Holding (commerçants, enseignes et propriétaires),
- les consommateurs et utilisateurs finaux des services commercialisés par le groupe New Immo Holding.

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

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

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

[S4.SBM-2.§8]	LES UTILISATEURS FINAUX
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.]	▪ Maintien du dispositif permanent de dialogue (Ceetrus Connect) avec les locataires. Remonter des avis et des valuations sur les sites physiques, sur les sites internet, sur les réseaux sociaux par les visiteurs de sites. ▪ Réalisation d'enquêtes périodiques de satisfaction sur les services proposés sur les sites.
Finalité de la coopération [45.a.iv.]	▪ Compréhension des besoins, attentes et préférences des locataires et clients en termes de services.
Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.]	▪ Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, dans les services proposés (processus des services, nouvelles solutions pour répondre à des tendances de long terme, etc.)
Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.]	▪ Des lieux accessibles et sécuritaires ▪ Une offre proposant des services variés, répondant notamment aux besoins relatifs à la santé et aux services de sport/bien-être ▪ Un lieu de vie dynamique, animé et répondant aux besoins des communautés locales
Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.]	▪ Amélioration de l'offre en réponse aux nouveaux besoins des locataires ▪ Proposer une expérience client de qualité aux visiteurs *via* des lieux qualitatifs et répondant à leurs attentes. ▪ Programmes de rénovations de friches industrielles et commerciales ▪ Programme de rénovation des sites

[S1.SBM-2.§12]	LES EFFECTIFS SALARIÉS
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.]	▪ Réalisation de baromètres d'engagement et de satisfaction (BES) annuels dans tous les pays d'implantation pour mesurer l'engagement et la satisfaction des employés, ainsi que les évolutions enregistrées entre deux BES à la suite des plans d'action mis en œuvre par l'entreprise. ▪ Poursuite d'échanges permanents entre les salariés et les représentants des ressources humaines des entreprises du groupe New Immo Holding, dans le cadre des dispositifs prévus par la loi des pays d'implantation de l'entreprise (instances représentatives du personnel, négociation d'accords d'entreprise, etc.) ou dans le cadre des Comités ad hoc créés dans les pays d'implantation ou d'instances permettant l'échange d'information et la négociation d'accords d'entreprise. ▪ Au sein de New Immo Holding, les salariés — ou Nhooders — sont pleinement associés à la stratégie et au business modèle de New Immo Holding à travers plusieurs chantiers : 1. Ils participent à la création de la vision des entreprises du groupe, par le biais de groupes de travail et de sessions plénières. 2. Ils s'engagent en matière de droits de l'homme à travers la déclaration publique du groupe New Immo Holding et son code éthique, qui encouragent la protection et la promotion des droits de l'homme dans l'ensemble de ses activités. 3. Ils disposent de canaux de communication efficaces afin d'exprimer leurs intérêts et points de vue — enquêtes d'engagements et satisfaction, département Compliance à leur écoute ou encore boîtes à idées — et font l'objet d'initiatives d'inclusion, à l'image des groupes de travail réunissant des collaborateurs de différents métiers et niveaux de l'organisation garants de l'écoute des différents points de vue. 4. Ils veillent à leurs conditions de travail équitables et sûres, à travers notamment le levier des salaires et avantages sociaux : la Charte RH Nhood dédie ainsi un chapitre aux avantages sociaux favorisant leur bien-être et un autre à la rémunération. Elle s'appuie notamment sur un benchmark des salaires (2023) révélant les niveaux de rémunération justes et compétitifs, présenté en toute transparence aux équipes, accompagné d'un plan d'action pour situer les collaborateurs dans la médiane. 5. Ils sont acteurs de leur développement professionnel et personnel, et conviés notamment à demander les programmes de formations dont ils ont besoin afin d'améliorer leurs compétences et faire progresser leur carrière. Par ailleurs, la *Talent review* est réalisée et communiquée si besoin pour faciliter l'élaboration de leur plan de carrière personnalisé et les accompagner dans leur évolution au sein de l'entreprise. 6. Ils bénéficient également au quotidien de bonnes pratiques au moment du recrutement, de fixation de salaires, d'opportunités de promotion… 7. Ils prennent part à la recherche d'un équilibre entre vie professionnelle et vie privée. L'entreprise propose des horaires de travail flexibles et des options de télétravail, pour les aider à concilier les deux points d'équilibre, ainsi que des programmes de bien-être sur des thèmes comme la santé physique, mentale et émotionnelle. Dans tous les cas, les collaborateurs sont invités à proposer des améliorations et à donner leurs avis sur ces différentes mesures dans l'enquête d'engagement et satisfaction. 8. Enfin, ils s'impliquent dans la vie de la communauté, par le biais de l'engagement de l'entreprise dans des initiatives et des projets de responsabilité sociale au profit de communautés où elle opère et qui reflètent les valeurs de l'organisation, et dans des programmes de volontariat où les collaborateurs peuvent contribuer à des causes sociales, renforçant ainsi le lien entre l'entreprise et la communauté.

[S1.SBM-2.§12]	LES EFFECTIFS SALARIÉS
Finalité de la coopération [45.a.iv.]	Compréhension des attentes des collaborateurs en matière de conditions de travail, d'évolution professionnelle et salariale, et de formation.
Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.]	▪ Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, aux politiques internes, au niveau de l'entreprise (politique de rémunération, etc.) et au niveau des pays d'implantation (politique temps de travail, etc.), et des plans d'actions à mettre en place localement (plans de formation, etc.).
Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.]	▪ Des conditions de travail sûres, favorisant le bien-être et l'épanouissement professionnel. ▪ Des opportunités de développement professionnel et de progression de carrière. ▪ Une rémunération en cohérence avec les pratiques de marché. ▪ Une offre de formation en cohérence avec les besoins d'évolution des salariés.
Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.]	▪ Mise en place de la Charte RH qui recense tous les processus RH auxquels l'entreprise se soumet, du recrutement au départ d'un collaborateur. ▪ Adaptation des programmes de formation continue et de développement des compétences professionnelles (métiers et management), pour accompagner les transformations et suivre les évolutions technologiques du secteur. ▪ Évolution des programmes de formation, des processus et des outils des ressources humaines, pour favoriser la montée en compétences de tous les collaborateurs et l'assimilation des nouvelles technologies du secteur (recours à l'apprentissage, formations adaptées aux profils juniors comme séniors, etc.). ▪ Adaptation des politiques de temps de travail pour favoriser l'équilibre vie professionnelle/privée (droit à la déconnexion, télétravail, plages horaires, etc.).
Mesures supplémentaires planifiées et calendrier d'exécution [45.c.ii.]	▪ Généralisation, dans l'ensemble des pays d'implantation, des bonnes pratiques locales contribuant aux ambitions et objectifs des politiques de l'entreprise en matière de ressources humaines, dans une démarche d'amélioration continue.

[S2.SBM-2.§9]	LES TRAVAILLEURS DANS LA CHAÎNE DE VALEUR AMONT
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.]	▪ Remontées le terrain permettant de connaître les perspectives des travailleurs particulièrement vulnérables aux incidences et/ou marginalisés. ▪ Échange avec des organismes de prévention des risques et mise en place des mesures de protection efficaces.
Finalité de la coopération [45.a.iv.]	▪ Compréhension des enjeux économiques, sociaux et environnementaux liés aux activités de la chaîne de valeur amont.
Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.]	▪ Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, aux pratiques mises en place sur les chantiers et aux processus de gestion des incidences et des risques de l'entreprise.
Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.]	▪ Conditions de travail décentes et respect des droits humains. Non-recours au travail forcé, contraint ou au travail des enfants.
Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.]	▪ Déploiement de politiques d'achats responsables. ▪ Formations spécifiques à destination des travailleurs de la chaîne de valeur. ▪ Renforcement des échanges sur les thématiques sociales et environnementales avec les représentants des travailleurs de la chaîne de valeur. ▪ Renforcement des clauses contractuelles sur la sécurité et la sous-traitance.

	LA NATURE (PARTIE PRENANTE PASSIVE)
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.] Finalité de la coopération [45.a.iv.] Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.] Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.] Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.] Mesures supplémentaires planifiées et calendrier d'exécution [45.c.ii.]	En tant que partie prenante passive, les éléments relatifs à la partie prenante « Nature » ne peuvent être renseignés.

[S3.SBM-2.§7]	LES COMMUNAUTÉS LOCALES
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.]	▪ Poursuite d'un dialogue permanent avec différents acteurs locaux présents à proximité des sites et des chantiers du groupe New Immo Holding (municipalités, associations de quartier, etc.) dans le cadre des activités du Groupe (projets d'aménagement ou de modification des sites, etc.) au moyen, notamment, de réunions d'échange, de consultation et d'information et du processus de coconstruction des projets.
Finalité de la coopération [45.a.iv.]	▪ Compréhension des incidences des activités du Groupe sur les communautés concernées en matière environnementale, sociale et en matière de développement économique et social.
Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.]	▪ Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, dans les projets et initiatives du Groupe (ajustement des plans d'aménagement des sites pour minimiser les incidences négatives sur les riverains, etc.). ● Mise en place d'une charte chantier responsable pour minimiser les risques.
Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.]	▪ Demande de minimisation des incidences des sites de New Immo Holding sur les riverains lors des travaux et durant son exploitation (déchets, gestion des ressources, pollution sonore lors des travaux, etc.).
Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.]	▪ Réduction de l'empreinte carbone des sites (déploiement de panneaux solaires sur les magasins, etc.). ▪ Contribution au développement économique et social des communautés locales à travers les projets proposés par le Groupe, que ce soit en développement de nouveaux lieux de vie ou les actions menées sur les sites déjà ouverts au public.

	LES ACTEURS DES MARCHÉS FINANCIERS
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.]	▪ Organisation de *top-to-top meetings* annuels entre les directions générales d'ELO, Auchan Retail et New Immo Holding et la Direction générale de chacun des principaux partenaires bancaires du Groupe. ▪ Échanges avec les acteurs des marchés financiers lors des présentations annuelles et semestrielles des résultats consolidés du groupe New Immo Holding.
Finalité de la coopération [45.a.iv.]	▪ Démontrer la solidité de la stratégie globale (financière et extra financière) du groupe et permettre aux acteurs des marchés financiers de réaliser des investissements en toute connaissance de cause.
Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.]	▪ Analyse des évolutions à apporter, le cas échéant, en matière de communication financière et extra-financière, pour favoriser la pérennité du financement du Groupe sur les marchés financiers.
Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.]	▪ Demande accrue de transparence sur les performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) du Groupe. ▪ Attentes en matière de gestion des risques et opportunités liés aux questions climatiques. ▪ Attente de rentabilité financière à long terme intégrant les principes de la durabilité.
Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.]	▪ Souscription de financements liés au développement durable (Green bonds).

	LES MANDANTS DU GROUPE NEW IMMO HOLDING
Modalités d'organisation de la coopération [45.a.iii.]	▪ Coopération avec les mandants des relations directs avec les responsables de portefeuille du Groupe.
Finalité de la coopération [45.a.iv.]	▪ Encourager une relation commerciale pérenne et agréable pour les 2 parties, tout en maintenant une posture servicielle et une offre de service adaptée à chacun. ▪ Développer le périmètre d'intervention du groupe New Immo Holding *via* le gain de nouveau mandants ou le développement des mandats existants.
Modalités de prise en considération des résultats [45.a.v.]	▪ Les mandats étant au cœur de la stratégie de New Immo Holding, les résultats des échanges avec eux sont pris en compte pour adaptation du business model. ▪ Veille marché afin de rester compétitifs face à nos concurrents.
Compréhension qu'à l'entreprise des intérêts et points de vue liés à la stratégie ou au modèle d'affaires [45.b.]	▪ Exigence d'équilibre entre une posture servicielle adaptée et des niveaux de rentabilité adaptés pour le Groupe.
Modifications adoptées ou prévues de la stratégie ou du modèle d'affaires [45.c.i.]	▪ Intégration des évolutions du marché dans la stratégie de New Immo Holding constante afin de se maintenir à un haut niveau de prestation de services. ▪ Intégration de critères ESG dans les prises de décisions stratégiques.

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

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

Le tableau ci-après présente une synthèse des 59 impacts, risques et opportunités en matière de durabilité (IRO) qui ont été considérés comme matériels pour New Immo Holding au résultat de son analyse de double matérialité. En application des normes ESRS, une description détaillée de chaque IRO est publiée dans la partie thématique correspondante du présent état de durabilité.

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux	Incidence négative	NIH E1-1-IN
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation (ex. : alimentation moins carbonée), stigmatisation de certains produits (ex. : bœuf, huile de palme), horaires de fréquentation modifiés…	Risque	New Immo Holding E1-2-R
ESRS E1	Changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes	Risque	NIH E1-3-R
ESRS E1	Changement climatique	Atténuation du changement climatique	Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance	Risque	NIHE1-5-R
ESRS E1	Changement climatique	Atténuation du changement climatique	Risque de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques	Risque	NIHE1-7-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Impact négatif potentiel des activités du groupe lié à une augmentation de la consommation d'énergie des sites facteur d'augmentation des émissions de GES	Incidence négative	NIHE1-8-IN
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire	Risque	NIHE1-9-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire	Risque	NIHE1-10-R
ESRS E1	Changement climatique	Énergie	Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites et transport) et/ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité	Risque	NIHE1-11-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Impact positif potentiel lié à la contribution pour la dépollution des sols grâce à la réhabilitation de sites	Incidence positive	NIHE4-29-IP

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité	Opportunité	NIHE4-30-OP
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Risque réglementaire en cas de non-respect des lois en vigueur relatives à la protection de la biodiversité	Risque	NIHE4-31-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Risque réputationnel en cas de dégradation de l'image de l'entreprise en raison de pratiques néfastes à la biodiversité	Risque	NIHE4-32-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences sur l'étendue et la condition des écosystèmes Incidences et dépendances sur les services écosystémiques Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	Impact négatif potentiel sur l'environnement en cas de dégradation des écosystèmes des terres agricoles	Incidence négative	NIHE4-33-IN
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Impact négatif sur la biodiversité en cas de dégradation des habitats due à l'emprise au sol des sites	Incidence négative	NIHE4-34-IN
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Risque financier en cas d'abandon ou de décalage de projet du fait de la réglementation protégeant la faune et la flore	Risque	NIHE4-35-R
ESRS E4	Biodiversité et écosystèmes	Incidences et dépendances sur les services écosystémiques	Impact négatif physique potentiel d'inondation ou de déstabilisation du cycle de l'eau	Incidence négative	NIHE4-36-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources sortantes liées aux produits et services	Impact potentiel lié à la dépollution de sites requalifiés	Incidence positive	NIHE5-37-IP
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services	Impact négatif potentiel en cas de génération de déchets induite par la réhabilitation et la démolition	Incidence négative	NIHE5-38-IN

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services	Risque financier lié au fait qu'une réhabilitation de site peut être plus coûteuse qu'une construction neuve	Risque	NIHE5-39-R
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services	Impact positif lié à la diminution des besoins en ressources naturelles pour les activités de construction/rénovation, et allongement de la durée de vie des sites ou réallocation de leur utilisation	Incidence positive	NIHE5-40-IP
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Impact négatif en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage	Incidence négative	NIHE5-41-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité	Risque	NIHE5-42-R
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé	Risque	NIHE5-43-R
ESRS E5	Économie circulaire	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Impact négatif sur l'environnement en cas de surexploitation des ressources naturelles entraînant leur épuisement	Incidence négative	NIHE5-44-IN
ESRS E5	Économie circulaire	Déchets	Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets	Risque	NIHE5-46-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Risque réputationnel sur la marque employeur lorsque les conditions de travail dégradent la vie personnelle	Risque	NIHS1-49-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes	Incidence négative	NIH S1-50-IN
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Conditions de travail	Risque réglementaire en cas de non-conformité en relation avec la notion de salaire décent pouvant avoir un effet financier	Risque	NIHS1-53-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise	Risque	NIHS1-63-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'insuffisance de formation des collaborateurs	Incidence négative	NIHS1-64-IN
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'inégalité d'accès aux formations	Incidence négative	NIHS1-65-IN

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	*Enjeu spécifique identifié par New Immo Holding et ses pairs*	Risque économique en cas de perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser efficacement les sujets liés à la transition verte	Risque	NIHS1-73-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	*Enjeu spécifique identifié par New Immo Holding et ses pairs*	Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition	Risque	NIHS1-74-R
ESRS S1	Effectifs de l'entreprise	*Enjeu spécifique identifié par New Immo Holding et ses pairs*	Risque réputationnel lié au manque de compétences adaptées des salariés pour adresser les défis liés à la transition	Risque	NIHS1-75-R
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Conditions de travail	Impact négatif réel sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger leur santé et leur sécurité	Incidence négative	NIHS2-77-IN
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Conditions de travail	Risque opérationnel en raison de la faible qualité des produits et services de l'entreprise due à la baisse de qualité des prestations des travailleurs de la chaîne de valeur	Risque	NIHS2-78-R
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Impact négatif potentiel lié à de potentiels cas de non-respect des égalités entre les personnes en amont de la chaine de valeur (discrimination, harcèlement)	Incidence négative	NIHS2-79-IN
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Impact négatif social réel sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les parties prenantes ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants	Incidence négative	NIHS2-81-IN
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Risque réglementaire de non-conformité découlant des relations indirectes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) et pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle	Risque	NIHS2-82-R
ESRS S2	Travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Risque d'image en cas de non-conformité aux nouvelles réglementations (CS3D, couverture médiatique négative...)	Risque	NIHS2-83-R
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Impact négatif social réel sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie/lieux de vente ou encore de pratiques agricoles intensives	Incidence négative	NIHS3-85-IN
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Impact négatif sociétal réel dû à la dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes de travaux	Incidence négative	NIHS3-86-IN
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Risque financier lié à une opportunité manquée ou à un abandon de projet en cas d'opposition des riverains	Risque	NIHS3-87-R

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité *via* la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales	Opportunité	NIHS3-30-OP
ESRS S3	Communautés touchées	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité financière sous la forme de services de santé sport et bien-être offerts aux riverains pour valoriser leurs conditions de vie	Opportunité	NIHS3-30-OP
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque réglementaire et financier en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité avec l'article 9 du Code civil	Risque	NIHS4-91-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Impact négatif sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise	Incidence négative	NIHS4-93-IN
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque réglementaire de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès aux personnes en situation de handicap pouvant avoir une incidence financière	Risque	NIHS4-95-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque réputationnel en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès des personnes en situation de handicap pouvant engendrer une baisse de trafic	Risque	NIHS4-96-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Protection des lanceurs d'alerte	Risque réglementaire potentiel de non-conformité en cas de non-protection des lanceurs d'alerte (loi n° 2022-401)	Risque	NIHG1-100-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement	Risque réglementaire en cas de non-respect des pratiques relatives au droit à la concurrence et au devoir de vigilance	Risque	NIHG1-102-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement	Impact positif lié au développement de pratiques commerciales durables et équitables	Incidence positive	NIHG1-103-IP

ESRS	Thème ESRS AR 16	Sous-thème ESRS AR 16	IRO	Catégorie	Balise
ESRS G1	Conduite des affaires	Corruption et versement de pots-de-vin	Risque réglementaire en cas de pratiques commerciales non éthiques courantes dans l'entreprise	Risque	NIHG1-105-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Corruption et versement de pots-de-vin	Risque réputationnel en cas de non-respect des normes d'éthique des affaires pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes	Risque	NIHG1-106-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Mécanismes de financement éthiques et responsables	Impact négatif sur les « *best practices* ESG » du secteur si le Groupe venait à avoir des modes de financement s'éloignant des normes et *best practices* ESG	Incidence négative	NIHG1-107-IN
ESRS G1	Conduite des affaires	Mécanismes de financement éthiques et responsables	Risque réputationnel lié à des sources de financement peu éthiques ou non transparentes	Risque	NIHG1-108-R
ESRS G1	Conduite des affaires	Orientation des projets	Risque financier lié à la perte potentielle d'investisseurs si les projets suivis ne sont pas alignés avec les ambitions ESG	Risque	NIHG1-109-R
ESRS S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque opérationnel lié à l'arrêt ou le ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique	Risque	NIHS4-111-R

3.1.4. GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

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

3.1.4.1.1. Processus, méthodes et hypothèses utilisés 2.53.A

> **Processus général** 2.51

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les consultations périodiques réalisées en 2024

Parties prenantes consultées	
Dirigeants et cadres dirigeants	3
Représentant du personnel	1
Représentant de l'économie sociale et solidaire	1
Fédération professionnelle sectorielle	1
Experts en développement durable	3

> Évaluation et détermination des impacts matériels 2.53.B.IV

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

L'intensité des impacts repose sur les critères suivants :

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

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

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

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

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

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

(i) seuls les impacts potentiels dont la note finale de matérialité d'impact est supérieure ou égale à 6, avec une note d'intensité **et** une note de probabilité d'occurrence supérieures ou égales à 3 (sur une échelle de 5), ont été considérés comme matériels ;

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

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

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

> **Liens entre les impacts et dépendances identifiés et les risques et opportunités en résultant** 2.53.C.I

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

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

> **Évaluation et détermination des risques et opportunités matériels** 2.53.C.II

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

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

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

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

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

> **Gestion des risques en matière de durabilité et gestion des autres types de risques** 2.53.C.III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4.1.6. Intégration du processus de gestion des opportunités dans le processus global de gestion de l'entreprise [2.53.F]

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

3.1.4.1.7. Ressources utilisées pour l'identification et l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels [2.53.G]

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

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

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

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

> **Pour les IRO liés au changement climatique** [E1.IRO-1]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **En ce qui concerne les IRO liés à la pollution** E2.IRO-1

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

> **En ce qui concerne les IRO liés aux ressources hydriques et marines** E3.IRO-1

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

> **En ce qui concerne les IRO liés à la biodiversité et les écosystèmes** E4.IRO-1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Groupe a tenu compte des risques systémiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- concernant l'artificialisation des sols, un objectif de désartificialisation des sols *via* la renaturation de 50 % des m3 a été fixé dans le Cadre d'Impact de Ceetrus. Le Cadre d'impact prévoit aussi la création de trames verte et bleue, ainsi que la préservation de la nature sur les fonciers. Il prévoit également, de sensibiliser la communauté à l'écologie et aux enjeux de la biosphère, notamment les services écosystémiques au travers d'animations sur ses sites. Sur les sites de bureaux occupés par les équipes New Immo Holding, la stratégie ESG prévoit de créer et maintenir des espaces spécifiques dédiés à la protection de la faune et de la flore (notamment en plantant 100 000 arbres d'ici à 2030), et de rendre ces espaces accessibles aux communautés ;

- concernant l'activité agricole en France, un partenariat avec l'entreprise à mission Agoterra a été mis en place afin d'amener les agriculteurs exploitants le foncier non bâti de New Immo Holding à adopter des pratiques plus respectueuses du sol et du vivant. E4.17.E

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

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

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

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

> **Pour les IRO liés à l'utilisation des ressources et l'économie circulaire** E5.IRO-1

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

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

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

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

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

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

> **Modifications intervenues dans la procédure d'évaluation de la matérialité**

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

> **Prochaines dates de révision de l'évaluation de la matérialité**

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

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

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

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

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

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

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

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

ESRS	Exigence de publication	Paragraphe de l'état de durabilité
ESRS S3	S3-1 Politiques relatives aux communautés touchées	3.3.3.2
	3.SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.3.3.1
	S3-2 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les communautés touchées	3.3.3.3
	S3-3 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations	3.3.3.4
	S3-4 Actions concernant les incidences importantes sur les communautés touchées, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les communautés touchées, et efficacité de ces actions	3.3.3.5
	S3-5 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	3.3.3.6
ESRS S4	S4-1 Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux	3.3.4.2
	SBM-3 Incidences, risques et opportunités importants et interaction avec la stratégie et le modèle économique	3.3.4.1
	S4-2 Processus d'interaction au sujet des incidences avec les consommateurs et utilisateurs finaux	3.3.4.3
	S4-3 Procédures visant à remédier aux incidences négatives et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finals de faire part de leurs préoccupations	3.3.4.4
	S4-4 Actions concernant les incidences importantes sur les consommateurs et utilisateurs finals, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les consommateurs et utilisateurs finals, et efficacité de ces actions	3.3.4.5
	S4-5 Cibles liées à la gestion des incidences négatives importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants	3.3.4.6
ESRS G1	G1.SBM-3 Impacts, risques et opportunités matériels en matière de conduite des affaires	3.4.1
	G1.GOV-1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1.2.1
	G1-1 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires	3.4.2.1
	G1-2 Gestion des relations avec les fournisseurs	3.4.2.2
	G1-3 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	3.4.2.3
	G1-4 Cas avérés de corruption ou versements avérés de pots-de-vin	3.4.3.1

3.1.4.2.2. Détermination des informations matérielles à publier [2.59]

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

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

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

3.2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

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

LES ACTIVITÉS DE New Immo Holding EN LIEN AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

Contexte réglementaire

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

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

- contribuer substantiellement à un ou plusieurs des objectifs environnementaux suivants :
  - § atténuation du changement climatique,
  - § adaptation au changement climatique,
  - § utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines,
  - § transition vers une économie circulaire,
  - § prévention et contrôle de la pollution,
  - § protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- être conforme aux critères d'examen technique établis par la Commission ;
- ne causer de préjudice important à aucun des objectifs environnementaux (DNSH « *Do Not Significant Harm* ») ;
- être exercée dans le respect de principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux du travail, des huit conventions fondamentales de l'OIT et de la charte internationale des droits de l'Homme.

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

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

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

Périmètre

- Les revenus, les dépenses d'investissements et dépenses d'exploitation considérées couvrent l'ensemble des activités de New Immo Holding correspondant au périmètre de consolidation de l'état de durabilité tel qu'il est exposé dans les informations générales de ESRS2 (3.1.1.1.1) ;
- Les données financières sont issues des comptes consolidés au 31 décembre 2024 et les revenus locatifs et les dépenses d'investissement peuvent donc être réconciliés avec les états financiers.

Activités éligibles au titre de la taxonomie

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

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

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

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

Évaluation de l'alignement des activités éligibles
Critères techniques et DNSH

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

ACTIVITÉS ÉLIGIBLES	CRITÈRES TECHNIQUES D'ALIGNEMENT SUR L'OBJECTIF D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
7.7 Acquisition et propriété des bâtiments	Le critère d'alignement des activités immobilières (rénovation ou construction de bâtiments en vue de les exploiter, de les louer ou de les vendre) est celui de la consommation d'énergie primaire exprimée en kWh/m²/an. Le seuil de consommation d'énergie primaire consommée par m² et par an qui a été retenu a été fixé est relatif aux 15 % du benchmark disponible sous Deepki pour l'activité retail ou DPE A pour l'activité située en France. Au-dessus de ce seuil, les bâtiments ont été considérés comme ne contribuant pas à l'objectif d'adaptation au changement climatique.	Le bâtiment n'est pas destiné à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles. La consommation d'énergie primaire (PED), qui définit la performance énergétique du bâtiment résultant de la construction, ne dépasse pas le seuil fixé pour les exigences applicables aux bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB) et figurant dans la réglementation nationale mettant en œuvre la directive 2010/31/UE. La performance énergétique est certifiée par un certificat de performance énergétique	Les risques climatiques physiques liés aux aléas climatiques ont été identifiés au moyen d'une évaluation rigoureuse des risques et de la vulnérabilité liés au climat,

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

Garanties minimales

- Diligences relatives aux droits humains

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

- Diligences relatives à la lutte contre la corruption

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

- Diligences relatives au respect des règles de concurrence

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

- Diligences relatives au respect des législations fiscales

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

Modalités d'évaluation des indicateurs financiers

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

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

Méthodologie

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

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

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

Revenus

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

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

Ainsi la part des revenus éligibles de New Immo Holding pour l'exercice 2024 s'élève à 100 % sur un total des revenus de 570 millions d'euros.

Le ratio d'alignement (revenus alignés rapportés aux revenus éligibles) atteint 9,2 % au titre de 2024.

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

	SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE	
	% DE REVENUS ALIGNÉS/REVENUS TOTAUX	*% DE REVENUS ÉLIGIBLES/REVENUS TOTAUX*
Atténuation du changement climatique	9,2 %	100 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

Dépenses d'investissements (CAPEX)

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

Ainsi, la part des dépenses d'investissement éligibles du Groupe au titre de l'exercice 2024 est de 90 % sur un total de dépenses d'investissements de 154 millions d'euros.

Le ratio d'alignement (Dépenses d'investissements alignées rapportées aux dépenses d'investissements éligibles) atteint 21,3 % au titre de 2024.

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

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

	SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE	
	% DE CAPEX ALIGNÉS/CAPEX TOTAUX	*% DE CAPEX ÉLIGIBLES/CAPEX TOTAUX*
Atténuation du changement climatique	21,3 %	90 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

Dépenses d'exploitation (OPEX)

Les dépenses d'exploitation telles que définies par le règlement taxonomie (180,80 M€, dont 110,3 de *management fees*) sont non significatives par rapport à l'ensemble des charges d'exploitation figurant au compte de résultat consolidé de New Immo Holding. Par conséquent, cet indicateur n'est pas présenté, celui-ci étant non pertinent au regard des activités du Groupe.

Perspectives

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

Tableaux détaillés des activités éligibles

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

	SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE	
	% D'OPEX ALIGNÉS/OPEX TOTAUX	*% D'OPEX ÉLIGIBLES/OPEX TOTAUX*
Atténuation du changement climatique	0 %	0 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

REVENUS :

Exercice N		**2024**		**Critères de contribution substantielle**									**DNSH**							
Activités économiques (1)	Code (2)	Produits des activités ordinaires (M€) (PAO) (3)	Proportion des PAO, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des pao alignées sur la taxonomie (a.1) ou éligibles (a.2) à la taxonomie, année n-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1 ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)																			
Acquisition et propriété des bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	52,24	9,2 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			
Total PAO des activités durables sur le plan environnement (alignées sur la TAXONOMIE)		52,24	9,2 %													OUI			
Dont habilitantes		- 0	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			
Dont transitoires		- 0	0,0 %							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			
A.2 ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE MAIS NON DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (NON ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)																			
Acquisition et propriété des bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	517,76	90,8 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
PAO des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnement (non alignées sur la TAXONOMIE)	517,76		90,8 %																
A. PAO des activités éligibles à la taxonomie (A1+A2)		570,00	100 %																
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
PAO DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**0**	**0 %**																
TOTAL		**570,00**	**100,0 %**																

Dépenses d'investissements

Exercice N		2024		Critères de contribution substantielle								DNSH							
Activités économiques (1)	Code (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEX alignées sur la taxonomie (A.1) ou éligibles (A.2) à la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
A.1 ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)																			
Acquisition et propriété des bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	32,73	21,3 %	OUI	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			
TOTAL CAPEX DES ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENT (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)		**32.73**	**21.3 %**	**OUI**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**N/EL**	**OUI**			
Dont habilitantes		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI			
Dont transitoires		0	0 %																T
A.2 ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE MAIS NON DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (NON ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)																			
Acquisition et propriété des bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	105,86	68,7 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnement (non alignées sur la TAXONOMIE)		105,86	68,7 %																
A. CapEx des activités éligibles à la taxonomie (A1+A2)		138,60	90,0 %																
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CAPEX DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**15,40**	**10,0 %**																
TOTAL		**154,00**	**100 %**																

DEPENSES D'EXPLOITATION Exercice N		2024		Critères de contribution substantielle									DNSH							
Activités économiques (1)	Code (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEX alignées sur la taxonomie (A.1) ou éligibles (A.2) à la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
A.1 ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)																			
Acquisition et propriété des bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	0	0 %																
TOTAL OPEX DES ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENT (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)		**0**	**0 %**																
Dont habilitantes		0																H	
Dont transitoires		0																	T
A.2 ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE MAIS NON DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (NON ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)																			
Acquisition et propriété des bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	0	0 %																
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnement (non alignées sur la TAXONOMIE)		0	0 %																
A. CapEx des activités éligibles à la taxonomie (A1+A2)		0	0 %																
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CAPEX DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE		**180,80**	**100,0 %**																
TOTAL		**180,80**	**100 %**																

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

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

3.2.2. CHANGEMENT CLIMATIQUE E1

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

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

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

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

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

Les considérations liées au climat sont intégrées dans la valorisation d'entreprise ; les AGA, dont les influences ne sont pas connues à date d'édition du présent état de durabilité.

Voir avec Paolo pour les rémunérations des membres du Comité audit

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

Le process est détaillé dans la partie ESRS 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'analyse des actifs a été réalisée, mais pas d'analyse de faite spécifiquement sur les activités économiques.

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

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

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

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

STRATÉGIE

3.2.2.1. Impacts, risques et opportunités matériels

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

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E1-1-IN	Impact négatif réel sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux	Changement climatique – adaptation au changement climatique

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Les impacts négatifs liés aux effets du changement climatique sont, à long terme, principalement les fortes chaleurs, les inondations, les sécheresses, les évènements extrêmes, ainsi que la montée des eaux. Ils affectent les usagers des sites du Groupe New Immo Holding et potentiellement les travailleurs de la chaîne de valeur selon l'emplacement de leurs sites (toute la chaîne de valeur). Les entreprises du groupe sont connectées à ces impacts de manière différenciée selon leurs activités, les pays d'implantation et leurs chaînes de valeur.

La notion d'impact climatique liée à l'activité immobilière a été identifiée dans le plan de vigilance. Des plans d'actions visant à modifier et adapter l'immobilier actuel et futur (nouveaux projets) sont en cours ou à développer. Des indicateurs de mesure d'émission des GES ont été choisis et sont suivis par les instances dirigeantes du groupe New Immo Holding à travers les activités de Nhood et Ceetrus.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f

Afin de gérer cet impact réel, le Groupe met en œuvre des politiques liées au climat et aux potentiels leviers du groupe sur la décarbonation. Une réflexion est également en cours pour le déploiement, à moyen terme, d'un plan de transition.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E1-8-IN	Impact négatif potentiel des activités du groupe lié à une augmentation de la consommation d'énergie des sites facteur d'augmentation des émissions de GES.	Changement climatique - énergie

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Une augmentation ou un maintien de la consommation d'énergie pourrait, à moyen terme, contredire les objectifs de réduction des émissions de GES du groupe. Étant donné que la consommation énergétique représente une part significative des émissions du scope 1 et 2, et que les initiatives de sobriété énergétique ont déjà permis une réduction notable de ces émissions, une gestion inadéquate de la consommation d'énergie pourrait entraîner une hausse des émissions de GES et compromettre les ambitions climatiques du groupe. Cet impact peut affecter toute la chaîne de valeur du Groupe.

La notion d'impact climatique liée à l'activité immobilière a été identifiée dans le plan de vigilance. Des plans d'actions visant à modifier et adapter l'immobilier actuel et futur (nouveaux projets) sont en cours ou à développer. Des indicateurs de mesure des consommations énergétiques et de la source de ces énergies ont été choisis et sont suivis par les instances dirigeantes du groupe New Immo Holding à travers les activités de Nhood et Ceetrus.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f

Afin de gérer cet impact potentiel, le Groupe met en œuvre des politiques liées au climat et aux potentiels leviers du groupe sur la décarbonation. Une réflexion est également en cours pour le déploiement, à moyen terme, d'un plan de transition.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-2-R	Risque de marché réel lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation, stigmatisation de certains produits, horaires de fréquentation modifiés…	Changements climatiques - Adaptation au changement climatique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b

À court terme, un décalage entre l'offre, les contraintes du marché et les demandes des clients professionnels, peut entrainer une baisse de la fréquentation des sites et des projets en développement à revenus inférieurs.

Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaînes de valeur en amont, aval et opérations directes de la chaîne de valeur du groupe New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus, cependant, pour faire face à ce risque, le Groupe s'appuie sur les politiques climat et énergie (notamment le cadre d'impact - climat et la stratégie ESG - Planet) qu'il met en œuvre pour prévenir l'impact négatif potentiel sur le climat en cas d'accroissement des impacts du changement climatique.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-3-R	Risque physique réel de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes	Changements climatiques - Adaptation au changement climatique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Une dégradation de l'état du bâtiment peut le rendre incompatible à l'accueil du public, entrainant des fermetures temporaires ou définitives. Les risques climatiques encourus sur le long terme (Inondation, Forte tempête, Stress dû au froid, Vague de chaleur, Sécheresse, Glissement de terrain, Incendies, Précipitations extrêmes, Changement de température) impliquent en outre un risque d'augmentation des couts d'assurance, des charges d'exploitation, des dépenses d'investissement et/ou d'assurances.

Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaînes de valeur en amont, aval et opérations directes de la chaîne de valeur du groupe New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers moyen et long terme ne sont pas encore connus, le groupe New Immo Holding a mis à jour sa cartographie des risques physiques (vagues de chaleur, hausse de la température moyenne, tempêtes, submersion marine, précipitations extrêmes, sécheresses) liés au réchauffement climatique sur 100 % de ses actifs et projets. Ce travail s'est basé sur l'analyse de 2 scénarios de réchauffement : un compatible avec un réchauffement limité à 2 °C ; un scénario *business as usual*.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-5-R	Risque potentiel de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance	Changements climatiques - Atténuation du changement climatique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Ne pas prendre en compte l'évolution des attentes sociétales concernant l'atténuation du changement climatique constitue un risque, à court terme, d'atteinte à l'image du Groupe. Une image dégradée du Groupe peut entrainer une baisse de l'engagement de sa clientèle et de la fréquentation des sites.

Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaînes de valeur en amont, aval et opérations directes de la chaîne de valeur du groupe New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus, mais les travaux menés en relations avec les impacts liés aux thématiques d'adaptation et d'atténuation du changement climatique contribuent également à la gestion de ce risque.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-7-R	Risque potentiel de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques	Changements climatiques - Atténuation du changement climatique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Une réduction des déplacements des usagers et consommateurs en réponse aux préoccupations climatiques peut entrainer une diminution de la fréquentation des zones commerciales, ce qui pourrait entraîner une perte économique pour le Groupe ainsi que pour ses locataires.

Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaînes de valeur en amont, aval et opérations directes de la chaîne de valeur du groupe New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus, mais les travaux menés en relations avec les impacts liés aux thématiques d'adaptation et d'atténuation du changement climatique contribuent également à la gestion de ce risque.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-9-R	Risque probable de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire	Changements climatiques - Énergie

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Risque de condamnation financière à moyen terme en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie primaire fixés par la réglementation française à 180 kWh par m² par an pour les actifs immobiliers concernés. Les bâtiments dépassant ce seuil ne contribuent pas aux objectifs d'adaptation au changement climatique attendus par ladite réglementation, incitant New Immo Holding à adapter ses actifs et équipements pour en faire des bâtiments moins énergivores.

Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et opérations directes de la chaîne de valeur du groupe New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus, mais les travaux menés en relations avec l'impact NIH E1-8-IN lié à la thématique de la gestion des énergies contribue à la gestion de ce risque.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-10-R	Risque réputationnel réel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire	Changements climatiques - Énergie

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

La médiatisation de ces pénalités relatives à un non-respect du décret tertiaire et de ses arrêtés d'application peut nuire, à moyen terme, à l'image du Groupe en mettant en évidence son incapacité à se conformer à cette réglementation française, ce qui pourrait entraîner une perception négative du public des partenaires et des clients. Cette mauvaise réputation pourrait affecter la confiance des parties prenantes et amener à une dégradation de l'image du Groupe.

Comme pour le risque de sanctions financières, New Immo Holding s'attache donc à s'assurer de la bonne performance énergétique de ses actifs.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Bien que ce risque n'ait pas de plan de mitigation propre les travaux menés en relations avec les impacts et risques liés aux thématiques d'adaptation et d'atténuation du changement climatique contribuent également à la gestion de ce risque.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E1-11-R	Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité.	Changements climatiques - Énergie

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

La raréfaction des ressources en énergies fossiles engendre un risque de hausse des tarifs de l'énergie (y compris transport) et/ou une interruption de l'activité ayant une dépendance à ce type de ressource.

Ce risque trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaine de valeur amont, opérations directes du groupe New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Bien que ce risque n'ait pas de plan de mitigation propre les travaux menés en relations avec les impacts et risques liés aux thématiques d'adaptation et d'atténuation du changement climatique contribuent également à la gestion de ce risque.

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

IRO	CODE RISQUE	RISQUE PHYSIQUE OU DE TRANSITION
Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation, horaires de fréquentation modifiés…	NIH E1-2-R	Risque de transition
Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes	NIH E1-3-R	Risque physique
Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance	NIH E1-5-R	Risque de transition
Risque de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques	NIH E1-7-R	Risque de transition
Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire	NIH E1-9-R	Risque de transition
Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire	NIH E1-10-R	Risque de transition
Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité	NIH E1-11-R	Risque de transition

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

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

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

Détail des leviers identifiés :

- *Via* Nhood dans Stratégie ESG – Climat :

Depuis 2022, Nhood intègre les enjeux climatiques dans sa stratégie *via* une vision structurée autour des axes People, Planet, Profit, Gouvernance. Nhood met en œuvre une feuille de route ESG fondée sur une vision couvrant trois dimensions — People, Planet, Profit (ajout de la Gouvernance dans la version 2024 de la stratégie ESG). L'entreprise développe aussi son offre de services en proposant à ses clients une prestation d'accompagnement *via* des expertises sur les sujets de transformation des actifs immobiliers prenant en compte les aspects de résilience vis-à-vis du changement climatique ainsi que leur impact carbone. Nhood investit pour cela dans la formation de chaque collaborateur — au-delà des experts ESG — dans son domaine d'expertise propre.

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

- Adaptation des actifs et cadre d'impact :

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

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

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

L'efficience des leviers de décarbonation, ainsi que la mesure des réductions d'émissions GES attendues par levier et les investissements financiers nécessaires seront évalués lors de la réalisation du plan de transition, courant 2025.

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

L'intégralité des actifs de Ceetrus sont concernés par l'analyse, à l'exception des sites gérés par l'entreprise, mais non occupés par les collaborateurs Nhood. Les thématiques détaillées sont :

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

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

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

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

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

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

Une analyse de risque a été menée sur 251 sites du patrimoine selon la méthode LEAP par le prestataire AXA climate (description de la méthode dans la section E4, utilisant le modèle RCP 8.5). Selon cette analyse, 79 % des actifs de New Immo Holding seront en risque élevé ou extrême d'ici à 2050.

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

À date, le groupe New Immo Holding ne dispose pas d'un plan de transition complet rattaché à une trajectoire de réduction d'émissions certifiée et déployée. Néanmoins, des actions liées à l'atténuation du changement climatique sont d'ores et déjà mises en œuvre, pouvant s'apparenter à un plan de transition. Elles portent sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre :

- l'un des leviers majeurs de l'atténuation du changement climatique est la maîtrise de l'énergie,
- l'autre levier d'action est la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

Le groupe New Immo Holding lancera le chantier d'un futur plan de transition au cours de l'année 2025. E1.17.2

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

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

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E1-01-PO	Cadre d'impact - Changements climatiques - Énergie	

Description des principaux éléments de la politique et de la procédure de surveillance
2.65.a

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

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

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

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E1-01-PO	Cadre d'impact - Changements climatiques - Énergie	

IRO liés :

NIH E1-1-IN

Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux.

NIH E1-2-R

Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation (ex. : alimentation moins carbonée), stigmatisation de certains produits (ex. : bœuf, huile de palme), horaires de fréquentation modifiés…

NIH E1-3-R

Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes

NIH E1-5-R

Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance.

NIH E1-7-R

Risque de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques.

NIH E1-8-IN

Impact négatif potentiel des activités du groupe lié à une augmentation de la consommation d'énergie des sites facteur d'augmentation des émissions de GES.

NIH E1-9-R

Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-10-R

Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-11-R

Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité.

Procédures de surveillance : évaluation régulière des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies.

Description du cadre de la politique ou de ses exclusions
2.65.b

Ce document s'applique à l'ensemble du patrimoine foncier de Ceetrus, en pleine propriété ou propriété majoritaire.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation qui est responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

La Direction générale Ceetrus est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring du président du Conseil d'administration de New Immo Holding.

Normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Issu d'un travail collaboratif Ceetrus/Nhood, sous l'égide de l'organisation « Les nouveaux Géants » (organisme de formation à la transition écologique).

De quelle manière la politique est mise à la disposition des parties prenantes potentiellement touchées, et qui doivent participer à sa mise en œuvre
2.65.f

Événement de lancement lors duquel Ceetrus a communiqué sa vision à son mandant Nhood.

Chaque collaborateur Nhood et Ceetrus a bénéficié d'une édition papier du document.

Une version numérique est également disponible.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E1-02-PO	Stratégie ESG - Planet climat - Énergie	

Description des principaux éléments de la politique et de la procédure de surveillance

2.65.a

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

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

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

IRO liés :

NIH E1-1-IN

Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux.

NIH E1-2-R

Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation (ex. : alimentation moins carbonée), stigmatisation de certains produits (ex. : bœuf, huile de palme), horaires de fréquentation modifiés…

NIH E1-3-R

Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes.

NIH E1-5-R

Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance.

NIH E1-9-R

Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-10-R

Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-11-R

Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité.

Procédures de surveillance :

La feuille de route définit des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long termes. Ces données seront évaluées régulièrement.

Description du cadre de la politique ou de ses exclusions

2.65.b

La feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood, et les sites occupés par lesdits collaborateurs. Elle n'est pas appliquée aux sites gérés uniquement *via* mandat. Dans le contexte actuel d'arrêt progressif de l'activité New Immo Holding sur le territoire, la Hongrie n'est pas soumise à cette feuille de route.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation qui est responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction ESG Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring de la Direction générale de Nhood.

Normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné.

Attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

60 parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG, dont des parties prenantes spécialisées sur les thématiques adaptation au changement climatique, atténuation du changement climatique et mesure carbone.

De quelle manière la politique est mise à la disposition des parties prenantes potentiellement touchées, et qui doivent participer à sa mise en œuvre

2.65.f

Évènement d'entreprise lors du lancement de la feuille de route.

Mise à disposition du document référence sur le réseau interne de Nhood.

Une version allégée sera proposée pour communication à l'externe, notamment sur le site institutionnel.

3.2.2.3.1. Couverture de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique par les politiques adoptées E1.25.A.1 – B +E1.25.A.2+E1.25.B.1 – B+E1.25.B.2

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

Dans la politique rédigée par Ceetrus, concernant la réduction des consommations énergétiques des parties privatives des locataires des galeries marchandes (efficacité énergétique) ou encore la réduction liée à la mobilité de ses clients finaux, New Immo Holding ne prévoit de procéder que par incitation, *via* des aménagements favorisant les mobilités douces et l'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique (atténuation du changement climatique). E1.25.A.2

En matière d'adaptation au changement climatique, plusieurs actions sont programmées, parmi lesquelles la création d'îlots de fraîcheur afin de lutter efficacement contre les vagues de chaleur à venir — en lien avec les autres projets de renaturation du groupe —, ou encore des dispositifs de prévention et de gestion de crise contribuant à la résilience urbaine. Par exemple, *via* le référencement des sites du groupe en tant que zones privilégiées (de repli, d'entraînement, de stockage…) pour les acteurs de la protection civile. Des projets d'installations photovoltaïques sont également en cours (énergies renouvelables) ainsi que des études relatives au recours à la géothermie.

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

3.2.2.3.2. Couverture de l'efficacité énergétique, du déploiement des énergies renouvelables et d'autres domaines par les politiques adoptées E1.25.C.1 – B+E1.25.C.2+E1.25.D.1 – B+E1.25.D.2 + E1.25.E.1 – B + E1.25.E.2

Le Cadre d'impact traite du domaine relatif à l'efficacité énergétique et au déploiement d'énergies renouvelables. En effet, Ceetrus initie des actions d'efficacité énergétique des bâtiments en encourageant le recours aux énergies renouvelables, réduisant ainsi le volume de GES émis par les parties communes des galeries commerciales de New Immo Holding. Le groupe vise un taux de 100 % d'énergie renouvelable par le biais d'une incitation à l'autoconsommation. Cette politique prévoit également l'alignement des actifs Ceetrus avec une trajectoire Net Zéro Carbone d'ici à 2040.

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

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

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

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

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

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

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

Pour le groupe New Immo Holding, chaque impact et risque est traité par au moins une action.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E1-07-AC	S'engager dans une trajectoire Net Zéro Carbone	Climat - Energie	E1-01-PO - Cadre d'impact - Changements climatiques - énergie

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

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

Le plan d'action comprend :

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

IRO liés

NIH E1-8-IN

Impact négatif potentiel des activités du groupe lié à une augmentation de la consommation d'énergie des sites facteur d'augmentation des émissions de GES.

NIH E1-9-R

Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-10-R

Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-11-R

Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité.

Statut

2.68.a

En prévision

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2040 (le jalon à atteindre sera défini lors de l'élaboration de la trajectoire).

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des indicateurs de mesure de la performance de ces actions sont déployés, notamment sur la mesure GES et dépenses énergétiques. Ces indicateurs seront mesurés en 2025 et comparés aux ambitions posées et présentant des jalons annuels. D'autres indicateurs sont également en cours de déploiement.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E1-08-AC	Sensibiliser les moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions	Climat - Adaptation au changement climatique	E1-01-PO - Cadre d'impact - Changements climatiques –

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

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

IRO liés :

NIH E1-1-IN

Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux.

NIH E1-2-R

Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation (ex. : alimentation moins carbonée), stigmatisation de certains produits, horaires de fréquentation modifiés…

NIH E1-3-R

Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes.

Statut

2.68.a

En prévision.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

À date, nous n'avons pas d'indicateur de mesure de performance de cet indicateur, car il n'est pas encore déployé. L'outil Lakaa (outil permettant de communiquer sur les actions réalisées, *via* des posts et photos) utilisé par le groupe pourrait répondre à ce besoin de manière qualitative.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E1-09-AC	Favoriser la séquestration du carbone sur nos fonciers	Climat – atténuation du changement climatique	E1-01-PO - Cadre d'impact - Changements climatiques -

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Dans le cadre de son ambition liée à la décarbonation, Ceetrus envisage plusieurs méthodes liées à la réduction des émissions liées à l'activité. Ces méthodes ne sont pas exclusivement liées à la réduction des émissions directes du groupe, mais passent également par de la séquestration grâce à des puits de carbone. Ces puits seront mis en place d'ici à 2030, et des indicateurs de mesure du volume de GES séquestré.

Nhood est en cours de développement d'une stratégie de valorisation du foncier non bâti, notamment *via* le recrutement d'un expert en charge du foncier vert. La destination d'espaces de séquestration de ces fonciers sera partie intégrante de cette stratégie.

IRO lié

NIH E1-5-R

Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance.

NIH E1-7-R

Risque de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques.

Statut

2.68.a

En prévision.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des indicateurs de mesure de performance seront déployés lors de la réalisation de l'action.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E1-10-AC	Renforcer l'équipement en mobilité douce des sites	Climat – atténuation du changement climatique	E1-01-PO - Cadre d'impact - Changements climatiques -

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Dans le cadre de son plan d'action relatif à l'atténuation du changement climatique, Ceetrus a identifié comme levier le mode de déplacement des visiteurs sur ses sites. Aussi, le groupe réalise des investissements spécifiques en lien avec les mobilités douces (ex. garages à vélo). D'ici à 2030, l'équipement en mobilité douce des sites devra être mesuré et renforcé.

IRO liés

NIH E1-5-R

Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance.

NIH E1-7-R

Risque de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques.

Statut

2.68.a

En prévision.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des indicateurs de mesure de performance seront déployés lors de la réalisation de l'action.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E1-01-AC	Optimisation de la consommation énergétique	Climat - énergie	E1-02-PO - Stratégie ESG - Planet climat - Énergie

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Bien que société de service, et à ce titre peu énergivore, la société Nhood a néanmoins posé des ambitions relatives à sa consommation d'énergie, et à son mode de consommation. Ainsi, Nhood ambitionne d'ici à 2030 :

- 100 % de l'énergie consommée par Nhood d'origine renouvelable (valorisant les certificats d'origine),
- 15 % de réduction d'énergie consommée/M2/employé.

IRO liés

NIH E1-9-R

Risque de sanctions financières en cas de non-respect des seuils de consommation d'énergie des différentes typologies d'actifs immobiliers établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-10-R

Risque réputationnel en cas de pénalités pour non-respect des seuils de consommation d'énergie établis par le Décret Tertiaire.

NIH E1-11-R

Risque économique lié à la raréfaction des ressources fossiles pouvant entrainer une augmentation des coûts (énergie des sites & transport) et /ou une interruption (plus ou moins longue) de l'activité.

Statut

2.68.a

En prévision.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des indicateurs de mesure de la performance de ces actions sont déployés, notamment sur la mesure GES et dépenses énergétiques. Ces indicateurs seront mesurés en 2025 et comparés aux ambitions posées et présentant des jalons annuels. D'autres indicateurs sont également en cours de déploiement.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E1-06-AC	Mise en place d'ACV	Climat – atténuation du changement climatique/ adaptation au changement climatique	EE1-02-PO - Stratégie ESG - Planet climat

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Afin de mieux rendre compte des émissions GES liées à ses projets, et de permettre aux mandants d'avoir une vision éclairée des paramètres extra-financiers des projets réalisés, Nhood ambitionne, d'ici à 2030, de fournir pour tous les projets de plus de 10 M€ une analyse de cycle de vie. À travers ces ACV, le Groupe ambitionne une meilleure mesure des impacts GES des projets portés, et une meilleure prise en compte de cet indicateur dans la prise de décision, *via* notamment l'impact et les risques induits par les GES de chaque projet (type de ressources allouées à la mise en place des actions).

IRO liés

NIH E1-1-IN

Impact négatif sur la santé, la sécurité et le confort des usagers des sites et des lieux de vie (collaborateurs et clients) et des travailleurs de la chaîne de valeur, en raison de fortes chaleurs, inondations, sécheresses, évènements extrêmes et montées des eaux.

NIH E1-2-R

Risque de marché lié à l'évolution des attentes et des comportements de consommation en réponse aux changements climatiques : nouvelles habitudes de consommation (ex. : alimentation moins carbonée), stigmatisation de certains produits (ex. : bœuf, huile de palme), horaires de fréquentation modifiés.

NIH E1-3-R

Risque physique de dommages matériels sur les bâtiments en raison de leur exposition aux évènements climatiques extrêmes.

NIH E1-5-R

Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance.

NIH E1-7-R

Risque de perte économique lié à la réduction des déplacements des usagers sur les sites de ventes dû aux changements de comportements face aux enjeux climatiques.

Statut

2.68.a

En prévision.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des indicateurs de mesure de la performance de ces actions sont déployés, notamment sur la mesure GES et dépenses énergétiques. Ces indicateurs seront mesurés en 2025 et comparés aux ambitions posées et présentant des jalons annuels. D'autres indicateurs sont également en cours de déploiement.

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

INDICATEURS ET CIBLES

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

3.2.2.5.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à celui-ci E1.32.1

CIBLE

Intitulé	Description
Analyse de Cycle de vie	Le groupe New Immo Holding, dans le cadre de sa prestation de service, vise à fournir 1 ACV (scopes 1/2/3) pour chaque projet de plus de 10 M€

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la section « Mobiliser les moyens de lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions » de la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

100 % des projets de plus de 10 M€ avec une ACV.

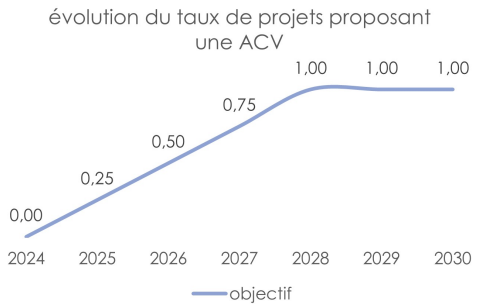
Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible ne vise que les projets pris en charge par Nhood pour ses mandants, d'un montant strictement supérieur à 10 M€.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Le projet n'étant pas encore déployé, la valeur de référence est 0 en 2024.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e



CIBLE

Intitulé	Description
Analyse de Cycle de vie	Le groupe New Immo Holding, dans le cadre de sa prestation de service, vise à fournir 1 ACV (scopes 1/2/3) pour chaque projet de plus de 10 M€

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

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

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du rapport.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Émissions GES Ceetrus	Ceetrus met en place des actions ayant pour ambition la réduction des émissions GES liées à l'activité de ses galeries marchandes

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique

2.80.a

La cible est positionnée dans les critères extra financiers du groupe suivis par le conseil d'administration.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée

2.80.b

- 70 %/M2 (scopes 1 et 2) en 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques

2.80.c

La cible concerne les émissions sur les parties communes des sites pour lesquels le groupe exerce un contrôle opérationnel. Les émissions relatives au scope 3 ne sont pas incluses (consommations des locataires ou des visiteurs de site).

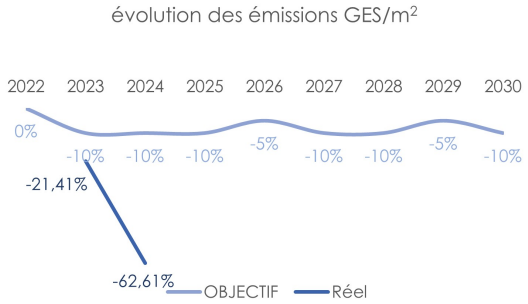
Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés

2.80.d

La cible est mesurée à partir de l'année de référence 2022 pour laquelle une valeur de 60,8 KgeqCO_2/m^2 avait été enregistrée.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires

2.80.e



CIBLE

Intitulé	Description
Émissions GES Ceetrus	Ceetrus met en place des actions ayant pour ambition la réduction des émissions GES liées à l'activité de ses galeries marchandes

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Le scénario sera conforté lors de l'établissement du plan de transition, mais à date la cible semble cohérente avec les ambitions décrites par les accords de Paris.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

La corrélation entre le volume de GES et le changement climatique est difficile à estimer, mais le lien est fait et décrit notamment par la SBTi. À date les cibles ne sont pas validées par le SBTi.

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible (à valider lors de l'établissement du plan de transition) semble en adéquation avec les ambitions des accords de Paris. Les parties prenantes seront consultées lors de l'établissement du plan de transition.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Les données sont calculées annuellement et soumises à un collège d'expert dans le cadre d'un reporting de critères extra financiers de l'entreprise suivis par le conseil d'administration.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Réduction de la consommation énergétique	**Dans le cadre de ses actions relatives à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique, Ceetrus réalise des ajustements de son parc foncier afin de le rendre plus efficace en termes de consommations énergétiques. Ces actions peuvent être de plusieurs natures, réduction des pertes thermiques (isolation), optimisation des consommations (éclairage par LED systématisé) ou plus globales (Gestion Technique des Bâtiments)**

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est positionnée dans les critères extra financiers du groupe suivis par le conseil d'administration.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

- 70 %/m² des consommations énergétiques pour les parties communes des galeries en 2030.

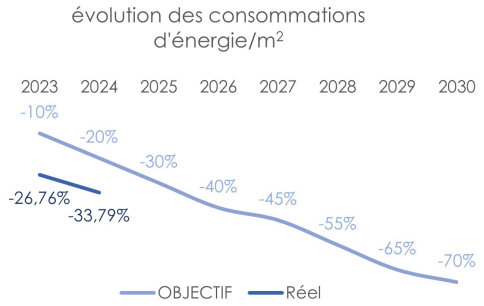
Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible concerne les consommations énergétiques des parties communes des sites pour lesquels le groupe exerce un contrôle opérationnel. Les consommations relatives au scope 3 ne sont pas incluses (consommations des locataires).

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La cible est mesurée à partir de l'année de référence 2022 pour laquelle une valeur de 220,78 kWh/m² avait été enregistrée.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e



CIBLE

Intitulé	Description
Réduction de la consommation énergétique	Dans le cadre de ses actions relatives à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique, Ceetrus réalise des ajustements de son parc foncier afin de le rendre plus efficace en termes de consommations énergétiques. Ces actions peuvent être de plusieurs natures, réduction des pertes thermiques (isolation), optimisation des consommations (éclairage par LED systématisé) ou plus globales (Gestion Technique des Bâtiments)

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Le scénario sera conforté lors de l'établissement du plan de transition, mais à date la cible semble cohérente avec les ambitions décrites par les accords de Paris.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

La réduction des consommations énergétiques implique mécaniquement une réduction des émissions GES. La corrélation entre le volume de GES et le changement climatique est difficile à estimer, mais le lien est fait et décrit notamment par la SBTi.

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible (à valider lors de l'établissement du plan de transition) semble en adéquation avec les ambitions des accords de Paris. Les parties prenantes seront consultées lors de l'établissement du plan de transition.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Les données sont calculées annuellement et soumises à un collège d'expert dans le cadre d'un reporting de critères extra financiers de l'entreprise suivis par le conseil d'administration.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Part des énergies renouvelables	Ceetrus, dans le cadre de ses actions de décarbonation, vise à augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique

2.80.a

La cible est positionnée dans les critères extra financiers du groupe suivis par le conseil d'administration.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée

2.80.b

61,54 % à fin 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques

2.80.c

La cible concerne les énergies utilisées sur les parties communes des sites pour lesquels le groupe exerce un contrôle opérationnel. Les certificats d'origine sont valorisés.

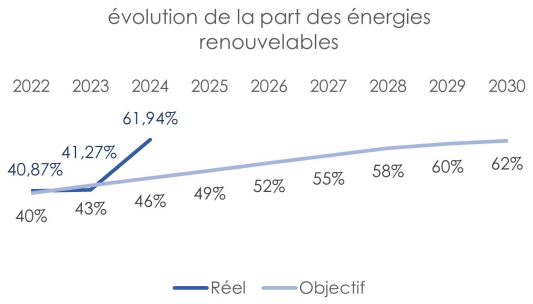
Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés

2.80.d

La cible est mesurée à partir de l'année de référence 2023 pour laquelle une valeur de 41,27 % avait été enregistrée.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires

2.80.e



CIBLE

Intitulé	Description
Part des énergies renouvelables	Ceetrus, dans le cadre de ses actions de décarbonation, vise à augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

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

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Les énergies issues de sources renouvelables présentent des facteurs d'émissions plus faibles (taux de transformation en GES). Ainsi, l'utilisation d'énergie moins carbonée est cohérente avec les ambitions du groupe quant à la réduction des émissions de GES. La corrélation entre le volume de GES et le changement climatique est difficile à estimer, mais le lien est fait et décrit notamment par la SBTi.

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible (à valider lors de l'établissement du plan de transition) semble en adéquation avec les ambitions des accords de Paris. Les parties prenantes seront consultées lors de l'établissement du plan de transition.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Les données sont calculées annuellement et soumises à un collège d'expert dans le cadre d'un reporting extra financier de Ceetrus suivi par le conseil d'administration.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

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

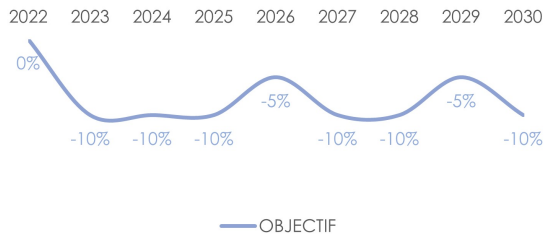
New Immo Holding identifie actuellement un référentiel marché pour affiner la méthodologie de calcul de ses émissions carbone et donc de ses cibles. Néanmoins, le groupe a émis de premières hypothèses, et s'est fixé une trajectoire cible de réduction des émissions carbone (scopes 1&2) en cohérence avec l'accord de Paris, en prenant comme point de départ les émissions calculées sur l'année 2022 (scopes 1&2). Objectif pour 2025 : définir une trajectoire certifiée par un tiers indépendant (à définir).

L'établissement d'un plan de transition prévu courant 2025 permettra à New Immo Holding d'affiner ses cibles et ses ambitions, afin de mieux intégrer les effets potentiels d'atténuations des risques et de mitigations des impacts détectés.

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

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

évolution des émissions GES/m²



(EN TCO_2)	OPÉRATIONS PROPRES	CHAINE DE VALEUR AVAL	TOTAL
Émissions brutes de GES scope 1	7 872		7 872
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur la localisation	23 076		23 076
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur le marché	6 760		6 760
Émissions brutes de GES scope 3	72 553	1108 507	1181 060
Total des émissions de GES basées sur la localisation	103 501	1108 507	1212 008
Total des émissions de GES basées sur le marché	87 185	1108 507	1195 692

(EN TCO_2)	BASELINE (2022)	2024	VARIANCE	2030
Émissions brutes de GES scope 1	19 578	7 872		ND
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur la localisation	59 610	23 076		ND
Émissions brutes de GES scope 2 basées sur le marché	12 030	6 760		ND
Total scopes 1+2 basé sur la localisation	79 188	30 948	- 60.92 %	ND
Total scopes 1+2 basé sur le marché	31 608	14 632	- 53.71 %	9 482
Émissions brutes Scope 3	ND	1 181 060		
Total des émissions de GES basées sur la localisation	ND	1 212 008		ND
Total des émissions de GES basées sur le marché	ND	1 195 692		ND

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

Le groupe New Immo Holding veille à la cohérence de ses cibles de réduction des émissions de GES avec les limites de son inventaire en s'appuyant sur des méthodologies reconnues, telles que le GHG Protocol et la *Science Based Targets initiative* (SBTi). La méthodologie de calcul et l'affinement des cibles sera réalisé courant 2025 lors de l'établissement du plan de transition. L'établissement d'un plan de transition aura peut-être un impact sur les cibles définies par le Groupe, et très certainement sur les jalons intermédiaires présentés ici. Les scopes 1, 2 inclus dans les cibles sont définis conformément aux périmètres établis dans l'inventaire de GES, et les cibles de réduction des émissions sont brutes, ce qui signifie que New Immo Holding n'intègre pas les absorptions de GES (comme le stockage dans les sols ou forêts), les crédits carbone provenant de projets de compensation externe ou les émissions évitées dans la définition et l'atteinte de ses objectifs. Ces positions favorisent ainsi une transparence optimale. Ces travaux seront segmentés selon la typologie du périmètre du portefeuille analysé, apportant une réponse différenciante en fonction des actifs et de l'activité considérée.

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

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

L'année de référence est 2022.

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

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

Les données sont détaillées dans les tableaux présentant les cibles

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

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

Les principaux leviers identifiés sont :

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

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

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

	CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE 2024 *(en K MWh)*
	2024
Consommation totale d'énergie	119,7
Consommation totale d'énergie fossile	39,3
Consommation de combustibles provenant du charbon et de produits à base de charbon	0,0
Consommation de combustibles provenant du pétrole brut et de produits pétroliers	2,1
Consommation de combustibles provenant du gaz naturel	32,3
Consommation de combustibles provenant d'autres sources fossiles	0,0
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de refroidissement achetés ou acquis à partir de sources fossiles	4,8
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	33 %
Consommation provenant de sources nucléaires	20,1
Part de la consommation issue de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	17 %
Consommation totale d'énergie renouvelable	60,2
Consommation de combustibles provenant de sources renouvelables	0,1
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de refroidissement achetés ou acquis à partir de sources renouvelables	59,2
Consommation d'énergie renouvelable auto-produite non issue de combustibles	0,9
Part de la consommation issue de sources d'énergie renouvelable dans la consommation totale d'énergie	50 %
Production d'énergie non renouvelable	11,5
Production d'énergie renouvelable	4,9

Les données relatives aux consommations énergétiques ont été collectées à fin septembre, et extrapolées à fin décembre, sur base des données constatées sur le périmètre France en années 2022 et 2023 (périmètre représentatif) et appliquées aux autres marchés, par analyse des consommations gaz d'une part et électricité d'autre part. Cette extrapolation a été réalisée sur base des données historiques 2022 et 2023, mais sans tenir compte des DIU (impact des variations de températures).

À noter que le contrôle opérationnel des sites a été évalué sur base des données connues au 30/06/2024. Dans l'hypothèse d'une cession totale de site postérieure à cette date, les données de consommation ont été stoppée. Dans le cas d'une cession partielle, des données de consommations sont toujours disponibles et ont donc été extrapolées.

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

New Immo Holding intervient sur le secteur immobilier (classe 7.7 code Nace L68) secteur identifié comme à fort impact climatique.

L'analyse des consommations énergétiques est circonscrite :

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

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

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

Le montant des revenus associés aux activités à fort impact sont de 570 millions d'euros (cf. 3.3 Taxonomie). On peut donc calculer, en considérant l'intégralité de l'intensité énergétique présentée ci-dessus (119,7 K MWh), un ratio de 0,21 kWh consommés par € généré.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2.7.2. Émissions de GES E1.44

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

New Immo Holding n'a pas encore émis de cibles liées à ses ambitions carbones long terme, ni scope 3. Les travaux liés au plan de transition permettront, en 2025, d'établir des ambitions détaillées par scope, par catégorie du scope 3, et à moyen et long terme, et par levier de décarbonation.

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

	DONNÉES RÉTROSPECTIVES				JALONS ET ANNÉES CIBLES			
	ANNÉE DE RÉFÉRENCE	DONNÉES COMPARATIVES	N	%N VS N-2				
	2022	2023	2024		2025	2030	2050	CIBLE ANNUELLE EN %/ANNÉE DE RÉFÉRENCE
Émissions de GES du scope 1								
Émissions brutes de GES du scope 1 *(TEQCO$_2$)*	19 578	12 309	7 872	-60 %	Les données seront définies en 2025 lors de l'établissement du plan de transition			
% d'émissions de GES du scope 1 résultat des systèmes d'échange de quotas d'émissions réglementés *(EN %)*								
Émissions de GES du scope 2								
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur la localisation *(TEQCO$_2$)*	59 610	39 555	23 076	-62 %	Les données seront définies en 2025 lors de l'établissement du plan de transition			
Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur le marché *(TEQCO$_2$)*	12 030	12 607	6 760	-44 %				
Émissions significatives de GES du scope 3								
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (TEQCO$_2$)	données non calculées		1 181 060		Les données seront définies en 2025 lors de l'établissement du plan de transition			
1. Biens et services achetés			16 377					
2. Biens d'investissement			56 176					
5. déchets produits lors de l'exploitation			4 545					
9. Acheminement en aval			1 103 961					
Émissions totales de GES								
Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) *(TEQCO$_2$)*			**1 212 008**		Les données seront définies en 2025 lors de l'établissement du plan de transition			
Émissions totales de GES (fondées sur le marché) *(TEQCO$_2$)*			**1 195 692**					

Les variations d'émissions scopes 1-2 entre 2022 et 2024 sont importantes et sont le fruit :

- des actions visant à réduire les émissions scopes 1 (limitation du recours au gaz),
- des travaux réalisés en vue d'augmenter l'efficience énergétique des bâtiments (GTB, rénovations, etc.),
- des efforts collectifs et modifications des comportements et des habitudes de gestion des sites.

3.2.2.7.3. Raisons de l'exclusion de la catégorie d'émissions de GES de périmètre 3 E1.44*.C.17

Les postes exclus du scope 3 sont :

- les postes non significatifs au regard de l'activité du groupe :
  - les émissions liées au transport de la chaîne de valeur amont,
  - l'analyse de cycle de vie des produits vendus (fabrication, utilisation, fin de vie),
  - les émissions liées aux franchises,
  - les émissions liées aux investissements ;
- les postes pour lesquels l'information n'était pas disponible :
  - les émissions liées à l'activité des locataires de site,
  - les émissions liées à l'usage informatique (non significatifs),
  - les émissions liées aux déplacements professionnels (non significatifs),
  - les trajets travail/domicile des employés (non significatif sur le périmètre considéré).

3.2.2.7.4. Méthodes de calcul des émissions de GES et, le cas échéant outils de calcul utilisés E1.44*.C.AR46.H.1

Les émissions GES ont été calculées *via* conversion des données collectées (et si besoin projetées) par poste contributif selon le standard GHG protocol, et *via* les facteurs d'émissions (référentiels DEFRA majoritairement).

3.2.2.7.5. Intensité des GES sur la base du produit net E1.53*

Le revenu locatif généré par l'activité Ceetrus est de 570 M€, ce qui représente :

ÉMISSIONS GES TOTALES/REVENU LOCATIF *(KG GES/€)*	**2024**
Données basées sur la localisation	2,13
Données basées sur le marché	2,10

3.2.2.7.6. Rapprochement des montants du produit net E1.55.1

Les émissions de GES sont calculées sur le périmètre des parties communes des galeries marchandes, qui ne génèrent aucun chiffre d'affaires.

3.2.3. BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈME E4

La partie ESRS E4 de l'état de durabilité s'intéresse aux impacts du Groupe sur la biodiversité et les écosystèmes — y compris sa potentielle contribution à leur érosion —, ainsi que les risques, dépendances et opportunités matériels qui y sont liés, et la manière dont le Groupe les gère. La « biodiversité » ou « diversité biologique », renvoie à la variabilité des organismes vivants de toute origine, notamment les écosystèmes terrestres, d'eau douce, marins ou aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie.

Cette partie englobe également les plans et la capacité du Groupe à adapter sa stratégie et son modèle économique, notamment en conformité avec le respect des limites de la planète — intégrité de la biosphère et changement de système terrestre —, et les aspects pertinents de la stratégie de l'Union européenne en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030.

La norme ESRS E4 s'intéresse aux sujets matériels pour New Immo Holding suivants :

- Les vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité ;
- Incidence sur l'étendue et l'état des écosystèmes.

État écologique chiffré des zones de New Immo Holding E4.16.A.II.1

- Plus de **72 %** sont situées dans l'écorégion « forêts mixtes et feuillues tempérées », dont la majorité dans les « forêts mixtes atlantiques européennes ». Il s'agit d'une région particulièrement transformée par l'activité humaine, notamment la production agricole intensive et le pâturage. Si elle abrite de nombreuses espèces migratrices (comme des oiseaux et des poissons), la fragmentation et la pollution sont les deux principales menaces pour sa biodiversité.
- Plus de **91 %** des zones analysées (indice d'intégrité de la biodiversité-BII) ont subi une perte significative de biodiversité et la limite planétaire y a été dépassée (soit au moins 10 % de perte de biodiversité par rapport à un état neutre). L'objectif de renaturation fixé par Ceetrus dans son Cadre d'Impact répond à l'enjeu de restauration pour la totalité des sites.
- Sur les **83 %** accueillant des aires protégées (soit 167) dans un rayon de 10 km (plus de 1 % de la zone tampon), priorité est donnée à celles dont au moins 40 % de la surface est occupée par ces aires protégées. C'est le cas pour **9,5 %** du portefeuille (soit 19 zones en France, en Pologne, en Espagne et en Hongrie) qui feront l'objet d'une prise en compte des réglementations locales en faveur de la préservation de la biodiversité et d'études d'écologues pour établir un diagnostic réel et un plan d'action associé.
- **3,5 %** sont situées à l'intérieur d'un habitat critique, soit 7 zones en France, Espagne et Hongrie.
- **47 %** (soit 95 zones) comportent au moins une espèce menacée observée dans un rayon de 1 km. La priorité est d'en reconnaître le statut spécifique, de rechercher les recommandations des spécialistes pour préserver les espèces concernées et de diligenter des études d'écologues pour établir un diagnostic réel et un plan d'action associé.

La biodiversité est le thème marquant de l'année 2024, à travers la réalisation d'une étude spécifiquement dédiée dont l'intégralité des résultats sera exploitée en 2025. D'ores et déjà, les premiers enseignements livrés, ainsi que les données déjà exploitées *via* d'autres sources dans le groupe, démontrent que les actions de New Immo Holding doivent se focaliser sur trois points. La restauration de l'état des écosystèmes dont New Immo Holding a altéré l'intégrité, à l'aide notamment d'une démarche de renaturation, l'objectif ambitieux de végétaliser 50 % des mètres cubes et la nécessité de désartificialiser les sols pour les rendre à nouveaux intègres. Le plan de transition, qui sera mis en chantier en 2025, sera relié au plan d'action climat afin de dégager une approche globale des impacts du groupe et des solutions à apporter.

STRATÉGIE

3.2.3.1. Impacts, risques et opportunités matériels

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact positif	NIH E4-29-IP	Impact positif potentiel lié à la contribution pour la dépollution des sols grâce à la réhabilitation de sites	Biodiversité et écosystèmes - Incidences et dépendances sur les services écosystémiques

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Via certains projets, notamment dans le cadre de projets de modification de lieux déjà existants et bâtis, le groupe peut être amené à réaffecter l'usage d'un lieu. En effet, certains lieux, comme d'anciennes friches industrielles peuvent être réhabilitées en lieux de vie, à usage commercial ou résidentiel. Ces travaux nécessitent une phase de déconstruction et assainissement, selon les nouvelles normes en vigueur, pouvant conduire à une dépollution des sols. Ces projets sont au cœur du business modèle du Groupe dont l'ambition est la création de lieux de vie à usage mixte, respectueux des usagers et de l'environnement.

Les effets de cet impact sont visibles sur le long terme, et bénéficient à toute la chaîne de valeur du groupe (la chaîne de valeur amont qui bénéficie de l'opportunité du projet, et la chaîne de valeur aval qui bénéficie de la réhabilitation du lieu).

Capacité de gestion de l'entreprise
2.48.d/e/f

Non pertinent

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E4-33-IN	Impact négatif potentiel sur l'environnement en cas de dégradation des écosystèmes des terres agricoles	Biodiversité et écosystèmes

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Impact potentiel à long terme sur les réserves foncières agricoles louées en cas de pratiques agricoles intensives (utilisation des terres agricoles, pratiques agricoles et extraction de minéraux), notamment en amont de la chaîne de valeur, susceptibles d'entrainer une dégradation des écosystèmes.

Dans le cadre d'impact Ceetrus, il est clairement affiché une volonté d'agir en s'appuyant sur le cadre de l'ODD 15 (vie terrestre) en favorisant et développant la biodiversité et la continuité écologique sur nos sites, y compris le foncier actuellement dédié à l'agriculture.

De plus, une personne a été recrutée chez Nhood afin de valoriser le foncier vert et une autre pour manager la biodiversité au niveau international.

Cet impact a un effet sur la chaîne de valeur aval du Groupe.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f/h

En plus des politiques citées ci-dessous et qui seront détaillées en 3.2.5.3.1, le Groupe a intégré la protection du foncier vert dans sa stratégie d'entreprise, se de dote de compétences en interne pour établir cette stratégie. En effet, une personne a été recrutée chez Nhood afin de valoriser le foncier vert et une autre au niveau international pour manager la biodiversité.

Le sous-thème relatif à cet IRO a bien été identifié dans la section AR 16 de l'ESRS 2.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E4-36-IN	Impact négatif physique potentiel d'inondation ou de déstabilisation du cycle de l'eau	Biodiversité et écosystèmes - Incidences et dépendances sur les services écosystémiques

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

La construction de sites sur des zones peu ou pas artificialisées entraine la dégradation de la faune et la flore locales, et peut mener à leur disparition du territoire (changement d'affectation des terres).

Lors de l'établissement de ces projets, des analyses sont réalisées en amont afin de s'assurer de l'impact du projet sur la biosphère environnante (dans le code éthique : « nous proscrivons tout projet sans prise en compte de l'impact environnemental global de celui-ci).

De plus, des projets sur les fonciers de renaturation sont en cours (ex. : débitumage), notamment *via* l'objectif d'augmentation du taux de végétalisation de nos m^3.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f/h

Afin de gérer cet impact potentiel, le Groupe met en œuvre des politiques relatives à la biodiversité pour promouvoir des plans d'actions ayant pour but de limiter les impacts négatifs, notamment *via* les notions de trames bleues (réseau de continuité écologique aquatique). De plus, la rédaction d'un plan de transition biodiversité est en réflexion.

Le sous-thème relatif à cet impact a été identifié dans la section AR 16 de la section ESRS 2.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E4-34-IN	Impact négatif réel sur la biodiversité en cas de dégradation des habitats due à l'emprise au sol des sites	Biodiversité et écosystèmes - Incidences et dépendances sur les services écosystémiques

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Une emprise au sol stable ou en augmentation, impliquant un changement d'usage du sol, peut être néfaste à la conservation et au développement des habitats pour la faune locale.

Dans le cadre d'impact Ceetrus, le respect de l'ODD 15 nous amène à mettre en place des actions visant à protéger la biodiversité *via* la renaturation de nos sites et la sensibilisation de nos visiteurs à l'écologie et aux enjeux de la biosphère, en leur donnant notamment du sens sur nos actions de débitumage, et en leur apportant des informations plus globales relatives à la biodiversité, par exemple sur les services écosystémiques.

La charte chantier responsable (détaillée en S2 3.3.2.2.4. La Charte chantiers responsables) applicable sur le périmètre France prévoit également le respect de la biodiversité par nous-mêmes et nos prestataires sur les chantiers gérés pour Ceetrus.

Cet impact affecte toute la chaîne de valeur du Groupe.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f/h

Afin de gérer cet impact, le Groupe met en œuvre des politiques relatives à la biodiversité pour promouvoir des plans d'actions ayant pour but de limiter les impacts négatifs. De plus, des outils de méthodologie de mesure sont en cours de finalisation, un guide relatif à la biodiversité est en rédaction, ce qui préfigure les travaux relatifs au plan de transition biodiversité (qui devrait être amorcé en 2025), qui intégrerait notamment les notions relatives à la dégradation des habitats due à l'emprise au sol.

Le sous-thème relatif à cet IRO a bien été identifié dans la section AR 16 de l'ESRS 2.

Type	Identifiant	Nom	Thème ESRS connexe
2.48.a	2.46	2.46	1.AR16
Risque	NIH E4-31-R	Risque réglementaire potentiel en cas de non-respect des lois en vigueur relatives à la protection de la biodiversité	Biodiversité et écosystèmes - Incidences et dépendances sur les services écosystémiques, vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Depuis 2020, l'évolution de la réglementation liée au respect et à la protection de la biodiversité est en forte évolution, augmentant les contraintes. Le non-respect de cette réglementation pourrait avoir des répercussions financières sur le Groupe à moyen terme.

Dans le plan de vigilance New Immo Holding, le risque relatif à l'atteinte de la biodiversité et stress des ressources a été identifié, le groupe s'engage donc à agir en ce sens. Cette ambition se reflète notamment dans le code éthique Nhood, qui l'applique dans son offre de prestation de service et donc à Ceetrus :« nous nous engageons à agir de manière responsable et durable en matière d'environnement, nos activités doivent être conformes à la réglementation en vigueur, relative à la protection de l'environnement ».

Ce risque impacte uniquement les opérations directes du Groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers actuels et futurs ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques biodiversité (Politique Cadre d'Impact-Biosphère de Ceetrus et Stratégie ESG-Biodiversité de Nhood) qu'il met en œuvre pour réduire les risques et prévenir les impacts négatifs potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes. Un travail de veille est également réalisé afin d'anticiper tout changement de réglementation qui pourrait impacter le périmètre opérationnel du Groupe.

Le sous-thème de ce risque est identifié dans l'AR 16 de la section ESRS2.

Type	Identifiant	Nom	Thème ESRS connexe
2.48.a	2.46	2.46	1.AR16
Risque	NIH E4-32-R	Risque réputationnel potentiel en cas de dégradation de l'image de l'entreprise en raison de pratiques néfastes à la biodiversité	Biodiversité et écosystèmes - Incidences et dépendances sur les services écosystémiques, vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

La dégradation de la biodiversité lors des différentes activités de l'entreprise, telle que la réalisation de travaux immobiliers, l'utilisation des terres agricoles, la déforestation liée à l'agriculture, peut, à moyen terme, dégrader l'image de l'entreprise auprès des différentes parties prenantes.

La stratégie ESG Nhood inclue des éléments en lien avec la protection de la biodiversité, à proposer dans le cadre de sa prestation de service et conforme à la réglementation actuelle.

Le cadre d'impact Ceetrus pose des ambitions de respect de la biodiversité, avec notamment la mise en place d'un calcul de CBS (coefficient de biotope par surface), afin de mesurer l'effet de ses actions et de l'atteinte des objectifs internes.

Ces objectifs internes et la volonté de les atteindre sont en cohérence avec la stratégie d'entreprise visant à respecter la biodiversité, et donc se prémunir d'un risque réputationnel sur le sujet.

Ce risque impacte uniquement les opérations directes du Groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers actuels et attendus ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques biodiversité/planet qu'il met en œuvre pour réduire les risques et prévenir les impacts négatifs potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes.

Le sous-thème relatif à ce risque est présenté dans l'AR 16 de la section ESRS2.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	NIH E4-35-R	Risque financier potentiel en cas d'abandon ou de décalage de projet du fait de la réglementation protégeant la faune et la flore	Impacts et dépendances sur les services écosystémiques

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Un abandon ou un décalage de projet lié à une règlementation protégeant la faune ou la flore peut entrainer une perte financière pour le Groupe à court terme.

Lors de l'établissement de ces projets, des analyses sont réalisées en amont afin de s'assurer de l'impact du projet sur la biosphère environnante (dans le code éthique : « nous proscrivons tout projet sans prise en compte de l'impact environnemental global de celui-ci). La chaine de valeur aval est également consultée lors des échanges sur le projet notamment les étapes de préfiguration (prévisualisation).

Ce risque impacte uniquement les opérations directes du Groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers actuels et attendus ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques biodiversité/planet qu'il met en œuvre pour réduire les risques et prévenir les impacts négatifs potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes.

Le sous-thème relatif à ce risque est présenté dans l'AR 16 de la section ESRS 2.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Opportunité	NIH E4-30-OP	Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité	Biodiversité et écosystèmes - Incidences et dépendances sur les services écosystémiques

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Le développement de la biodiversité et la renaturation des sites peut entraîner une amélioration de l'expérience client et usager.

New Immo Holding tient compte de cette opportunité lors de l'élaboration de ces projets et consulte la chaine de valeur aval lors des exercices de préfiguration (prévisualisation), notamment sur les questions relatives à la biodiversité.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), capacité de gestion de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Les effets financiers attendus de cette opportunité matérielle sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus, mais font partie du business modèle du Groupe, le trafic généré par une expérience client agréable étant un facteur clé de prospérité des sites ; et feront l'objet d'une étude ultérieure.

Le sous-thème relatif à cette opportunité a été identifié via l'AR 16 de la section ESRS 2.

3.2.3.1.1. Process d'identification des IRO matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes E4.17.1

En matière de biodiversité comme pour les autres thématiques, New Immo Holding adopte la même méthodologie générale d'identification des IRO, complétée par les résultats de l'étude Axa Climate. En effet, en 2024 New Immo Holding s'est associé à AXA Climate pour utiliser l'approche de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). L'objectif : étudier son interaction avec la nature, notamment les impacts, dépendances, risques et opportunités liés à la biodiversité, à travers la réalisation des trois premières étapes de l'approche TNFD-LEAP sur tous les sites où Ceetrus a un contrôle opérationnel (plus de 50 % de taux de propriété) :

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

3.2.3.1.2. Identification et évaluation des impacts réels et potentiels de l'entreprise sur la biodiversité et les écosystèmes, au niveau de ses propres sites et en amont et en aval de la chaîne de valeur E4.17.A.+E4.17.A.1 - B

New Immo Holding a employé plusieurs biais pour mener son processus d'identification et d'évaluation des impacts réels et potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes de ses propres sites, ainsi que de sa chaîne de valeur amont et aval.

- Dans son plan de vigilance, New Immo Holding pointe les impacts potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes. À ce titre, les activités, équipements, bâtiments, collaborateurs et sphère d'influence (chaîne de valeur amont et aval) de New Immo Holding peuvent impacter négativement la biodiversité locale ou à grande échelle, et consomment, voire surconsomment des ressources naturelles. C'est ainsi que le risque d'atteinte à la biodiversité par les fournisseurs et sur les chantiers est classé comme risque fort. New Immo Holding prend également en compte, dans son plan, les enjeux relatifs à la biodiversité *via* l'orientation des projets vers plus de sobriété en termes de consommation de ressources naturelles. Enfin, dans le cadre de son activité, le Groupe promeut le respect de la nature dans le choix des solutions techniques envisagées.
- ***Via* le travail en partenariat avec AXA Climate**, la deuxième étape de l'approche TNFD-LEAP *(Evaluate)* a permis d'identifier les impacts potentiels sur la biodiversité et les écosystèmes des sites où New Immo Holding (activité immobilière) exerce un contrôle opérationnel (plus de 50 % de taux de propriété).

Pour cette étape *Evaluate*, la mesure de la matérialité a été réalisée à l'aide de l'outil ENCORE *(Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure)* et d'une revue de la littérature, avec pour base le secteur « Activités immobilières ». L'objectif : identifier, en fonction du type d'activité du site, les interactions potentielles avec la nature afin de déterminer les impacts prioritaires (*via* les facteurs d'impact) et les dépendances (*via* les services écosystémiques). Parmi les principaux résultats obtenus, une donnée majeure : la faible intensité de ces impacts, que ce soit dans l'utilisation des terres, les émissions potentielles de polluants toxiques dans l'eau et le sol (selon les activités des locataires), les volumes d'eau consommés ou les perturbations essentiellement liées à la pollution sonore pouvant nuire aux populations.

L'étape *Evaluate* a également procédé à l'identification, avec l'outil ENCORE, des impacts potentiels de l'activité « centre commercial », l'une des principales de la chaîne de valeur de New Immo Holding Ils sont essentiellement liés à l'utilisation des écosystèmes terrestres, aux émissions de gaz à effet de serre, aux pollutions des milieux aquatiques et du sol et à la consommation d'eau.

Enfin, à la maille du site pour Ceetrus, le recours à des études d'écologues est fréquent pour réconcilier impacts potentiels et réels sur la biodiversité et les écosystèmes et travailler à des plans d'action afin de les atténuer et d'améliorer la biodiversité.

3.2.3.1.3. Identification et critères d'évaluation des dépendances de l'entreprise à l'égard de la biodiversité et des écosystèmes, au niveau de ses propres sites et en amont et en aval de la chaîne de valeur E4.17.b.1 - B + E4.17.B.2+ E4.17.B.3 - B

Les dépendances à l'égard de la biodiversité ont également été traitées dans l'étape *Evaluate* de l'approche TNFD (cf. explication détaillée de la méthodologie au point E4.17.a).

Les résultats révèlent que les activités immobilières dépendent fortement des services d'agrément visuel, en raison de l'attractivité qu'elles doivent susciter auprès des résidents, des clients… La proximité des sites naturels, parcs et autres types de milieux a un impact positif sur l'attrait – et donc sur la valorisation financière – de la plupart des actifs immobiliers. Les services apportés par la rétention des sols et des sédiments sont également importants pour cette activité, car ils procurent un substrat stable, un contrôle de l'érosion et une atténuation des glissements de terrain pouvant endommager les infrastructures. L'étude des dépendances pour une partie de la chaîne de valeur, à l'appui de l'outil ENCORE, a permis d'identifier sur les pôles commerciaux comme dépendances la protection contre les tempêtes et inondations, la régulation du climat et la médiation des impacts sensoriels de l'activité (bruits, odeurs…).

3.2.3.1.4. Identification et évaluation des risques de transition et physiques ainsi que les opportunités de l'entreprise liés à la biodiversité et aux écosystèmes, en fonction des impacts et dépendances E4.17.c.1 - B +E4.17.C.2

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

La méthodologie utilisée se cale sur le cadre de la TNFD qui propose des listes de risques et opportunités, parmi lesquels AXA a sélectionné les plus pertinents pour l'activité de NIH.

Dans un premier temps, les risques physiques chroniques se concentrent sur la réduction de l'approvisionnement en eau provenant des nappes souterraines ou de surface, pouvant entraîner une augmentation des dépenses pour se fournir en nouvelles ressources en eau ou une interruption potentielle de l'exploitation des actifs. L'intensification des températures et des phénomènes météorologiques extrêmes pourrait également provoquer une augmentation des dépenses d'investissement et d'exploitation pour en atténuer les effets. Trois types de risques transitionnels ont été identifiés liés à la réputation, aux politiques et au juridique, et à la responsabilité :

- Les risques transitionnels liés aux politiques et au juridique concernent des réglementations plus strictes visant à obtenir des résultats positifs pour la nature et à réduire les effets négatifs. Ainsi que des obligations de reporting plus strictes pour les entreprises, susceptibles d'entraîner une augmentation des dépenses pour respecter ces nouveaux engagements/obligations en matière de reporting lié à la nature ;
- Le risque transitionnel lié à la réputation peut provenir d'un sentiment négatif envers les marques du Groupe (Nhood et Ceetrus) en raison de leurs impacts sur la nature et entraîner *in fine* une baisse des revenus en raison des changements dans les préférences du marché ;
- Le risque transitionnel lié à la responsabilité de l'entreprise concerne les amendes ou pénalités reçues en raison du non-respect de la nature, avec des conséquences négatives — pénalités financières, diminution des revenus — dues à un impact indirect sur la réputation.

Cependant, des opportunités ont également été identifiées pour les actifs de NIH. Elles sont de trois sortes :

- Les opportunités d'affaires, liées d'abord à l'efficacité des ressources du bâtiment, *via* leur amélioration pour réduire les dépendances à l'égard de la nature, ce qui pourrait augmenter les revenus en raison d'un meilleur taux de satisfaction et de l'expérience des locataires ou réduire les coûts d'exploitation en raison d'une efficacité accrue ; elles sont liées ensuite à la possibilité d'utiliser des technologies immobilières avancées pour améliorer les performances liées à la nature ; elles sont enfin liées au marché immobilier, avec l'augmentation de la valeur du Groupe en raison de ses performances positives liées à la nature et la réduction des effets négatifs sur cette même nature ;
- Les opportunités commerciales, c'est-à-dire l'accès à de nouveaux fonds, obligations ou prêts verts, pourraient attirer des investissements liés à la nature et diversifier les sources de financement ; elles peuvent aussi se matérialiser par l'amélioration du sentiment positif envers le Groupe ou ses marques en raison des impacts positifs sur les actifs environnementaux et les services écosystémiques ;
- les opportunités durables — relatives à la restauration, la conservation ou la protection indirecte/hors site des écosystèmes ou des habitats ainsi qu'à l'amélioration de la connectivité écologique des terres, bassins et paysages marins — peuvent se cristalliser par l'utilisation pérenne de ressources naturelles, *via* un engagement collaboratif avec des parties prenantes aux niveaux local, national et international, et permettre de réduire la pollution et les déchets générés par les bâtiments.

3.2.3.1.5. Prise en compte des risques systémiques E4.17.d.1 - B +E4.17.D.2

Le projet animé avec AXA Climate a permis d'évaluer les risques systémiques à l'aune des 9 limites planétaires, des seuils que l'humanité ne devrait pas dépasser pour ne pas compromettre les conditions favorables à un développement durable :

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

Par ailleurs, la gestion différenciée des sites, désormais en place, autorise de traiter de manière isolée chaque parcelle en fonction de ses caractéristiques et risques identifiés. Le cas échéant, les enjeux biodiversité sont traités avec l'aide d'un écologue.

3.2.3.1.6. Prise en compte des communautés affectées E4.17.e.1 – B + E4.17.E.2

En France, New Immo Holding a défini ou est en passe de définir pour chaque site sa propre vision au bénéfice de la création de valeur durable de l'actif. L'ambition : coconstruire et partager cet exercice avec l'ensemble des parties prenantes, les collaborateurs de l'équipe projet, les partenaires et les représentants du territoire. Cette vision comporte un triple effet positif sur les habitants, sur la valeur verte de l'actif et sur sa valeur financière. Elle intègre donc des éléments liés à la biodiversité suivant leur degré de pertinence pour le site. Pour rappel, dans le cadre des projets d'aménagement, la consultation des communautés est systématique à différentes étapes (voir S3-06-AC, S3-10-AC, S3-12-AC, S3-14-AC). Des discussions sont également menées avec les élus à tous les niveaux des collectivités territoriales pour obtenir une vision plus large. Enfin, le recours régulier à l'accompagnement par des écologues permet d'aller au-delà des exigences réglementaires.

3.2.3.1.7. Prise en compte des communautés affectées par un impact négatif sur la biodiversité et les écosystèmes, lié à un site, à la production ou à l'approvisionnement d'une matière première E4.17.E.I.1

S'il n'y a pas d'utilisation de ressources naturelles dans les activités liées aux opérations directes de New Immo Holding, leur consommation se retrouve dans les activités amont et aval de la chaîne de valeur NIH, à l'image du bois de construction.

- Sur les sites proprement dits, les projets d'aménagement et de promotion sont déjà l'occasion de consultations systématiques avec les communautés.
- En revanche, une part importante du patrimoine non bâti — aujourd'hui dédiée à l'activité agricole *via* des commodats (prêts à usage) signés avec les exploitants de ces parcelles — est considérée comme prioritaire en termes d'impact des pratiques agricoles sur la biodiversité. C'est ainsi qu'un partenariat avec l'entreprise à mission Agoterra offre la possibilité à ces agriculteurs d'être accompagnés vers des pratiques plus respectueuses des sols et du vivant (*via* des projets d'agroforesterie, l'intégration de légumineuses dans la rotation des cultures…). Foodbiome, autre entreprise à mission partenaire, intervient dans des projets pilotes dont l'objectif consiste à restaurer le lien alimentation-territoire en bâtissant les infrastructures indispensables aux circuits de proximité.
- L'exercice de vision de site permet aussi d'identifier les enjeux prioritaires lors de la première phase de diagnostic.
- Enfin, concernant les approvisionnements, un travail d'identification et de catégorisation des risques par famille d'achats est en cours. De quoi rédiger par la suite une série de guides par famille prioritaire, dotés d'un socle « biodiversité ».

3.2.3.1.8. Manière dont les communautés affectées sont associées à l'évaluation de l'impact E4.17.E.II.1

Dans le cadre d'un projet d'aménagement et de promotion, l'étape de préfiguration est clef pour recenser les parties prenantes et les convier à créer une communauté qui servira de socle à une animation locale du projet.

En France, la réglementation impose de joindre une étude d'impact à tout dossier de demande de permis de construire. Si le futur projet impacte négativement le site existant et les communautés qui en dépendent, des mécanismes de compensation doivent être mis en place.

Dans le cadre des visions de sites (pour ceux existants), les parties prenantes (dont les communautés affectées s'il y a lieu) sont cartographiées lors de la première étape de diagnostic. Elles font ensuite l'objet de processus d'écoute et d'identification de leurs besoins, avant qu'un dialogue permanent s'installe à mesure de l'avancée du projet. Par ailleurs, pour renforcer la méthodologie déjà en place, une démarche d'ateliers de co-construction se déploie sur les projets à forts enjeux et des comités de parties prenantes sont mis en place à titre d'essai.

3.2.3.1.9. Manière dont l'entreprise évite les impacts négatifs de ses propres opérations sur des services écosystémiques présentant un intérêt pour les communautés affectées E4.17.E.III.1

Le groupe New Immo Holding analyse les impacts négatifs sur les projets qu'il mène. S'ils peuvent être évités, des arbitrages sont opérés avec les parties prenantes lors de l'élaboration du projet. Le groupe propose également une série d'ambitions et d'actions afin de réduire au maximum les impacts négatifs, voire de les éviter.

- Un objectif de désartificialisation des sols, *via* la renaturation de 50 % de ses mètres cubes, est fixé dans le Cadre d'Impact de Ceetrus. Ce cadre prévoit par ailleurs la création d'une démarche de trame verte (préservation de la continuité écologique terrestre) et bleue (préservation de la continuité écologique aquatique), ainsi que la préservation de la nature sur le foncier. Il propose également de sensibiliser la communauté à l'écologie et aux enjeux de la biosphère, avec un focus sur les services écosystémiques à travers des animations locales. Sur les sites de bureaux occupés par les équipes NIH, la stratégie ESG prévoit de créer et maintenir des espaces dédiés à la protection de la faune et de la flore — en plantant par exemple 100 000 arbres d'ici à 2030 —, et de rendre ces espaces accessibles aux communautés.
- Un objectif d'accélération de la transition agroécologique en confiant à Agoterra l'accompagnement des agriculteurs exploitant le foncier non bâti de New Immo Holding vers des pratiques d'agriculture régénératrice.
- Une étude est en cours sur 50 sites en France sur le potentiel de renaturation (cf. politique cadre d'impact-biosphère 3.2.3.3.1).

3.2.3.1.10. Liste des sites importants en matière de biodiversité dans le cadre des opérations propres de l'entreprise et activités à impact négatif sur des zones sensibles E4.16.A.1 + E4.16.A.I.1+E4.19.a.1 – B + E4.19.a.2– B + E4.19.b.1 – B

À l'occasion du projet copiloté avec AXA Climate, New Immo Holding a choisi de travailler par « zones » plutôt que par site, pour l'étude relative au foncier détenu par Ceetrus et en contrôle opérationnel. Ainsi, une galerie, un *retail park* et un *strip mall* situés dans le même périmètre ont été regroupés en une seule zone, avec un unique point GPS de référence. Au total, 201 zones ont ainsi été étudiées (désignées « zones NIH ») qui correspondent aux actifs de NIH, sur lesquels il exerce un contrôle opérationnel (plus de 50 % de taux de propriété).

L'étape *Locate* de la méthodologie LEAP du TNFD, a permis de construire les profils naturels de chaque zone NIH en utilisant des indicateurs globaux pour identifier le royaume, les biomes et les écorégions, et des indicateurs locaux tels que l'intégrité de la biodiversité (*Biodiversity Intactness Index* - BII), la présence d'aires protégées, d'habitats critiques, d'espèces menacées (*Identified Biodiversity Issues* - IBIs). Pour ces indicateurs, un rayon de 10 km a été utilisé pour la zone tampon afin d'avoir une approche conservatrice et d'observer autant que possible les aires protégées, les espèces en voie de disparition… autour des sites. L'objectif de cette première phase est de comprendre le contexte local et les potentiels enjeux critiques à prendre en compte pour une « stratégie Nature » et de prioriser les zones NIH les plus à risque en termes de risques liés à la nature.

Certains indicateurs composant le score IBI ont plus particulièrement permis de définir les sites importants, selon qu'ils sont situés à l'intérieur d'une aire protégée ou d'un habitat critique. E4.16.A.1

	AIRES PROTÉGÉES	HABITATS CRITIQUES
France	Saint-Omer, Cavaillon, Mazamet	Saint-Omer, Trignac
Espagne		San Boi, Telde
Hongrie		Obuda, Solymar, Budakalasz

Au travers du projet mené avec AXA Climate, c'est l'activité immobilière de New Immo Holding qui a été étudiée, et ses impacts négatifs sur des zones sensibles en matière de biodiversité, comme en attestent les résultats de l'étape *Evaluate*, traitée dans le projet AXA (cf.E4.17.A.+E4.17.A.1 - B).

Deux autres activités de NIH, non intégrées à ce jour dans le projet, sont également susceptibles d'avoir des impacts négatifs sur ces secteurs particulièrement vulnérables :

- la rénovation-extension et l'aménagement et promotion, sources d'artificialisation des sols et de destruction de zones sensibles ;
- le foncier vert sur lequel une activité agricole est pratiquée, facteur de pollution, de consommation d'eau et d'érosion des sols. E4.16.A.I.1

À l'issue de cette étude, il a été conclu à la nécessité de mettre en œuvre des mesures d'atténuation concernant la biodiversité sur les sites du périmètre New Immo Holding étudié. Ces mesures seront définies dans le plan de transition dont les travaux seront réalisés en 2025 conjointement avec la partie climat du plan de transition.

3.2.3.1.11. Ventilation des sites en fonction des impacts et dépendances identifiés et état écologique de leur zone d'implantation E4.16.A.II.1+E4.16.B.1 - B* + E4.16.C.1 - B*

- L'indice d'intégrité de la biodiversité (BII) montre que plus de 91 % des zones NIH analysées sont situées dans des périmètres ayant subi une perte significative de biodiversité ainsi que le dépassement de la limite planétaire — soit au moins 10 % de perte de biodiversité par rapport à un état neutre. La priorité : initier des programmes de restauration. Ainsi, dans son Cadre d'Impact, Ceetrus fixe un objectif de renaturation de la totalité de ses sites qui répond à cet enjeu de restauration. Et peut s'appuyer sur le modèle BII qui considère que l'augmentation d'éléments naturels (les haies…) ou l'intégration d'éléments arborés contribuent à favoriser l'intégrité des écosystèmes.
- Le score d'importance de la biodiversité (IBI) permet également de fixer un ordre de priorité parmi les zones NIH, en prenant en compte la présence ou non d'aires protégées, d'habitats critiques ou d'espèces menacées :
  - 100 % des zones NIH importantes (soit 9 zones en France, Espagne et Hongrie) accueillent des aires protégées dans un rayon de 10 km. Priorité est alors donnée à celles situées directement à l'intérieur d'une aire ou dont la zone tampon a au moins 40 % de sa surface occupée par des aires protégées. C'est le cas pour 5 d'entre elles, en France et Hongrie. Elles doivent avant tout reconnaître la présence de ces aires protégées, prendre en compte les réglementations locales en vigueur et diligenter des écologues pour réaliser un diagnostic réel et un plan d'action associé,
  - 78 % des zones NIH importantes (soit 7 zones en France, Italie, Espagne et Hongrie) sont situées à l'intérieur d'habitats critiques,
  - 44 % des zones NIH importantes (soit 4 zones en Espagne et France) abritent au moins une espèce menacée, observée dans un rayon de 1 km. Ces zones peuvent alors devenir des endroits clés pour lancer des actions de préservation. Leur priorité : reconnaître le statut spécifique de l'espèce dans la zone locale, rechercher les recommandations des spécialistes et diligenter des écologues pour réaliser un diagnostic réel et un plan d'action associé.

Les résultats soulignent la nécessité, sur les zones les plus à risque, d'intégrer des études spécifiques d'écologues dans une stratégie biodiversité conçue pour répondre aux enjeux et spécificités locales. Enfin, pour les projets de rénovation, extension et aménagement et promotion, le cas par cas est privilégié.

3.2.3.1.12. Zones sensibles affectées en termes de biodiversité E4.16.A.III

Le projet AXA a permis à New Immo Holding d'identifier et de lister les 147 zones sensibles — aires protégées classées A, A' et B selon la méthodologie d'AXA Climate — au sein des zones tampons des 9 zones New Immo Holding importantes (zones importantes : situées à l'intérieur d'une aire protégée ou d'un habitat critique) dans trois pays :

France	52
Espagne	52
Hongrie	43

La liste des sites est disponible dans le tableau du point 3.2.5.1.10

3.2.3.2. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique E4-1

3.2.3.2.1. Évaluation de la résilience de la stratégie et du modèle économique face aux risques systémiques, physiques et de transition E4.13.A.1

Le groupe New Immo Holding ne dispose pas, à date, d'un plan de transition en matière de biodiversité. Son chantier devrait toutefois s'engager dès 2025, au vu des travaux riches d'apprentissages menés en 2024, qui fournissent de premières pistes solides et en prévision des études complémentaires et plus fines programmées en 2025. E4.15.1 Les travaux à venir en 2025 (dont la feuille de route précise et la gouvernance ne sont pas encore validées) devraient permettre au Groupe d'analyser la résilience de sa stratégie et de son modèle économique en rapport avec la biodiversité et les écosystèmes. E4.12. 13

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.2.3.3. Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes E4-2

3.2.3.3.1. Politiques de gestion des IRO liés à la biodiversité et aux écosystèmes E4.22.1+ E4.23.A.2

Pour favoriser l'émergence de solutions techniques fondées sur la nature (SfN), Ceetrus et Nhood ont coorganisé un premier appel à projets interne, mené à l'échelle du groupe. L'ambition, dans un premier temps, est de créer un référentiel de précédents, documentés et évalués qui s'appuie sur l'expérience des équipes opérationnelles. Dans un second temps, l'idée est de faciliter la diffusion des bonnes pratiques identifiées.

Les enjeux liés à la biodiversité sont également pris en considération dans les réflexions d'aménagement des espaces sous gestion inclus dans les projets de promotion et de restructuration lourde financés par Ceetrus et opérés par Nhood. E4.22.1

Ces appels à projets et référentiels futurs conduiront à l'élaboration de plans d'action, qui adossés aux politiques actuelles contribueront à l'atteinte des objectifs fixés dans les politiques.

L'ensemble des politiques de New Immo Holding détaillées ci-après décrivent des constats et des actions liées aux constats, en relation avec les thématiques citées dans le paragraphe AR4 de l'ESRS 4 (à l'exception des espèces exotiques invasives). E4.23.a.1 – B+E4.23.A.2

À noter que la charte chantier responsable décrite en S2 : S2-04-PO permet de prendre en compte l'impact NIH-E4-34-IN

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E4-01-PO	Stratégie ESG - Biodiversité	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société Nhood. Elle se décompose en 4 piliers : People – Planet – Profit - Governance. L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à impact global en 2030, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. Concernant la partie Planet, il s'agit d'agir avec une vision régénérative pour que notre planète reste habitable et toujours aussi bleue.

La section Planet de cette feuille de route tente de répondre à l'ODD 15-« Vie terrestre », *via* des actions concrètes de formation, sensibilisation et projets liés à nos espaces de bureau loués (cf. actions 3.2.3.4).

IRO liés :

- Impact positif potentiel lié à la contribution pour la dépollution des sols grâce à la réhabilitation de sites / **NIH E4-29-IP**
- Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité / **NIH E4-30-OP**
- Impact négatif physique potentiel de dégradation des écosystèmes sur les terres agricoles / **NIH E4-33-IN**
- Impact négatif physique de dégradation des habitats lié à l'emprise au sol des sites / **NIH E4-34-IN**

Procédures de surveillance : cette feuille de route définit des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long termes. Ces données seront évaluées régulièrement en interne, *via* la création de reporting ad hoc (cf. actions E4-06-AC, E4-08-AC et E4-10-AC).

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Cette feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood et aux sites qu'ils occupent, à l'exception de ceux gérés uniquement *via* un mandat. La Hongrie n'est pas soumise à la feuille de route.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction ESG Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring de la Direction générale.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires, mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

60 parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG. Les parties prenantes externes sont des experts agriculture et mesure biodiversité, et les experts biodiversité collaborateurs du Groupe.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Organisation d'un événement d'entreprise lors du lancement de la feuille de route en novembre 2024.

Mise à disposition du document référence sur le réseau interne de l'entreprise.

Une version allégée du document sera également proposée pour communication à l'externe, notamment sur le site institutionnel. Des formations seront dispensées aux collaborateurs du groupe pour s'approprier les sujets évoqués dans la stratégie ESG.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E4-02-PO	Cadre d'impact - Biosphère	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Cette charte traduit l'ensemble des ambitions de la société Ceetrus sur les thématiques liées à la biosphère (ex. : projets de renaturation, sensibilisation des communautés à la biodiversité).

La section biosphère de la charte tente de répondre à l'ODD 15 »Vie terrestre ».

IRO liés :

- Risque réglementaire lié au non-respect des lois en vigueur relatives à la protection de la biodiversité / **NIH E4-31-R**
- Risque réputationnel en cas de dégradation de l'image de l'entreprise en raison de pratiques néfastes à la biodiversité / **NIH E4-32-R**
- Risque financier en cas d'abandon ou de décalage de projet du fait de la réglementation protégeant la faune et la flore / **NIH E4-35-R**
- Impact négatif physique potentiel d'inondation ou de déstabilisation du cycle de l'eau / **NIH E4-36-IN**
- Impact négatif physique de dégradation des habitats lié à l'emprise au sol des sites / **NIH E4-34-IN**
- Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité**/ NIH E4-30-OP**

Procédures de surveillance : évaluation régulière grâce à des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Ce document s'applique à l'ensemble du patrimoine foncier de Ceetrus, en pleine propriété ou propriété majoritaire.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction générale Ceetrus est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring du président du Conseil d'administration NIH.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires, mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Document issu d'un travail collaboratif entre les experts biodiversité du Groupe sous l'égide de l'organisation « Les nouveaux Géants » (organisme de formation dédié à la transition écologique).

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Événement de lancement d'entreprise lors duquel Ceetrus a communiqué sa vision à son prestataire Nhood, chargé du déploiement opérationnel de la politique. Chaque collaborateur Nhood et Ceetrus a reçu une édition papier du document, également disponible en format numérique.

3.2.3.3.2. Lien entre les politiques de l'entreprise et les impacts, dépendances, risques physiques et de transition et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes et traitement des conséquences sociales E4.23.b.1 – B+E4.23.B.2+E4.23.C.1 – B+E4.23.C.2+E4.23.D.1 – B+E4.23.E.1 – B+E4.23.F.1 – B+E4.23.F.2+E4.24.A.1 – B+E4.24.B.1 - B*+E4.24.C.1 - B*+E4.24.D.1 - B*

Parce que les politiques de New Immo Holding visent à respecter les contraintes réglementaires relatives à la biodiversité, et ce faisant prémunissent le groupe des risques réputationnels et financiers E4.23.C.2, la désartificialisation des sols fait partie des sujets qu'elles traitent, contrairement à l'impact de l'agriculture qu'elles ne prennent pas directement en charge. E4.23.B.2

Le groupe a identifié 3 risques de transition : (NIH-E4-31-R, NIH E4-32-R et NIH E4-35-R). Ces 3 risques sont traités par la politique du Cadre d'impact-biosphère, qui prévoit des actions relatives à la préservation de la biodiversité sur le foncier du Groupe New Immo Holding, mitigeant ainsi les risques identifiés. L'opportunité, NIH E4-30-OP est quant à elle prise en compte dans la politique Nhood Stratégie ESG - biodiversité qui prévoit d'améliorer la posture servicielle de Nhood sur les thématiques liées à la biodiversité pour ses mandants. Cette opportunité est également traitée *via* le cadre d'impact-biosphère, qui, par une amélioration de l'expérience client, peut s'attendre à une augmentation du trafic. La politique achats responsables, détaillée en E5 3.2.6.2.1. demande à ses fournisseurs un engagement pour la protection de l'environnement, et notamment l'utilisation durable de ressources et la préservation de la biodiversité (ex. : utilisation du bois dans les travaux de construction ou de rénovation). À l'heure actuelle, un suivi de la traçabilité des matières utilisées n'est pas en place. Ces politiques prévoient une atténuation des impacts négatifs (NIH E4-33-IN, NIH E4-34-IN, NIH E4-36-IN) sur les parties prenantes, via les actions citées en 3.2.5.4. (ex. : trames bleues (NIH E4-36-IN) et augmentation de la surface végétalisée (NIH E4-34-IN), îlots de chaleur) mais aussi la sensibilisation de ces dernières aux thématiques de la biodiversité et des services écosystémiques, *via* des animations dans les galeries marchandes ou sur les sites, accessibles aux visiteurs de sites et aux communautés locales (voir actions liées au plan d'engagement des communautés cité en S3.

3.2.3.3.3. Installation d'espaces natures sur sites. E4.23.F.2

L'installation d'espaces naturels sur site permet un accroissement de l'impact positif NIH E4-29-IP. Sachant qu'au regard des visiteurs de ces sites, l'accroissement de la biodiversité est considéré comme une amélioration de l'expérience client.

À noter que le Groupe ne dispose pas à ce jour de politique spécifique aux pratiques agricoles durables ni de lutte contre la déforestation. Les politiques Cadre d'impact-biosphère et Stratégie ESG – planet sont des politiques dédiées à la protection de la biosphère et des écosystèmes concernant les sites opérationnels détenus ou loué, dont les sites à l'intérieur ou à proximité d'une zone sensible sur le plan de la biodiversité.

3.2.3.4. Actions et allocations en faveur de la biodiversité et des écosystèmes E4-3

Pour mener à bien ses actions, qui ne font l'objet d'aucune hiérarchie E4.28.A.1, le Groupe a recours à des Solutions fondées sur la Nature-SfN (exemple : îlots de fraîcheur) et fait appel à des études d'écologues. E4.28.C.2

	Identifiant de l'action 4 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1AR16	Nom de la politique 2.65
	E4-01-AC	Biodiversité et écosystèmes - Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité/ Incidence sur l'étendue et l'état des écosystèmes	Promotion de la renaturation	E4-002-PO - Cadre d'impact - Biosphère

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Dans le cadre des modifications réalisées sur ses implantations *(via son* foncier), Ceetrus souhaite prendre en compte systématiquement les trames bleues (réseau de continuité écologique aquatique) et vertes (réseau de continuité terrestre) dans la protection de sites.

Les projets d'aménagement ou de modification sur le foncier devront donc inclure ces éléments.

L'impact sera pris en compte dans la chaîne de valeur amont lors de l'élaboration du projet, et bénéficiera à la chaîne de valeur aval par l'expérience client (par exemple, un mieux-être ressenti lors de la visite des sites).

Ceetrus souhaite également protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction.

Pour parvenir à ce résultat, Ceetrus a comme ambition l'augmentation de la surface végétalisée, y compris les surfaces verticales (notion de m^3 végétalisés). Des opérations de sensibilisation des communautés seront également mises en place, afin d'apporter une connaissance de protection de la biosphère aux visiteurs de sites.

Cette végétalisation comporte également un effet positif de création d'îlots de fraîcheur, dont Ceetrus souhaite à terme, faire l'inventaire et mesurer les effets (diminution de la température). Il est envisagé d'utiliser l'indicateur CBS (coefficient de biotope par surface) afin de mesurer les progrès du Groupe sur la végétalisation de son foncier.

Ces actions combinées concourent au même objectif d'amélioration de notre impact sur les équilibres écosystémiques terrestres.

Ces actions affectent donc toute la chaîne de valeur.

Cette action est liée aux IRO :

- NIH E4-30-OP : Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité
- NIH E4-31-R : Risque réglementaire en cas de non-respect des lois en vigueur relatives à la protection de la biodiversité
- NIH E4-32-R : Risque réputationnel en cas de dégradation de l'image de l'entreprise en raison de pratiques néfastes à la biodiversité
- NIH E4-34-IN : Impact négatif sur la biodiversité en cas de dégradation des habitats due à l'emprise au sol des sites
- NIH E4-36-R : Impact négatif physique potentiel d'inondation ou de déstabilisation du cycle de l'eau

Statut

2.68.a

En cours

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Sur 2024, des projets ont été enclenchés, à différents stades de maturité, portant tous une ambition de renaturation des sites et protection des espèces. À titre d'exemple :

- 20 projets de désimperméabilisation ont été réalisés en 2024 sur le territoire France/Luxembourg,
- 24 sites ont engagé des études et pré-études de renaturation en France.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
E4-06-AC	Définition d'un plan biodiversité pour l'ensemble des bureaux	Biodiversité et écosystèmes - Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité/ Incidence sur l'étendue et l'état des écosystèmes	E4-001-PO - Stratégie ESG - Biodiversité

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

En tant que société de service, Nhood ne détient pas de foncier, mais souhaite néanmoins améliorer l'état des écosystèmes là où l'entreprise est implantée. Pour ce faire, Nhood souhaite définir un plan biodiversité, y compris ses étapes de déploiement et ses KPI de mesure d'efficacité pour l'ensemble de ses bureaux.

Ce plan de biodiversité comportera plusieurs ambitions dont :

- La création et maintien des espaces spécifiques dédiés à la protection de la faune et de la flore,
- La création d'un espace naturel pédagogique ouvert aux communautés (emplacement non défini à l'heure actuelle).

Ces actions affectent principalement la chaîne de valeur aval.

Les IRO impactés par ce plan d'action sont :

- Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité / **NIH E4-30-OP**
- Impact négatif physique de dégradation des habitats lié à l'emprise au sol des sites / **NIH E4-34-IN**

Statut

2.68.a

Le plan est en cours d'établissement.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Lors de l'élaboration du plan, des indicateurs seront définis afin d'en suivre l'efficacité.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
E4-08-AC	Compensation des émissions carbone par la biodiversité	Biodiversité et écosystèmes - Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité/ Incidence sur l'étendue et l'état des écosystèmes	E4-001-PO - Stratégie ESG - Biodiversité

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Dans sa stratégie ESG, Nhood souhaite, pour 2026, définir des règles de compensation liées à la biodiversité pour tous les marchés sur lesquels le Groupe est implanté, et pour 2028, chaque marché devra investir (montant non défini) dans un projet de restauration de la biodiversité, afin de compenser une partie des émissions des GES.

Ayant un impact sur les GES, cette action affecte toute la chaîne de valeur du Groupe, et demandera le concours de la chaîne de valeur amont dans la réalisation de l'action.

IRO liés :

- Impact négatif physique potentiel de dégradation des écosystèmes sur les terres agricoles / **NIH E4-33-IN**
- Impact négatif physique de dégradation des habitats lié à l'emprise au sol des sites / **NIH E4-34-IN**

Cette action est aussi contributive de la réduction des impacts E1 liés aux émissions carbone : NIH E1-5-R Risque de dégradation de l'image de l'entreprise lié à une non-contribution à l'atténuation du changement climatique pouvant nuire à sa crédibilité et sa performance.

Statut

2.68.a

Action à déployer.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2028

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Une mesure d'efficacité de cette action sera déployée, lorsque chaque marché aura défini ses règles de compensation liées à la biodiversité, nous permettant de définir la mesure la plus efficace. Une mesure de l'économie carbone sera réalisée au global Groupe.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
E4-10-AC	Lutte contre la déforestation	E4 biodiversité et écosystèmes- Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité	E4-001-PO - Stratégie ESG - Biodiversité

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Nhood met en place une action de plantation d'arbres, répartis sur plusieurs projets et sans limitation territoriale.

Cette action a pour but la renaturation des espaces.

Pour réaliser cette action, Nhood mettra à contribution ses collaborateurs, qui pourront être amenés à planter eux-mêmes les arbres (ex. : l'équipe ESG a réalisé une opération de plantation dans le nord de la France début 2025). La chaîne de valeur amont pourra aussi être mise à contribution, notamment *via* des partenariats.

Les IRO concernés sont :

- Impact négatif physique potentiel de dégradation des écosystèmes sur les terres agricoles / **NIH E4-33-IN**
- Risque réputationnel en cas de dégradation de l'image de l'entreprise en raison de pratiques néfastes à la biodiversité/ **NIH E4-32-R**

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Un comptage des arbres plantés sera réalisé (estimation 240 arbres plantés).

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
E4-11-AC	Création et diffusion d'un guide	E4 biodiversité et écosystèmes- Vecteurs d'incidence directs de la perte de biodiversité/ Incidence sur l'étendue et l'état des écosystèmes	E4-001-PO - Stratégie ESG - Biodiversité

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Un guide des services écosystémiques de la nature (liés à l'activité immobilière) doit être réalisé est partagé avec nos potentiels clients.

Ce guide doit nous permettre d'apporter une expertise orientée biodiversité dans les projets qui seront développés par Nhood.

L'objectif est de traiter au mieux les problématiques biodiversités rencontrées par nos mandants ou sur nos projets.

Ce guide impactera à la fois la chaîne de valeur amont, par l'expertise conseil apportée, mais aussi la chaîne de valeur aval, qui bénéficiera des lieux créés respectueux de la biodiversité.

IRO liés

- Impact positif potentiel lié à la contribution pour la dépollution des sols grâce à la réhabilitation de sites / **NIH E4-29-IP**
- Opportunité commerciale liée à l'amélioration de l'expérience client à travers la promotion de la biodiversité / **NIH E4-30-OP**
- Impact négatif physique potentiel de dégradation des écosystèmes sur les terres agricoles / **NIH E4-33-IN**
- Impact négatif physique de dégradation des habitats lié à l'emprise au sol des sites / **NIH E4-34-IN**

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2026.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Le guide est en cours de validation.

Les datapoints 2.69 ne sont à l'heure actuelle pas mesurés et feront l'objet d'une étude ultérieure.

3.2.3.4.1. Recours à des compensations en faveur de la biodiversité dans les plans d'action de l'entreprise et impacts financiers [E4.28.b.1 - B +E4.28.B.1 + E4.28.B.II+E4.28.B.III.1+E4.28.C.1 - B]

Les éventuels recours à des compensations ne sont pas définis à date, rendant le reporting sans objet pour l'année 2024. [E4.28.B.II] La stratégie ESG de Nhood prévoit d'ici à 2026 de définir des règles de compensation liées à la biodiversité pour chaque pays. D'ici à 2028, tous les marchés auront investi dans un projet de restauration de la biodiversité, avec l'appui d'un partenaire de compensation des émissions de gaz à effet serre sélectionné.

INDICATEURS ET CIBLES

3.2.3.5. Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes [E4-4]

3.2.3.5.1. Cibles assorties d'échéances, portée géographique et niveau dans la hiérarchie des mesures d'atténuation [E4.31.1+E4.32.A.1 – B+E4.32.A.II.1 – B+E4.32.B.1 – B+ E4.32.D.1+E4.32.E.1 - B E4.32.F.1]

Les cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes concernent l'ensemble du portefeuille Ceetrus en pleine propriété ou propriété majoritaire ainsi que les sites loués par Nhood, et les effets générés par les actions des collaborateurs [E4.32.D.1]. Elles peuvent être classées soit comme des mesures de minimisation, soit comme des mesures de compensation. [E4.32.F.1] Ces cibles ne s'appuient pas sur le cadre mondial de Kumming-Montréal, mais sont convergentes (sans utilisation de seuils écologiques).

Les cibles identifiées par le Groupe et détaillées ci-après impactent toute la chaîne de valeur de New Immo Holding.

Les cibles relatives à l'activité Nhood, détaillée dans la politique strat ESG – biodiversité et traitant des IRO : NIH E4-29-IP, NIH E4-30-OP, NIH E4-33-IN et NIH E4-34-IN sont les cibles :

- plantation d'arbres ;
- création d'espaces verts ou abris pour la faune ;
- projet de compensation carbone.

La cible relative à l'activité foncière de Ceetrus, détaillée dans le cadre d'impact-biosphère et traitant des IRO : NIH E4-31-R, NIH E4-32-R, NIH E4-35-R et NIH E4-30-OP est la cible :

- végétalisation des sites.

CIBLE

Intitulé	Description
Plantation d'arbres	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a une action de plantation de 100 000 arbres. En effet, Nhood ne possède pas de foncier, mais souhaite contribuer, *via* des projets sur les territoires où l'entreprise est implantée, à des projets de plantations arboricoles. Ainsi, les collaborateurs sont parties prenantes impliquées dans ces projets, soit via le support de Nhood à des projets, soit en tant que « planteurs » impliqué opérationnellement.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la section « planet » de la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

100 000 arbres plantés d'ici à 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible vise l'impact des collaborateurs soit via leur soutien opérationnel à un projet, soit en intervenant directement sur le terrain pour planter eux-mêmes les arbres. Nhood ne s'est pas fixé de limite géographique.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La cible ambitionne une atteinte en 2030.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

Les actions ont démarré fin 2024, et devront se prolonger jusqu'en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

NA

CIBLE

Intitulé	Description
Plantation d'arbres	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a une action de plantation de 100 000 arbres. En effet, Nhood ne possède pas de foncier, mais souhaite contribuer, *via* des projets sur les territoires où l'entreprise est implantée, à des projets de plantations arboricoles. Ainsi, les collaborateurs sont parties prenantes impliquées dans ces projets, soit via le support de Nhood à des projets, soit en tant que « planteurs » impliqué opérationnellement.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Un décompte des arbres plantés est en cours, et fera l'objet d'un reporting *ad hoc*.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Végétalisation des sites	Le groupe New Immo Holding, à travers son potentiel foncier, souhaite augmenter la surface végétalisée de ses sites. Cette végétalisation peut prendre plusieurs formes : ▪ Désimperméabilisation et végétalisation ▪ Implantation de végétation moyenne et haute ▪ Murs végétalisés L'objectif posé par Ceetrus est d'atteindre 50 % des mètres cubes des sites en contrôle opérationnel végétalisés en 2030.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la politique Cadre d'impact-biosphère.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

50 % de mètres cubes végétalisés d'ici à 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible vise uniquement les sites sous contrôle opérationnel de Ceetrus, sans limite géographique.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La mesure des mètres cubes végétalisés est en cours de réflexion. Les données ne sont à l'heure actuelle pas calculées.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible est prévue d'être atteinte en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

La méthode du CBS (coefficient de biotope par surface) est envisagée pour réaliser la mesure de cet indicateur.

CIBLE

Intitulé	Description
Végétalisation des sites	Le groupe New Immo Holding, à travers son potentiel foncier, souhaite augmenter la surface végétalisée de ses sites. Cette végétalisation peut prendre plusieurs formes : ▪ Désimperméabilisation et végétalisation ▪ Implantation de végétation moyenne et haute ▪ Murs végétalisés L'objectif posé par Ceetrus est d'atteindre 50 % des mètres cubes des sites en contrôle opérationnel végétalisés en 2030.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

L'indicateur envisagé CBS (coefficient de biotope par surface) est un indicateur reconnu, dont la méthodologie est reconnue par le code de l'urbanisme.

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Un décompte des arbres plantés est en cours, et fera l'objet d'un reporting *ad hoc*.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Création d'espaces verts ou abris pour la faune	Nhood, en tant que société de service, souhaite agir *via* le conseil aux mandants, mais également là où ses bureaux sont implantés. Ainsi, Nhood souhaite créer sur ses zones de bureaux des espaces verts ou des abris pour la faune.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la politique Stratégie ESG - biodiversité.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

100 % des bureaux avec un espace vert ou un abri pour la faune.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible vise uniquement les sites de bureaux Nhood.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Un décompte sera opéré dès mise en œuvre de l'action (2025).

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible ambitionne une atteinte en 2030.

Avec un jalon intermédiaire de 50 % en 2028.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Création d'espaces verts ou abris pour la faune	Nhood, en tant que société de service, souhaite agir *via* le conseil aux mandants, mais également là où ses bureaux sont implantés. Ainsi, Nhood souhaite créer sur ses zones de bureaux des espaces verts ou des abris pour la faune.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Un décompte des espaces sera opéré pour chaque site et un reporting ad hoc créé.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Projets de compensation carbone	Le Groupe New Immo Holding, *via* sa société Nhood, souhaite participer à des projets liés à la compensation carbone. Ainsi, Nhood met en œuvre une action, à destination de chacun de ses marchés, à qui il est demandé de choisir et suivre un projet de compensation carbone. Ces projets peuvent prendre la forme de plantation d'arbres ou de création de zones végétalisées sur un site anciennement bitumé, restauration ou création de zones humides.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la politique Stratégie ESG – biodiversité.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

100 % des marchés avec un projet de compensation carbone.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible vise tous les marchés où Nhood est implanté.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Un décompte sera opéré dès mise en œuvre de l'action (2025).

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible ambitionne une atteinte en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

La cible vise la mise en œuvre des projets. La mesure de l'impact des projets sera construite en fonction des projets choisis, chaque projet nécessitant un outil et des indicateurs de mesure différents.

CIBLE

Intitulé	Description
Projets de compensation carbone	Le Groupe New Immo Holding, *via* sa société Nhood, souhaite participer à des projets liés à la compensation carbone. Ainsi, Nhood met en œuvre une action, à destination de chacun de ses marchés, à qui il est demandé de choisir et suivre un projet de compensation carbone. Ces projets peuvent prendre la forme de plantation d'arbres ou de création de zones végétalisées sur un site anciennement bitumé, restauration ou création de zones humides.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

NA

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Un décompte des espaces sera opéré pour chaque site et un reporting *ad hoc* créé.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

3.2.3.6. Indicateurs d'impact liés à l'altération/l'érosion de la biodiversité et des écosystèmes [E4-5]

3.2.3.6.1. Nombre et superficie des sites détenus ou gérés par l'entreprise à l'intérieur ou à proximité des aires protégées ou de zones clés de la biodiversité affectés négativement [E4.35]

23 zones détenues ou gérées par New Immo Holding situées à l'intérieur ou à proximité des aires protégées ou de zones clé de la biodiversité, et totalisant **41,1 hectares (1 hectare = 10 000 m²)**, sont considérées comme affectant négativement la biodiversité :

- celles situées à l'intérieur d'aires protégées,
- celles situées à l'intérieur d'habitats critiques,
- les zones dont au moins 40 % de la surface de la zone tampon (rayon de 10 km alentour) est occupée par des aires protégées.

Ces zones ont été identifiées par le biais de l'étude AXA Climate. (cf. 3.2.3.1.10)

La superficie est établie par des cabinets externes.

Le périmètre couvert par ses indicateurs concerne le patrimoine foncier Ceetrus en gestion opérationnelle. Les indicateurs présentés ici ne sont pas spécifiques aux espèces ou aux écosystèmes. La notion de seuil écologique n'est pas pertinente pour ces indicateurs. La superficie est une donnée révisée au semestre, la notion de zone est évaluée au semestre également, en fonction de l'activité de New Immo Holding (acquisition ou cession). Ces indicateurs sont des données primaires, obligatoires, et aucune action spécifique n'en découle.

Il est à noter néanmoins que New Immo Holding ne dispose pas à l'heure actuelle d'indicateur propre permettant une mesure scientifique de son impact sur la biodiversité.[E4.33]

Du fait de son activité, New Immo Holding est susceptible d'affecter négativement toutes ces zones (cf. **3.2.5.1.10**).

3.2.4. UTILISATION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE E5

La partie ESRS E5 de l'état de durabilité s'intéresse aux impacts de New Immo Holding sur l'utilisation — efficiente — des ressources, leur non-épuisement ainsi que l'approvisionnement et le recours durable aux ressources renouvelables. Elle englobe également les mesures prises pour dissocier la croissance économique du Groupe de l'utilisation des matières, et pour traiter les risques et opportunités, ainsi que les plans et la capacité du Groupe à adapter sa stratégie et son modèle économique conformément aux principes de l'économie circulaire.

La norme ESRS E5 s'intéresse aux sujets suivants :

- Impacts sur les ressources

Les entreprises sont tenues de publier des informations sur leurs impacts matériels (positifs ou négatifs) liés à l'utilisation des ressources, y compris les ressources renouvelables et non renouvelables.

- Actions pour atténuer les impacts

Elles expliquent les mesures prises pour réduire les impacts négatifs liés à l'utilisation des ressources et promouvoir une gestion plus efficace, ainsi que les ressources allouées pour soutenir ces actions.

- Stratégie d'économie circulaire

Les entreprises vont devoir présenter leurs plans pour intégrer les principes de l'économie circulaire dans leurs processus économiques, tels que la réduction des déchets, l'utilisation durable des ressources et l'augmentation de la recyclabilité des produits.

- Effets financiers des risques et opportunités

Les entreprises évaluent également les risques matériels liés à l'utilisation des ressources et à la transition vers une économie circulaire, ainsi que les impacts financiers à court, moyen et long termes.

En tant que foncière et prestataire de service, le groupe New Immo Holding n'utilise pas directement de grandes quantités de ressources et produit peu de déchets. La majorité des intrants et extrants sont portés par ses prestataires, à qui le Groupe demande un engagement sur des pratiques raisonnables et raisonnées *via* la Charte Chantiers responsables (S2 3.3.2.2.4. La Charte chantiers responsables). Sur les actions directes de New Immo Holding l'impact est mineur, mais néanmoins totalement intégré dans la stratégie d'entreprise, qui y porte une attention particulière — des choix éclairés sur les prestataires cocontractants respectant ses objectifs en matière d'économie circulaire, la recherche systématique de la circularité dans ses chantiers (où les déchets sont gérés directement par les prestataires en amont de la chaîne de valeur) ou sur les projets en gestion ou encore des ambitions fortes s'agissant de la formation à l'écoconstruction et à l'influence de bonnes pratiques dans le secteur immobilier, la gestion des déchets en galerie et sur les sites gérés et la sensibilisation des collaborateurs à un comportement responsable dans les bureaux.

3.2.4.1. Impacts, risques et opportunités matériels

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E5-38-IN	Impact négatif réel en cas de génération de déchets induite par la réhabilitation et la démolition	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

La construction ou la requalification de sites peut être, à moyen terme, génératrice de déchets, traités par les prestataires et sous-traitants (en amont de la chaîne de valeur).

La notion de déchets liée à l'activité immobilière a été identifiée comme risque dans le plan de vigilance de New Immo Holding (publié en 2023), conduisant à la rédaction d'un guide de l'écoconstruction. Dans le Cadre d'impact Ceetrus, l'ambition porte sur une réduction des déchets gérés par les sous-traitants dans le contexte de projets immobiliers, notamment *via* la systématisation de la circularité des déchets dans les chantiers.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f/h

Afin de gérer cet impact potentiel, New Immo Holding, *via* le Cadre d'impact Ceetrus et la stratégie ESG Nhood, a posé des ambitions de réduction et de traitement des déchets. Des politiques spécifiques sont également mises en œuvre. Par exemple en France, depuis 2023, tous les chantiers Ceetrus, (dont 100 % sont gérés par Nhood) font l'objet d'une Charte chantier responsable, à laquelle les prestataires doivent adhérer (cf. action S2-12-AC)

Le sous-thème identifié pour cet impact est présent dans la liste proposée AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E5-41-IN	Impact négatif réel en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Dans le secteur immobilier, l'utilisation de matières premières pour la construction générant des extractions ou des prélèvements insoutenables peut engendrer, à long terme, une destruction massive d'habitats sauvages dans certains pays.

Le plan de vigilance New Immo Holding intègre ce risque : en matière de stress des ressources, Nhood est impliqué dans la *IF initiative* de Carbone 4. Il s'agit d'un groupe de travail interentreprises chargé de développer des modèles prospectifs afin d'identifier les compétitions d'usage des ressources à l'échelle planétaire selon différents scénarios d'évolution sociétaux, climatiques et de biodiversité.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f/h

À la date d'établissement du présent état de durabilité, ce risque ne fait pas l'objet d'un plan de mitigation spécifique. Néanmoins, la promotion de l'utilisation des éco-matériaux dans la Charte chantier responsable Nhood (périmètre France) est à souligner, ainsi que celle des matériaux biosourcés dans le Cadre d'Impact Ceetrus (dans l'action « systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et de nos sites »).

Le sous-thème identifié pour cet impact est présent dans la liste proposée AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH E5-44-IN	Impact négatif réel sur l'environnement en cas de surexploitation des ressources naturelles entraînant leur épuisement	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

La surexploitation de ressources naturelles pour la fabrication des matériaux de construction des infrastructures a un impact négatif sur leur disponibilité à long terme.

Le plan de vigilance New Immo Holding intègre ce risque : en matière de stress des ressources, Nhood est impliqué dans la *IF initiative* de Carbone 4. Il s'agit d'un groupe de travail interentreprises chargé de développer des modèles prospectifs afin d'identifier les compétitions d'usage des ressources à l'échelle planétaire selon différents scénarios d'évolution sociétaux, climatiques et de biodiversité.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

À la date d'établissement du présent état de durabilité, ce risque ne fait pas l'objet d'un plan de mitigation spécifique. Néanmoins, la promotion de l'utilisation des éco-matériaux dans la Charte chantier responsable Nhood (périmètre France) est à souligner, ainsi que celle des matériaux biosourcés dans le Cadre d'Impact Ceetrus (dans l'action « systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et de nos sites »).

Le sous-thème identifié pour cet impact est présent dans la liste proposée AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact positif	NIH E5-37-IP	Impact positif potentiel lié à la dépollution de sites requalifiés	Économie circulaire - Ressources sortantes liées aux produits et services

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Lors de la réhabilitation de sites, le groupe New Immo Holding peut être amené, à moyen terme, à dépolluer (et/ou désamianter) les sites requalifiés.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Non pertinent.

Le sous-thème identifié pour cet impact est présent dans la liste proposée AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact positif	NIH E5-40-IP	Impact positif lié à la diminution des besoins en ressources naturelles pour les activités de construction/rénovation, et à l'allongement de la durée de vie des sites ou à la réallocation de leur utilisation	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

La construction de bâtiments durables et réversibles contribue à diminuer les besoins en ressources naturelles grâce à la réutilisation de bâtiments déjà construits, et à rallonger la durée de vie des sites en anticipant leur réutilisation.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Non pertinent.

Le sous-thème identifié pour cet impact est présent dans la liste proposée AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E5-39-R	Risque financier lié au fait qu'une réhabilitation de site peut être plus coûteuse qu'une construction neuve	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources, et sortantes liées aux produits et services

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b

La rénovation complète d'un site peut être plus coûteuse que la création d'un nouveau site *ex nihilo*.

Pour New Immo Holding, la réhabilitation de sites (friches industrielles et commerciales) est un axe stratégique, comportant néanmoins des aspects coûts (€) et coûts GES non négligeables. Des projets, notamment celui d'un prix interne du carbone (PIC), sont à l'étude pour mettre en avant les impacts GES des projets et avoir une approche plus globale de leurs coûts (€+GES).

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.d/e/f/h

Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le groupe New Immo Holding réalise des analyses financières des projets, et étudie le recours à des outils tels que le PIC (prix interne du carbone) ou les ACV (analyse de cycle de vie) afin d'évaluer le projet dans son intégralité.

Le sous-sujet de ce risque est bien traité par un thème ESRS présent dans l'AR16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E5-42-R	Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris leur utilisation

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

L'augmentation des coûts ou la raréfaction des matières premières peut engendrer un risque économique pour New Immo Holding.

Le plan de vigilance New Immo Holding intègre ce risque : en matière de stress sur les ressources, Nhood est impliqué dans la *IF initiative* de Carbone 4. Il s'agit d'un groupe de travail interentreprises chargé de développer des modèles prospectifs afin d'identifier les compétitions d'usage des ressources à l'échelle planétaire selon différents scénarios d'évolution sociétaux, climatiques et de biodiversité.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le groupe New Immo Holding participe à des groupes de travaux ad hoc. De plus, la gestion de l'impact NIH E5-44-IN aide le Groupe à réduire les effets d'une augmentation du coût des matières premières.

Le sous-sujet de ce risque est bien traité par un thème ESRS présent dans l'AR16.

Type 2.48a	Identifiant0 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E5-43-R	Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé	Économie circulaire - Ressources entrantes, y compris leur utilisation

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

L'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé peut susciter des critiques et nuire à l'image du Groupe, ce qui représente un risque réputationnel pouvant affecter son chiffre d'affaires.

Le plan de vigilance New Immo Holding intègre ce risque : en matière de stress sur les ressources, Nhood est impliqué dans la *IF initiative* de Carbone 4. Il s'agit d'un groupe de travail interentreprises chargé de développer des modèles prospectifs afin d'identifier les compétitions d'usage des ressources à l'échelle planétaire selon différents scénarios d'évolution sociétaux, climatiques et de biodiversité.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le groupe New Immo Holding mène des études conjointes avec If initiative et met en place des plans d'action en lien avec l'impact NIH E5-44-IN.

Le sous-sujet de ce risque est bien traité par un thème ESRS présent dans l'AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH E5-46-R	Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets	Économie circulaire - Déchets

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

L'augmentation des coûts de gestion des déchets du fait des évolutions sociétales et réglementaires est observée sur de nombreux sites. Par exemple, depuis le 30 novembre 2023, la réglementation roumaine impose à tous les distributeurs de collecter une consigne de 10 bani (10 centimes de leu) sur toutes les bouteilles PET ou en verre et les canettes en aluminium. Ce risque a été identifié comme risque direct, court terme. Ce risque est identifié mais ne fait pas aujourd'hui partie d'un plan d'action spécifique autre que celui du traitement des déchets dans son ensemble.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le groupe New Immo Holding met en place des actions spécifiques à la gestion et à la réduction des déchets. Le recours à des prestataires spécialisés est également déployé sur une partie du périmètre considéré par le présent rapport (certains sites, voire des marchés complets pour lesquels la collecte des déchets est réglementée par exemple en Italie où la commune est en charge de la collecte et du traitement des déchets).

Le sous-sujet de ce risque est bien traité par un thème ESRS présent dans l'AR 16.

3.2.4.1.1. Procédure d'identification des IRO liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire, notamment en ce qui concerne les ressources entrantes et sortantes et les déchets E5.11.1+E5.11.a.1 - B

Les IRO ESRS E5 ont été travaillés selon la même méthodologie que les autres ESRS (cf. ESRS 2 **3.1.4.1.)**.

3.2.4.1.2. Méthodes, hypothèses et outils utilisés pour cet examen E5.11.A.2

L'exercice a été fait à l'occasion de l'élaboration de la matrice de double matérialité, de l'identification et de la cotation des IRO. Un examen similaire avait déjà été réalisé lors de l'élaboration du plan de vigilance, en 2023.

3.2.4.1.3. Organisation de consultations, en particulier auprès des communautés affectées E5.11.b.1 - B +E5.11.B.2

Des entretiens ont été menés lors de l'élaboration de la matrice de double matérialité avec les parties prenantes de l'amont et de l'aval.

Concernant les ressources entrantes, New Immo Holding a réalisé des entretiens lors de l'établissement de la matrice de double matérialité auprès des acteurs du secteur conscients des enjeux, notamment des entreprises de conseil spécialisées dans les thématiques environnementales (Makesense, Carbon 4), mais n'a pas consulté les représentants des communautés affectées.

Enfin, en ce qui concerne les déchets générés par les activités directes de de New Immo Holding leur volume n'est pas suffisamment important et/ou dangereux pour affecter les communautés au regard des déchets produits par les autres enseignes commerciales du même périmètre. En effet, notre production de déchets sur les sites commerciaux sont moindres par rapport à la totalité des déchets produits sur le même périmètre, en prenant en compte les déchets générés par les autres propriétaires ou enseignes en proximité géographique directe.

3.2.4.2. Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire E5-1

3.2.4.2.1. Politiques de gestion des IRO liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire E5.14.1

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E5-01-PO	Cadre d'impact - Économie	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Objectifs généraux : cette charte traduit l'ensemble des engagements pris par Ceetrus sur les thématiques liées à l'économie, la production et la consommation responsables. Elle met en avant les volontés de l'entreprise concernant la réduction des déchets, la circularité des matériaux et la sensibilisation des communautés locales (visiteurs de site) à la consommation responsable (*via* des actions de sensibilisation à visée pédagogique).

La politique ne pose pas d'ambition concernant la hiérarchie des déchets et la priorisation de l'évitement.

IRO liés :

- NIHE5-38-IN : Impact négatif potentiel en cas de génération de déchets induite par la réhabilitation et la démolition
- NIHE5-41-IN : Impact négatif en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage
- NIH E5-46-R : Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets
- NIH-E5-39-R : Risque financier lié au fait qu'une réhabilitation de site peut être plus coûteuse qu'une construction neuve
- NIH E5-43-R : Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé

Procédures de surveillance : le cadre d'impact vise à piloter les risques associés à l'économie circulaire d'une part et aux autres thématiques ESG d'autre part. Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit vise à présenter annuellement la cartographie des risques, et l'avancée des plans d'actions associés. Ce reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Ce document s'applique à l'ensemble du patrimoine foncier de Ceetrus, en pleine propriété ou propriété majoritaire.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

La politique est mise en œuvre par la Direction générale Ceetrus, avec le sponsoring du président du conseil d'administration de New Immo Holding.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Le document est issu d'un travail collaboratif Ceetrus/Nhood, sous l'égide de l'organisation « Les nouveaux Géants ». Il s'appuie également sur les expertises métier et les remontées terrain.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

Un événement de lancement d'entreprise lors duquel Ceetrus a communiqué sa vision à son mandant Nhood a eu lieu. Chaque collaborateur Nhood et Ceetrus a bénéficié d'une édition papier du document. Un document numérique est également disponible.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E5-02-PO	Politique Achats responsables	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Objectifs généraux : cette politique traduit l'ensemble des ambitions de l'entreprise Nhood sur les thématiques liées aux achats et ceux qu'elle attend de ses fournisseurs. Les notions évoquées traitent des relations entre Nhood et les fournisseurs, et aussi des pratiques attendues en matière d'économie circulaire des deux parties, par exemple :

- Le fournisseur s'engage à : la réduction des déchets et la mise en place de filières de traitement, incluant les déchets sur les chantiers et les sites gérés.
- Nhood s'engage à : un point annuel sur l'évolution de la maturité RSE et les axes d'amélioration envisagés pour répondre à la stratégie RSE Nhood.

La politique ne pose pas d'ambition concernant la hiérarchie des déchets et la priorisation de l'évitement. Elle prône la réduction du volume de déchets, ainsi que la mise en place de filières de retraitement.

IRO liés :

- NIH E5-41-IN : Impact négatif en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage
- NIH E5-43-R : Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé
- NIH E5-44-IN ; Impact négatif sur l'environnement en cas de surexploitation des ressources naturelles entraînant leur épuisement
- NIH-E5-46-R : Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité

Les processus de sélection des fournisseurs de Nhood intègrent des critères d'évaluation liés aux ODD, comme un effort demandé sur la circularité des matériaux utilisés, évalué *via* un questionnaire déclaratif.

Procédures de surveillance : évaluation régulière des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Ce document s'applique à tous les fournisseurs de la France et du Luxembourg ayant signé un contrat de minimum 20 000 €. Ce document est systématiquement annexé au contrat liant le fournisseur et New Immo Holding.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

Cette politique est mise en œuvre par la Direction générale Nhood.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

La politique a été rédigée en interne par des experts métiers, en tenant compte des contraintes des parties prenantes amont, notamment les fournisseurs qui pourraient être affectés par cette politique.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

La politique est diffusée sur le réseau interne de l'entreprise et communiquée aux fournisseurs lors des appels d'offres. Un formulaire à retourner par le fournisseur à Nhood est disponible en fin de procédure.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E5-03-PO	Stratégie ESG - Économie circulaire	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Objectifs généraux : la stratégie ESG adoptée par New Immo Holding se décompose en 4 piliers — People, Planet, Profit, Governance — et vise à ce que Nhood soit une entreprise génératrice d'impact global, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. L'ambition affichée sur le volet Planet est d'être exemplaire en matière de gestion environnementale de ses bureaux.

Objectifs spécifiques : cette feuille de route détaille l'ensemble des engagements pris par Nhood dans le cadre de la gestion de ses déchets et de l'économie circulaire (cf. actions en 3.2.6.3).

La politique pose des ambitions concernant la hiérarchie des déchets et la priorisation de l'évitement. En effet, la politique met par exemple en avant des actions ayant pour cible l'éradication des déchets alimentaires et des déchets plastiques à usage unique. De plus, des échelles de temps ont été définies afin de mettre en place une priorisation.

IRO lié :

- NIH-E5-46-R : Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets

Procédures de surveillance : évaluation régulière des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long termes.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood et aux sites qu'ils occupent, mais ne couvre pas les sites gérés uniquement *via* mandat. Dans le contexte actuel de diminution de l'activité, la Hongrie n'y est pas soumise.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La mise en œuvre est réalisée par la direction ESG Nhood, sous le sponsoring de la Direction générale.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

60 parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Événement d'entreprise lors du lancement de la feuille de route.

Des formations spécifiques seront également proposées aux collaborateurs à partir de 2025 pour appropriation de la stratégie ESG

Le document de référence est mis à disposition sur le réseau interne de l'entreprise et sa version allégée sera communiquée à l'externe, notamment sur le site institutionnel du Groupe.

3.2.4.2.2. Traitement de l'abandon progressif de l'utilisation de ressources vierges, y compris le recours accru aux ressources secondaires (recyclées) E5.15.a.1 - B+E5.15.A.2

Les politiques décrivent des ambitions de réduction des consommations de ressources vierges et d'intensification de la circularité.

Ainsi, dans le Cadre d'impact de Ceetrus, une action dédiée consiste à systématiser la circularité dans ses activités de chantier et sur ses sites. L'indicateur de mesure est la proportion de déchets non réemployés *ex situ* ou *in situ* dans les déchets totaux rapportés à la surface du chantier considéré (dont le réemploi, le recyclage biosourcé). Un autre indicateur mesure les mètres carrés dédiés à l'économie circulaire — comme la part des locataires proposant une offre aux visiteurs sur la seconde main.

Nhood s'aligne à la loi AGEC par son ambition déclarée de l'abandon du plastique à usage unique d'ici à 2028.

3.2.4.2.3. Traitement de l'approvisionnement durable et de l'utilisation de ressources renouvelables E5.15.b.1 - B+E5.15.B.2

Les politiques et guides internes (ex. : le guide des déchets à venir ou les baux de location) de New Immo Holding incitent ses parties prenantes amont et aval à l'utilisation raisonnée des ressources. Son code éthique fixe le cadre en engageant le Groupe dans la protection de l'environnement et la préservation des ressources naturelles.

Concernant les acteurs de sa chaîne de valeur, New Immo Holding demande à ses fournisseurs signataires de la politique Achats responsables (périmètre France et Luxembourg) de s'engager à l'utilisation durable des ressources (eau et énergie). Dans la Charte chantier responsable détaillée dans l'ESRS S2 (périmètre France), les acteurs du chantier sont encouragés à privilégier l'utilisation d'écomatériaux.

En interne, la stratégie ESG de Nhood s'aligne à la réglementation française prévoyant la fin de l'utilisation du plastique à usage unique d'ici à 2028, et l'étend à tous ses marchés (conformément à la loi française AGEC, loi anti-gaspillage pour une économie circulaire).

3.2.4.3. Actions et allocations relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire E5-2

3.2.4.3.1. Actions en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire et ressources allouées pour leur mise en œuvre E5.19.1

Identifiant de l'action 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1AR16	Nom de la politique 2.65
E5-01-AC	Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et sites	Utilisation des ressources et économie circulaire	Cadre d'impact - Économie (E5-01-PO)

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Dans le cadre de la gestion des chantiers, une attention particulière sera portée sur la circularité des activités. Ainsi, Ceetrus met en œuvre 3 actions particulières :

- la systématisation de la circularité dans les activités des chantiers, en favorisant les circuits courts ;
- la systématisation de la circularité dans les activités des sites, en favorisant les circuits courts ;
- réduire la production de déchets non recyclés (masse de déchets non recyclés par visiteur en proportion de la masse de déchets totaux par visiteurs).

IRO liés :

- NIHE5-38-IN : Impact négatif potentiel en cas de génération de déchets induite par la réhabilitation et la démolition
- NIHE5-41-IN : Impact négatif en cas d'utilisation de matériaux de construction provoquant une destruction massive de l'habitat sauvage
- NIH E5-46-R : Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets
- NIH-E5-39-R : Risque financier lié au fait qu'une réhabilitation de site peut être plus coûteuse qu'une construction neuve
- NIH E5-43-R : Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction dont l'usage est controversé

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E5-01-AC	Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et sites	Utilisation des ressources et économie circulaire	Cadre d'impact - Économie (E5-01-PO)

Statut
2.68.a

Les actions sont en cours, des indicateurs de mesure de performance des actions sont en cours de déploiement.

Année d'achèvement prévu de l'action clé
2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement
2.68.e

Les actions ont été communiquées, le déploiement des actions fait partie d'un plan global dont la mesure d'efficacité sera communiquée dès que disponible.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E5-02-AC	Réduction de la production de déchets dans les bureaux	Économie circulaire - déchets	Stratégie ESG - Économie circulaire (E5-03-PO)

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées
2.68.a-b

En tant que société de service, Nhood ne produit pas de déchets issus d'une production manufacturée. Cependant, Nhood se dote de moyens pour réduire la production de déchets issus de l'activité de prestation de service, majoritairement issus de l'activité de ses bureaux.

Pour ce faire, Nhood souhaite la mise en place et respect du plan de réduction des déchets : action définie dans le plan stratégique ESG : d'ici à 2030, 0 déchet non recyclable, avec des objectifs intermédiaires. Cet objectif concerne la société Nhood, uniquement dans le cadre de son activité propre, soit les locaux occupés par les salariés, et non dans le cadre de la prestation de services.

En 2024 des données quantitatives ont été collectées. La stratégie a été déployée au 14/10/2024.

Cette action concerne la fin de la durée de vie fonctionnelle des produits.

Les actions sont les suivantes :

- mise en place et respect du plan de réduction des déchets ;
- mise en place du compostage en installant des composteurs dans les principaux sites où des salariés Nhood sont présents (ces composteurs seront à destination des salariés Nhood et autres entités New Immo Holding partageant les locaux) ;
- limiter puis éradiquer l'utilisation de plastique à usage unique ;
- recyclage des déchets non alimentaires.

IRO lié :

- NIH-E5-46-R : Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets

Statut
2.68.a

En cours de déploiement, concomitant avec le déploiement de la stratégie ESG Nhood.

Année d'achèvement prévu de l'action clé
2.68.c

Des étapes intermédiaires ont été définies, mais principalement 2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement
2.68.e

Des indicateurs de mesure d'atteinte des objectifs seront élaborés et suivi afin de suivre la performance de l'action.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E5-03-AC	Favoriser les équipements IT reconditionnés	Économie circulaire - déchets	Cadre d'impact - Économie (E5-01-PO)

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées
2.68.a-b

Il s'agit de favoriser le reconditionnement *via* nos prestataires pour les équipements IT des collaborateurs Nhood. Nhood souhaite pouvoir chiffrer (méthodologie à définir) la part de son rééquipement (acquisition d'équipement) IT issu d'équipements reconditionnés.

Cette action concerne la fin de la durée de vie fonctionnelle des produits.

IRO lié :

NIH-E5-46-R : Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets

Statut
2.68.a

Planifié.

Année d'achèvement prévu de l'action clé
2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement
2.68.e

Non définies.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E5-04-AC	Créer une base de données avec recommandations	Économie circulaire - déchets	Stratégie ESG - Économie circulaire (E5-03-PO)

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées
2.68.a-b

Création d'une base de données des fournisseurs avec prescriptions et recommandations en matière de matériaux durables.

Cette action concerne la phase de production.

IRO lié :

- NIH-E5-46-R : Risque financier en cas d'augmentation du coût de traitement des déchets

Statut
2.68.a

Planifié.

Année d'achèvement prévu de l'action clé
2.68.c

2026.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement
2.68.e

Non définies.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E5-10-AC	Réaliser un Guide de l'écoconstruction	Économie circulaire	Guide de l'écoconstruction (à venir) (E5-04-PO)

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Ce Guide, dont la publication est prévue début 2025, doit favoriser les modes constructifs fondés sur les matériaux durables et à faibles impacts environnementaux et orienter les choix des équipes opérationnelles vers une priorisation du réemploi et du recyclage. Ce guide permettra aux équipes expertes de choisir plus facilement les méthodes et matériaux à utiliser lors de la construction, et servira de guide aux équipes moins expertes afin de les sensibiliser à l'éco-construction.

Cette action concerne la phase de production.

IRO liés :

- Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité / NIH E5-42-R
- Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction (dont l'usage est controversé) / NIH E5-43-R
- Impact négatif sur l'environnement en cas de surexploitation des ressources naturelles entraînant leur épuisement / NIH E5-44-IN

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2025.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Le guide doit être prévu et diffusé

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
E5-11-AC	Former les équipes Développement à l'écoconstruction	Économie circulaire	Guide de l'éco-construction (à venir)

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Bénéficiaires d'une campagne de formation à l'écoconstruction, les équipes Développement auront aussi à leur disposition un outil d'auto-évaluation pour s'assurer de la durabilité de leurs projets. Ce guide traitera notamment de l'économie circulaire des ressources et des déchets, et de la réversibilité des bâtiments (réduction de l'utilisation des matériaux *via* une rationalisation de leur utilisation et la promotion de la réutilisation). Ce guide met en avant la quantification et la réduction de l'impact carbone des matériaux de construction.

Cette action concerne la phase de production.

IRO liés :

- Risque économique en cas d'augmentation du coût des matières premières et de diminution de leur disponibilité / NIH E5-42-R
- Risque réputationnel en cas d'utilisation de matières premières en raréfaction (dont l'usage est controversé) / NIH E5-43-R
- Impact négatif sur l'environnement en cas de surexploitation des ressources naturelles entraînant leur épuisement / NIH E5-44-IN

Statut

2.68.a

Planifié.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Non définie à date, sera affiné suite à la diffusion du guide de l'éco-construction.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les équipes concernées de la direction du Développement seront définies, et un taux de collaborateurs formés sera calculé (cible à définir).

Les points 2.69 relatifs aux ressources financières actuelles et prévues ne sont pas connus à dates et feront l'objet d'une étude ultérieure.

3.2.4.3.2. Utilisation accrue des matières techniques et biologiques et de l'eau grâce aux actions et ressources allouées E5.20.a.1 - B+E5.20.A.2

Parmi l'offre de formation du catalogue Nhood, l'une est dédiée à l'écoconception et s'intitule « Adaptation des métiers à la transition ». L'objectif : sensibiliser les collaborateurs aux nouvelles techniques du secteur, notamment celles de l'écoconstruction.

Afin de limiter la production de déchets sur les chantiers de construction ou de rénovation, un appel d'offres conduit par Nhood en 2023 a identifié un partenaire à même de co-rédiger un Guide de l'écoconstruction. Sa publication, programmée début 2025, doit favoriser les modes constructifs fondés sur les matériaux durables et à faibles impacts environnementaux. Ce guide orientera aussi les choix des équipes opérationnelles vers une priorisation du réemploi et du recyclage. Sa diffusion à l'international coïncidera avec une campagne de formation des équipes Développement et la mise à leur disposition d'un outil d'auto-évaluation de la durabilité de leurs projets.

3.2.4.3.3. Degré d'influence des actions et ressources allouées sur l'accroissement des taux d'utilisation de matières premières secondaires (matières recyclées) E5.20.b.1 - B+E5.20.B.2+E5.20.c.1 - B+E5.20.d.1 - B

La raison d'être de New Immo Holding est au cœur de cette thématique puisqu'il s'agit notamment de réhabiliter des friches industrielles pour en faire « des lieux en mieux ».

En tant que foncière et prestataire de service, le groupe New Immo Holding ne manufacture pas de produit et ne peut donc pas agir directement de manière importante sur la pérennisation accrue des produits, ni leur utilisation optimale dans le cadre de réutilisation, réparation, reconditionnement, remanufacturage, réaffectation ou recyclage à grande échelle.

Cependant, des leviers sont présents sur la chaîne de valeur, et Nhood, *via* la charte chantier responsable incite ses fournisseurs et prestataires à mener des actions en faveur de l'économie circulaire. Ces actions d'incitations sont décrites en S2-12-AC.

3.2.4.3.4. Poids d'une action et des ressources allouées dans l'optimisation de la gestion des déchets E5.20.f.1 - B+E5.20.F.2

Concernant les actifs de Ceetrus, Nhood a choisi de confier la gestion des déchets à des prestataires nationaux spécialisés, les plus à même d'organiser la collecte et de rediriger les flux vers les filières les plus valorisantes. Le choix de ces derniers se fonde sur des cahiers des charges prenant en considération les spécificités et opportunités de chaque territoire. Un suivi de ces flux et des volumes traités est opéré à la maille de chaque site. En France, le contrat du prestataire, qui a débuté en juin 2024, contient désormais des objectifs de tri.

À l'aide d'un prestataire externe, Nhood conçoit actuellement pour tous les marchés un guide de la gestion des déchets, destiné principalement aux responsables de sites. L'objectif : les aider à optimiser cette opération ainsi que le suivi des mesures d'efficacité mises en œuvre.

INDICATEURS ET CIBLES

3.2.4.4. Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire E5-3

3.2.4.4.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats et lien entre les cibles et l'augmentation de la circularité des produits et des matériaux E5.23.1 E5.24.a.1 - B+E5.24.A.2+E5.24.b.1 - B+ E5.24.B.2

Le Groupe a, tant que possible, privilégié les cibles en valeur absolue, cela s'observe notamment sur les cibles relatives à l'activité Nhood, générant peu de déchets. Cependant, les cibles relatives à l'activité Ceetrus génère une masse de déchets plus importante, c'est pourquoi des cibles d'amélioration (en valeur relative) ont été définies, et d'autres ne sont pas encore quantifiées.

Les cibles relatives au volet « économie circulaire » de la stratégie ESG de New Immo Holding à moyen/long terme sont :

Les cibles liées à l'action E5-02-AC Réduction des déchets dans les bureaux, sur le périmètre des bureaux Nhood :

- 0 déchet non recyclable (2030) ;
- 1 composteur dans chaque bureau (2030) ;
- 0 plastique à usage unique (2028) selon la loi AGEC ;
- 100 % de déchets non alimentaires recyclés (2026).

La cible liée à l'action E5-03-AC Reconditionner, sur le périmètre des bureaux Nhood :

- diminution des ressources IT entrantes (2030).

Concernant Nhood, la circularité apparaît dans la cible liée au numérique responsable (Green IT), en favorisant les équipements reconditionnés d'ici à 2030.

Les cibles liées à l'action E5-01-AC sur les sites en gestion opérationnelle Ceetrus :

- optimisation des déchets en galerie (action en cours) ;
- réduction de la masse de déchets de chantier ultimes par m² construit ou transformé ;
- réduction de la production de déchets non recyclés (action en cours) ;
- augmentation de la part de locataires proposant des produits issus de l'économie circulaire (2030).

Pour Ceetrus, l'action de « Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et de nos sites » implique notamment de choisir des locataires/prestataires dont l'activité est tournée vers l'économie circulaire.

Les cibles liées aux actions E5-10-AC et E5-11-AC sur les équipes Nhood :

- promotion de l'écoconstruction *via* la formation (2025) ;
- 100 % des équipes Développement à l'international formées à l'écoconstruction (à démarrer en 2025).

La cible liée à l'action E5-04-AC, sur les équipes Nhood :

- création d'une base de données des fournisseurs avec prescriptions et recommandations en matière de matériaux durables (2026).

CIBLE

Intitulé	Description
Plan zéro déchet non recyclables dans nos bureaux	**Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, d'éliminer la production de déchets non recyclables dans ses bureaux.**

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la section « agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain » de la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

0 déchet non recyclable dans nos bureaux.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité des mandants ne sont pas inclus dans la cible.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Le plan devant être défini en 2025, la valeur de référence sera alors calculée.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

Le plan sera établi en 2025, un objectif intermédiaire de « zéro plastique à usage unique » est atteint en 2028, pour une complétude de l'atteinte de cible en 2030.

CIBLE

Intitulé	Description
Plan zéro déchet non recyclables dans nos bureaux	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, d'éliminer la production de déchets non recyclables dans ses bureaux.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Plan déchets recyclables dans nos bureaux	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, de mieux maîtriser la gestion des déchets recyclables dans les bureaux

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la section « agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain » de la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

100 % des déchets recyclables et non alimentaires sont recyclés.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité des mandants ne sont pas inclus dans la cible.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La donnée n'est pas calculée à la fin de la période de référence de l'état de durabilité.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

2026.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

CIBLE

Intitulé	Description
Plan déchets recyclables dans nos bureaux	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, de mieux maîtriser la gestion des déchets recyclables dans les bureaux

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Composteurs	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, d'équiper chacun de ses bureaux d'un composteur, dans chaque immeuble de bureaux

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la section « agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain » de la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

100 % des immeubles de bureaux occupés par des collaborateurs (et en ayant la gestion) équipés d'un composteur.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité des mandants ne sont pas inclus dans la cible.

CIBLE

Intitulé	Description
Composteurs	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, d'équiper chacun de ses bureaux d'un composteur, dans chaque immeuble de bureaux

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La donnée n'est pas calculée à la fin de la période de référence du présent état de durabilité.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement de l'état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Ressources IT	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, de diminuer les ressources IT entrantes.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la section « agir dans les limites planétaires, nos KPI pour demain » de la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

La cible vise à réduire les ressources IT *via* le recours accru aux équipements reconditionnés ; une mesure sera faite lors de l'établissement de la politique Green IT.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible ne vise que les bureaux occupés par des collaborateurs sur les déchets relatifs à l'activité de prestation de service. Les déchets générés par l'activité des mandants ne sont pas inclus dans la cible.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La donnée n'est pas calculée à la fin de la période de référence du présent état de durabilité.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

Nhood s'est fixé comme objectif intermédiaire en 2026 de définir une politique Green IT, afin, d'ici à 2030 de mesurer une augmentation du recours en équipement reconditionnés dans la proportion totale des demandes d'équipements.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Ressources IT	Le groupe New Immo Holding, à travers Nhood, sa société de prestation de service, a identifié la limitation de déchets comme objectif pour les années à venir. Nhood s'est donc fixé comme objectif, dans le cadre de son activité propre, de diminuer les ressources IT entrantes.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été définie par les experts ESG Nhood, et validée par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles.
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet.
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés.
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Optimisation des déchets en galerie	Ceetrus s'inspire de l'ODD 12 consommation de production responsable et souhaite réaliser des actions visant la limitation de déchets dans les galeries.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique

La cible est incluse dans la section « économie » du Cadre d'impact Ceetrus.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée

2.80.b

Les niveaux sont à définir pour :

- Le poids de déchets non recyclés par visiteur en galerie,
- Le poids de déchets totaux par visiteurs en galeries,
- Le nombre d'actions de sensibilisation des visiteurs de galeries.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques

2.80.c

La cible ne vise que les galeries sur lesquelles Ceetrus a un contrôle opérationnel. Elle concerne les visiteurs de site uniquement, soit la chaîne de valeur aval.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés

2.80.d

Le plan d'action devant être défini en 2025, la valeur de référence sera alors calculée.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires

2.80.e

L'établissement du plan d'action définira la valeur de cible et son horizon de temps.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent

2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Optimisation des déchets en galerie	Ceetrus s'inspire de l'ODD 12 consommation de production responsable et souhaite réaliser des actions visant la limitation de déchets dans les galeries.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

À définir.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Formation à l'éco-construction	Nhood promeut l'éco-construction au niveau de sa chaîne de valeur amont, pour ses mandants, mais également en interne *via* la formation de ses collaborateurs

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

Le 1er jalon est la livraison du guide de l'éco-construction (prévu en 2025), puis à horizon 2030, avoir formé 100 % des collaborateurs des équipes développement, y compris à l'international.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible concerne les collaborateurs Nhood directement, mais aura un impact sur la chaîne de valeur amont (prestataires, fournisseurs) et aval (mandants, clients finaux). Elle concerne uniquement les activités liées à la direction Développement de Nhood.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

À 2024, le guide n'est pas encore diffusé, et aucun collaborateur n'a été formé, la valeur de référence est donc 0.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

Le premier jalon est fixé à 2025.

Le taux de formation est une cible pérenne, à renouveler à chaque mouvement de collaborateur (sans date de fin).

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Formation à l'éco-construction	Nhood promeut l'éco-construction au niveau de sa chaîne de valeur amont, pour ses mandants, mais également en interne *via* la formation de ses collaborateurs

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La stratégie ESG a été élaborée par la direction ESG et validée par la Direction générale Nhood.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Création d'une base de données fournisseurs	Nhood souhaite créer une base de données à destination des fournisseurs sur l'utilisation raisonnée des matériaux. Cette cible est à mettre en lien avec la volonté de Nhood de se développer dans les filières de matériaux de construction bio sourcés.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La cible est incluse dans la stratégie ESG Nhood, partie création de valeur.

La cible est à mettre en parallèle de la cible « analyse du cycle de vie » présentée en section E1 permettant de mesure l'impact long terme des actions du groupe.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

Une cible de 100 % des marchés utilisant la base de données a été postée.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible concerne les fournisseurs Nhood soit la chaine de valeur amont, mais aura un impact sur la chaîne de valeur directe (collaborateurs) et aval (mandants, clients finaux).

Cette cible sera utilisée pour les projets de développement ou de transformation.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

À 2024, la base de données n'est pas encore créée, la valeur de référence est donc 0.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

Le premier jalon est fixé à 2026, avec la création de la base de données.

À fin 2028, une ambition de 50 % des marchés utilisateurs, et 100 % à fin 2030 est postée.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Création d'une base de données fournisseurs	Nhood souhaite créer une base de données à destination des fournisseurs sur l'utilisation raisonnée des matériaux. Cette cible est à mettre en lien avec la volonté de Nhood de se développer dans les filières de matériaux de construction bio sourcés.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La stratégie ESG a été élaborée par la direction ESG et validée par la Direction générale Nhood.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

3.2.4.4.2. Lien entre les cibles et la réduction au minimum des matières premières primaires E5.24.c.1 - B+E5.24.C.2

En termes de réduction d'utilisation de matières premières, Ceetrus compte « Systématiser la circularité dans les activités de nos chantiers et de nos sites », mais aussi aller au-delà de la seule réduction en sourçant des matières premières responsables grâce à l'objectif « Améliorer la qualité des ressources employées sur nos sites ».

Nhood ambitionne de participer au développement des filières de matériaux bio sourcés. Les projets de développement ou de transformation du groupe intégreront d'ici à 2026 une analyse de cycle de vie permettant de mesure l'impact long terme des actions du Groupe.

3.2.4.4.3. Lien entre les cibles, l'approvisionnement durable et l'utilisation de ressources renouvelables E5.24.d.1 - B+E5.24.D.2

Dans son Cadre d'impact, Ceetrus s'emploie à mesurer son objectif « Améliorer la qualité des ressources employées sur nos sites » à l'aide de l'indicateur « part du montant total des achats et contrats du site alignés avec la politique d'achat par an ».

L'entreprise Nhood met également à disposition de ses équipes un Guide des investissements à impact pour les aiguiller vers des choix à portée environnementale plus raisonnés.

3.2.4.4.4. Lien entre les cibles et la gestion des déchets, y compris leur préparation en vue d'un traitement approprié E5.24.e.1 - B+E5.24.E.2+E5.24.f.1 - B+E5.25

L'action de Ceetrus porte sur la réduction des déchets et non sur le tri qui est une obligation légale confiée à un prestataire extérieur chargé de trier à la source puis de collecter séparément les différents flux de déchets. Leur gestion revient à Nhood, qui sous-traite à des prestataires nationaux spécialisés.

Concernant les déchets générés par Nhood, il n'y a pas de cible liée à leur gestion, mais des cibles les catégorisant en recyclables/non recyclables. La cible de réduction porte sur tous les déchets, sans hiérarchie de ces derniers. E5.27.1

La plupart des cibles fixées par Nhood et Ceetrus sont volontaires, et vont au-delà de la réglementation. Seule « l'utilisation de zéro plastique à usage unique » à l'horizon 2028 est conforme au cadre fixé par la loi française AGEC, mais ne couvre donc pas le périmètre complet des marchés dans lesquels Nhood opère.

3.2.4.5. Flux de ressources entrants E5-4

New Immo Holding est concerné par les flux entrants *via* la construction et la rénovation, mais ne quantifie pas les flux de ressources entrantes, qui sont réalisé *via* des fournisseurs.

Les métiers de New Immo Holding n'utilisent pas de ressources entrantes en grands volumes.

En revanche, dans la chaine de valeur amont, des matériaux de construction sont utilisées dans les projets d'aménagement et de promotion par nos fournisseurs.

Par l'intermédiaire de la chaine de valeur, les matériaux de construction sont les matières entrantes :

- les blocs (parpaings), les briques et le béton cellulaire ;
- les agrégats (sable, gravier et gravillons) ;
- les matériaux issus de la chimie du bâtiment ;
- le ciment et la chaux ;
- les aciers (Treillis soudé, rond à béton et armature) ;
- les étanchéités et les protections ;
- les mortiers, les bétons secs et les BPE (Bases Permanentes des Équipements) ;
- les appuis de fenêtre, les seuils, les produits bétons préfabriqués ;
- les plâtres et les enduits ;
- les coffrages (bois, panneaux et cartons de coffrage).

Celles-ci ne sont pas quantifiées.

3.2.4.6. Flux de ressources sortants E5-5

Déchets et flux de déchets pertinents pour le secteur ou les activités de New Immo Holding. E5.38.A.1

Les déchets générés par Nhood, dont la plupart sont considérés comme non dangereux, proviennent des bureaux occupés par ses salariés (sur la base des dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages ;
- fractions collectées séparément.

Les déchets générés par les activités de Nhood et considérés comme dangereux par la réglementation environnementale en vigueur sont les DEEE (issus d'équipements électriques et électroniques en fin de vie), car ils contiennent des substances réglementées (section 16 02).

Les déchets générés par les clients finaux de Ceetrus dans les galeries commerciales sont considérés comme non dangereux (sur la base des dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages ;
- fractions collectées séparément.

Les données présentées dans le tableau suivant ont été calculées de la manière suivante :

- sur le marché France, la hiérarchie des déchets a été réalisée sur base des données collectées de 39 sites jugées qualitatives. Sur les autres marchés, les indices nationaux présentés sur le site Eurostat ont été appliqués afin de répartir le poids par typologie,
- une analyse approfondie du marché France a été réalisée sur base des données au 30/09. Ce dernier étant prépondérant dans la contribution totale de New Immo Holding, mais étant également celui présentant la plus haute fiabilité de données. Une estimation du poids de déchets collectés/m^2 a été réalisée,
- sur tous les marchés (hors 39 sites France précités), le ratio poids de déchets collectés/m^2 a ensuite été appliqué à la surface de galerie constatée par pays,
- les données ont ensuite été extrapolées au 31/12/2024 en tenant compte de l'évolution du trafic sur le dernier trimestre des deux précédents exercices.

À noter que seuls les bureaux occupés par des collaborateurs New Immo Holding, situés dans les galeries ont été considérés dans l'analyse, en plus des déchets collectés en galerie.

3.2.4.6.1. Principaux produits et matières issus du processus de production de l'entreprise et conçus selon les principes de l'économie circulaire E5.35.1+ E5.39

La seule production de Nhood consiste en de la prestation intellectuelle.

Ceetrus est une foncière impliquée en tant que maître d'ouvrage dans des projets d'aménagement et de promotion, et dont les fournisseurs sont les maîtres d'œuvre chargés de livrer les bâtiments.

New Immo Holding encourage pour sa part l'utilisation de matériaux écoconçus, au travers de ses politiques et actions listées supra.

Les données présentées ci-dessous correspondent aux déchets collectés en galeries sous contrôle opérationnel.

En complément du tableau ci-dessous, le poids total de déchets dangereux calculés est de 330,46T.

DONNÉES EN TONNES	2024
quantité totale de déchets produits	26 501,01
quantité totale de déchets détournés de l'élimination par valorisation	16 314,96
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination	146,40
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination grâce à la préparation à la réutilisation	0,00
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination grâce au recyclage	140,18
quantité totale de déchets incinérés avec récupération d'énergie	5 187,93
quantité totale de déchets dangereux détournés de l'élimination grâce à d'autres opérations de valorisation	6,22
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination	16 168,56
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination en raison de leur préparation à la réutilisation	0,00
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination grâce au recyclage	10 971,29
quantité totale de déchets non dangereux destinés à être éliminés par incinération avec récupération d'énergie	5 187,93
quantité totale de déchets non dangereux détournés de l'élimination grâce à d'autres opérations de valorisation	9,34
quantité totale de déchets dirigés vers l'élimination	10 186,05
quantité totale de déchets dangereux dirigés vers l'élimination	184,06
quantité totale de déchets dangereux éliminés par incinération	29,80
quantité totale de déchets dangereux éliminés par mise en décharge	154,26
quantité totale de déchets dangereux dirigés vers l'élimination par d'autres opérations d'élimination	0,00
quantité totale de déchets non dangereux dirigés vers l'élimination	10 001,99
quantité totale de déchets non dangereux destinés à être éliminés par incinération	610,93
quantité totale de déchets non dangereux orientés vers l'élimination par mise en décharge	9 301,97
quantité totale de déchets non dangereux dirigés vers l'élimination par d'autres opérations d'élimination	89,09
quantité totale de déchets non recyclés	15 389,54
pourcentage de déchets non recyclés	58 %

3.2.4.6.2. Composition des déchets - flux de déchets pertinents pour le secteur ou les activités de l'entreprise E5.38.A.1

Nhood et Ceetrus génèrent des déchets considérés comme non dangereux. Ils proviennent pour le premier des bureaux occupés par ses salariés et, pour le second, des clients finaux dans les galeries commerciales.

Les déchets générés par Nhood sont les déchets provenant des bureaux occupés par ses salariés. La plupart sont considérés comme des déchets non dangereux.

Les flux de déchets pertinents pour les déchets non dangereux de Nhood sont donc (basé sur les dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages (section 15 01) ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01).

En ce qui concerne les déchets considérés comme dangereux, il s'agit des DEEE (issus d'équipements électriques et électroniques en fin de vie). Ils sont considérés par la réglementation environnementale en vigueur comme étant des déchets dangereux, car ils contiennent des substances réglementées. Le flux de déchets dangereux générés par les activités de Nhood recouvre les :

- déchets provenant d'équipements électriques ou électroniques (section 16 02).

Pour Ceetrus, les déchets proviennent des clients finaux dans les galeries commerciales. Les déchets de construction ne sont pas inclus dans l'analyse. Ce sont donc des déchets considérés comme non dangereux. Les flux de déchets pertinents pour les déchets non dangereux de Ceetrus sont donc les (basé sur les dénominations du catalogue européen des déchets) :

- emballages et déchets d'emballages (code 15 01) ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01).

3.2.4.6.3. Composition des déchets - matières présentes dans les déchets E5.38.B.1

Pour Nhood, les principales matières présentes dans les flux de déchets non dangereux et dangereux sont les :

- emballages et déchets d'emballages (section 15 01) — papier/carton, matières plastiques, bois, verre ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01) — papier et carton, verre, déchets biodégradables (biomasse) ;
- déchets provenant d'équipements électriques ou électroniques (section 16 02) — matériel informatique usagé.

Pour Ceetrus, les principales matières présentes dans les flux de déchets non dangereux sont les :

- emballages et déchets d'emballages (code 15 01) — papier/carton, matières plastiques, bois, verre ;
- fractions collectées séparément sauf section 15 01 (section 20 01) — papier et carton, verre, déchets biodégradables (biomasse).
- L'utilisation de combustibles et matériaux radioactifs n'est pas adaptée aux activités immobilières. Ainsi, il n'y a pas de déchet radioactif. (E5-060)

3.2.4.6.4. Méthodes de calcul des données et, en particulier, des critères et hypothèses appliqués pour déterminer et classer les produits conçus conformément aux principes de l'économie circulaire E5.40.1

Les données ont été collectées à fin 09/2024, et projetées à fin 12/2024. La méthode de projection tient compte de l'affluence sur les sites, la majorité des déchets étant induite par le nombre de visiteurs en galerie. Concrètement, le volume de déchets constaté à fin septembre, a été augmenté à due proportion de l'augmentation de trafic constatée sur le dernier trimestre des deux années précédentes.

Pour les marchés pour lesquels les données par type de déchet ou par filière de traitement n'étaient pas connus, les données issues des moyennes nationales ont été appliqués. Cette démarche est prudentielle et conservatrice, dans la mesure où les données nationales tiennent compte des déchets issus des activités industrielles.

Le même taux de projection a été opéré sur les déchets des bureaux Nhood, dans une démarche prudentielle, sans distinction de type de déchets. Le volume total de déchets a donc été estimé, et les répartitions par type de déchets et par filières de traitement constatés au 30/09/2024 ont été appliqués sur le volume calculé au 31/12/2024.

3.3. INFORMATIONS SOCIALES

3.3.1. PERSONNEL DE L'ENTREPRISE S1

La partie ESRS S1 du rapport durable s'intéresse aux parties prenantes dénommées « personnel de l'entreprise » et à leurs conditions de travail — sécurité de l'emploi, formation, autres droits du travail… Sont ainsi concernés les salariés des entreprises du Groupe New Immo Holding, pour la plupart appelés « Nhooders ». Dans l'organisation actuelle, les équipes des ressources humaines de Nhood sont chargées de la gestion et de l'implémentation de la stratégie RH pour le Groupe New Immo Holding.

La norme ESRS S1 comporte deux sujets majeurs matériels pour New Immo Holding :

Conditions de travail, y compris :

- formation et développement,
- horaires de travail,
- conciliation de la vie professionnelle et de la vie privée.

Accès à l'égalité des chances, y compris :

- accès à des emplois sûrs.

Le personnel de Nhood — les collaborateurs — en 4 axes stratégiques :

- **La posture servicielle**, pour développer au quotidien une relation d'excellence et de confiance avec les clients partenaires ;
- **Les collaborateurs entrepreneurs**, pour mettre en œuvre des solutions adaptées aux besoins des clients et contribuer à la performance globale en assumant les responsabilités de l'entreprise ;
- **Le développement des compétences,** pour rester des professionnels reconnus dans leur domaine de compétence. L'ambition est de mobiliser et enrichir l'expertise individuelle au service de l'efficacité collective. L'entreprise va ainsi :
  - redéfinir la politique de formation Nhood sur la base des grands enjeux de compétences et des moyens disponibles,
  - créer la Nhood Academy, qui définit et déploie des parcours de formation métiers communs à tous les marchés et animés par les « practice leaders »,
- mettre en place une formation régulière destinée aux « Nhooders régénérateurs » et à la **« Nhooders Impact Generation »**, afin d'installer la stratégie ESG de Nhood « pour des lieux en mieux ». L'ambition : apporter une contribution holistique et un impact net positif au vivant à travers la régénération de lieux pour les clients et le foncier, au service des générations futures.

Porteur de l'ambition d'être leader en services et solutions immobilières à l'écoute de ses clients propriétaires, investisseurs, commerçants, New Immo Holding vise une performance économique durable et un impact positif net sur l'environnement, non seulement pour ses clients mais aussi sur son foncier propre. Sa stratégie ESG se traduit d'ailleurs par une action régénérative des espaces urbains et des sites de ses clients et sur son foncier propre. Pour relever ce défi, le Groupe promeut la diversité des talents, l'écoute, la bienveillance, l'*empowerment* (responsabilisation, autonomie, proactivité) et la co-construction de solutions. Il œuvre enfin pour une reconnaissance de l'expertise de ses collaborateurs de la part du marché.

3.3.1.1. Caractéristiques des salariés de l'entreprise [S1-6]

Les éléments concernant les caractéristiques des salariés du Groupe permettent de comprendre dans quel contexte il exerce ses activités, et les impacts négatifs et positifs qui en découlent.

Répartition des effectifs présents au 31/12/2024 par sexe S1.50.a

FEMMES	HOMMES	AUTRES	NON REPORTÉS	TOTAL
756	594	0	0	1350

Répartition des effectifs présents au 31/12/2024 par pays S1.50.a

NOMBRE D'EMPLOYÉS PAR PAYS	1350
Italie	126
France	727
Russie	157
Espagne	71
Luxembourg	32
Pologne	93
Portugal	60
Roumanie	73
Côte d'Ivoire	11

Répartition des effectifs présents au 31/12/2024 par sexe et type de contrat puis par sexe et temps de travail S1.50.b S1.52

	FEMMES	HOMMES	AUTRES	Non reportés	Total
Nombre d'employés	756	594	0	0	1350
Nombre d'employés permanents	697	552	0	0	1249
Nombre d'employés temporaires	59	42	0	0	101
Nombre d'employés à heures non garanties	0	0	0	0	0
Nombre d'employés à temps plein	708	585	0	0	1293
Nombre d'employés à temps partiel	48	9	0	0	57

Au cours de l'année 2024, 158 salariés en contrat permanent ont quitté le groupe, ce qui donne un taux de rotation de 15,86 % **S1.50.c.**

Pour calculer le taux de rotation, le nombre de départs sur l'année est rapporté à l'effectif moyen sur la période, des collaborateurs en contrat permanent.

Pour établir ces chiffres, une campagne de collecte a été menée auprès des différents pays puis les données ont été consolidées par la performance extra financier groupe. Les informations individuelles ne sont pas disponibles au niveau des équipes corporate **S1.50.d**

Afin d'assurer la bonne compréhension et la cohérence des indicateurs à l'échelle globale, un protocole de reporting a été élaboré.

Ce protocole expose en détail les méthodologies à suivre pour la collecte et la vérification des indicateurs. Il comprend les définitions, les formules de calcul pertinentes ainsi que les rôles et responsabilités des parties prenantes internes.

Il est demandé aux pays de remonter les informations en effectifs et non en équivalent temps plein, à fin de période et non en moyenne.

Des séances de questions / réponses permettent également de lever les incertitudes sur ce protocole.

Les indicateurs n'ont pas fait l'objet d'une validation par un tiers externe au Groupe.

À noter que les stagiaires ne sont pas considérés dans l'analyse présentée dans cette section.

Les éléments financiers présentant les effectifs ETP fin de période sont disponibles page 9 du présent document **DP 50 f** :

STRATÉGIE

3.3.1.2. Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique [SBM-3 : S1]

3.3.1.2.1. Impacts, risques et opportunités matériels

	Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
	Impact négatif	S1-50-IN	Impact négatif social réel induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes	Personnel de l'entreprise - Conditions de travail – sécurité de l'emploi, temps de travail, salaire décents, dialogue social, équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Des conditions de travail dégradées, des temps de travail trop longs, un sentiment d'insécurité ou de non-conformité entre le salaire versé et le travail réalisé peuvent avoir, à moyen terme, un impact sur le bien-être psychologique des collaborateurs, pouvant aller jusqu'à des manifestations physiques.

Cet impact peut affecter tous les collaborateurs du groupe New Immo Holding.

La majorité des collaborateurs du groupe New Immo Holding appartenant à sa société de prestation de service, les collaborateurs et donc les impacts réels sur ces collaborateurs font partie de la stratégie de l'entreprise, qui investit dans des structures ressources humaines, des politiques et des plans d'actions, afin de réduire ces impacts.

Ces impacts sont directement liés au groupe, à sa manière d'appliquer ses stratégies et plans d'actions, et à son secteur d'activité.

Les conditions de travail des collaborateurs du groupe New Immo Holding sont adressées dans divers documents visant à détailler ces conditions, et à mettre en place les bonnes pratiques pour permettre aux collaborateurs de bénéficier de conditions de travail adaptées à chacun. Cet impact a été identifié et fait l'objet de mention dans plusieurs politiques internes : stratégie RH globale, gestion des talents, plan de vigilance, le plan stratégique ESG, code éthique et charte Santé Sécurité.

Chaque entité du Groupe s'est adaptée aux conditions locales pour mitiger cet impact au maximum. Les conditions de travail des collaborateurs directs du groupe NIH font l'objet de plans d'actions et d'ambitions directement intégrés dans la stratégie d'entreprise.

Quelques pays ont également mis en place des plans d'actions spécifiques en relation avec le bien-être émotionnel des collaborateurs.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48. f/h

Cet impact a été identifié comme faisant partie de la liste des sous-thèmes AR 16.

Afin de gérer cet impact, le Groupe met en œuvre des politiques ressources humaines et compliance détaillant les droits des collaborateurs et le respect des droits humains fondamentaux. Des investissements et des moyens humains sont mis à disposition des collaborateurs pour que les politiques et les actions qui y sont liées permettent au Groupe de réduire les impacts négatifs sur le bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs, et de leur assurer des conditions de travail en accord avec la réglementation et cohérente avec les benchmarks réalisés. En effet, des benchmarks salariaux sont réalisés ; des accords QVT et un droit à la déconnexion ont été élaborés sur le périmètre France. Notons également que le Groupe met en place des rapports d'étonnement ou exit meeting afin d'identifier les points faibles de nos process et remédier.

	Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
	Impact négatif	NIH S1-64-IN	Impact négatif social potentiel lié à une baisse de l'employabilité en cas d'insuffisance de formation des collaborateurs	Effectif de l'entreprise - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous - Formation et développement des compétences

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Un manque de formation des collaborateurs peut entraîner, à moyen terme, un décalage entre les compétences réelles et les compétences du marché de l'emploi, en constante évolution, il peut aussi freiner l'évolution des collaborateurs.

Cet impact peut affecter tous les collaborateurs du groupe New Immo Holding.

La majorité des collaborateurs du groupe New Immo Holding appartenant à sa société de prestation de service, les collaborateurs et donc les impacts potentiels sur ces collaborateurs font partie de la stratégie de l'entreprise, qui investit dans des structures ressources humaines, des politiques et des plans d'actions adressant les problématiques liées à la formation, afin de réduire ces impacts.

Ces impacts sont directement liés au groupe, à sa manière d'appliquer ses stratégies liées à la formation, et à son secteur d'activité, secteur évolutif et nécessitant des prestations à forte valeur ajoutée.

Le Groupe veille à ce que les collaborateurs présents dans les structures du Groupe soient suffisamment formés afin d'assurer les travaux en lien avec les exigences marché. Ce niveau de formation permet également aux collaborateurs de maintenir un certain niveau d'employabilité sur le secteur immobilier.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Cet impact fait partie de la liste des sous-thèmes identifiés par la réglementation AR16.

Afin de gérer cet impact potentiel, le Groupe a adopté une politique de gestion des talents qui adresse ce besoin spécifique de mise en adéquation des besoins du Groupe/marché avec les compétences des collaborateurs.

La charte RH déploie également des volontés sur les formations professionnelles et personnelles des collaborateurs.

	Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
	Impact négatif	NIH S1-65-IN	Impact négatif social potentiel lié à une baisse de l'employabilité en cas d'inégalité d'accès aux formations	Effectif de l'entreprise - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous – Formation et développement des compétences

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Une difficulté d'accès à la formation chez certains collaborateurs peut entraîner à moyen terme un décalage entre les compétences réelles et les compétences du marché de l'emploi, en constante évolution, pour ces collaborateurs, et il peut de fait freiner l'évolution des collaborateurs. De plus, un manque d'égalités quant à l'accès au savoir-faire et aux formations professionnelles et de développement personnel peut engendrer des inégalités sociales internes parmi les collaborateurs de l'entreprise, et nuire à leur employabilité.

La majorité des collaborateurs du Groupe New Immo Holding appartenant à sa société de prestation de service, les collaborateurs et donc les impacts potentiels sur ces collaborateurs font partie de la stratégie de l'entreprise, qui investit dans des structures ressources humaines, des politiques et des plans d'actions, un budget formation égal pour chaque collaborateur au sein d'une même entité, et ce, afin de réduire cet impact.

Ces impacts sont directement liés au groupe, à sa manière d'appliquer ses stratégies et plans d'actions.

Le Groupe veille à ce que tous les collaborateurs présents dans les structures du Groupe soient suffisamment formés afin d'assurer les travaux en lien avec les exigences marché. Des formations sont proposées à l'ensemble de l'entreprise, et des formations métier sont proposées par branches d'activité. Les services ressources humaines du Groupe demandent à chaque manager de recueillir, lors des entretiens annuels, de faire l'inventaire des besoins de formations de tous les collaborateurs éligibles et de les remonter afin d'élaborer le plan de formation.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Le sous-thème référant à cet impact fait partie de la liste AR16 identifié par la règlementation.

Afin de gérer cet impact potentiel, les services ressources humaines du Groupe disposent d'un budget formation spécifique, ainsi que de moyens humains mis à disposition de tous les collaborateurs. Les collaborateurs sont invités, *via* le BES (Baromètre Engagement et Satisfaction), les entretiens RH ou les entretiens avec les managers à remonter toutes problématiques en lien avec l'accès aux formations. Certaines formations, à destination de tous les collaborateurs, sont également assortis d'ambitions entreprises publiées (ex. : formation climat).

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	S1-49-R	Risque réputationnel réel sur la marque employeur lorsque les conditions de travail dégradent la vie personnelle	Personnel de l'entreprise - Conditions de travail – sécurité de l'emploi, temps de travail, salaire décents, dialogue social, équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le non-respect de conditions de travail décentes peut, à court terme, nuire à la réputation d'une entreprise *via* la dégradation de sa marque employeur.

Ce risque concerne le groupe New Immo Holding pour ses opérations directes et chaque entité juridique accueillant des collaborateurs qui le compose.

Il existe un risque de désaveu de la marque employeur diffusée sur le marché s'il est reconnu que les métiers et les conditions de travail dans les entités du Groupe New Immo Holding sont dangereux, trop contraignants ou peu épanouissants. Les risques liés aux conditions de travail des collaborateurs ont été identifiés dans le plan de vigilance, et sont traités à travers plusieurs politiques mises en place à travers le groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Les sous-thèmes identifiés relatifs à ce risque font partie du listing AR 16 proposé par la règlementation.

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à court terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

Pour faire face à ce risque, le Groupe s'appuie sur les politiques ressources humaines qu'il met en œuvre pour un décalage entre les pratiques de place et les pratiques ayant cours au sein du Groupe.

Le Groupe soutien ses collaborateurs par de nombreux programmes, spécifiques à chaque marché (ex. : charte QVT et droit à la déconnexion en France), incluant des avantages en faveur de la santé mentale, du bien-être au travail ou de la santé des collaborateurs. Ces initiatives ont pour cible un accompagnement du collaborateur, en l'aidant à maintenir un équilibre sain entre les responsabilités liées au travail et les engagements personnels. Pour ce faire, des plans d'actions spécifiques adressés dans le cadre du plan d'action BES (Baromètre Engagement et Satisfaction) traitent spécifiquement de l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle. Le Groupe propose par exemple, lorsque les fonctions des collaborateurs le permettent, le recours au télétravail.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	S1-53-R	Risque réglementaire potentiel en cas de non-conformité en relation avec la notion de salaire décent pouvant avoir un effet financier	Effectifs de l'entreprise - Conditions de travail – salaire décent

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b

Le non-respect des normes légales en termes de salaire décent peut, à court terme, entrainer des sanctions à l'encontre de l'entreprise.

Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en comptes lors de l'identification de ce risque et des mesures mises en place afin d'atténuer ce risque. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de prestation de service, le groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. Ainsi, la gestion des risques relatifs à ces collaborateurs est au cœur de la stratégie du Groupe. Des veilles sont donc réalisées afin de s'assurer de la conformité des pratiques du Groupe aux réglementations nationales et internationales.

Les risques liés aux conditions de travail des collaborateurs ont été identifiés dans le plan de vigilance et sont traités à travers plusieurs politiques mises en place à travers le groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité de gestion de l'entreprise.

2.48.d/e/f/h

Le sous-thème relatif à ce risque a été identifié dans la liste AR16 proposée par la réglementation.

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à court terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

Le non-respect des normes légales de santé et sécurité peut entraîner des sanctions pour l'entreprise. Ainsi, des benchmarks sont réalisés dans les entreprises du Groupe afin de garantir des salaires cohérents avec les salaires de marché. De plus, dans l'optique de garantir des salaires et avantages supérieurs ou égaux aux grilles conventionnelles, une veille réglementaire est réalisée. On notera dans la charte globale RH : Le salaire de base fixe constitue une partie de la rémunération de tous les employés, qui doit être versée obligatoirement, conformément à la loi. Il s'agit d'une rémunération fixée pour un poste spécifique dans l'entreprise. Le salaire est fixé sur une base individuelle en fonction des compétences et de leur valeur sur le marché. La révision de ce salaire dépend de la performance, du potentiel, des résultats de référence sur le marché de l'entreprise et de l'état économique général du pays.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	NIH S1-63-R	Risque économique réel (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise	Effectifs de l'entreprise- Égalité de traitement et égalité des chances pour tous - Formation et développement des compétences

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Des collaborateurs non formés aux exigences du marché peuvent entrainer, à moyen terme, un décalage entre les besoins de l'entreprise pour accroître son activité et capter de nouveaux marchés et l'offre de service induite par les compétences collaborateurs. Les compétences ne sont plus adaptées aux besoins de l'activité. Ce risque est important au regard des évolutions rapides du secteur.

Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en comptes lors de l'identification de ce risque et des mesures mises en place afin d'atténuer ce risque. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de prestation de service, le Groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. Ainsi, la gestion des risques relatifs au niveau de formation des collaborateurs est au cœur de la stratégie du Groupe.

Du fait de son activité de société de service, le Groupe New Immo Holding a identifié le niveau de formation de ses collaborateurs comme facteur clé de réussite, afin de maintenir son niveau d'activité actuel et de capter de nouveaux mandats. Les politiques ressources humaines dédiées à la formation décrivent les moyens mis en place afin d'assurer un niveau de compétences métier adéquat, et la stratégie ESG détaille les plans d'actions en lien avec les formations spécifiques ESG.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité de gestion de l'entreprise.
2.48.d/e/f/h

Le sous-thème relatif à ce risque a été identifié par la réglementation dans la liste AR16.

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

La majorité des collaborateurs du groupe New Immo Holding sont affectés à de la prestation de service. Le déclin de la compétitivité de l'entreprise peut donc être induit par des prestations d'un niveau inférieur aux attentes du marché. Le groupe a identifié ce risque et a donc mis en place une politique de gestion des talents qui adresse ce besoin spécifique de mise en adéquation des besoins de l'entreprise/marché avec les compétences des collaborateurs.

La charte RH déploie également des volontés sur les formations professionnelles et personnelles des collaborateurs.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	NIH S1-73-R	Risque économique potentiel en cas de perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser efficacement les sujets liés à la transition verte	Effectifs de l'entreprise- Égalité de traitement et égalité des chances pour tous – Adaptation des métiers à la transition écologique, sociale et technologique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Dans un secteur en forte évolution et intrinsèquement lié aux enjeux de développement durable et de transition, la non-évolution des métiers selon les tendances du secteur peut nuire à la capacité de l'entreprise à répondre aux besoins de son activité à moyen terme.

Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en comptes lors de l'identification de ce risque et des mesures mises en place afin d'atténuer ce risque. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de prestation de service, le Groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. L'ESG étant également au cœur de la stratégie du Groupe et du business modèle des entreprises qui le constitue, il est important pour le Groupe et ses collaborateurs d'aligner les compétences et prestations des collaborateurs aux ambitions ESG du Groupe. Ainsi, la gestion des risques relatifs au niveau de formation des collaborateurs et à l'adéquation avec les besoins marché et l'évolution de ce dernier est au cœur de la stratégie du Groupe.

Du fait de son activité de société de service, le Groupe New Immo Holding a identifié le niveau de formation de ses collaborateurs comme facteur clé de réussite, afin de maintenir son niveau d'activité actuel et de capter de nouveaux mandats. Les politiques ressources humaines dédiées à la formation décrivent les moyens mis en place afin d'assurer un niveau de compétences métier adéquat, et la stratégie ESG détaille les plans d'actions en lien avec les formations spécifiques ESG (*via* la Nhooder's Academy).

Les risques liés à la formation des collaborateurs sont traités à travers la charte globale RH mise en place à travers le Groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité de gestion de l'entreprise.
2.48.d/e/f/h

Le sous-thème identifié pour ce risque correspond à une spécificité entreprise liée au secteur d'activité de New Immo Holding.

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

La majorité des collaborateurs du groupe New Immo Holding sont affectés à de la prestation de service. Le déclin de la compétitivité de l'entreprise peut donc être induit par des prestations d'un niveau inférieur aux attentes du marché. Le Groupe a identifié ce risque et a donc mis en place une politique de gestion des talents qui adresse ce besoin spécifique de mise en adéquation des besoins de l'entreprise/marché avec les compétences des collaborateurs.

La charte RH déploie également des volontés sur les formations professionnelles et personnelles des collaborateurs.

La stratégie ESG adresse quant à elle un plan d'action ciblant les formations liées à la transition, que ce soient des formations génériques accessibles à tous les collaborateurs ou des formations adaptées par métier.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	NIH S1-74-R	Risque opérationnel réel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition	Effectifs de l'entreprise- Égalité de traitement et égalité des chances pour tous – Adaptation des métiers à la transition écologique, sociale et technologique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b

À moyen terme, l'incapacité de l'entreprise à évoluer selon les besoins du marché peut conduire à un désengagement des collaborateurs qui souhaiteraient rester aligner avec les évolutions du secteur et donc quitter l'entreprise.

Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en comptes lors de l'identification de ce risque et des mesures mises en place afin d'atténuer ce risque. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de prestation de service, le Groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. L'ESG étant également au cœur de la stratégie du Groupe et du business modèle des entreprises qui le constitue, il est important pour le Groupe et ses collaborateurs d'aligner les compétences et prestations des collaborateurs aux ambitions ESG du Groupe. Ainsi, la gestion des risques relatifs au niveau de formation des collaborateurs et à l'adéquation avec les besoins marché et l'évolution de ce dernier est au cœur de la stratégie du Groupe.

Les risques liés à la transition sont traités à travers la mitigation des IRO identifiés dans l'ESRS E1 et plusieurs politiques mises en place à travers le groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité de gestion de l'entreprise

2.48.d/e/f/h

Le sous-thème identifié pour ce risque correspond à une spécificité entreprise liée au secteur d'activité de New Immo Holding.

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

Le Groupe New Immo Holding intègre dans son développement un axe ESG fort, pour le Groupe même, mais aussi dans le cadre de son offre de services. Ainsi, afin d'offrir une prestation de services en cohérence avec les attentes du marché, le Groupe s'est doté de politiques de rétentions des talents, il veille également au recrutement de personnes avec des compétences particulières pour adresser des sujets nouveaux ou pour de nouveaux mandats. Des politiques liées à la formation sont aussi déployées en ce sens. Enfin, la Nhooder's Academy en cours de déploiement.

Type 2.48.a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	NIH S1-75-R	Risque réputationnel potentiel lié au manque de compétences adaptées des salariés pour adresser les défis liés à la transition	Effectifs de l'entreprise- Égalité de traitement et égalité des chances pour tous – Adaptation des métiers à la transition écologique, sociale et technologique

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Une capacité dégradée à adresser les sujets de transition, reconnue sur le marché, peut nuire à moyen terme à la marque de l'entreprise.

Tous les collaborateurs du Groupe ont été pris en comptes lors de l'identification de ce risque et des mesures mises en place afin d'atténuer ce risque. Ayant une proportion majoritaire de collaborateurs issus de sa société de prestation de service, le groupe New Immo Holding considère ses collaborateurs comme une ressource première. L'ESG étant également au cœur de la stratégie du Groupe et du business modèle des entreprises qui le constitue, il est important pour le Groupe et ses collaborateurs d'aligner les compétences et prestations des collaborateurs aux ambitions ESG du Groupe. Ainsi, la gestion des risques relatifs au niveau de formation des collaborateurs et à l'adéquation avec les besoins marché et l'évolution de ce dernier est au cœur de la stratégie du Groupe.

Les risques liés à la formation des collaborateurs sont traités à travers plusieurs politiques mises en place à travers le Groupe.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité de gestion de l'entreprise.
2.48.d/e/f/h

Le sous-thème identifié pour ce risque correspond à une spécificité entreprise liée au secteur d'activité de New Immo Holding.

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

Pour s'assurer un niveau de compétences adapté, le Groupe s'est doté de politiques de rétentions des talents. Des recrutements de personnes avec des compétences particulières pour adresser des sujets nouveaux ou pour de nouveaux mandats nécessitant des compétences techniques spécifiques liés à la transition peuvent également être réalisés. De plus, le groupe investit dans la Nhooder's Academy, dispensant des formations spécifiquement liées à la transition.

3.3.1.2.2. Lien entre les impacts réels et potentiels sur les effectifs et la stratégie et le modèle économique de l'entreprise S1.13.a.i.1 - B+S1.13.A.I.2

Les impacts réels et potentiels sur le personnel New Immo Holding sont issues de sa stratégie et de son business modèle. Son activité de société de service et société foncière limite la pénibilité au travail des collaborateurs, la stratégie est donc principalement axée sur les conditions de travail, le bien-être des collaborateurs et leur épanouissement professionnel. Ses collaborateurs exercent essentiellement à des postes de société de service, dans des locaux adaptés et aux normes, incluant la sécurité et le confort et respectant les minima légaux. La ressource majeure de du Groupe réside dans les compétences de ses collaborateurs en tant que société de service, la stratégie d'entreprise est axée sur la formation, ce qui contribue à la mitigation des impacts détectés.

3.3.1.2.3. Contribution des impacts réels et potentiels sur le personnel à l'adaptation de la stratégie et du modèle économique de l'entreprise S1.13.a.ii.1 - B+S1.13.A.II.2

Les impacts réels et potentiels sur le personnel New Immo Holding contribuent à l'adaptation de sa stratégie d'entreprise :

- les conditions de travail des collaborateurs sont prises en compte dans la stratégie d'entreprise pour maintenir le niveau d'exigence approprié ;
- une veille constante (*via* les benchmarks, séminaires, congrès) participe à l'amélioration des pratiques, en cohérence avec les pratiques de marché, sur les thématiques de rémunérations, avantages et conditions de travail ;
- dans le secteur d'activité de New Immo Holding, les constantes évolutions technologiques poussent le Groupe à investir dans la formation des collaborateurs pour continuer à offrir un catalogue de formations en corrélation avec les besoins du marché, en adaptant le budget à ces besoins ;
- les interventions des collaborateurs, en externe et en interne (professorat, intervention dans des communautés d'experts hors Groupe participation à des salons spécialisés), sont soutenues par New Immo Holding et font partie intégrante de la charte RH ;
- La Nhood Academy est en train de se constituer pour déployer des parcours de formation métiers communs à tous les marchés et animés par les « practice leaders » ;
- Le projet Nhood4impact, école de formation ESG de Nhood, veut faire des principes ESG une partie intégrante des valeurs du Groupe, en vue de favoriser le développement durable et les pratiques commerciales responsables dans l'ensemble de l'organisation.

Les impacts détectés sont notamment traités par l'investissement dans les thématiques ci-dessus. En effet, en tant que Groupe dont la majorité des effectifs proposent de la prestation de service, les conditions de travail et les la qualité des services proposés par les collaborateurs du Groupe sont au cœur de la stratégie d'entreprise. Le Groupe adapte régulièrement ses stratégies liées aux ressources humaines en fonction des besoins des collaborateurs ou des besoins du marché.

3.3.1.2.4. Relation entre les risques et les opportunités matériels découlant des impacts et des dépendances à l'égard du personnel et la stratégie et le modèle d'entreprise S1.13.B.1

Il existe un lien direct entre le modèle économique, la stratégie du Groupe et les risques matériels identifiés. En effet, une dégradation des conditions de travail peut entraîner des risques réglementaires, opérationnels et réputationnels pouvant déboucher sur une baisse de la fréquentation des sites et donc, à terme, sur une perte de chiffre d'affaires (risque économique).

De même, la question de collaborateurs insuffisamment formés ou ne sachant pas adresser les problématiques liées à la transition verte pourrait, à terme, nuire à la réputation du Groupe New Immo Holding et affaiblir sa capacité à travailler sur des projets au même niveau de prestation que la concurrence. Ces risques sont donc traités *via* les stratégies déployées par le groupe, afin de maintenir son modèle économique. En effet, le groupe a pour ambition d'offrir à ses collaborateurs un cadre de travail satisfaisant, tant en termes de conditions physiques (bureaux physiques), monétaires (rémunération), et psychologiques (formations, organisation de travail). Ces ambitions sont visibles à travers les investissements réalisés par le groupe, que ce soit dans le développement de son équipe Ressources Humaines, dans la qualité des prestations ou encore dans les formations. Ces dépenses sont, selon le modèle économique du groupe, un investissement nécessaire afin de maintenir un environnement sain, conserver les collaborateurs engagés, et ainsi, réduire les risques inhérents aux impacts potentiels sur les collaborateurs du Groupe.

3.3.1.2.5. Types de salariés et de non-salariés soumis à des impacts matériels du fait des activités de l'entreprise S1.14.1 - B+S1.14.A.1

En tant que Groupe incluant de la prestation de service et de l'activité foncière, New Immo Holding emploie des collaborateurs qui, pour la plupart, sont sédentaires, affectés à des postes à pénibilité limitée, et ce, dans des locaux adaptés et aux normes. Tous les salariés du Groupe ont été considérés dans l'analyse, et sont touchés de manière équivalente par les impacts matériels détectés. Cette analyse a pris en compte les activités directes du groupe, mais aussi celles de sa chaîne de valeur pouvant avoir un impact sur le personnel de New Immo Holding. Certains salariés effectuent des déplacements professionnels et disposent à ce titre de moyens de transport adaptés, dont des véhicules d'entreprise ou de location respectant les normes légales (ou d'autres moyens de transports publics tels que le train, l'avion…).

Les thématiques traitées par les collaborateurs du Groupe nécessitent un niveau d'expertise élevé, c'est pourquoi la majorité des collaborateurs du Groupe ont un niveau de formation élevé, sur des postes à responsabilité, nécessitant un niveau de qualification élevé (expertise forte sur les domaines traités) conférant à leurs travaux une forte valeur ajoutée.

Les impacts négatifs matériels relatifs au personnel du Groupe ne sont pas répandus compte tenu du contexte des activités des entreprises qui le composent (S1.14.B.I.1) et ne sont donc pas des impacts liés à des cas ponctuels. (S1.14.B.II.1)

3.3.1.2.6. Risques et opportunités matériels pour l'entreprise découlant des impacts et des dépendances à l'égard de son personnel S1.14.D.1

En tant que société de service, l'offre de New Immo Holding réside principalement dans sa capacité à recruter et fidéliser des collaborateurs capables de mener à bien les stratégies de l'entreprise. Une hausse importante du turnover et une perte brutale de savoir-faire pourraient mettre à mal les projets à court terme. C'est pourquoi le Groupe se dote de plans d'actions visant à capter et retenir les talents qui l'aideront à mener à bien les projets. La marque employeur est donc importante pour le Groupe New Immo Holding, qui veille à ce que les conditions de travaillent des collaborateurs puissent être un atout pour le Groupe, retenir les talents déjà présents, et attirer de potentiels candidats. Par ailleurs, le niveau de compétence et l'adéquation des savoir-faire des collaborateurs avec les besoins du marché affectent directement New Immo Holding ; une décorrélation avec les besoins du marché peut générer un risque pour l'entreprise. Un recrutement dont le profil ne serait pas en adéquation avec les valeurs de New Immo Holding et dont les compétences se révéleraient en deçà de l'attendu pourraient également nuire à l'efficacité opérationnelle de l'entreprise. Enfin, les recrutements non pourvus engendrent une tension auprès des équipes en sous-effectifs.

3.3.1.2.7. Impacts matériels sur le personnel susceptibles de résulter d'un plan de transition visant à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et à réaliser des opérations plus écologiques et neutres pour le climat S1.14.E.1

À ce jour, New Immo Holding ne possède pas de plan de transition formalisé visant à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et à exécuter des opérations plus écologiques et neutres pour le climat à forte incidence sur son personnel. Toutefois, les stratégies mêmes de New Immo Holding conduisent le Groupe à réduire ses impacts négatifs sur l'environnement et à réaliser des opérations plus vertes et neutres pour le climat. C'est pourquoi l'un des enjeux identifiés est l'adaptation des métiers à la transition écologique, sociale et technologique. À ce titre, l'ESG est devenu un métier transversal dans l'organisation New Immo Holding et la nouvelle stratégie (voir politiques, 3.3.1.3.1) définit des feuilles de routes appliquées dans les marchés où un responsable ESG est en charge de l'implémentation des actions, en lien avec tous les collaborateurs.

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.1.3. Politiques liées au personnel de l'entreprise [S1-1]

3.3.1.3.1. Politiques adoptées pour gérer les impacts matériels sur le personnel, ainsi que les risques et possibilités importants associés S1.17.1

Identifiant de la politique 2.65	Nom de la politique 2.65	Thème ESRS connexe 1.AR16
S1-01-PO	Charte globale RH	Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Cette charte traduit l'ensemble des volontés annoncées par la société concernant la conduite des ressources humaines, notamment la gestion de la marque employeur, le recrutement et l'intégration des collaborateurs, le management de la performance, la rémunération, le management de l'engagement des collaborateurs, le développement des collaborateurs, et la fin de contrat.

Cette Charte répond aux exigences réglementaires relatives aux droits des travailleurs des pays dans lesquels elle est appliquée.

IRO liés :

- Impact négatif NIH S1-50-IN - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs (ayant potentiellement des manifestations physiques) en cas de conditions de travail octroyées non satisfaisantes.

- Risque NIH S1-49-R - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Risque réputationnel impliquant la marque employeur lorsque les conditions de travail impactant la vie personnelle ne sont pas considérées comme bonnes

- Risque NIH S1-53-R - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail - Salaires décents

Risque réglementaire en cas de non-conformité en relation avec la notion de salaire décent pouvant avoir un effet financier

- Impact négatif NIH S1-64-IN - Personnel de l'entreprise - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous - Formation et développement des compétences

Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'insuffisance de formation des collaborateurs

- Impact négatif NIH S1-65-IN - Personnel de l'entreprise - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous - Formation et développement des compétences

Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'inégalité d'accès aux formations

- Risque NIH S1-63-R - Personnel de l'entreprise - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous - Formation et développement des compétences

Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation octroyé non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise

- Risque NIH S1-73-R - Personnel de l'entreprise -

Risque économique en cas de perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser efficacement les sujets liés à la transition verte

- Risque NIH S1-74-R - Personnel de l'entreprise -

Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition

- Risque NIH S1-75-R - Personnel de l'entreprise -

Risque réputationnel lié au manque de compétences adaptées des salariés pour adresser les défis liés à la transition.

Procédure de surveillance Ce document est réalisé par les experts ressources humaines du Groupe. Chaque marché veille à l'application de cette politique, et aux éventuels besoins d'évolution en fonction de la réalité opérationnelle ou des évolutions réglementaires locales.

Identifiant de la politique 2.65	Nom de la politique 2.65	Thème ESRS connexe 1.AR16
S1-01-PO	Charte globale RH	Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées
2.65.b

Cette Charte s'applique à l'ensemble des collaborateurs du groupe, tous pays, toutes activités ainsi qu'à tous les candidats potentiels.

Les autres collaborateurs de la chaine de valeur ne sont pas concernés par cette politique.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

Les directions Ressources humaines pays et corporate sont en charge de la mise en œuvre de la politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Document réalisé en interne, par des collaborateurs du Groupe dans le cadre du Groupe projet « People + », auquel tous les DRH Groupe et le Groupe projet « gestion de talents » ont participé. Les intérêts et point de vue des collaborateurs du Groupe ont été pris en compte lors de l'écriture de cette politique.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

Charte diffusée le 03/04/2023 aux CODIR Global, directeurs Pays et DRH Pays.

Identifiant de la politique 2.65	Nom de la politique 2.65	Thème ESRS connexe 1.AR16	Périmètre initial
S1-02-PO	Code éthique des collaborateurs	Personnel de l'entreprise	Activité Immobilière - Opérations directes

Ce Code est présenté en section G1-03-PO.

IRO liés :

- Impact négatif NIH S1-50-IN - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs (ayant potentiellement des manifestations physiques) en cas de conditions de travail octroyées non satisfaisantes.

- Risque NIH S1-49-R - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Risque réputationnel impliquant la marque employeur lorsque les conditions de travail impactant la vie personnelle ne sont pas considérées comme bonnes.

- Risque NIH S1-53-R - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail - Salaires décents

Risque réglementaire en cas de non-conformité en relation avec la notion de salaire décent pouvant avoir un effet financier.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe	Périmètre initial
2.640 5	2.65	1.AR16	
S1-03-PO	Stratégie ESG - People	Personnel de l'entreprise	Activité Immobilière - Opérations directes

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société. Elle se décompose en 4 piliers : People, Planet, Profit, Governance.

L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à visée régénérative en 2030, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. L'ambition affichée sur la partie People est de promouvoir la formation et le bien-être des collaborateurs.

IRO liés :

- Risque NIH S1-73-R - Personnel de l'entreprise -

Risque économique en cas de perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser efficacement les sujets liés à la transition verte.

- Risque NIH S1-74-R - Personnel de l'entreprise -

Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition.

- Risque NIH S1-75-R - Personnel de l'entreprise -

Risque réputationnel lié au manque de compétences adaptées des salariés pour adresser les défis liés à la transition

Procédures de surveillance : cette feuille de route définit des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées à court, moyen et long terme. Ces données seront évaluées régulièrement. La stratégie ESG a été validée par le comité de direction Nhood. La direction ESG rendra compte à ce comité de l'évolution des plans d'action et de l'atteinte des cibles qui y sont présentées en fonction de leur horizon temporel.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées

2.65.b

Cette feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood, et les sites occupés par lesdits collaborateurs. Toutes les activités de Nhood sont concernées par cette feuille de route, qui n'a pas d'impact sur ses mandants, mais affecte les communautés locales, les prestataires et les collaborateurs de l'entreprise. Elle n'est pas appliquée aux sites gérés uniquement *via* mandat. Dans le contexte actuel de la société, la Hongrie n'y est pas soumise.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

Direction ESG

Sponsoring : Direction générale

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

60 parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG afin de tenir compte des intérêts des parties prenantes de l'entreprise lors de l'élaboration de la politique.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Événement d'entreprise lors du lancement de la feuille de route.

Mise à disposition du document référence sur le réseau interne de l'entreprise.

Une version allégée de la feuille de route sera proposée pour communication à l'externe, notamment sur le site institutionnel.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe	Périmètre initial
2.65	2.65	1.AR16	
S1-04-PO	Guide gestion des talents	Personnel de l'entreprise	Activité Immobilière - Opérations directes

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Largement inspirée des pratiques d'entreprise de services, cette démarche, construite par la communauté RH, est commune et partagée, applicable à l'ensemble des collaborateurs indispensable pour évaluer et développer les talents.

Le Guide est destiné à tous les managers pour accompagner l'évaluation du potentiel de leurs équipes et les talents dans leur développement. Le document fait partie intégrale de la Charte RH et complète les étapes du cycle de vie du collaborateur.

Ce Guide contribue à l'ODD n° 3- « santé et bien-être » des Nations unies. Il s'intègre également dans des standards internationaux reconnus, telles que les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), notamment la convention 155 relative à la sécurité et santé des travailleurs.

IRO liés :

- Impact négatif NIH S1-50-IN - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs (ayant potentiellement des manifestations physiques) en cas de conditions de travail octroyées non satisfaisantes.

- Risque NIH S1-49-R - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Risque réputationnel impliquant la marque employeur lorsque les conditions de travail impactant la vie personnelle ne sont pas considérées comme bonnes.

Procédures de surveillance : la Charte, avec le Guide et les documents associés, feront l'objet d'un examen d'ensemble par la direction Éthique & Compliance pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux. Une veille annuelle est observée et détermine le besoin de mise à jour de la politique.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées

2.65.b

Ce Guide est à destination des managers du Groupe et affecte l'ensemble des collaborateurs du groupe New Immo Holding, quel que soit leur site de rattachement ou leur activité.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La direction Éthique & Compliance Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring du leader of *Property asset services*.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Politique réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers.

Entretiens réalisés avec les métiers en lien avec les chantiers (développement et gestion de sites).

Entretiens avec les équipes juridiques.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

À terme : document annexé à l'ensemble des contrats fournisseurs, en interne, disponible sur le Nhood place.

À date, une communication de la politique a été faite aux directeurs Pays et des présentations ont été réalisées en interne.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe	Périmètre initial
2.65	2.65	1.AR16	
S1-05-PO	Charte santé sécurité et droits humains Nhood	Personnel de l'entreprise - Conditions de travail	Activité Immobilière - Opérations directes

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Cette Charte traduit l'ensemble des engagements pris par la société et ses co-contractants concernant les droits humains fondamentaux. Notamment la promotion de la santé, sécurité et conditions de travail décentes, pour l'ensemble de ses collaborateurs, incluant ceux présents sur des chantiers et des sites gérés par Nhood.

La charte contribue à l'ODD n° 3 - « santé et bien-être » des Nations unies. En outre, elle s'intègre dans des standards internationaux reconnus, telles que les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), notamment la convention 155 relative à la sécurité et santé des travailleurs.

IRO liés :

- Impact négatif NIH S1-50-IN - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs (ayant potentiellement des manifestations physiques) en cas de conditions de travail octroyées non satisfaisantes.

- Risque NIH S1-49-R - Personnel de l'entreprise - Conditions de travail

Risque réputationnel impliquant la marque employeur lorsque les conditions de travail impactant la vie personnelle ne sont pas considérées comme bonnes.

Procédures de surveillance : la Charte et les documents associés feront l'objet d'un examen d'ensemble par la direction Éthique & Compliance, pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux. Une veille annuelle est observée et détermine le besoin de mise à jour de la politique.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La Charte s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, ainsi qu'à l'ensemble des partenaires, prestataires, sous-traitants, œuvrant sur un chantier, un site géré (incluant les travaux commandés par un locataire) ou des bureaux de Nhood et désignés dans cette Charte en tant que « entreprise extérieure ». Toutes les activités de l'entreprise sont concernées par cette politique. L'ensemble des parties prenantes amont et direct sont affectées.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La charte est sous la responsabilité de la Direction Éthique & Compliance Nhood, sous sponsoring du *leader of Property asset services.*

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Politique réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers.

Entretiens réalisés avec les métiers, en lien avec les chantiers (développement et gestion de sites).

Entretiens avec les équipes juridiques.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

À terme : document annexé à l'ensemble des contrats fournisseurs, en interne, disponible sur le Nhood place.

A date une communication aux directeurs Pays et des présentations ont été réalisées en interne.

3.3.1.3.2. Engagements à l'égard du personnel en matière de droits de l'homme S1.20.1+S1.20.A.1

Le respect des droits humains est appliqué au personnel de New Immo Holding. *Via* son code éthique, ainsi que sa charte santé et sécurité, le Groupe s'engage à respecter les principes fondamentaux édictés par exemple le non-recours au travail contraint ou forcé ou encore le travail des enfants. Ces ambitions ont pour objectif la création d'un environnement de travail où les salariés sont considérés, écoutés et respectés.

Les sujets traités sont adressés dans les politiques (cf. 3.3.1.3.1) :

- charte globale RH,
- charte santé et sécurité,
- code éthique.

De manière générale, le Groupe s'attache à un strict respect des droits humains et du droit du travail dans sa relation avec ses collaborateurs.

3.3.1.3.3. Enjeux matériels et approche générale concernant l'interaction avec le personnel S1.20.B.1

La mobilisation des collaborateurs est un sujet important pour New Immo Holding. Le Groupe s'efforce de garantir un environnement respectueux des droits humains à travers des échanges constructifs avec les membres de son personnel et leurs représentants. Ces échanges se déroulent par le biais de mécanismes adaptés, tels que les échanges réguliers, avec les managers ou les collaborateurs des ressources humaines, les formations et les dispositifs de remontée d'information. Ces initiatives tiennent compte des contextes et spécificités locaux, ainsi que des particularités culturelles.

3.3.1.3.4. Enjeux matériels et approche générale concernant les mesures de remédiation aux incidences sur les droits de l'homme S1.20.C.1

New Immo Holding ne constate aucun impact relatif à une violation des droits de l'homme, et ne mesure donc pas la remédiation. Si un impact avait lieu, le Groupe analyserait les causes de cet impact et ses conséquences. Des mesures seraient alors considérées, soit pour éviter les causes, soit pour réduire les conséquences. Ces mesures seraient proposées par les équipes spécialisées sur le domaine traité et proposées aux instances habilitées à la valider, en accord avec la direction Éthique et Compliance du groupe New Immo Holding.

3.3.1.3.5. Alignement des politiques en matière de main-d'œuvre sur les instruments pertinents reconnus au niveau international S1.21.1 - B*+S1.21.2+S1.22.1 - B *

Des ressources spécifiques au niveau corporate sont chargées de la rédaction et de la maintenance du plan de vigilance, du code éthique et de la charte santé sécurité, sur la base d'une veille réalisée afin de garantir les principes fondamentaux applicables dans le Groupe. Ces documents sont également diffusés aux collaborateurs et facilement disponibles.

De manière plus spécifique, la charte santé et sécurité contribue à l'ODD n° 3 des Nations unies « santé et bien-être » et s'intègre dans des standards internationaux reconnus, telles que les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), notamment la n° 155 relative à la sécurité et santé des travailleurs.

Enfin, les politiques du Groupe en matière de main-d'œuvre s'attaquent explicitement à la traite des êtres humains, au travail forcé ou au travail obligatoire et au travail des enfants.

3.3.1.4. Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise et leur efficacité et approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités concernant le personnel [S1-4] S1.38.A

	Identifiant de l'action 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1.AR16	Nom de la politique 2.65
	S1-01-AC	Identification, validation et planification des formations	Personnel de l'entreprise	S1-01-PO - Charte globale RH

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Dans le cadre de la Charte globale RH et afin d'apporter des formations suffisantes et adaptées à tous, les actions suivantes sont décrites :

- identification, validation et planification des formations ;
- identification des besoins du collaborateur pour sa montée en compétences ;
- mise en place du plan de formation.

Ces actions ont pour but d'assurer un niveau de formation cohérent avec les besoins de chaque collaborateur, de manière équitable, et d'assurer au Groupe sa capacité à gérer les projets futurs.

IRO liés :

- Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'inégalité d'accès aux formations NIH S1-64-IN
- Impact négatif social lié aux inégalités d'accès au savoir-faire en cas de manque de formations professionnelles NIH S1-65-IN
- Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition NIH S1-74-R
- Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise. NIH S1-63-R

Statut

2.68.a

Déployée, à maintenir.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

Action permanente.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Chaque année, un plan de formation est réalisé par marché, plan dont la réalisation est analysée par les services ressources humaines. Des indicateurs quantitatifs tels que le :

- nombre d'heures de formation ;
- nombre de personnes ayant été formées.

Sont suivis par les services ressources humaines de chaque entité.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-10-AC	Mise en place et maintien d'une rémunération alignée au marché	Personnel de l'entreprise	S1-01-PO - Charte globale RH

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Les directions ressources humaines veillent à ce que la rémunération proposée par l'entreprise soit attractive, juste, et alignée avec les pratiques de marché.

Pour cela, plusieurs actions sont mises en place et maintenues :

- La prime individuelle est un élément de motivation que les pays peuvent offrir à leurs employés ;
- En plus de la prime individuelle, mise en place d'une prime collective ;
- Des grilles de salaires internes (ou tout au moins des repères) en lien avec les benchmarks sont réalisées ;
- Les grilles de rémunération sont revues et évoluent régulièrement en fonction des changements de stratégie ou du niveau de tension sur le marché du travail en lien avec le benchmark ;
- Définir une politique de rémunération au niveau local claire quant aux critères objectifs à prendre en compte pour les revalorisations de salaire.

Ces actions ont pour ambition d'assurer aux collaborateurs du Groupe un salaire décent, conforme aux pratiques de marché.

IRO lié :

- Risque réglementaire en cas de non-conformité en relation avec la notion de salaire décent pouvant avoir un effet financier Risque NIH S1-53-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

Action permanente.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les directions ressources humaines du groupe étudient l'alignement des rémunérations avec le marché *via* des études internes ou externe, et rendent compte à leur comité de direction *via* des reporting *ad hoc*.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-22-AC	Assurer la mise à disposition de matériel en bon ordre de fonctionnement	Personnel de l'entreprise	S1-01-PO - Charte globale RH

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Nhood veille à ce que ses collaborateurs puissent travailler dans des conditions (physiques) conformes à leurs besoins et à la réglementation. De bonnes conditions de travail (lieu d'accueil, poste de travail, ressources informatiques environnement de travail) constituent un élément contributif du bien-être du collaborateur et participent à son épanouissement Ainsi, les services ressources humaines s'assurent, avec l'aide d'autres fonctions support, que chaque collaborateur bénéficie d'un matériel opérationnel et en bon état de fonctionnement.

IRO liés :

- Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes. Impact négatif NIH S1-50-IN
- Risque réputationnel sur la marque employeur lorsque les conditions de travail dégradent la vie personnelle Risque NIH S1-49-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

À l'heure actuelle aucun reporting spécifique n'est réalisé, mais les ressources humaines remédient, les dans les délais les plus courts, à tout incident de ce type qui leur serait remonté.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-23-AC	Classification des postes de l'entreprise	Personnel de l'entreprise	S1-01-PO - Charte globale RH

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Les directions ressources réalisent une classification des postes (fonctions), par famille de métiers et par niveaux de responsabilité. Des fiches missions sont réalisées et mises à jour par les services ressources humaines

Ces actions ont pour but une connaissance approfondie des besoins et conditions de travail de chaque poste du Groupe, permettant une éventuelle adaptation des conditions de travail si nécessaire.

IRO liés :

- Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes. Impact négatif NIH S1-50-IN
- Risque réputationnel sur la marque employeur lorsque les conditions de travail dégradent la vie personnelle Risque NIH S1-49-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

La réactualisation de la classification sera faite en 2025 et donnera lieu à une communication dans chaque direction ressources humaines.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-30-AC	Rapport d'étonnement généralisé aux top managers	Personnel de l'entreprise	S1-01-PO - Charte globale RH

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Un feedback écrit par les nouveaux top managers après la période d'essai (rapport d'étonnement sur les pratiques et le fonctionnement de l'entreprise) sera présenté à leur N+1 pour qu'il prenne, le cas échéant, les mesures nécessaires.

Les résultats attendus par ce feedback sont pour les ressources humaines et les managers une source supplémentaire d'informations leur permettant d'adapter et améliorer leurs futures propositions.

IRO liés :

- Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'inégalité d'accès aux formations NIH S1-64-IN
- Impact négatif social lié aux inégalités d'accès au savoir-faire en cas de manque de formations professionnelles NIH S1-65-IN
- Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise. NIH S1-63-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Pour le moment aucun suivi n'est réalisé sur cette action, il s'agit d'une bonne pratique. La mise en place d'un reporting pourra être envisagé pour s'assurer de sa complétude d'ici à 2030.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-12-AC	Faciliter la communication relative aux risques psychosociaux	Personnel de l'entreprise	S1-02-PO - Code éthique

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Les risques psychosociaux sont identifiés comme facteur d'impact pour les collaborateurs du groupe New Immo Holding. Ainsi, dans le code éthique du collaborateur, une série d'action est détaillée afin de détecter les situations à risque et de permettre aux managers et services ressources humaines de gérer les cas détectés.

Les actions identifiées sont :

- Sensibiliser les collaborateurs au harcèlement ;
- Mettre en place des cellules d'alerte et d'écoute sur les risques psychosociaux.

IRO liés :

- Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes. NIH S1-50-IN

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des formations relatives au harcèlement sont dispensés dans plusieurs entités du Groupe.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-14-AC	Formations aux référentiels communs	Personnel de l'entreprise	S1-02-PO - Code éthique S1-03-PO – Stratégie ESG - People

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Afin de s'assurer de la maîtrise par les collaborateurs du Groupe des principales notions clés relatives aux conditions de travail, droits et devoirs des collaborateurs, il sera demandé, à tous les collaborateurs éligibles :

- de réaliser et valider la formation liée au contrôle interne, afin d'appréhender les notions qui y sont contenues ;
- de lire, accepter et signer le code éthique du collaborateur.

Pas d'IRO directement lié.

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des suivis de taux de formations spécifiques à ces modules seront réalisés dès lors que les formations seront déployées sur tout le périmètre.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-05-AC	Assurer la formation pour permettre métiers de s'adapter à la transition écologique, économique et sociale	Personnel de l'entreprise	S1-03-PO - Stratégie ESG - People

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Dans le cadre de son évolution stratégique, le Groupe souhaite être en capacité, non seulement de gérer la transition écologique, économique et sociale, mais également d'accompagner ses clients dans cette transition. Pour ce faire, Nhood, *via* notamment la Nhood's Academy, propose une série d'action pour permettre à chacun, sur un périmètre général ou adapter à son métier, de se former aux impacts de la transition.

Les actions citées sont :

- Créer un processus d'onboarding ESG obligatoire : Chaque nouveau collaborateur participe à un programme d'intégration axé sur les enjeux ESG, comprenant un séminaire avec la Fresque de la ville durable et une journée de formation sur l'urgence climatique dans le secteur immobilier ;
- Former les collaborateurs aux modules ESG spécifiques métier ;
- Former les collaborateurs à la fresque du climat ;
- Être autonomes pour réaliser les formations fresque du climat (former des collaborateurs Fresqueurs) ;
- Déployer la feuille de route ESG sur chaque marché.

IRO liés :

- Risque économique en cas de perte de savoir-faire et de compétences trop obsolètes pour adresser efficacement les sujets liés à la transition verte NIH S1-73-R
- Risque opérationnel en cas d'un désengagement et de départs regrettables de collaborateurs si l'entreprise n'est pas en capacité d'évoluer selon les besoins du marché en matière de transition NIH S1-74-R
- Risque réputationnel lié au manque de compétences adaptées des salariés pour adresser les défis liés à la transition S1-75-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des suivis quantitatifs sur le taux de collaborateurs former à la formation fresque du climat sont d'ores et déjà disponibles sur certains marchés. Un reporting pourra être créé lorsque tous les marchés seront déployés.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-16-AC	Gérer les talents	Personnel de l'entreprise	S1-04-PO – Manuel de gestion des talents

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Les directions ressources humaines sont en charge de la cartographie des métiers de l'entreprise, de la détection des risques propres à chaque fonction, et de l'inventaire des « Talents » présents dans l'entreprise. Cette cartographie permet à l'entreprise de faire un état des lieux sur sa capacité actuelle et future à mettre en place sa stratégie et à se développer.

Les actions relatives à la gestion des talents sont :

- Réaliser une *Talent review* annuellement ;
- Identifier les risques spécifiques à chaque métier et sensibiliser ses collaborateurs (physiques et psychosociaux) ;
- Cartographier les risques métier.

IRO lié :

- Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise NIH S1-63-R
- Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes NIH S1-50-IN

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

Action pérenne.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

La cartographie des métiers et des risques métiers est un exercice en cours de déploiement sur les marchés, dont la mise à jour régulière est imposée par l'évolution du marché et des métiers eux-mêmes.

Les résultats de la *Talent review* sont repris dans la « Nine Box » et analysés par les directions ressources humaines.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1.AR16	2.65
S1-28-AC	Accompagner les managers	Personnel de l'entreprise	S1-04-PO - Guide gestion des talents

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Les managers de l'entreprise bénéficient de formations particulières, inhérentes à leurs fonctions managériales, et qui leur permet d'accompagner au mieux et les collaborateurs, dans leur quotidien et dans leur montée en compétences, et l'entreprise, pour le relai dans la mise en place de la stratégie et dans la détection des talents.

Des actions spécifiques sont mises en place :

- identifier les accompagnateurs et décideurs d'une promotion/mobilité interne (le collaborateur, son manager, les experts RH) ;
- proposer des formations aux pratiques managériales ;
- proposer des moments particuliers pour communiquer aux managers sur les temps forts et les bonnes pratiques managériales (ex. : Manager Voice en France).

IRO lié :

- Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'insuffisance de formation des collaborateurs NIH S1-64-IN
- Impact négatif social lié à une baisse de l'employabilité en cas d'inégalité d'accès aux formations NIH S1-65-IN
- Risque économique (perte de compétitivité, marché) généré par un niveau de formation non satisfaisant au regard des besoins des collaborateurs et/ou vis-à-vis des exigences du marché/de l'entreprise NIH S1-63-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les formations spécialement destinées aux managers sont recensées dans le catalogue de formation.

Identifiant de l'action 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1.AR16	Nom de la politique 2.65
S1-21-AC	Permettre aux collaborateurs d'avoir facilement accès à l'information de l'entreprise (*via* Nhooders voice et Nhooders place, par exemple) sur les notions de santé/sécurité de l'entreprise	Personnel de l'entreprise	S1-05-PO - Charte santé sécurité Nhood

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, champ d'application et partie prenantes affectées

2.68.a-b

Le Groupe a investi dans des canaux de communication internes, à destination des collaborateurs, afin de mettre en place des rituels d'échange et de dialogue, non seulement sur la stratégie du Groupe, son actualité et ses projets, mais également sur des notions plus larges liées à la santé et la sécurité des collaborateurs. Chaque marché dispose de son moyen de communication, traduit dans la langue du pays. Les communications faites à destination du Groupe sont disponibles en bilingue (français/anglais). Ces canaux ont pour but une gestion préventive des incidents liés à la santé/sécurité des collaborateurs, en leur permettant d'avoir accès à des informations ou à des canaux de remontée d'alerte.

IRO lié :

- Impact négatif social induit par une dégradation du bien-être physique et/ou psychologique des collaborateurs en cas de conditions de travail non satisfaisantes NIH S1-50-

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement de l'action clé

2.68.c

Action pérenne.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les documents publiés sont historisés et disponibles sur demande aux services communications des entités concernées.

Les éléments relatifs aux point 2.69.a et 2.69.b des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.1.4.1. Mesures adoptées pour remédier à un impact matériel réel S1.38.b.1 - B+S1.38.b.2

New Immo Holding adopte des approches principalement préventives afin de remédier aux impacts matériels réels sur ses collaborateurs.

Le détail des mesures est disponible dans la partie actions (cf. 3.3.1.4)

3.3.1.4.2. Actions ou initiatives supplémentaires engagées dans le but de créer des impacts positifs pour le personnel S1.38.c

Aucun impact positif n'a été relevé. Le Groupe New Immo Holding a à cœur le bien-être et le développement de ses collaborateurs, à qui il propose des formations de développement personnel ainsi que des avantages spécifiques à chaque pays (jours de télétravail, chèques déjeuner, horaires flexibles…). Des avantages sociaux sont aussi proposés aux collaborateurs, ainsi que des actions réalisées par le Groupe sur le lieu de travail (ex. : corbeilles de fruits en Espagne). Des avantages autres comme des journées de congé supplémentaires, des avantages sur des abonnements sportifs ou la possibilité de dédier une journée par an à une action solidaire sont également proposés aux collaborateurs. **S1.38.c.1**

Des indicateurs — tels le BES, le taux de turnover ou l'ancienneté moyenne des sortants — sont suivis sur ces thématiques pour évaluer l'efficacité des actions et initiatives S1.38.D.1 Ainsi, l'engagement est un point majeur des enquêtes BES (satisfaction). En outre, des entretiens spécifiques destinés aux collaborateurs sortants sont menés par les RH et analysés pour détecter de potentiels faits récurrents.

3.3.1.4.3. Processus de détermination des mesures nécessaires et appropriées pour faire face à un impact négatif réel ou potentiel particulier sur le personnel S1.39.1

Ces processus sont décrits dans la réponse S1.32.a.1

L'approche générale est envisagée de manière préventive, *via* des actions relatives aux conditions de travail et au bien-être des collaborateurs : droit à la déconnexion, formation des managers en matière de vigilance et d'alertes quant au bien-être des collaborateurs.

New Immo Holding ne déclare aucune action curative particulière, car aucun cas réel n'a été traité à ce jour dans le Groupe.

3.3.1.4.4. Mesures d'atténuation des risques matériels pour l'entreprise découlant de ses impacts et de ses dépendances en matière de personnel, et évaluation de leur efficacité dans la pratique S1.40.a.1

Le détail est disponible dans les actions (cf. 3.3.1.4).

Des mesures sont prévues ou en cours de déploiement pour saisir les améliorations potentielles de l'entreprise concernant son personnel (cf. la liste des actions concernées (3.3.1.7). S1.40.b.1 – t

Refaire suite à la mise à jour des actions

3.3.1.4.5. Modalités de veille des pratiques pour qu'elles ne causent ni n'exacerbent d'impact négatif matériel sur le personnel S1.41.1 - B+S1.41.1+S1.41.2

New Immo Holding veille à ce que ses pratiques ne causent pas ou n'exacerbent pas les risques liés à son personnel. (S1.41.1)

Les stratégies déployées au sein de New Immo Holding sont définies par les représentants des directions du Groupe avec des entrants Corporate et des entrants propres aux pays ou activités.

Ces plans stratégiques sont partagés avec les directeurs des ressources humaines qui sont garants du respect des principes posés dans les politiques.

Les directeurs des ressources humaines s'appuient sur les spécialistes des différents sujets (formation, recrutement, rémunération, gestion des compétences et des carrières) pour étudier les impacts potentiels des décisions prises sur l'activité. Pour ce faire, les spécialistes peuvent faire appel à des cabinets extérieurs, procèdent à des analyses de données internes ou marché.

En fonction du résultat des études menées les politiques ainsi que les indicateurs peuvent être modifiés ; le processus de suivi de ces modifications est également établi.

Quand les pratiques changent à la suite d'évolutions d'organisation ou encore des évolutions réglementaires, les spécialistes étudient les impacts de la même manière et ont un rôle d'alerte auprès des directeurs des ressources humaines.

Au quotidien, des actions de formation et de sensibilisation sont menées auprès des managers et collaborateurs sur les conditions de travail, le respect et le bien-être au travail.

New Immo Holding n'achète ni ne vend de données sur son personnel. À ce titre, un respect strict de la réglementation est appliqué par les équipes des Ressources humaines ; il en va de même pour tous les collaborateurs du Groupe.

3.3.1.4.6. Ressources allouées à la gestion des impacts matériels, sources d'informations pour la compréhension des utilisateurs [S1.43.1]

Au sein du Groupe New Immo Holding, des parcours de formation managers sont déployés afin de favoriser des environnements de travail respectueux et épanouissants.

L'entreprise dédie également des budgets à des actions permanentes comme la formation, la prévention des risques, les investissements dans le matériel adapté (poste informatique, matériel de bureau, salles de réunion) ou encore pour des actions plus ponctuelles si une situation locale ou nationale le nécessite.

Les équipes Ressources humaines de chaque marché/société sont également parties prenantes de la mitigation des impacts détectés.

3.3.1.5. Processus d'interaction au sujet des impacts avec les travailleurs de l'entreprise et leurs représentants [S1-2]

3.3.1.5.1. Moyens utilisés et fréquence de collecte des perspectives du personnel pour éclairer les décisions ou activités visant à gérer les impacts réels et potentiels sur les effectifs de l'entreprise [S1.27.1 - B+S1.27.a.1 - B+S1.27.2]

Des groupes de travail sont organisés sur plusieurs thématiques, afin que les experts s'expriment sur des sujets et aident l'entreprise à adresser correctement ses impacts. C'est notamment la mission du Groupe projet « People + », contributeur de la charte globale RH.

Le BES (baromètre d'engagement social), réalisé annuellement [S1.27.B.1], permet également aux collaborateurs de s'exprimer anonymement et à l'entreprise de mesurer l'adhésion des collaborateurs aux conditions de travail appliquées dans le groupe. [S1.27.2]

Tous les collaborateurs sont invités à participer à une enquête ponctuelle dans l'objectif de recueillir leur feedback constructif concernant les pratiques managériales et les politiques RH mises en place chez Nhood. Les réponses servent à dresser un état des lieux approfondi des forces et des axes d'amélioration. Grâce à cette enquête, les collaborateurs ont directement contribué à la construction de la stratégie People Globale 2030 qui a été partagée fin 2024 [S1.27.2]

Enfin, les services ressources humaines de chaque société coordonnent la remontée des informations, tandis que le directeur des ressources humaines est chargé de la diffusion des résultats, valide les actions à mettre en place et assure le suivi de ce plan d'action. [S1.27.C.1]

3.3.1.5.2. Accords-cadres mondiaux servant à établir une relation permanente entre une entreprise multinationale et une fédération de l'union mondiale afin de garantir que l'entreprise respecte les mêmes normes dans tous les pays où elle exerce ses activités [S1.27.D.1]

Le Groupe n'est pas signataire d'un tel accord-cadre mondial établissant une relation permanente entre lui-même et une fédération de l'union mondiale.

Un accord-cadre global avec les représentants des travailleurs relatif aux droits humains n'est pas en vigueur chez New Immo Holding. La mesure de l'efficacité du dialogue est mesurée *via* la note BES (bilan engagement et satisfaction), et son évolution annuelle.

3.3.1.5.3. Process d'évaluation de l'efficacité du dialogue avec le personnel, y compris les accords et résultats qui en découlent [S1.27.E.1]

Pour rendre le dialogue social plus efficient, les indicateurs concernant les effectifs, les mouvements de personnel, la formation, l'absentéisme et accidentologie, le professionnalisme et la rémunération au niveau du Groupe et des filiales sont analysés et exploités en vue du pilotage des ressources humaines dans les différents marchés, et de l'établissement des politiques relatives au personnel du Groupe.

L'efficacité des interactions avec les effectifs est également mesurée dans l'évolution des appréciations issues du Baromètre d'Engagement et de Satisfaction (BES).

3.3.1.5.4. Mesures pour connaître les points de vue du personnel susceptible d'être particulièrement vulnérable aux impacts et/ou marginalisé [S1.28.1]

Pour rendre le dialogue social plus efficient, les indicateurs concernant les effectifs, les mouvements de personnel, la formation, l'absentéisme, le professionnalisme et la rémunération au niveau du Groupe et des filiales sont analysés et exploités en vue du pilotage des objectifs RH posés dans les différentes politiques.

En complément, des ressources (formations spécifiques, documentation) sont mises à disposition pour des collaborateurs représentants des ressources humaines. Ces expertises maintenues à un niveau suffisant permettent à ces collaborateurs d'être force de proposition et conseillers auprès de l'employeur et de remonter de potentielles inquiétudes.

L'efficacité des interactions avec les effectifs est également mesurée dans l'évolution des appréciations issues du Baromètre d'Engagement et de Satisfaction (BES).

3.3.1.5.5. Modalités de veille des pratiques pour qu'elles ne causent ni n'exacerbent d'impact négatif matériel sur le personnel S1.41.1 - B+S1.41.1+S1.41.2

New Immo Holding veille à ce que ses pratiques ne causent pas ou n'exacerbent pas les risques liés à son personnel. (S1.41.1)

La veille est réalisée notamment *via* le BES, qui mesure l'engagement des collaborateurs et leur satisfaction à date, mais aussi *via* l'analyse de l'évolution de cet indice. Les services ressources humaines réalisent également des benchmarks avec des entreprises comparables sur le secteur, afin de s'assurer de l'alignement des pratiques.

Les stratégies déployées au sein de New Immo Holding sont définies par les représentants des directions du Groupe avec des entrants Corporate et des entrants propres aux pays ou activités.

Ces plans stratégiques sont partagés avec les directeurs des ressources humaines qui sont garants du respect des principes posés dans les politiques.

Les directeurs des ressources humaines s'appuient sur les spécialistes des différents sujets (formation, recrutement, rémunération, gestion des compétences et des carrières) pour étudier les impacts potentiels des décisions prises sur l'activité. Pour ce faire, les spécialistes peuvent faire appel à des cabinets extérieurs, procèdent à des analyses de données internes ou marché.

En fonction du résultat des études menées les politiques ainsi que les indicateurs peuvent être modifiés ; le processus de suivi de ces modifications est également établi.

Quand les pratiques changent à la suite à d'évolutions d'organisation ou encore des évolutions réglementaires, les spécialistes étudient les impacts de la même manière et ont un rôle d'alerte auprès des directeurs des ressources humaines.

Au quotidien, des actions de formation et de sensibilisation sont menées auprès des managers et collaborateurs sur les conditions de travail, le respect et le bien-être au travail.

New Immo Holding n'achète ni ne vend de données sur son personnel. À ce titre, un respect strict de la réglementation est appliqué par les équipes des Ressources humaines ; il en va de même pour tous les collaborateurs de New Immo Holding.

3.3.1.5.6. Ressources allouées à la gestion des impacts matériels, sources d'informations pour la compréhension des utilisateurs S1.43.1

Au sein du Groupe New Immo Holding, des parcours de formation managers sont déployés afin de favoriser des environnements de travail respectueux et épanouissants.

L'entreprise dédie également des budgets à des actions permanentes comme la formation, la prévention des risques, les investissements dans le matériel adapté (poste informatique, matériel de bureau, salles de réunion) ou encore pour des actions plus ponctuelles si une situation locale ou nationale le nécessite.

Une infirmière est également présente sur le site du siège social (Nhood France, Ceetrus, Imédiacenter et Corporate).

Les équipes Ressources humaines de chaque marché/société sont également parties prenantes de la mitigation des impacts détectés.

3.3.1.6. Procédures de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux salariés de faire part de leurs préoccupations [S1-3]

3.3.1.6.1. Approche et procédures visant à fournir des solutions ou à y contribuer lorsqu'elles ont causé ou contribué à un impact négatif matériel sur le personnel S1.32.A.1+S1.32.a.2 - B+S1.32.b.2 - B+S1.32.c.1 - B*+S1.32.c.1 - B*

L'approche générale est envisagée de manière préventive, New Immo Holding ne présente en revanche aucune action curative particulière, car aucun cas réel n'a été traité à ce jour dans le Groupe.

S'il s'avérait que le Groupe a causé ou contribué à un impact négatif matériel sur son personnel, il analyserait en premier lieu les causes ayant généré cet impact, causes directes et sous-jacentes, puis évaluerait l'ampleur de cet impact.

Cette analyse serait basée sur :

- l'écoute des collaborateurs concernés ;
- l'analyse d'indicateurs suivis par les ressources humaines, (éventuellement benchmarkés avec les entreprises du secteur) ;
- les éventuels échanges avec des salariés occupant le même poste ou au sein d'une même structure hiérarchique.

Une fois la cause déterminée, le Groupe chercherait des moyens d'évitement ou d'atténuation de ces impacts :

- les moyens déjà existants de New Immo Holding ;
- la réalisation de benchmarks externes ;
- le partage de bonnes pratiques inter-entreprises ;
- les investissements possibles (financiers, humains, en termes de formation et prévention).

Enfin les plans d'action sont déployés. Il peut s'agir d'actions court terme de réparation et d'actions longs termes de prévention.

Pour s'assurer de l'efficacité des mesures prises, le Groupe est attentif à l'évolution des KPI ainsi qu'aux sujets remontés dans le Baromètre d'Engagement et Satisfaction (BES) ou par le système d'alerte.

3.3.1.6.2. Canaux spécifiques permettant au personnel de faire par directement de leurs préoccupations ou de leurs besoins et de demander d'y remédier S1.32.D.1

Les managers doivent être à l'écoute des collaborateurs et signalent aux Ressources humaines tout sujet à remonter. De leur côté, les collaborateurs ont accès à l'outil d'alerte SpeakUp (mis à disposition par le Groupe, accessible à tous les collaborateurs), et à l'équipe Ressources humaines qui est à leur écoute.

Les remontées des alertes *via* les managers font l'objet de formations régulières, tout comme sont encouragés les échanges entre collaborateurs et managers, *via* l'instauration de rituels ressources humaines (ex. : entretiens annuels, suivi de la performance individualisé….).

New Immo Holding a également mise en place une communication sur le canal SpeakUp :

- le code éthique remis à tous lors de l'intégration y fait mention ;
- le canal est d'un accès direct, en ligne sur l'intranet ;
- une campagne d'affichage est présente sur le site du siège social.

3.3.1.6.3. Process de surveillance et suivi des questions traitées et de garantie de l'efficacité des canaux S1.32.E.1

En termes de surveillance et de monitoring, la mise en place du canal SpeakUp et le suivi des alertes sont réalisés par la direction Éthique & Compliance, qui dispose par ailleurs d'une procédure spécifique de traitement des alertes. Dans cette procédure, la notion d'anonymat est expliquée, ainsi que celle de protection du lanceur d'alerte. Le suivi des dossiers remontés par ce canal est réalisé par la direction Éthique et Compliance, qui rend compte du traitement des alertes aux instances dirigeantes. Les instances dirigeantes et la direction Éthique et Compliance évaluent l'efficacité des politiques adoptées ou des mesures mises en place afin de traiter les alertes relevées.

3.3.1.6.4. Degré de connaissance des structures ou procédures par le personnel et de confiance pour faire part de ses préoccupations ou de ses besoins et demander d'y remédier, et protection des lanceurs d'alerte S1.33.1 - B+S1.33.2+S1.33.3 - B+S1.33 3

New Immo Holding s'assure *via* des communications régulières (ex. : affichage) que ses collaborateurs ont connaissance de ces structures ou processus et leur fait confiance pour faire part de leurs préoccupations ou besoins et obtenir qu'il y soit répondu, notamment *via* l'enquête annuelle BES (Bilan Engagement et Satisfaction). S1.33.2

L'accès aux structures et procédures, ainsi que les mesures de protection des lanceurs d'alerte sont décrits dans la partie G1 de l'état de durabilité.. S1.33.3

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.1.7. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels [S1-5]

3.3.1.7.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats que l'entreprise a fixés concernant la réduction des impacts négatifs sur son personnel [S1.44.A.1]

CIBLE

Intitulé	Description
Bilan Engagement et Satisfaction	Le groupe New Immo Holding, suite à la mise en place des actions décrites ci-dessus, ambitionne une augmentation de son score BES (Bilan Engagement et Satisfaction)

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

L'augmentation de ce score témoigne de l'engagement des collaborateurs au Groupe, et donc de l'efficacité des actions mises en place *via* les politiques. Il permet également au Groupe de fidéliser ses collaborateurs, et donc d'envisager plus sereinement la mise en place et le suivi de la stratégie d'entreprise.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

BES à 9 en 2028.

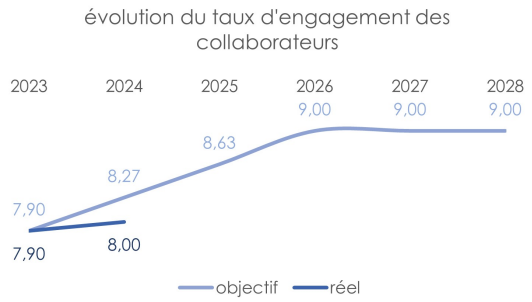
Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

Le BES est réalisé sur tous les marchés Nhood. L'enquête est réalisée sur tous les collaborateurs Nhood éligibles (conditions de contrats et d'ancienneté).

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Le score de référence est le score 2023 de 7,9.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e



Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Bilan Engagement et Satisfaction	Le groupe New Immo Holding, suite à la mise en place des actions décrites ci-dessus, ambitionne une augmentation de son score BES (Bilan Engagement et Satisfaction)

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration New Immo Holding.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Le score BES 2024 de Nhood est de 8,0/10.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Évolution de l'écart de représentativité des femmes dans le management	Le groupe New Immo Holding, suite à la mise en place des actions décrites ci-dessus, une réduction de l'écart de représentativité des femmes dans le management.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique

2.80.a

La réduction de l'écart de représentativité des femmes dans le management par rapport au total de l'entreprise témoigne de la capacité de Nhood à apporter à tous les collaborateurs du groupe une formation et un développement adapté à chaque collaborateur.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée

2.80.b

La cible est un écart de 5,6 points en 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques

2.80.c

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur l'année de l'exercice concerné.

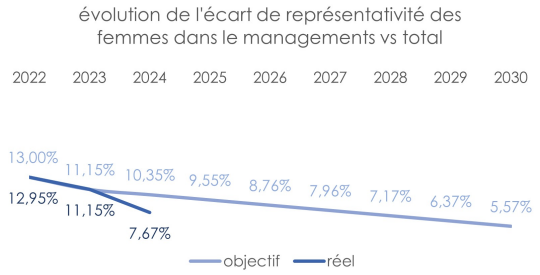
Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés

2.80.d

La valeur de référence est de 11,15 points en 2023.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires

2.80.e



Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent

2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Évolution de l'écart de représentativité des femmes dans le management	Le groupe New Immo Holding, suite à la mise en place des actions décrites ci-dessus, une réduction de l'écart de représentativité des femmes dans le management.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration New Immo Holding.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

L'écart de parité mesuré en 2024 est de 7,6 points.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Gestion des talents	Le groupe New Immo Holding, ambitionne une gestion des talents suffisamment efficace pour mettre en place la stratégie d'entreprise et continuer son développement. Pour réaliser cet exercice, un socle minimum de collaborateurs à forte performance, et un seuil maximum de collaborateurs à performance plus faible ont été déterminés. Ces cibles ont été fixées *via* l'exercice réalisé dans la Nine Box.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La gestion des talents passe non seulement par la capacité de l'entreprise à retenir les collaborateurs performants, mais aussi par sa capacité à offrir des formations efficaces permettant à tous les collaborateurs de se développer.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

La cible est un écart de minimum 20 % pour les collaborateurs futurs successeurs et de maximum 20 % pour les collaborateurs à accompagner.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur l'année de l'exercice concerné.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La valeur de référence sera calculée courant 2025 sur les données 2024.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible est postée en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Gestion des talents	Le groupe New Immo Holding, ambitionne une gestion des talents suffisamment efficace pour mettre en place la stratégie d'entreprise et continuer son développement. Pour réaliser cet exercice, un socle minimum de collaborateurs à forte performance, et un seuil maximum de collaborateurs à performance plus faible ont été déterminés. Ces cibles ont été fixées *via* l'exercice réalisé dans la Nine Box.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration New Immo Holding.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Les valeurs calculées pour 2024 ne sont pas disponibles à date de l'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Évolution de la pyramide des âges	Le groupe New Immo Holding, par ses différentes politiques, souhaite accompagner tous les collaborateurs du groupe, quelque que soit leur maturité ou leur ancienneté.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique

2.80.a

Des seuils minimums de collaborateurs de plus de 50 ans et de moins de 26 ans est un indicateur pertinent sur la capacité du Groupe à répondre aux besoins particuliers de ces populations.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée

2.80.b

La cible est un taux min de 10 % de collaborateurs de moins de 26 ans en 2030 et un taux min de 20 % de collaborateurs de plus de 50 ans en 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques

2.80.c

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur l'année de l'exercice concerné.

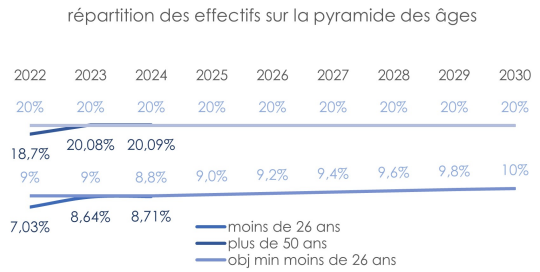
Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés

2.80.d

La valeur de référence est de 20,8 % de collaborateurs de plus de 50 ans en 2023 et 8,6 % de collaborateurs de moins de 26 ans en 2023.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires

2.80.e



Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent

2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Évolution de la pyramide des âges	Le groupe New Immo Holding, par ses différentes politiques, souhaite accompagner tous les collaborateurs du groupe, quelque que soit leur maturité ou leur ancienneté.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Les taux mesurés en 2024 sont de 20,09 % pour les plus de 50 ans et de 8,71 % pour les moins de 26 ans.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Formation aux enjeux environnementaux	Le groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif au besoin d'adaptation des métiers et des collaborateurs à la transition écologique, économique et sociale. Ainsi, tous les collaborateurs sont invités à réaliser une formation sur les enjeux environnementaux.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La formation aux enjeux environnementaux est une réponse générale au besoin des collaborateurs Nhood d'information sur les impacts et les enjeux de la transition. Cette ambition est décrite dans la stratégie ESG Nhood.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

La cible est un taux minimum de 70 % de collaborateurs formés sur l'ensemble des collaborateurs présents à la date d'analyse.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur les marchés où la formation est déployée, sur l'année de l'exercice concerné.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

La valeur de référence est de 72 % de collaborateurs formés sur le marché France + Corporate en 2023.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible est fixée en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Formation aux enjeux environnementaux	Le groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif au besoin d'adaptation des métiers et des collaborateurs à la transition écologique, économique et sociale. Ainsi, tous les collaborateurs sont invités à réaliser une formation sur les enjeux environnementaux.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration New Immo Holding.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Le taux mesuré en 2024 n'est pas disponible à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

3.3.1.7.2. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats que l'entreprise a fixés concernant la promotion des impacts positifs sur son personnel S1.44.B.1

À date, New Immo Holding n'a pas fixé de cibles concernant l'impact positif matériel identifié lié à la hausse de l'employabilité des salariés peu qualifiés.

3.3.1.7.3. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats que l'entreprise a fixés concernant la gestion des risques et opportunités matériels liés au personnel S1.44.C.1

Si New Immo Holding ne présente pas de cible globale mitigeant l'ensemble des risques identifiés, certaines cibles peuvent cependant être citées :

- la formation de 100 % des collaborateurs aux enjeux environnementaux d'ici à 2030 (décrite ci-dessus) ;
- la formation de 200 collaborateurs « fresqueurs » en 2030 ; (détail ci-dessous) ;
- 100 % des collaborateurs éligibles identifiés *via* la Talent Review (en cours) (détail ci-dessous).

CIBLE

Intitulé	Description
Être autonomes sur les formations Fresques du climat	**Le groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif au besoin d'adaptation des métiers et des collaborateurs à la transition écologique, économique et sociale. Ainsi, tous les collaborateurs sont invités à réaliser une formation sur les enjeux environnementaux. Pour réaliser ces formations, le groupe souhaite faire appel à des collaborateurs formateurs, les « fresqueurs »**

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La formation aux enjeux environnementaux est une réponse générale au besoin des collaborateurs Nhood d'information sur les impacts et les enjeux de la transition. Cette ambition est décrite dans la stratégie ESG Nhood. Le fait de former des collaborateurs à l'animation de fresques du climat démontre la démarche de Nhood d'impliquer ses collaborateurs sur les thématiques ESG, et de faire bénéficier de leur expérience tous les collaborateurs.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

La cible est nombre de 200 collaborateurs « fresqueurs » en 2030.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood, sur les marchés où la formation est déployée, sur l'année de l'exercice concerné.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Le nombre de collaborateurs fresqueurs n'est à date pas calculé, la cible a été calculée pour répondre aux besoins de Nhood en 2030.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible est postée en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Être autonomes sur les formations Fresques du climat	Le groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif au besoin d'adaptation des métiers et des collaborateurs à la transition écologique, économique et sociale. Ainsi, tous les collaborateurs sont invités à réaliser une formation sur les enjeux environnementaux. Pour réaliser ces formations, le groupe souhaite faire appel à des collaborateurs formateurs, les « fresqueurs »

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée par un groupe travail et validée en conseil d'Administration.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Le dénombrement des fresqueurs est en cours.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Exhaustivité de la Talent Review	Le groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif à sa capacité à répondre aux exigences du marché. L'exercice de Talent Review permet au Groupe et à chaque marché de mesurer sa capacité, à court et moyen terme, à mobiliser des experts et des collaborateurs à forte compétence, et permet d'identifier également les collaborateurs ayant besoin d'accompagnement.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

La Talent review permet l'établissement de la Nine Box, qui cartographie les potentiels des collaborateurs du groupe. Cette cartographie et son évolution permet au Groupe de mesurer l'efficacité des politiques de formation et de gestion des talents en place, et si besoin de les ajuster.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

La cible est un taux de 100 % des collaborateurs éligibles intégrés à l'exercice de Talent review.

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible est fixée sur l'ensemble des collaborateurs Nhood.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Il n'y a à l'heure actuelle pas de valeur de référence.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

La cible est postée en 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Exhaustivité de la Talent Review	Le groupe New Immo Holding a identifié un risque relatif à sa capacité à répondre aux exigences du marché. L'exercice de Talent Review permet au Groupe et à chaque marché de mesurer sa capacité, à court et moyen terme, à mobiliser des experts et des collaborateurs à forte compétence, et permet d'identifier également les collaborateurs ayant besoin d'accompagnement.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La cible a été proposée dans le cadre de la stratégie ESG et validé par la Direction générale Nhood.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Le taux mesuré en 2024 n'est pas disponible à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

3.3.1.7.4. Processus de fixation des objectifs S1.47.a.1 - B+S1.47.1

Déterminés en fonction de la stratégie du Groupe, les objectifs sont issus d'analyses et enquêtes, des enseignements du BES, des sujets remontés *via* le dispositif d'alertes ou encore des veilles réalisées par les services ressources humaines.

Les points d'amélioration sont identifiés par des groupes de travail, et soumis en comité de direction puis en comité nomination et rémunération.

Dès lors, les instances et le Groupe de travail fixent une ambition et une trajectoire.

Ces données sont ensuite présentées aux représentants du personnel pour validation.

3.3.1.7.5. Collaboration directe de l'entreprise avec ses salariés ou avec leurs représentants pour fixer les objectifs, suivre la performance de l'entreprise par rapport aux cibles et recenser les enseignements/améliorations résultant des performances S1.47.A.2

Des groupes de travail composés d'experts rédigent les ambitions, qui sont ensuite validées par les comités de direction et comités de nomination et rémunération. S1.47.A.2

Le suivi des indicateurs extra financiers est en partie réalisé au niveau des Ressources humaines et de la performance extra financière S1.47.b.1 - B+S1.47.B.1

Nhood et Ceetrus se sont fixés des objectifs financiers et extra financiers, évalués par des tiers externes. S1.47.B.2

Enfin, le recensement des enseignements/ améliorations résultant de l'analyse des indicateurs extra financiers sociaux ainsi que les analyses du résultat BES sont réalisés par marché, par des collaborateurs des ressources humaines S1.47.c.1 - B+S1.47.C.2

3.3.1.8. Salaires décents [S1-10]

3.3.1.8.1. Salariés de l'entreprise percevant un salaire décent, conformément aux indices de référence applicables S1.69.1 - B+S1.69.1

New Immo Holding respecte le salaire minimum en vigueur, par conséquent l'intégralité de ses salariés perçoit un salaire décent, conformément aux indices de référence applicables.

3.3.1.9. Indicateurs de la formation et du développement des compétences [S1-13]S1.83.a et A

Les éléments concernant les entretiens de performance ne sont pas publiés au titre de 2025, la campagne annuelle n'était pas terminée à date d'établissement de l'état de durabilité. Les données relatives à l'exercice 2024 qui pourront être collectées seront présentées dans l'état de durabilité 2025.

La méthode de calcul utilisée est la suivante : le recensement des formations a été établit pour tous les collaborateurs en contrat permanent, contrat temporaire et alternants, tels que décrits en S1-6, ramené au nombre d'heures de formation par collaborateurs. Les formations internes, externes et e-learning ont été prises en compte dans le calcul.

	FEMMES	HOMMES	AUTRES	NON REPORTES	TOTAL
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	19,67	23,52	0,00	0,00	21,36

3.3.1.10. Équilibre entre vie professionnelle et vie privée [S1-15]

3.3.1.10.1. Droit et recours des travailleurs à des congés familiaux S1.93+S1.94.1 - B

Les collaborateurs du Groupe peuvent avoir recours à des congés familiaux, soit par le biais des conventions collectives (si le pays en dispose), soit *via* les accords d'entreprise.

Le calcul a été réalisé de la manière suivante : nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'un congé familial (congé maternité, paternité, aidant familiale, etc.) rationalisé sur le nombre de collaborateurs totaux tels que décrits en S1-6.

	% d'hommes ayant bénéficié de congés familiaux	% de femmes ayant bénéficié de congés familiaux	% d'autres ayant bénéficié de congés familiaux	% de collaborateurs ayant bénéficié de congés familiaux
Total Groupe	4,0 %	6,0 %	0 %	5,1 %

3.3.1.11. Cas, plaintes et impacts graves en matière de droits de l'homme [S1-17]

3.3.1.11.1. Impacts de discrimination, y compris harcèlement, signalés au cours de la période de référence S1.103 et impacts graves recensés en matière de droits de l'homme S1.104.a+S1.104.A.3+S1.104.B+S1.104.B.2

S1-17.a Nombre d'incidents liés à un cas de discrimination	1
S1-17.b Nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire des canaux permettant aux travailleurs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	0
S1-17.c Nombre de plaintes déposées auprès des Points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE	0
S1-17.d Montant des amendes, pénalités et compensations matérielles pour dommages résultant de violations des facteurs sociaux et des droits de l'homme	0
S1-17.e Nombre de problèmes et d'incidents graves en matière de droits de l'homme liés à la main-d'œuvre de l'entreprise	0
S1-17.f Nombre de problèmes et d'incidents graves en matière de droits de l'homme liés au personnel de l'entreprise qui constituent des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	0
S1-17.g Montant des amendes, pénalités et indemnisations pour des problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés au personnel de l'entreprise	0
S1-17.h Nombre de cas graves en matière de droits de l'homme dans lesquels l'entreprise a joué un rôle dans l'obtention d'une réparation pour les personnes affectées	0

Le comptage des éléments présentés dans ce tableau sont issus des données collectées et remontées *via* la ligne d'alerte, présentée en 3.3.2.4.1.

3.3.2. TRAVAILLEURS DANS LA CHAÎNE DE VALEUR S2

La partie ESRS S2 du rapport durable s'intéresse aux impacts des activités de New Immo Holding sur les travailleurs de sa chaîne de valeur. Cela implique la main d'œuvre qui participe à son activité, en amont et en aval, sans pour autant faire partie de son personnel propre (les salariés, travailleurs indépendants et intérimaires font l'objet de la norme ESRS S1).

Qui sont les travailleurs de la chaîne de valeur chez New Immo Holding ? S2.SBM-3.11.A

- Les travailleurs des fournisseurs issus du secteur du bâtiment, notamment du gros œuvre et des aménagements externes.
- Les travailleurs des fournisseurs issus du secteur du service (Facility management).
- Les travailleurs détachés et intérimaires des fournisseurs.

Il s'agit de travailleurs intervenant sur le site de l'entreprise sans faire partie de ses effectifs S2.11.A.1, pour le compte d'entités de sa chaîne de valeur amont S2.11.A.II.1 ou encore dans le cadre d'une coentreprise ou d'une entité ad hoc dont fait partie l'entreprise déclarante S2.11.A.IV.1. Des incidences négatives ont été identifiées vis-à-vis de ces travailleurs, mais n'entrant pas dans une catégorie particulièrement exposée. S2.11.A.V.1

Les travailleurs liés à sa chaîne de valeur aval ne sont pas concernés, les travailleurs des locataires de site sont considérés comme des visiteurs ou consommateurs finaux pris en compte dans la partie S4. S2.11.A.III.1.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH S2-77-IN	**Impact négatif potentiel sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger leur santé et leur sécurité**	**Travailleurs de la chaîne de valeur - conditions de travail**

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Impact à court terme chez les sous-traitants et fournisseurs suite au non-respect des droits humains et des principes de l'OIT, en particulier par des temps de travail trop importants, et des conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs. Cet impact aurait pour effet d'amener les travailleurs de la chaîne de valeur à être soumis à un environnement physique et/ou psychologique insécuritaire, mettant en danger leur santé physique et/ou psychologique.

Cet impact est lié à l'activité propre du Groupe, et à son secteur.

Le groupe a veillé à la mise en place de documents contractuels et opérationnels permettant de limiter ces incidences, mettant en relief l'intégration dans sa stratégie et son business model la prise en considération de cet impact, et la mise en place de politiques veillant à en limiter la survenue : La Charte Santé Sécurité Nhood (S1-05-PO) : Travail dissimulé et travail forcé : Nous nous engageons formellement à garantir l'absence totale de recours au travail dissimulé ou au travail forcé ou contraint, ainsi qu'à veiller au respect du droit international en la matière dans l'ensemble de notre chaîne de valeur. Nous nous engageons, ainsi que les entreprises extérieures au respect du temps de travail et de repos. Le Code éthique Nhood déclare « Nous avons à cœur d'agir en respectant des conditions de travail dignes. Nous prenons les mesures nécessaires pour offrir un environnement de travail sûr, sain et renoncer à tout ce qui pourrait avoir un effet nocif sur la santé de nos Collaborateurs et des tiers pouvant être impactés (prévention des accidents, lutte contre les incendies). Nous veillons par ailleurs à la solidité, à la stabilité et à la sécurité des bâtiments et équipements de nos environnements de travail. » Ces engagements ont été mis en place opérationnellement à travers les actions suivantes : L'activité de développement immobilier est réalisée au travers de la foncière Ceetrus. Consciente des enjeux concernant la santé et sécurité des travailleurs sur les chantiers ainsi que des risques en matière d'atteinte aux droits humains fondamentaux sur les chantiers initiés ou en co-gestion par le Groupe, des principes de base sont élaborés et des projets initiés. Depuis 2022, un Code éthique des affaires et des partenaires de la société Nhood est diffusé dans les appels d'offres et annexé aux contrats des fournisseurs. Un Code éthique des affaires et des partenaires de la société Ceetrus a été établi en 2023 dans une version simplifiée. Les deux Codes comprennent notamment des sections dédiées aux engagements mutuels du partenaire et de la société signataire, en matière de droits fondamentaux, d'environnement, et de santé et sécurité.

Ces politiques ont été mises en place par le Groupe afin de limiter au maximum cet impact et sa survenue. En cas de cas avéré, il pourrait faire l'objet d'une alerte sur le canal dédié, pour un traitement par la direction Risque et Compliance (voir section dédiée en ESRS G1 3.4.1.2.4. Afin d'assurer la maitrise complète de la chaîne de sous-traitance les modèles de clauses contractuelles ont été renforcés. Ces clauses permettent d'animer l'application du Code de conduite éthique des partenaires et des affaires. Elles intègrent une clause rendant le respect des engagements pris dans le code de conduite éthique des affaires et des partenaires obligatoires vis-à-vis du fournisseur et de ses sous-traitants.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

En sus des mesures prises au titre de la charte Santé Sécurité Nhood, le groupe promeut ses attentes en matière de santé et sécurité des travailleurs auprès de ses partenaires professionnels de la chaine de valeur.

Le Groupe remonte régulièrement les cas avérés d'atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur (si remontés) *via* la direction Compliance et Risque, qui s'assure de la bonne conduite de l'instruction et de la remédiation de l'incident. S'il y a lieu, des mesures préventives ou curatives pourraient être prises.

Le sous-thème de cet IRO est mentionné dans la liste AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH S2-79-IN	Impact négatif potentiel lié à de potentiels cas de non-respect des égalités entre les personnes en amont de la chaine de valeur (discrimination, harcèlement)	Travailleurs de la chaîne de valeur - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Impact long terme lié au non-respect potentiel des principes d'égalité de genre, de diversité et d'inclusion au sein de la chaîne de valeur. Ce non-respect pourrait avoir pour effet de favoriser des pratiques discriminatoires entrainant du mal-être au sein des travailleurs de la chaîne de valeur. Cet impact est propre à l'activité du Groupe, et ne peut pas être considérée comme inhérente à une relation d'affaire individuelle.

Le Groupe considère les travailleurs de la chaîne de valeur dans sa stratégie et son modèle économique *via* ses ambitions liées au respect des droits humains, notamment le respect des égalités entre les personnes à travers le Code Éthique et droits humains, et à travers la charte chantier responsable (G1-03-PO et S2-04-PO).

L'intégration de ces politiques à sa stratégie et à son modèle économique a conduit le Groupe à inclure tous les éléments qui y sont contenus dans ses processus opérationnels. La direction Éthique de Compliance est garante du traitement de toute alerte qui pourrait être remontée sur cette thématique.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Afin de gérer cet impact potentiel, le groupe a adopté des politiques qui s'adressent notamment aux droits humains des travailleurs de la chaîne de valeur. Dans le cadre du plan de vigilance, une attention particulière a également été portée sur cette catégorie de notre chaîne de valeur.

Le Groupe remonte régulièrement les cas avérés d'atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur (si remontés) *via* la direction Compliance et Risque, qui s'assure de la bonne conduite de l'instruction et de la remédiation de l'incident. S'il y a lieu, des mesures préventives ou curatives pourraient être prises.

Le sous-thème de cet IRO est mentionné dans la liste AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH S2-81-IN	Impact négatif social potentiel sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les parties prenantes ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants	Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

L'entreprise peut, à moyen terme, négativement affecter les travailleurs de la chaine de valeur par le biais de pratiques de travail contraires aux droits humains chez ses fournisseurs. En particulier, si ces fournisseurs mettent en place et maintiennent des conditions de travail forcé, de travail non déclaré et de travail des enfants. Ces pratiques sont nuisibles aux droits des travailleurs, et peuvent présenter un danger immédiat pour les travailleurs concernés. Ces cas étant particulièrement grave, le Groupe a déjà mis en place des politiques internes, à destination des collaborateurs et des relations d'affaire du Groupe.

Le Groupe veille à la mise en place de documents contractuels et opérationnels permettant de limiter ces incidences. En effet, dans la Charte Santé Sécurité Nhood est évoqué le travail dissimulé et travail forcé : « Nous nous engageons formellement à garantir l'absence totale de recours au travail dissimulé ou au travail forcé ou contraint, ainsi qu'à veiller au respect du droit international en la matière dans l'ensemble de notre chaîne de valeur. Nous nous engageons, ainsi que les entreprises extérieures au respect du temps de travail et de repos ».

De plus, le code éthique des affaires et des partenaires traite du travail des enfants et du travail forcé.

Ces travaux d'application des politiques menés par le Groupe ont une incidence sur la chaîne de valeur amont et le groupe directement.

L'intégration de ces politiques à sa stratégie et à son modèle économique a conduit le Groupe à inclure tous les éléments qui y sont contenus dans ses processus opérationnels. La direction Éthique de Compliance est garante du traitement de toute alerte qui pourrait être remontée sur cette thématique. Elle anime également de manière régulière des remontées au conseil d'administration des alertes détectées *via* le canal dédié, et s'il y en a, les cas de travail forcé, non déclaré ou travail des enfants.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Le Groupe aborde de manière globale les impacts négatifs liés aux droits humains en raison de leur interconnexion et de la nécessité d'adopter des stratégies similaires pour contribuer à leur éradication. L'interdiction explicite du travail forcé, non déclaré, et du travail des enfants est inscrite dans le Code dans la Charte Chantiers responsables Nhood. Des audits ponctuels, incluant des entretiens avec les employés des fournisseurs, permettent de s'assurer du respect de ces exigences.

Si des cas de travail forcé, non déclaré ou travail des enfants sont remontés, notamment *via* la ligne d'alerte, la direction Éthique et Compliance mettra en place des processus préventifs et curatifs.

Le sous-thème de cet IRO est mentionné dans la liste AR 16.

Type	Identifiant	Nom	Thème ESRS connexe
2.48a	2.46	2.46	1AR16
Risque	NIH S2-78-R	**Risque opérationnel potentiel en raison de la faible qualité des produits et services de l'entreprise due à la baisse de qualité des prestations des travailleurs de la chaîne de valeur**	**Travailleurs de la chaîne de valeur - conditions de travail**

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Une dégradation des conditions de travail des travailleurs de la chaine de valeur affecte la qualité fournie du produit ou service demandé par New Immo Holding (ex. : conditions de travail sur les chantiers ; conditions de travail contraignantes ou dangereuses chez les fournisseurs).

En effet, de mauvaises conditions de travail peuvent nuire, de manière immédiate ou à moyen terme, sur la capacité des travailleurs de la chaîne de valeur à opérer une prestation de qualité, que ce soit par l'absence d'environnement sécuritaire ou par le non-respect de leurs droits.

Ce risque n'est pas adressé directement dans une politique, il est mitigé à travers la prise en compte des incidences identifiées dans la stratégie et la conduite des affaires : en effet, dans la Charte Santé Sécurité Nhood est évoqué le travail dissimulé et travail forcé : « Nous nous engageons formellement à garantir l'absence totale de recours au travail dissimulé ou au travail forcé ou contraint, ainsi qu'à veiller au respect du droit international en la matière dans l'ensemble de notre chaîne de valeur. Nous nous engageons, ainsi que les entreprises extérieures au respect du temps de travail et de repos. »

Cette stratégie de gestion des impacts mise en place par le Groupe a un impact sur la chaîne de valeur amont et le Groupe lui-même.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. Le Groupe a néanmoins investi des moyens humains et opérationnels afin de gérer ce risque, *via* des équipes dédiées et des politiques avec plan d'action.

Le sous-thème abordé par cet IRO est mentionné dans la liste AR16.

Type	Identifiant	Nom	Thème ESRS connexe
2.48a	2.46	2.46	1AR16
Risque	NIH S2-82-R	**Risque réglementaire potentiel de non-conformité découlant des relations indirectes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) et pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle**	**Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail**

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le fait de ne pas être en conformité quant au respect des règlementations en vigueur concernant les travailleurs de la chaîne de valeur peut exposer le groupe New Immo Holding à un risque réglementaire ainsi qu'un risque réputationnel en cas de condamnation rendue publique. En cas de non-respect des droits ou des conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur, New Immo Holding pourrait être considéré comme responsable, notamment dans le cadre des chantiers en gestion.

Ce risque n'est pas adressé directement dans une politique, il est mitigé à travers la prise en compte des incidences identifiées dans la stratégie et la conduite des affaires.
Les politiques internes détaillent la posture à suivre face à ces risques : la Charte Santé Sécurité Nhood évoque le travail dissimulé et travail forcé. De plus, le code éthique des affaires et des partenaires traite du travail des enfants et du travail forcé.

Cette stratégie mise en place par le Groupe à travers les politiques a un impact sur la chaîne de valeur amont et le Groupe lui-même.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure. Notons également que les équipes Compliance, Éthique, le contrôle interne, ainsi que les équipes juridiques veillent au respect des normes réglementaires sur le périmètre d'intervention du groupe New Immo Holding.

Le Groupe a investi dans des moyens humains et opérationnels, *via* les plans d'actions et processus détaillés dans les politiques, afin de gérer ce risque.

Le sous-thème abordé par cet IRO est mentionné dans la liste AR16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH S2-83-R	Risque d'image en cas de non-conformité aux nouvelles réglementations (CS3D, couverture médiatique négative...)	Travailleurs de la chaîne de valeur - Autres droits liés au travail

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Les nouvelles réglementations telles que la CS3D ou les devoirs de vigilance nationaux requièrent des entreprises de tenir compte de l'ensemble de leurs impacts, sociaux et environnementaux, sur toute leur chaine de valeur. La mise en place par le régulateur de nouvelles réglementations en lien avec la durabilité, et notamment le respect des droits et conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur, expose davantage les entreprises déclarantes à un risque d'image, en cas de non-conformité à la réglementation. En effet, un décrochage par rapport aux pratiques de marché ou un non-respect de la réglementation, devenu publique, exposerait le Groupe à une dégradation de son image, avec un impact direct sur sa marque et sur ses relations d'affaires et publiques.

Ce risque n'est pas adressé directement dans une politique, il est mitigé à travers la prise en compte des incidences identifiées dans la stratégie et la conduite des affaires.

Ce risque n'a d'impact que sur le Groupe, pas sur la chaine de valeur amont ou aval.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Ce risque n'est pas adressé directement dans une politique, il est mitigé à travers la prise en compte des incidences identifiées dans la stratégie et la conduite des affaires notamment NIH G1-103-IP et NIH S2-82-R. Les effets financiers actuels de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus et feront l'objet d'une estimation ultérieure.

Cet IRO est relatif à un sous-thème présent dans la liste proposée en AR16.

Les impacts sur les travailleurs de la chaîne de valeur engendrent des risques pour New Immo Holding, lorsqu'ils se matérialisent. Pour y répondre et réduire ainsi leurs incidences, l'entreprise a engagé des projets spécifiques. Parmi eux, le déploiement des achats responsables et d'une Charte santé sécurité droits humains.

STRATÉGIE

3.3.2.1. Impacts risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique [2 SBM-3 : S2]

Le modèle d'affaires de New Immo Holding, articulé autour de l'activité de la construction et de la gestion de site, est porteur d'impacts potentiels à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur. En effet, l'activité de gestion de projets immobiliers et gestion de sites fait appel à des sous-traitants du secteur du bâtiment. Un secteur d'activité où les incidences potentielles sur les travailleurs sont inhérentes, notamment les impacts négatifs sur leur santé (physique et mentale), leur condition sociale (recours au travail forcé, non déclaré ou au travail des enfants, par exemple sur les chantiers de construction) et liés à l'existence de cas de non-respect des égalités entre les personnes en amont de la chaine de valeur (discrimination, harcèlement).

Ces incidences négatives sont sources de risques pour New Immo Holding (voir détail tableaux des IRO ci-dessus).

Autant de risques susceptibles d'impacter le modèle d'affaires de l'entreprise dans sa capacité à commercialiser des produits de qualité et à attirer des clients, le détail de l'adaptation du modèle économique et de la chaîne de valeur est présenté dans les points 2.48f des tableaux des IRO. [S2.10.A.I.2]

Soumise à la Loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères, New Immo Holding publie son plan de vigilance. Celui-ci inclus une cartographie des risques d'atteinte environnementale, d'atteinte à la sécurité, à la santé et aux droits humains fondamentaux. Cette cartographie a mis en évidence des risques concernant la santé et sécurité des travailleurs de la chaine de valeur. Ainsi la société a initié des projets permettant de maitriser ces sujets. La Charte santé sécurité et droits humains Nhood ainsi que le projet Achats responsables en sont les temps forts. Ces deux projets couvrent également les risques et impacts identifiés dans la matrice de double matérialité [S2.10.A.II.2]

Ces projets sont décrits plus en détail dans les sections dédiées à la description des plans d'actions (3.3.2.5).

3.3.2.1.1. Les territoires/produits à risque d'exposition au travail des enfants, forcé ou obligatoire S2.11.B.1

Selon le *Labour Rights Index* 2023, parmi les pays dans lesquels le Groupe opère :

- 5 sont classés *Decent work conditions* (France, Italie, Portugal, Hongrie, Roumanie) ;
- 4 sont classés *Approaching Decent Work* (Espagne, Pologne, Russie, Ukraine) ;
- 1 est classé *Approching reasonnable access to decent work* (Côte d'Ivoire).

Les services commercialisés par la société ne présentent tous le même niveau de risque d'exposition au travail des enfants, forcé ou obligatoire.

Le *Labour Rights Index* ou Indice des droits du travail, est une norme internationale de qualification qui propose un comparatif de la législation du travail dans 145 pays. La réglementation du marché du travail, qui concerne plus de 90 % des 3,5 milliards de travailleurs recensés, a été analysée et notée dans le cadre de l'Indice. L'objectif : rendre toutes ces informations juridiques accessibles aux travailleurs afin d'améliorer leur vie professionnelle. De même, cet ouvrage est utile aux employeurs nationaux et transnationaux pour garantir le respect de la législation locale

L'indice couvre 10 sujets/indicateurs et 46 critères d'évaluation, tous fondés sur la Déclaration universelle des droits de l'homme, 5 conventions de l'ONU, mais aussi 5 déclarations, 35 conventions et 4 recommandations de l'OIT.

3.3.2.1.2. Liens entre les impacts réels et potentiels sur les travailleurs de la chaîne de valeur et la stratégie et le modèle économique

- Manière dont les impacts réels et potentiels sur les travailleurs de la chaîne de valeur contribuent à l'adaptation de la stratégie et du modèle économique S2.SBM-3.10.A.II

La prise en compte des impacts réels et potentiels sur les travailleurs de la chaîne de valeur influence directement les choix stratégiques et le modèle économique du Groupe. Le groupe tient compte des résultats sur les enquêtes fournisseurs lors de l'élaboration des stratégies. Un questionnaire spécifique est en cours de déploiement sur le périmètre France et Luxembourg.

3.3.2.1.3. Relations entre les risques et opportunités matériels découlant des impacts et dépendances à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur et la stratégie et le modèle économique S2.SBM-3.10.B.

Les risques identifiés — à savoir la baisse de qualité des services des travailleurs de la chaîne de valeur en cas de dégradation de leurs conditions de travail, et le risque réglementaire et réputationnel lié à une non-maîtrise des pratiques telles que le travail forcé, non déclaré ou d'enfants chez les fournisseurs — découlent directement des impacts négatifs potentiels observés sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Ces risques nécessitent un renforcement des processus de contrôle et de conformité tout au long de la chaîne d'approvisionnement, car leur gestion inadéquate pourrait nuire à la réputation de l'entreprise, entraîner des sanctions ou affecter la qualité des produits.

En intégrant ces enjeux dans sa stratégie et son modèle économique, le Groupe met en place les bases d'une chaîne de valeur plus durable et résiliente. Cette approche lui permet de prévenir les impacts négatifs, de réduire les risques liés à sa chaîne d'approvisionnement et de tirer parti de cette opportunité pour renforcer sa compétitivité tout en répondant aux attentes croissantes des parties prenantes.

3.3.2.1.4. Exposition accrue de groupes particuliers de travailleurs à un risque de préjudice [S2.SBM-3.12. S2.SBM-3.13.]

À travers l'analyse de sa cartographie des risques sur le devoir de vigilance qui a été construite sur des remontées terrain notamment, le Groupe a développé une compréhension de l'environnement dans lequel interviennent les travailleurs les plus à risque. Parmi les cas identifiés :

- les conditions de travail dangereuses, pour les travailleurs œuvrant sur ses chantiers ;
- le niveau de qualification requis, pour les travailleurs des entreprises de gros œuvre et d'entretien (espaces verts, services de sécurité, de surveillance et de nettoyage des sites) ;
- des pratiques « divergentes » dans le secteur du bâtiment, par nature à risque notamment en matière de travail dissimulé ;
- des travailleurs détachés ou intérimaires.

Enfin, et sans lien avec le secteur d'activité de l'entreprise, les caractéristiques intrinsèques du travailleur peuvent présenter des risques spécifiques : âge, sexe, handicap, origine géographique, capacité financière… Ces risques étant propres au secteur d'activité du groupe, ils sont considérés comme systémiques. Ces risques peuvent être considérés, dans de rares cas, comme résultants de la transition vers des activités plus neutres pour le climat et la population, notamment dans le cas de réhabilitations de friches contenant des opérations de désamiantage. [S2.SBM-3.11.C]

Cependant, les impacts identifiés par la matrice de double matérialité ne concernent pas de groupe particulier de travailleurs de la chaine de valeur.

Les risques NIH-S2-83-R, NIH-S2-78-R sont accrus par les incidences NIH-S2-77-IN, NIH-S2-79-IN et NIH-S2-81-IN. [S2.SBM-3.11.E]

3.3.2.1.5. Types de travailleurs de la chaîne de valeur susceptibles d'être concernés par des impacts matériels liés aux activités du Groupe [S2.SBM-3.11.A]

Les travailleurs susceptibles d'être concernés par des impacts matériels liés l'activité du Groupe sont détaillés en S2.SBM-3.11.A :

- Les travailleurs de la chaîne de valeur susceptibles d'être concernés par des impacts matériels liés aux activités du Groupe incluent les travailleurs intervenant sur le site de l'entreprise sans faire partie de ses effectifs [S2.11.A.I], pour le compte d'entités de sa chaîne de valeur amont [S2.11.A.II.1] ou encore dans le cadre d'une coentreprise ou d'une entité ad hoc dont fait partie l'entreprise déclarante [S2.11.A.IV.1]. Des incidences négatives ont été identifiées vis-à-vis de ces travailleurs, mais n'entrant pas dans une catégorie particulièrement exposée. [S2.11.A.V.1]
- Les travailleurs liés à sa chaîne de valeur aval ne sont pas concernés. [S2.11.A.III.1.]

GESTION DES INCIDENCES, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.2.2. Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur [S2-1]

Les politiques mises en place par New Immo Holding portent explicitement sur le travail forcé, contraint et le travail des enfants. [S2.18.1]. À ce titre, l'entreprise met en œuvre un code de conduite à l'usage de ses fournisseurs. [S2.18.2]

3.3.2.2.1. La Charte santé sécurité et droits humains Nhood [2.65] Voir ESRS S1 3.3.1.4.1.

- **IRO associés à la Charte santé sécurité et droits humains Nhood**
  - NIH S2-77-IN
  - NIH S2-81-IN
  - NIH S2-82-R
  - NIH S2-83-R
  - NIH S2-78-R

3.3.2.2.2. La politique Achats responsables [2.65]

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S2-02-PO	Politique Achats responsables	Travailleurs de la chaîne de valeur

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Objectifs généraux :

Cette politique a pour objectif de définir le cadre de la relation avec les fournisseurs, de présenter notamment les prérequis en matière de droits fondamentaux et de conduite commerciale responsable. Elle établit la démarche de sélection, ainsi que les ambitions de la société en termes de suivi et d'accompagnement des partenaires.

Cette politique est indissociable du Code éthique des partenaires et des affaires, qui traduit l'ensemble des engagements pris par la société et ses co-contractants concernant les droits fondamentaux, la conduite commerciale responsable et l'utilisation du système d'alerte.

La Politique Achats Responsables est basée sur les standards internationaux reconnus tels que les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) et intègre des Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Démarche ISO 20400.

Incidences, risques et opportunités :

- Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN

- Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants NIH S2-81-IN

- Risque réglementaire de non-conformité découlant des relations indirectes existantes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle NIH S2-82-R

Procédures de surveillance :

Cette charte et les documents associés feront l'objet d'un examen d'ensemble par la Direction Éthique et Compliance à une fréquence régulière pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux.

De manière générale les politiques mises en place relatives aux problématiques de durabilité visent à piloter les risques associés au changement climatique d'une part et à la conduite des affaires d'autre part (dont les risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur). Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit vise à présenter annuellement la cartographie du risque climat et l'avancée des plans d'actions associés. Il vise également à travers le reporting de cartographie des risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur, à s'assurer de ce que les moyens, les actions attendues sont en place pour un pilotage efficace des risques pouvant compromettre la bonne application des réglementations et plans d'action. Ce reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Elle s'applique à l'ensemble des achats de biens et services réalisés pour son compte propre et le compte de ses mandants par l'entité en France. Elle vise à s'appliquer dans toute relation commerciale, qu'elle soit fournisseur ou prestataire de service.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

La Direction générale est responsable de la mise en œuvre de la politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Politique réalisée en interne, basées sur les expertises métiers. La chaine de valeur amont, ainsi que les potentiels impacts sur la chaine de valeur aval ont été considérés lors de l'établissement de cette politique.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

Document annexé à l'ensemble des contrats fournisseurs en France.

3.3.2.2.3. Le Code de conduite éthique des affaires et des partenaires [2.65]

Détaillée dans la section G1 G1-03-PO :

IRO liés

- Incidence négative sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaîne de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN
- Incidence négative sociale sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail NIH S2-81-IN
- Impact négatif potentiel lié à de potentiels cas de non-respect des égalités entre les personnes en amont de la chaine de valeur (discrimination, harcèlement) NIH S2-79-IN

3.3.2.2.4. La Charte chantiers responsables [2.65]

Identifiant de la politique 2.65	Nom de la politique 2.65	Thème ESRS connexe 1.AR16
S2-04-PO	Charte chantiers responsables	Travailleurs de la chaîne de valeur

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Ce document contractuel détermine les règles à respecter en matière de qualité environnementale du chantier et en termes de santé et sécurité.

Les normes mises en place à travers le document se basent sur les bonnes pratiques de gestion des chantiers, tant en matière d'environnement que d'organisation générale du chantier et notamment sur la sécurité. En outre, les référentiels de l'Observatoire de l'immobilier durable ont été utilisés.

IRO liés :

- Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN
- Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants NIH S2-81-IN
- Risque réglementaire de non-conformité découlant des relations indirectes existantes avec les travailleurs de la chaîne de valeur (travail des enfants, travail forcé) pouvant avoir une incidence financière et réputationnelle NIH S2-82-R

Le document est mis à jour sur la base des remontées terrain. Cette mise à jour est à la charge de la Direction Aménagement, Développement Promotion. La politique et son application sont sous la surveillance de la Direction générale Nhood France.

De manière générale les politiques mises en place relatives aux problématiques de durabilité visent à piloter les risques associés au changement climatique d'une part et à la conduite des affaires d'autre part (dont les risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur). Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit vise à présenter annuellement la cartographie du risque climat et l'avancée des plans d'actions associés. Il vise également à travers le reporting de cartographie des risques liés aux travailleurs de la chaîne de valeur, à s'assurer de ce que les moyens, les actions attendues sont en place pour un pilotage efficace des risques pouvant compromettre la bonne application des réglementations et plans d'action. Ce reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Cette Charte est déployée sur le marché France.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

La Direction Aménagement, Développement, Promotion est en charge de sa mise en œuvre opérationnelle.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

La Politique est réalisée en interne, basées sur les expertises métiers et remontée terrain, permettant d'assurer la prise en compte des intérêts des principales parties prenantes.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

La charte est annexée aux contrats avec les entreprises.

3.3.2.2.5. Les engagements stratégiques pertinents en matière de droits humains S2.17.1

À travers sa politique Achats Responsables, son Code de conduite éthique des partenaires et des affaires et sa Charte santé sécurité et droits humains, New Immo Holding met en avant sept engagements stratégiques :

- **Promouvoir la santé, l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail**. Nhood s'engage à respecter les lois, réglementations et normes applicables à ses chantiers en matière de santé, de sécurité et de droits humains au travail. La Direction générale met en œuvre toutes les actions préventives et correctives adéquates pour ses salariés et pour ceux des entreprises extérieures intervenant pour son compte sur un site, un chantier ou ses bureaux. Elle veille à fournir aux salariés concernés dont elle répond des équipements de protection individuelle qu'elle maintient en bon état.
- **Soutenir la rémunération.**
- **Vérifier le temps de travail.**
- **Lutter contre les discriminations.**
- **Se mobiliser contre le travail des enfants et le travail forcé**. L'entreprise s'engage formellement à garantir l'absence totale de recours au travail dissimulé ou au travail forcé ou contraint.
- **S'engager pour la protection de l'environnement.**
- **Favoriser la liberté d'association.**

Ces sept engagements sont en lien avec le principe directeur de l'OCDE « 2. Respecter les droits humains internationalement reconnus des personnes affectées par leurs activités ». S2.17.A.1

Des interactions avec les travailleurs de la chaîne de valeur ont lieu par le biais des remontées des opérationnels présents sur le terrain. Sur la base des témoignages de ces experts, l'entreprise a évalué les impacts potentiels et réels envers les travailleurs de la chaîne de valeur, puis identifié les engagements qui permettront d'éviter les impacts négatifs envers ces personnes. S2.17.B.1

- **Mesures de remédiation aux incidences sur les droits humains.** S2.17.C.1

L'entreprise adopte une approche générale en matière de prévention et de remédiation des incidences, qui se matérialisent par un renforcement de la maîtrise des actions de notre chaîne de valeur. Ainsi les actions telles que la mise en place du projet Achats responsables, le déploiement de la Charte santé sécurité et droits humains, l'ouverture d'une ligne d'alerte à toutes les parties prenantes de l'entreprise, internes ou externes, permettent à l'entreprise d'identifier et d'informer de l'existence d'une incidence négative.

Pour évaluer le respect des engagements relatifs aux travailleurs de la chaîne de valeur par ses fournisseurs, la politique Achats responsables prévoit la possibilité de réaliser des analyses durant la relation commerciale. À l'issue de ces vérifications, des plans d'actions ou mesures de remédiation peuvent être proposés au fournisseur, dans une logique de progression, hormis en cas de manquement grave. À ce jour, ces analyses n'ont pas encore été engagées.

- **Politiques alignées sur les instruments internationaux.** S2.19.2

Les politiques internes — Achats responsables, Code de conduite éthique, Santé-sécurité et droits humains — s'appuient sur les directives et contenus établis dans le cadre de principes des Nations unies, notamment dans les conventions de l'OIT, cependant le Groupe ne garantit pas l'alignement total à ces référentiels. Ces principes sont également mis en place dans le questionnaire de référencement des fournisseurs (décrit dans le DP S2.17.a.1). De plus, l'entreprise s'est dotée de l'outil Ecovadis, une plateforme de notation des fournisseurs, notamment sur des critères sociaux, qui permet d'évaluer les risques pour les travailleurs sur sa chaîne de valeur.

Initiés en 2024 sur le périmètre de la France, du Luxembourg et de la Holding, ces deux sujets seront à long terme déployés à l'international.

- **Signalement de cas de non-respect des principes directeurs des Nations unies impliquant des travailleurs de la chaîne de valeur.** S2.19.3

New Immo Holding n'a pas enregistré de signalement de non-respect des droits humains sur la chaîne de valeur.

Les procédures de référencement du Groupe incluent un questionnaire d'évaluation. Ce dernier a été élaboré en intégrant les principes des conventions fondamentales de l'OIT et les principes directeurs de l'ONU. Il vise plus particulièrement à établir la maturité des fournisseurs en matière d'ESG et prévoit la possibilité de ne pas entrer en relation d'affaires avec le tiers s'il présente des risques avérés ou trop élevés en la matière. De plus, des plans d'actions de progression seront à terme mis en place avec les fournisseurs dont la maturité est faible.

Le projet en cours de plateforme de notation Ecovadis sera également utilisé selon une approche par les risques.

3.3.2.3. Processus d'interaction au sujet des impacts avec les travailleurs de la chaîne de valeur [S2-2]

Dans le cadre de la structuration du projet Achats responsables, l'entreprise a programmé un échange formel annuel [S2.22.B.1] avec les représentants des fournisseurs. L'occasion d'évaluer, entre autres, leurs engagements en matière de santé, sécurité et droits humains des travailleurs de la chaîne de valeur. [S2.22.2] Cet échange annuel est de la responsabilité de la Direction des Achats [S2.22.C.1]. À date de clôture de la période de référence, l'entreprise n'évalue pas l'efficacité de ses engagements vis-à-vis des travailleurs de la chaîne de valeur. [S2.22.E.1]

Les remontées des opérationnels sur le terrain permettent à l'entreprise de connaître les perspectives des travailleurs particulièrement vulnérables aux incidences et/ou marginalisés. [S2.23.1]

Enfin, New Immo Holding n'a conclu aucun accord mondial d'aucune sorte avec l'une ou l'autre des fédérations syndicales internationales concernant le respect des droits de l'homme des travailleurs de la chaîne de valeur, y compris leur droit à la négociation collective. [S2.22.D.1]

3.3.2.4. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations [S2-3]

Dans le cadre de la remédiation d'atteintes, New Immo Holding ne s'est pas dotée d'une procédure de réparation, mais s'est dotée d'une procédure de traitement des :

- Procédures d'alerte et de signalement ;
- Investigation de l'atteinte potentielle ;
- En cas d'atteinte réelle, l'entreprise mettrait en place des mesures de remédiations pour apporter remédiation au cas par cas puis des mesures de surveillance de l'efficacité des mesures apportées. Il n'existe pas à ce jour de procédure spécifique pour apporter une réparation à un impact négatif sur les travailleurs de la chaîne de valeur, l'efficacité de la mesure de la réparation n'est donc pas réalisable. [S2.27.A.1]

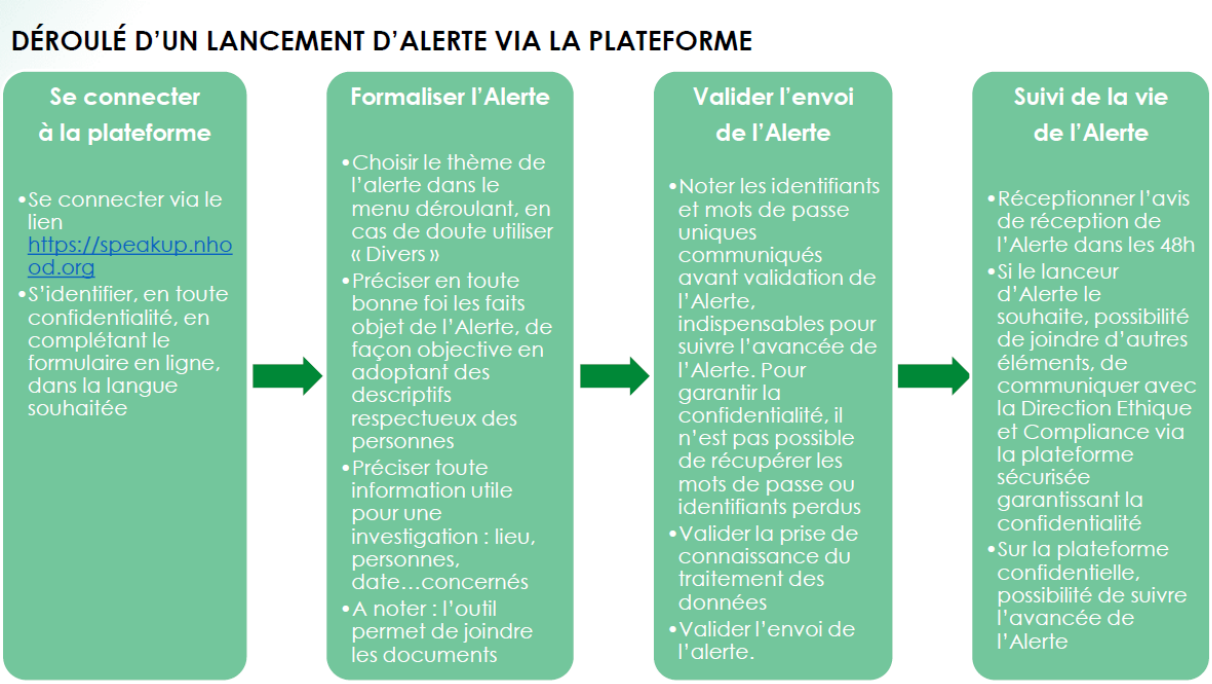
Dans une optique de prévention des atteintes, l'entreprise a mis en place des processus afin d'apporter une remédiation aux impacts identifiés :

- Encadrement des zones de risques (travailleurs présents sur les chantiers et maîtrise des fournisseurs).
- Contractualisation des engagements en la matière à travers des chartes annexées aux contrats.
- Évaluation de la maturité des fournisseurs sur les sujets des droits humains.
- Process de due diligence permettant d'identifier, à travers la couverture médiatique négative, des cas potentiels ou avérés passés d'atteintes aux droits de l'homme.
- Obligation de cascader les engagements pris en matière de droits humains concernant les sous-traitants de rangs suivants, par le biais de clauses contractuelles.
- Interdiction de la sous-traitance au-delà du rang 2.

3.3.2.4.1. Canaux spécifiques à disposition des travailleurs

New Immo Holding a elle-même mis en place une ligne d'alerte ouverte à l'ensemble de ses collaborateurs et aux tiers qui constateraient des écarts ou auraient des doutes quant à l'application du Code de conduite éthique des affaires et des partenaires. Le Groupe est responsable de la mise en place de la ligne d'alerte et en assure sa gestion ; l'outil est un outil du marché. En 2025, un contrat de prestation est prévu afin d'optimiser l'ergonomie utilisateur du canal. [S2.27.B.1] Cette ligne d'alerte est communiquée dans le Code de conduite éthique des affaires et des partenaires ainsi que dans les contrats qui lient l'entreprise à ses fournisseurs ainsi que dans les baux commerciaux qui lient Ceetrus à ses locataires. Sa promotion est également assurée sur les sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien vers la plateforme d'alerte est accessible. [S2.27.C.1+S2.28.2]. La société encourage a mise à disposition de ces canaux auprès des travailleurs à travers les clauses contractuelles dites clauses compliance présentent au sien des contrats et des baux commerciaux. La mesure d'efficacité des canaux est effectuée en interne sans entretien préalable avec les parties prenantes impliquées.

La direction Éthique et Conformité est chargée du traitement des alertes et de leur instruction. Si nécessaire, elle peut requérir le concours du référent local Conformité et/ou de tout tiers et/ou de tout autre collaborateur.trice ou service compétent du Groupe. Dans cette hypothèse, ces derniers seront signataires d'un engagement de confidentialité. [S2.27.D.1]



Tous les six mois, la direction Éthique et Conformité fait un reporting auprès du Conseil d'administration New Immo Holding. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés *via* la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise.

Le comité Audit Compliance et Risques entend régulièrement, selon un agenda fixé par son président, la direction Éthique et Conformité sur les alertes éthiques : nombre et type d'incidents.

Chaque trimestre, la Direction Éthique et Conformité partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique ; une section est dédiée aux alertes éthiques. Le Conseil d'administration surveille le nombre d'alerte reçu, les catégories et type de problématiques récurrentes et les actions de réponse mises en place. La mesure d'efficacité des canaux et des mesures correctives n'a pas pu être mise en place concernant des alertes liées aux travailleurs de la chaine de valeur, car l'entreprise n'a pas eu à traiter ces cas. S2.27.D.1

3.3.2.4.2. Degré de connaissance et de confiance des travailleurs dans les structures ou procédures S2.28.2

Les éléments concernant la protection du lanceur d'alerte sont documentés dans le point G1.10.c.1.

Plusieurs modalités de mise à disposition de la ligne d'alerte sont mises en place :

- Mention du lien de la ligne d'alerte à l'intérieur de notre Code de conduite éthique des affaires et des partenaires ;
- Communication de Code de conduite éthique des affaires et des partenaires à l'ensemble des candidats aux appels d'offres et intégration de ce code au sein des clauses contractuelles des contrats avec nos partenaires commerciaux et des baux signés avec les locataires de la foncière Ceetrus ;
- Affichage de la ligne d'alerte sur nos sites internet institutionnels.

3.3.2.5. Actions concernant les impacts importants sur les travailleurs de la chaîne de valeur, approches visant à gérer les risques importants et à saisir les opportunités importantes concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces actions [S2-4]

3.3.2.5.1. Actions de prévention ou d'atténuation des incidences négatives importantes S2.32.A.1

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S2-12-AC	Communications fournisseurs	Travailleurs de la chaine de Valeur - Autres droits liés au travail	S2-04-PO - Charte chantiers responsables

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

La communication avec les fournisseurs, la promotion des valeurs du groupe New Immo Holding et le contrôle de l'application de nos valeurs est une clé d'atténuation des incidences négatives sur les travailleurs de la chaîne de valeur. Ainsi, le groupe :

- communique sur la charte chantier responsable, qui est présente dans tous les appels d'offre ;
- réalise des audits sociaux des fournisseurs (Mettre en place un système d'audit social des fournisseurs à risque permettant de contrôler le respect des principes de la charte santé sécurité et droits humains et du code de conduite éthique des partenaires et des affaires.) ;
- promeut le non-recours au travail des enfants pour les partenaires et fournisseurs (depuis 2022, un code éthique des affaires et des partenaires de la société Nhood est diffusé dans les appels d'offres et annexé aux contrats des fournisseurs) ;
- s'est doté d'un code éthique des affaires et des partenaires de la société Ceetrus établi en 2023 dans une version simplifiée.

Les deux Codes (collaborateurs et partenaires) comprennent notamment des sections dédiées aux engagements mutuels du partenaire et de la société signataire, en matière de droits fondamentaux, d'environnement, et de santé et sécurité. Ces codes condamnent le recours au travail des enfants)

L'ensemble de ces actions permettent au Groupe d'appliquer sa stratégie en matière de communication avec les fournisseurs et d'atteindre son objectif global de respect des conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur sur nos sites gérés/détenus et nos chantiers.

Ces actions ont comme cible 0 site/chantier contrôlé en infraction au regard du travail des enfants/ travail dissimulé / travail forcé et contraint et des principes de sécurité.

IRO liés :

Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN

Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants NIH S2-81-IN

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Action pérenne.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Non défini.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S2-10-AC	Analyse de risque chantier	Travailleurs de la chaine de Valeur - Autres droits liés au travail - santé et sécurité des travailleurs de la chaine de valeur	S2-03-PO - Code de conduite éthique des affaires et des partenaires Charte sécurité et droits humains

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Chaque marché met en place les exigences de sécurité réglementaire exigée par les réglementations locales.

En France, la prévention des accidents sur chantier se matérialise à travers une mission sécurité de chantier dédiée, pour les chantiers qui le nécessitent, confiée localement à un prestataire de services indépendant ou à une entreprise générale de travaux. Au sein de ses missions, le coordinateur Sécurité et Protection de la Santé définit les politiques de prévention des risques sur les chantiers et met en place des mesures de prévention. Il est présent sur le site et effectue des contrôles pour s'assurer que le plan général de coordination est respecté. Il s'assure du respect du port des équipements de protection individuelle, met en place un programme de prévention et des secours en cas d'urgence, il analyse les processus et choisit des équipements de protection individuelle appropriés.

De plus, un projet est en cours permettant la définition et la mise en place d'un cadre d'analyse des risques chantier en matière de sécurité et conditions de travail permettant de déployer les actions nécessaires pour réduire les risques liés aux conditions de travail et aux atteintes en matière de sécurité.

Ces actions doivent permettre au Groupe d'avoir une vision d'ensemble des risques sur le périmètre considéré, afin de prévoir des actions préventives, et si besoin curatives, aux risques identifiés.

IRO liés :

Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN

Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants NIH S2-81-IN

Statut

2.68.a

En cours. Déployée sur l'ensemble des marchés.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Action pérenne.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Non défini.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S2-07-AC	Sécurité chantiers	Travailleurs de la chaine de Valeur- Égalité de traitement et égalité des chances pour tous - Conditions de travail	Charte sécurité et droits humains

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

La sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur est une préoccupation importante pour le groupe New Immo Holding qui a développé un plan d'action spécifique pour les travailleurs présents sur les chantiers. Ce plan d'action prévoit notamment de :

- Former, habiliter et sensibiliser les travailleurs chantier (en mettant en place une formation dédiée aux collaborateurs en charge de la gestion des projets immobiliers (responsables construction, responsables techniques) quant aux exigences de sécurité, et de lutte contre le travail dissimulé vis-à-vis des sous-traitants. Cela leur permettra d'être en mesure de déployer l'ensemble des éléments nécessaires pour assurer le niveau de protection adéquat aux travailleurs de la chaine de valeur.) cible : 100 % des collaborateurs en charge des chantiers de travaux sensibilisés aux risques chantiers (travail contraint / travail forcé / travail des enfants / protection de la santé & sécurité) ;
- Établir un processus de distribution et de renouvellement systématique d'EPI pour les collaborateurs présents sur les chantiers ainsi que des EPI à disposition pour les visiteurs des chantiers. Cible : 100 % des collaborateurs exposés correctement équipés ;
- Déployer des fiches de remontées des informations sur la sécurité des sites et des chantiers permettant d'avoir un reporting sécurité et proposer des actions correctrices au maitre d'œuvre et entreprises pour protéger les travailleurs de la chaine de valeur.

L'ensemble des actions citées ont pour vocation l'établissement et le maintien de conditions de travail satisfaisantes et sécuritaires pour les travailleurs de la chaîne de valeur sur nos chantiers.

IRO liés :

Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN

Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants NIH S2-81-IN

Impact négatif potentiel lié à de potentiels cas de non-respect des égalités entre les personnes en amont de la chaine de valeur (discrimination, harcèlement) NIH S2-79-IN

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Action pérenne.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Non défini.

Identifiant de l'action 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1AR16	Nom de la politique 2.65
S2-01-AC	Engagement fournisseur	Travailleurs de la chaine de valeur – conditions de travail - Égalité de traitement et égalité des chances pour tous – autres droits liés au travail	S2-01-PO - charte sécurité et droits humains Nhood Politique achats responsables

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

S'agissant des conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur, le groupe New Immo Holding ne peut agir seul. En effet, l'engagement des fournisseurs au respect de certaines conditions de travail et valeur soutenues dans les politiques du groupe nécessite de s'assurer de l'adhésion de nos partenaires. Ainsi, le Groupe demande :

- La signature de la Charte par les fournisseurs s'engageant au respect des engagements présents dans la charte Santé, Sécurité et droits humains ;
- La mise en place un système d'évaluation systématique des fournisseurs sur les critères sociaux et de gouvernance ;
- L'établissement d'un questionnaire relatif à la maturité des fournisseurs sur les critères sociaux et de gouvernance ;
- La mise en place d'un contrôle de l'adverse média pour les fournisseurs sensibles permettant d'identifier des cas passés de cas de travail dissimulé ou accidents graves.

L'ensemble de ces actions ont pour vocation engagement de nos partenaires d'affaires dans le respect des conditions de travail et de respect des droits des travailleurs de la chaîne de valeur.

IRO liés :

Impact négatif sur la santé (physique, mentale) des travailleurs de la chaine de valeur en cas de conditions de travail mettant en danger la santé et la sécurité des travailleurs NIH S2-77-IN

Impact négatif lié à la potentielle existence de cas de non-respect des égalités entre les personnes en amont de la chaine de valeur (discrimination, harcèlement) NIH S2-79-IN

Impact négatif social sur les travailleurs de la chaîne de valeur si les fournisseurs ont recours au travail forcé, au travail non déclaré et au travail des enfants NIH S2-81-IN

Statut

2.68.a

En cours et à venir.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Action pérenne sur le long terme.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Non défini.

Les éléments relatifs aux point 2.69 traitant des dépenses relatives aux actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.2.5.2. Détermination des actions appropriées face à un impact négatif donné S2.33.A.1

Le processus ayant déterminé les actions à prendre face aux impacts réels ou potentiels fait suite à la cartographie des incidences (dite cartographie des risques dans le Plan de vigilance), effectuée dans le cadre du devoir de vigilance faisant état de risques majeurs. Cela a permis à New Immo Holding de déterminer les actions nécessaires en cas d'incidences négatives majeures. Le choix de la nature des actions a été fait conjointement entre la Direction Éthique et Compliance et les Directions métiers impactées, en fonction des contraintes opérationnelles liées à chaque action. S2.33.A.1

3.3.2.5.3. Process de réponse à un impact négatif important donné S2.33.B.1

Face à des incidences négatives avérées en matière d'atteinte aux des travailleurs sur la chaîne de valeur, l'entreprise met en place un dispositif complet :

1. Collecte des faits et qualification de la situation.
2. Mise en place d'une cellule de crise
3. Contacter les services d'urgence (pompiers, police…).
4. Contacter les services de la mairie.
5. Sécuriser le chantier/l'évacuer.
6. Vérification / Enquête interne et s'assurer du respect des procédures internes (règles d'or /code de conduite partenaires/dimension éthique…).
7. Coordonner l'enquête judiciaire en collaboration avec la direction Juridique/les avocats.
8. Assurer la relation avec les mandats concernés.
9. Renforcer/améliorer les mesures de sécurité le cas échéant.
10. Mise en place de la cellule psychologique à destination des personnes du chantier/ riverains.
11. Déclaration d'accident de travail.

Le dispositif sera enrichi à moyen terme d'une analyse de la situation et d'une adaptation des procédures internes.

3.3.2.5.4. Procédures de remédiation aux impacts négatifs et mesure de leur efficacité

En cas d'incidences avérées, en plus des actions déjà citées, New Immo Holding met en place des règles telles que des règles de contrôle interne et des procédures permettant d'éviter qu'une telle situation se réitère. Ces mesures intègrent un renforcement des dispositifs de gestion de crise et de contrôle interne de l'entreprise concernant le domaine des impacts identifiés. Le suivi est assuré par la réalisation des rituels dédiés, à savoir des contrôles de 2e et 3e niveau réalisés par le pôle contrôle interne et le responsable audit interne permettant de s'assurer que les règles internes définies sont suivies. S2.33.C.1

L'ensemble des risques identifiés sont des conséquences de la matérialisation d'un impact. À ce titre, les actions listées liées aux incidences (cf. tableau des actions) permettront également de réduire les risques identifiés. S2.34.A.1

À ce jour, New Immo Holding n'a identifié aucune opportunité matérielle spécifique concernant les travailleurs de sa chaîne de valeur. S2.34.B.1

3.3.2.5.5. Mesures de prévention pour éviter de causer/exacerber des impacts négatifs importantes S2.35.2

Les mesures de prévention pour éviter de causer/ exacerber des incidences négatives sont documentées dans le tableau des actions.

Se référer au tableau des actions.

3.3.2.5.6. Signalement de problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés à la chaîne de valeur en amont et en aval S2.36

Aucun élément n'a été signalé sur l'année d'exercice du présent état de durabilité.

3.3.2.5.7. Les ressources allouées à la gestion des impacts importants S2.38.1

En cas de cas à remédier sur l'année, un budget exceptionnel peut être débloqué.

La Direction Éthique et Compliance est en charge de l'étude et la proposition de plan d'actions pour la remédiation des incidences importantes sur les travailleurs de la chaine de valeur.

À date l'évaluation financière des ressources allouées n'est pas réalisée. Le recours à une estimation est à l'étude pour l'année 2.

MÉTRIQUES ET CIBLES

3.3.2.6. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs importantes, à la promotion des incidences positives et à la gestion des risques et opportunités importants [S2-5]

3.3.2.6.1. Pour la réduction des impacts négatifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur S2.39.A.1

L'ensemble des politiques liées à la réduction des impacts négatifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur présentées en 3.3.2.2. Concourent au même objectif, et l'efficacité de leur implémentation peut être évaluée *via* des cibles communes 2.80.A

Toutes ces cibles sont relatives à la chaîne de valeur amont, sur les sites/chantiers sous contrôle opérationnel de New Immo Holding, ces cibles ont été élaborées en interne par les experts de New Immo Holding, sur base des ambitions du Groupe et de l'application de ces politiques sur ce périmètre, et seront suivis, à terme, par des indicateurs mesurés de manière périodique et faisant l'objet d'un reporting ad hoc. 2.80.C.+2.80.H, 2.80.f, 2.80.J

Le Groupe ne dispose pas, à l'heure actuelle, de valeur de référence pour ces cibles (hormis celles précisés directement). 2.80.D. Les échéances des cibles sont précisées *via* leurs horizons de temps : court (0-2 ans), moyen (2-5 ans) ou long terme (plus de 5 ans) 2.80.E

New Immo Holding s'est fixé plusieurs objectifs à long terme 2.80.B :

- 0 site/chantier contrôlé en infraction au regard du travail des enfants, travail dissimulé, travail forcé et contraint et des principes de sécurité ; IRO liés : NIH S2-81-IN (0 à fin 2024) ;
- 0 cas travail dissimulé, travail forcé et contraint ou travail d'enfant détecté dans les effectifs des travailleurs de la chaîne de valeur ; IRO liés : NIH S2-81-IN(0 à fin 2024) ;
- 100 % des fournisseurs du secteur du BTP signataires de la politique Achats Responsables. IRO liés : NIH S2-81-IN.

L'entreprise affiche également des objectifs à moyen terme :

- 100 % des fournisseurs à risque évalués lors du référencement et mise en place d'actions de remédiation ; IRO lié : NIH S2-77-IN ;
- 100 % des collaborateurs en charge des chantiers de travaux sensibilisés au risque chantier (travail contraint, travail forcé, travail des enfants, protection de la santé et de la sécurité). IRO lié : NIH S2-77-IN, NIH S2-79-IN, NIH S2-81-IN.

À court terme, l'entreprise ambitionne de s'assurer que 100 % de ses collaborateurs exposés sont correctement équipés.

Ces cibles ayant vocation à être pérenne, des indicateurs de mesure d'atteinte des cibles pourraient être étudiés et déployés.

3.3.2.6.2. Pour la promotion des impacts positifs sur les travailleurs de la chaîne de valeur S2.39.B.1

New Immo Holding n'a pas identifié d'incidence positive.

3.3.2.6.3. Pour la gestion des risques et opportunités importants liés aux travailleurs de la chaîne de valeur S2.39.C.1

Les objectifs fixés relatifs aux incidences négatives permettront de couvrir les risques identifiés, puisqu'ils sont issus de ces incidences négatives.

3.3.2.6.4. Processus de fixation des cibles [S2.42.1]

Le processus de détermination des objectifs s'est déroulé à travers l'analyse des risques identifiés par la mise en place du plan de vigilance. Également, plusieurs objectifs sont liés à des projets initiés par l'entreprise dans le cadre de sa stratégie. Des politiques ont été mises en œuvre pour atteindre les objectifs et s'assurer que les incidences et les risques ne se matérialisent pas. [S2.42.1]

Les interactions avec les travailleurs de la chaîne de valeur, leurs représentants légitimes ou des intermédiaires de confiance sont effectuées directement *via* le processus de remontée terrain. [S2.42.A.]

Le processus de détermination des cibles s'est élaboré à travers l'analyse des impacts, risques et opportunités, puis les politiques ont été mises en œuvre pour atteindre ces cibles et s'assurer que les impacts négatifs et les risques ne se matérialisent pas.

Le Groupe n'a pas dialogué directement avec les travailleurs de la chaîne de valeur, leurs représentants légitimes ou avec des intermédiaires de confiance qui connaissent leur situation pour définir ces cibles, pour suivre ses performances par rapport à ces cibles ou en tirer les enseignements. [S2.42.B.2 et S2.42.C.2]

3.3.3. COMMUNAUTÉS AFFECTÉES {S3}

La partie ESRS S3 de l'état de durabilité s'attache aux exigences de publication relatives aux impacts significatifs de l'entreprise sur les communautés affectées par son activité, et sa chaîne de valeur y compris par l'intermédiaire de ses produits ou services et de ses relations d'affaires ainsi que les risques et opportunités matériels qui s'y rattachent, notamment leurs droits économiques, sociaux, culturels, civils, politiques et ceux des peuples autochtones.

- la norme ESRS S3 s'intéresse aux impacts sur les sujets suivants : les **droits sociaux, économiques et culturels des communautés** — accès au logement, à l'eau, à l'alimentation, conséquences possibles liées à la terre ou à la sécurité, etc. ;
- les **droits civils et politiques des communautés** — impacts sur les droits de l'homme, la liberté d'expression, etc. ;
- les **droits particuliers des peuples autochtones** — consentement préalable donné librement et en connaissance de cause, autodétermination, droits culturels, etc.

Qui sont les communautés affectées de New Immo Holding ?

Toutes les communautés affectées sur lesquelles l'entreprise est susceptible d'avoir des impacts matériels, notamment des impacts en lien avec les activités et la chaîne de valeur de l'entreprise (cf. 3.1.3.2) où la chaîne de valeur est présentée), y compris par l'intermédiaire de ses produits ou services et de ses relations d'affaires, **sont incluses dans le périmètre d'analyse.**

Pour New Immo Holding, les communautés affectées susceptibles d'être concernées par les impacts des activités de sa foncière Ceetrus et de sa société de services immobiliers Nhood, sont :

- les riverains des projets de construction de l'entreprise,
- les riverains des projets en exploitation. S3.9.A.1

New Immo Holding bâtit ses solutions et projets en alliance avec les territoires et ceux qui y vivent. À travers l'implication de ses experts, mais aussi de ses partenaires et clients, des citoyens… Son ambition est de contribuer à la création d'une société résiliente. Et ce, à des échelles où l'entreprise a un impact, c'est-à-dire le territoire, le quartier, le site, l'immeuble. Dans sa démarche de co-construction, New Immo Holding intègre la culture du dialogue avec les riverains des projets, les associations de représentants locaux, les collectivités pour analyser leurs besoins. Pour l'entreprise, qui envisage son activité comme une solution gagnant-gagnant, il s'agit de créer de l'utilité pour le citoyen et la ville tout en augmentant la valeur patrimoniale de ses actifs et des sites en gestion.

STRATÉGIE

3.3.3.1. Impacts, risques et opportunités matériels et interactions avec la stratégie et le modèle économique S3.SBM-3

3.3.3.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels 2.46.S3 et S3.9.D

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH S3-85-IN	Impact négatif social réel sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Le développement de nouveaux lieux de vie par le Groupe peut potentiellement avoir un impact négatif sur les communautés locales et leur qualité de vie, notamment pendant la phase de construction et après l'ouverture des sites.

Les impacts à long terme sur la qualité de vie peuvent être liés aux pollutions sonores, lumineuses et au trafic engendré. Également, il peut s'agit d'impacts des activités sur les terres, sur la qualité de l'eau. Cela a un impact sur l'acceptabilité des projets par les communautés locales.

Effets à court, moyen et long termes

- À court et moyen termes : pollutions sonores et lumineuses, perturbations liées au trafic routier, ainsi que pression accrue sur les infrastructures locales comme la gestion des eaux et des déchets.
- À long terme : des modifications durables de l'environnement local, affectant la santé, le bien-être et l'écosystème environnant, ce qui peut influer sur l'attractivité et la cohésion sociale des territoires.

Pour réduire ces effets, le Groupe intègre dans ses projets des consultations et échanges avec les communautés, afin d'anticiper les effets négatifs et d'adapter les mesures d'atténuation en conséquence, telles que :

- la gestion maîtrisée des nuisances pendant la phase de construction (réduction du bruit, limitation des horaires de travaux…) ;
- la création d'infrastructures adaptées pour limiter l'encombrement routier et les pollutions associées.

Ces mesures s'inscrivent dans une démarche globale d'adaptation aux enjeux environnementaux et sociaux liés au développement de nouveaux projets. Elles permettent au Groupe de réduire les impacts négatifs potentiels tout en répondant aux besoins des consommateurs et aux évolutions du marché. Cette approche vise également à préserver l'équilibre entre le développement économique et la qualité de vie des communautés locales.

Cet impact affecte la chaîne de valeur aval du Groupe, les communautés locales et leur environnement direct. Cet impact est inhérent à l'activité du Groupe, qui a pour vocation la création de lieux, cette création passant par des modifications ou des créations *ex nihilo*, modifiant le lieu de vie des communautés locales.

Le Groupe a déployé en France la charte chantier responsable qui traite du sujet des pollutions sonores. De plus, la société foncière du groupe, Ceetrus, affiche la volonté de traiter de ces notions. Elles sont abordées, notamment, *via* le développement de l'économie locale, les formations pour les riverains et les initiatives de co-construction.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Afin de gérer cet impact réel, le Groupe met en œuvre des politiques spécifiques. Ces politiques sont déployées par une équipe dédiée de la Direction Développement. Elle a notamment en charge la gestion des chantiers du Groupe.

Le Groupe, à travers ses projets, évolue en fonction des besoins du marché et des demandes des riverains et des consommateurs. Cette recherche d'alignement permet au groupe non seulement de réduire les impacts potentiels, mais également d'être plus en accord avec son environnement aussi bien sur les problématiques sociétales que biodiversité.

Cet alignement est possible notamment *via* l'application de la politique S3-01-P0 Manuel de la co-construction, qui détaille les étapes de consultation et de dialogue avec les communautés lors des phases d'élaboration d'un projet.

Cet impact est lié à un sous-thème proposé par la réglementation AR16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH S3-86-IN	Impact négatif sociétal réel dû à la dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes de travaux	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Les zones de chantier entrepris par le Groupe, dans le cadre du développement d'un projet immobilier, peuvent avoir un impact négatif réel à court ou moyen terme sur la qualité de vie des riverains durant les périodes de construction. Ces travaux peuvent entraîner des modifications significatives de l'espace et des habitudes des riverains, ainsi que des nuisances sonores et visuelles ressenties par les populations locales. Ces nuisances peuvent être constatées à court terme, dès le début des phases de travaux.

Cet impact touche la chaîne de valeur aval du Groupe, les communautés, et amont, les travailleurs de la chaîne de valeur et prestataires, à qui des ajustements peuvent être demandés.

Effets à court et moyen termes

- À court terme, les chantiers peuvent causer des perturbations immédiates telles que du bruit, de la poussière et des modifications de circulation, affectant le quotidien des habitants.
- À moyen terme, les changements apportés à l'environnement urbain peuvent nécessiter une adaptation des riverains aux nouvelles infrastructures et à l'aménagement des espaces publics.

Pour minimiser ces impacts, le Groupe réalise des cartographies détaillées des zones de chalandise concernées, conformément à son « Guide de la co-construction ». Ces outils permettent d'anticiper les besoins et préoccupations des riverains et d'adapter les projets aux réalités locales, en intégrant les attentes des communautés dès la phase de conception.

Par ailleurs, l'intégration en France de la « Charte chantiers responsables » dans les contrats de travaux sensibilise les entreprises intervenantes aux enjeux liés aux nuisances sonores et à la gestion des chantiers. Cette charte prévoit également la possibilité de contrôles aléatoires pour vérifier l'application effective des mesures sur site, garantissant ainsi le respect des engagements pris envers les riverains.

Enfin, le Groupe a mis en place un mécanisme de signalement accessible à toutes ses parties prenantes, permettant aux riverains de notifier les impacts négatifs potentiels. Chaque signalement fait l'objet d'une gestion rigoureuse, avec des actions correctives adaptées pour limiter les nuisances et assurer une meilleure cohabitation avec les communautés locales.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Afin de gérer cet impact réel, le Groupe met en œuvre des politiques spécifiques. Ces politiques sont déployées par une équipe dédiée de la Direction Développement, Elle a notamment en charge la gestion des chantiers du Groupe.

et les relations avec les parties prenantes affectées par les projets en cours.

Le Groupe démontre sa résilience et sa capacité à faire face en adoptant une approche proactive pour gérer les impacts potentiels de ses travaux immobiliers sur les communautés locales. En mettant en œuvre des outils tels que le « Guide de la co-construction » et la « Charte chantiers responsables », il anticipe les préoccupations des riverains et s'engage à minimiser les nuisances associées à ses projets. Le mécanisme de signalement ouvert à toutes les parties prenantes permet une réactivité accrue face aux problèmes soulevés, renforçant la confiance et la collaboration avec les habitants. Une importance est également donnée au dialogue avec les riverains et les associations locales, afin d'anticiper les éventuelles nuisances et leur permettre de remonter leurs éventuelles problématiques. Cette démarche responsable contribue à préserver la qualité de vie des communautés locales tout en assurant la poursuite efficace des projets du Groupe.

Cet impact est lié à un sous-thème proposé par la réglementation AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Risque	NIH S3-87-R	Risque financier réel lié à une opportunité manquée ou à un abandon de projet en cas d'opposition des riverains	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

L'opposition d'associations, de collectivités locales ou de riverains peut conduire au refus ou à l'abandon de projets portés par le Groupe, notamment s'ils sont perçus comme sources de dégradation de l'environnement ou de la qualité de vie des communautés locales. Ce type d'opposition peut aboutir à la création ou au maintien de friches qui perdent de leur valeur et limitent les opportunités de développement. C'est pourquoi l'acceptabilité des projets par les communautés locales constitue une priorité stratégique pour le Groupe.

Ce risque affecte le Groupe, et peut affecter sa chaîne de valeur amont impliquée dans le projet.

Pour gérer ce risque, le Groupe s'appuie sur des actions ciblées visant à limiter les impacts négatifs potentiels associés à ses activités :

- NIH S3-86-IN
- NIH S3-85-IN

Avant tout déploiement, des consultations sont organisées avec les parties prenantes locales (mairies, services d'urbanisme, associations, riverains) afin de recueillir leurs avis et préoccupations. Ces concertations favorisent une collaboration constructive et permettent d'ajuster les projets pour répondre aux attentes des populations concernées.

Un « Guide de la co-construction », élaboré dans le cadre de l'activité immobilière du Groupe, structure les étapes clés à respecter pour mener à bien un projet en concertation avec les riverains. Appliqué en France et au Luxembourg, il détaille les bonnes pratiques à adopter : réunions de lancement, communication régulière sur les nuisances ou l'avancée des travaux, actions visant à impliquer les riverains pour obtenir leur adhésion.

Ce risque réel trouve son origine dans les modèles économiques, stratégies et chaîne de valeur amont du groupe New Immo Holding. Des consultations publiques sont réalisées pour les principaux projets et en France les permis de construire sont établis en amont avec droit d'opposition.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), capacité de gestion de l'entreprise
2.48.d/e/f /h

Bien que les effets financiers associés à ce risque ne soient pas encore estimés, le Groupe met en œuvre des mesures spécifiques pour en limiter les impacts potentiels sur les communautés locales et sur ses projets.

Afin de faire face à ce risque et à ses effets potentiels, le Groupe a développé des processus de résilience en amont du démarrage physique d'un chantier pour s'assurer de la faisabilité de ce dernier. Une équipe est en charge de la préfiguration du projet en s'assurant de l'adhésion des parties prenantes (dont riverains, associations et collectivités) au projet.

Ce risque est lié à un sous-thème proposé par la réglementation AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Opportunité	NIH S3-30-OP	**Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité *via* la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales**	**Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés**

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

La possibilité d'améliorer le bâti existant en créant des logements ou des zones commerciales fait partie du business model de l'entreprise. Le groupe ne considère pas uniquement ses projets *ex nihilo*, mais peut les concevoir *via* des réhabilitations de friches industrielles et commerciales, permettant ainsi à un quartier et une communauté de transformer un lieu inutilisé et souvent en délabrement en nouveau lieu de vie.

L'opportunité concerne les bénéfices financiers liés à la rénovation de sites existants ou à la transformation d'anciennes friches industrielles ou commerciales en logements et commerces de proximité. Cette démarche permet à l'entreprise de valoriser son patrimoine immobilier tout en répondant aux besoins des communautés locales en matière d'habitat et de services. Elle favorise également le développement économique des territoires concernés.

Cette opportunité concerne le Groupe, mais peut également concerner ses prestataires et fournisseurs impliqués dans un futur projet, ainsi que les potentiels communautés locales concernées par les projets à venir.

Effets financiers de l'opportunité avec horizons temporels (si pertinent), capacité de gestion de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Le Groupe démontre sa résilience en intégrant la transformation des friches et la rénovation de sites existants dans sa stratégie immobilière. Cette approche repose sur une valorisation des actifs existants tout en répondant aux besoins économiques et sociaux des territoires concernés.

Pour soutenir cette démarche, le Groupe réalise des études de faisabilité et des évaluations d'impact avant chaque projet, afin d'identifier les opportunités et de réduire les risques associés.

En s'appuyant sur des partenariats avec des acteurs locaux (collectivités, urbanistes, promoteurs) et des programmes d'aménagement durable, le Groupe est en mesure :

- d'adapter rapidement ses projets aux attentes des communautés locales ;
- de réduire les délais de mise en œuvre grâce à des processus d'optimisation et de rénovation structurés ;
- de renforcer son ancrage territorial et sa capacité à soutenir le développement économique local.

Bien que les effets financiers ne soient pas encore estimés, cette approche contribue à limiter l'obsolescence des actifs immobiliers, à soutenir la demande locale et à maintenir la valeur patrimoniale sur le long terme. Elle reflète la capacité d'adaptation du Groupe face aux défis environnementaux et sociaux, tout en ouvrant des perspectives de croissance durable.

Cette opportunité est liée à un sous-thème proposé par la réglementation AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Opportunité	NIH S3-31-OP	Opportunité financière sous la forme de services de santé sport et bien-être offerts aux riverains pour valoriser leurs conditions de vie	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Dans le cadre de son offre de service, sur les sites en propriété, le Groupe ambitionne une augmentation de son offre en services de santé et bien-être à destination des visiteurs de site et des riverains. Ainsi, les communautés locales pourront bénéficier, à proximité de leur lieu de vie ou de travail, d'une offre santé, sport et bien être plus vaste, simplifiant pour elles l'accès à ces facteurs clés de « bien vivre ».

Cette opportunité affecte le Groupe, mais peut également affecter ses prestataires et fournisseurs impliqués dans un futur projet, ainsi que les potentiels communautés locales concernées par les projets à venir.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), capacité de gestion de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Le Groupe démontre sa résilience en intégrant dans le développement de ses sites les préoccupations liées à la santé et aux bien-être des visiteurs de site. La transformation et l'adaptation de l'offre de service des sites existants est inclus dans la stratégie du Groupe. Cette approche repose sur une valorisation des actifs existants tout en répondant aux besoins économiques et sociaux des territoires concernés.

Pour soutenir cette démarche, le Groupe réalise des études détaillant la représentativité de ces services dans les sites existants et a positionné des cibles à horizon long terme.

Bien que les effets financiers ne soient pas encore estimés, cette vision contribue à aligner l'offre de service proposée sur les sites en gestion et les besoins des visiteurs de site, permettant non seulement une réponse à une demande sociétale, mais également de lutter contre l'obsolescence des actifs immobiliers, et maintenir la valeur patrimoniale sur le long terme. Elle reflète la capacité d'adaptation du Groupe face aux défis environnementaux et sociaux, tout en ouvrant des perspectives de croissance durable.

Cette opportunité est liée à un sous-thème proposé par la réglementation AR 16.

3.3.3.1.2. Lien entre les impacts réels et potentiels sur les communautés affectées et la stratégie et le modèle économique de l'entreprise

Parce que son activité peut engendrer des impacts négatifs sur les riverains, la foncière a élaboré un cadre d'impact visant à définir un modèle d'affaires qui fixe les relations avec les territoires. Des dispositifs spécifiques sont également mis en œuvre en phase de développement de projet pour tenir compte des impacts. À titre d'exemples, la mise en place d'un processus de recueil et de consultations des riverains pour s'assurer que les projets sont en ligne avec leurs attentes ou encore des indicateurs de satisfaction des visiteurs des sites *via* le *Net Promoter Score* (NPS). S3.8.A.1

Le modèle d'affaires de l'entreprise, articulé autour de deux axes — la construction et la gestion de site — est porteur d'impacts sur les territoires et à l'égard des riverains. Historiquement, le modèle économique du développement immobilier vise à intensifier les constructions, qu'elles soient à dimension commerciale ou résidentielle, avec une prise en compte limitée des territoires et des riverains. Aujourd'hui, il s'agit d'amplifier et régénérer les mètres carrés déjà construits, sans en artificialiser davantage, et d'implanter des espaces de vie sur des terres non exploitables. Un nouveau modèle d'affaires que New Immo Holding a caractérisé comme porteur d'impacts négatifs sociaux pour les communautés locales et leur qualité de vie, du fait du développement de lieux de vie alternatifs. De plus, de manière inhérente et spécifiquement durant la période des travaux, l'entreprise a identifié un impact négatif sur la qualité de vie des riverains en raison des importantes modifications de l'espace et des habitudes pouvant être demandées. Enfin, des nuisances sonores, voire visuelles, peuvent être constatées par les populations locales.

S3.8.A.I.2

3.3.3.1.3. Alignement des impacts réels et potentiels sur la stratégie et le modèle économique de l'entreprise S3.8.A.II.2

Afin de limiter la survenue d'impacts négatifs, la foncière a élaboré un cadre d'impact visant à définir un modèle d'affaires qui s'appuie sur les territoires. Il permet de développer des occasions d'affaires — privilégier les programmes de régénération des actifs existants (friches industrielles, actifs commerciaux…) à ceux de constructions nouvelles, dynamiser les territoires à travers l'apport de services aux riverains (médical, sport, enfance…) — et de limiter le risque d'opposition ou d'abandon des projets.

En outre, pour atténuer les impacts négatifs des travaux auprès des riverains, l'entreprise a mis en place dès 2021 une Charte chantiers responsables appliquée en France et au Luxembourg. Elle inclut entre autres les fondamentaux de la communication vis-à-vis des riverains en période de chantier, ainsi que les dispositifs à intégrer pour limiter les nuisances (ex. : parking des véhicules des compagnons, mesures acoustiques, plan de circulation…). Enfin, New Immo Holding développe ses projets en concertation avec les acteurs locaux, de manière participative, afin de proposer une offre de biens et de services adaptée au territoire *via* le déploiement de son plan d'engagement des communautés, effectif sur son foncier géré, le groupe New Immo Holding s'assure d'intégrer des acteurs locaux et/ou issus de l'économie sociale et solidaire dans certaines des animations proposées.

3.3.3.1.4. Relation entre les risques et opportunités matériels découlant des impacts sur les communautés affectées et des dépendances à l'égard de ceux-ci et la stratégie et le modèle économique S3.8.B.1A

Les deux impacts négatifs identifiés, l'un à caractère sociétal — dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes des travaux — et l'autre social communautés locales développement de lieux de vie — peuvent avoir pour conséquence la matérialisation du risque financier : un risque d'opportunité manquée ou d'abandon de projet en cas d'opposition des riverains. Des associations et/ou des collectivités peuvent en effet refuser un projet, voire pousser à stopper une opération déjà démarrée, notamment en raison d'une dégradation de l'environnement des riverains et amener par exemple une friche à rester à l'abandon et perdre de sa valeur.

Ces deux impacts ne sont cependant pas la cause de la non-réalisation des deux opportunités financières identifiées — l'une liée à l'amélioration des logements et de l'offre de commerces de proximité *via* la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales, l'autre inhérente à l'offre de services de santé, sport et bien-être aux riverains pour de meilleures conditions de vie.

Enfin, le modèle d'affaires est également générateur d'opportunité financière pour l'entreprise, grâce à l'amélioration des logements et de l'offre de commerces de proximité, dans le cadre de rénovation de sites ou de création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales. L'opportunité financière consiste aussi à offrir aux riverains des services de santé, sport et bien-être, sources de meilleures conditions de vie.

3.3.3.1.5. Description succincte des types de communautés susceptibles d'être concernées par des impacts du fait des activités de l'entreprise ou par l'intermédiaire de sa chaîne de valeur en amont et en aval S3.9.A.1+ S3.9.A.I.1+ S3.9.A.II.1

Les communautés affectées susceptibles d'être concernées par des impacts sont les riverains des projets de construction de l'entreprise ainsi que les riverains des projets en exploitation.

Il s'agit de communautés vivant ou travaillant à proximité des sites ou chantiers. Ces communautés se trouvent uniquement en aval de la chaîne de valeur, non considérées comme peuple autochtone. Ces communautés sont affectées par des impacts systémiques.

3.3.3.1.6. Risques et opportunités matériels découlant des impacts sur les communautés affectées et des dépendances à leur égard S3.9.D.1

Les impacts négatifs de New Immo Holding sur les communautés affectées peuvent générer un risque financier lié au refus d'un projet ou à son abandon après qu'il a démarré en cas d'opposition des riverains. Comme décrit au **3.3.3.1.3,** les opportunités identifiées découlent du modèle économique et ne sont pas affectées par les impacts identifiés.

3.3.3.1.7. Risques et opportunités matériels découlant des impacts sur certains groupes parmi les communautés affectées et des dépendances à leur égard S3.11.1

Les risques et opportunités identifiés découlent d'impacts négatifs potentiels à l'égard de tous les riverains :

- Les riverains des projets en exploitation impactent les opportunités NIH S3-30-OP et NIH S3-31-OP.
- Les riverains des projets de construction impactent le risque NIH S3-87-R.

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.3.2. Politiques relatives aux communautés affectées [S3-1]

3.3.3.2.1. Politiques adoptées pour gérer les impacts matériels sur les communautés affectées, ainsi que les risques et opportunités matériels associés S3.14.1

Identifiant de la politique 2.65	Nom de la politique 2.65	Thème ESRS connexe 1.AR16
S3-01-PO	Manuel de la co-construction	S3 - communauté affectées

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Objectifs généraux : Ce document regroupe les pratiques à mettre en place pour mener à bien un projet d'aménagement en concertation avec les riverains. Il présente les étapes à respecter lors de la co-construction (ex. : réunion de lancement, communication, notamment sur les nuisances ou l'avancée des travaux). Ce document présente aussi des exemples sur les bonnes pratiques pour impliquer les riverains et obtenir leurs adhésions afin de limiter le nombre d'oppositions des communautés locales.
Incidences, risques et opportunités :

- Impact négatif sociétal : dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes des travaux NIH S3-86-IN
- Impact négatif social sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie/ lieux de vente ou encore pratiques agricoles intensives NIH S3-85-IN
- Risque financier : risque réel d'opportunité manquée ou d'abandon de projet en cas d'opposition des riverains NIH S3-87-R
- Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité *via* la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales NIH S3-30-OP

Ce document n'a pas été travaillé pour répondre à une norme internationale, mais il pourrait partiellement répondre aux l'ODD 10 et 11

Procédures de surveillance : La direction métier Property and Asset management Services est en charge de la gestion de l'application de cette politique, ainsi que de la mise à jour de son contenu en cas d'évolution des processus métier.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Périmètre France uniquement.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

Le directeur Property and Asset Management Services est en charge de la mise en œuvre de la politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

L'établissement de cette politique a été réalisé par les experts de la direction concernée, à travers leur connaissance terrain et leurs rencontres avec les parties prenantes.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

Mis à disposition des collaborateurs concernés sur le réseau interne de l'entreprise.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S3-02-PO	Cadre d'impact – Communautés affectées	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Ce document traduit les ambitions de Ceetrus concernant son influence sur les communautés affectées, notamment les opportunités qui peuvent leur être apportées. **Incidences, risques et opportunités :**

- Opportunité financière en offrant aux riverains des services de santé, sport et bien être et ainsi valoriser leurs conditions de vie NIH S3-31-OP

La section communauté de ce document répond partiellement aux ODD 11 et 3.

Procédures de surveillance : le cadre d'impact vise notamment à piloter les risques associés aux communautés affectées. Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit Compliance et Risques vise à présenter annuellement la cartographie de l'opportunité liée aux communautés et l'avancée des plans d'actions associés. Un reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit Compliance et Risques et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Ce document s'applique à l'ensemble du patrimoine foncier de Ceetrus, en pleine propriété ou propriété majoritaire.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction générale Ceetrus est en charge de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring du président du Conseil d'administration NIH.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Document issu d'un travail collaboratif Ceetrus/Nhood, sous l'égide de l'organisation « Les nouveaux Géants », organisme de formation spécialisé dans la transition écologique et prenant en compte l'intérêt des parties prenantes dans ses propositions.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Événement de lancement d'entreprise lors duquel Ceetrus a communiqué sa vision à son mandant Nhood. Chaque collaborateur Nhood et Ceetrus a reçu une édition papier du document, également disponible en format numérique.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
E4-01-PO	Stratégie ESG – Communautés affectées	

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Ce document traduit la stratégie ESG adoptée par la société. Elle se décompose en 4 piliers : People – Planet – Profit - Governance. L'ambition ESG globale est que Nhood devienne une entreprise à impact global en 2030, régénératrice de lieux pour ses clients, avec une approche éthique, au service des générations futures. L'ambition affichée sur la partie People est de mettre en œuvre la solidarité avec les territoires.

Incidences, risques et opportunités :

- Impact négatif social réel sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie/lieux de vente ou encore de pratiques agricoles intensives NIH S3-85-IN

La section People de cette feuille de route répond partiellement aux ODD 10 et 11

Procédures de surveillance : Cette feuille de route définit des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies engagées, ainsi que des ambitions chiffrées, court, moyen et long terme. Ces données seront évaluées régulièrement. La stratégie ESG a fait l'objet d'une validation par le comité de direction Nhood, qui suivra l'évolution des plans d'actions qui y sont présentés.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Cette feuille de route s'applique à l'ensemble des collaborateurs Nhood et aux sites qu'ils occupent, à l'exception de ceux gérés uniquement *via* un mandat. Dans le contexte actuel de la société, la Hongrie n'est pas soumise à la feuille de route.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La direction ESG Nhood est en charge de la mise en œuvre de la politique sous le sponsoring de la Direction générale.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

60 parties prenantes internes/externes internationales ont été consultées lors de l'élaboration globale de la feuille de route ESG.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Organisation d'un événement d'entreprise lors du lancement de la feuille de route.

Mise à disposition du document référence sur le réseau interne de l'entreprise.

Une version allégée du document sera également proposée pour communication à l'externe, notamment sur le site institutionnel.

3.3.3.2.2. Engagements stratégiques, enjeux matériels et approche générale en matière de respect des droits de l'homme dont jouissent les communautés, et les peuples autochtones en particulier S3.16.A.1

Le cadre d'impact développé par la foncière aborde la contribution de l'entreprise aux Objectifs de Développement durable (ODD) des Nations unies. New Immo Holding a notamment mis en place des indicateurs pour tous les ODD qui lui sont applicables — dont l'ODD 11 « Villes et communautés durables » et l'ODD 3 « Bonne santé et bien-être ». L'ODD 11 intègre ses projets dans les stratégies territoriales de dynamique économique, d'accès aux services de base, au logement et aux espaces publics pour améliorer la qualité de vie des habitants. L'entreprise a mis en place une liste d'actions à déployer pour contribuer à son champ d'application.

Selon l'ODD3, les sites de New Immo Holding doivent contribuer à améliorer la santé et le bien-être des habitants en facilitant l'accès aux services de santé, en intégrant des activités médicales et paramédicales ou encore en promouvant des activités sportives et de bien-être grâce à des espaces dédiés. Le Groupe s'aligne également *via* l'accès facilité aux services de santé à l'article 25 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.

3.3.3.2.3. Enjeux matériels et approche générale concernant l'interaction avec les communautés affectées S3.16.B.1

Les interactions du Groupe avec les communautés locales affectées s'inscrivent dans une approche de dialogue et de respect mutuel qui tient compte des besoins spécifiques et préoccupations des communautés.

Le groupe intègre les points de vue et préoccupations des communautés locales lors de consultations menées en amont de projets. Les retours recueillis aident à adapter les opérations aux attentes de terrain. Le Groupe met également à disposition un système d'alerte éthique pour que les communautés expriment librement leurs préoccupations liées aux activités de New Immo Holding.

3.3.3.2.4. Enjeux matériels et approche générale concernant les mesures visant à remédier et/ou à permettre de remédier aux impacts sur les droits de l'homme S3.16.C.1

L'approche générale adoptée pour remédier aux impacts négatifs sur les droits de l'Homme se matérialise par le renforcement du dialogue avec les riverains dans le cadre du développement des programmes immobiliers. Cette approche est constituée des éléments inscrits dans le Guide de la co-construction et se concentre sur la mise en place de méthodes de gestion de chantier exemplaires. En effet, l'intégration de la Charte chantiers responsables (cf. section ESRS S2) aux contrats de travaux permet de s'assurer que son contenu est observé par les entreprises, notamment sur le volet des pollutions sonores et de la gestion du chantier. La Charte prévoit ainsi la possibilité de contrôles aléatoires pour vérifier le déploiement correct de ces éléments sur les chantiers. À ce jour, ces contrôles n'ont pas encore eu lieu (un projet est en place sur ce sujet).

De plus, la société a mis en place une ligne d'alerte ouverte à toutes ses parties prenantes, dont la procédure de gestion des signalements permet d'adresser et de remédier aux impacts sur les droits de l'homme.

3.3.3.2.5. Alignement des politiques relatives aux communautés affectées sur les normes internationalement reconnues applicables aux communautés et aux peuples autochtones en particulier S3.17.2

Le cadre d'impact de la foncière se réfère aux ODD des Nations unies. Il établit des KPI de suivi sur 13 des 17 ODD de l'ONU, dont certains visent spécifiquement les communautés locales (ODD 11 et 3).

3.3.3.2.6. Signalement de cas de non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, de la déclaration de l'OIT ou des principes directeurs de l'OCDE impliquant des communautés affectées S3.17.3

Sur l'exercice 2024, absence de cas connu et remonté de non-respect des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, de la déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales qui impliquent des communautés touchées. (à valider en fin d'année).

3.3.3.3. Processus d'interaction au sujet des impacts avec les communautés affectées [S3-2]

3.3.3.3.1. Comment les points de vue des communautés affectées façonnent les décisions ou activités de l'entreprise dans sa gestion des impacts réels et potentiels sur ces communautés S3.21.2

En amont d'un projet, des consultations sont réalisées auprès des communautés locales (mairies, services d'urbanisme, associations, riverains…) et des concertations menées avec les acteurs de la vie locale, avant le déploiement du projet. Puis, tout au long du projet, plusieurs étapes interviennent que liste le Guide de la co-construction :

- connaître : cartographier les parties prenantes, écouter leurs besoins, réaliser des enquêtes, aller à la rencontre des acteurs locaux et des riverains ;
- informer : partager avec les parties prenantes les points positifs, avancées et défis, et les informer des contraintes ;
- consulter : demander des avis ponctuels aux parties prenantes, en optant pour une approche participative et inclusive ;
- se concerter : demander des avis structurels pour le projet, dans une démarche de dialogue, de débats et de remontées d'idées, puis intégrer ces remontées dans le processus de prise de décision ;
- co-produire : des processus de travail collaboratifs encouragent la participation active des parties prenantes au projet, jusqu'aux prises de décision. Construire des solutions globales et inclusives qui répondent aux besoins de chacun ;
- associer : la mise en place de systèmes de gestion collective favorise l'intégration active des parties prenantes durant tout le cycle de vie du projet.

Si les chantiers sont pensés pour impacter le moins possible la vie de quartier et la qualité de vie des riverains, des nuisances peuvent parfois survenir. C'est pourquoi des procédures d'information des riverains et travailleurs locaux concernés sont mises en place, et adaptées à chaque chantier. À titre d'exemple, le projet de la Maillerie à Villeneuve-d'Ascq (Nord) a fait l'objet de réunions régulières avec les communautés locales et de la diffusion d'une gazette relatant l'avancée des travaux et annonçant les étapes futures. Une ligne téléphonique peut également être ouverte pour répondre aux questions des riverains.

3.3.3.3.2. Moment, type et fréquence de l'interaction S3.21.B.1

Les interactions ont lieu en amont du projet (développement du projet) et lors de sa réalisation (phase de travaux). La fréquence des interactions est adaptée en fonction de l'importance, du type et de la durée prévisionnelle du projet. Le résultat de ces interactions peut amener le Groupe à modifier certains paramètres du projet pour répondre aux souhaits des parties prenantes.

3.3.3.3.3. Responsabilité opérationnelle concernant le bon déroulement de l'interaction et la garantie que ses résultats étayent l'approche de l'entreprise S3.21.C.1

L'organisation de l'activité "construction" est principalement assurée par la ligne de service Développement, Aménagement et Promotion, au sein de laquelle la conception des projets est confiée à des responsables de programme. Cela inclut les processus d'intégration avec les parties prenantes au projet.

3.3.3.3.4. Modalité d'évaluation de l'efficacité de l'interaction avec les communautés affectées, y compris, s'il y a lieu, les accords et résultats qui en découlent S3.21.D.1

New Immo Holding réalise de manière ponctuelle des enquêtes de satisfaction des clients des centres commerciaux visités et des riverains. Dans le cadre d'animations organisées sur les sites qu'il gère, un outil mesure leur degré d'efficacité (uniquement de manière déclarative, par exemple à l'aide de photos) ainsi que le niveau d'engagement des communautés et leur adhésion à ces événements. Dans le cadre d'animations organisées sur les sites que le leader de site gère, il utilise l'outil Lakaa afin de rendre compte (uniquement de manière déclarative, par exemple à l'aide de photos) de l'efficacité de ces événements. Cet outil permet de mesurer l'impact des initiatives mises en place sur les sites grâce notamment au recensement des actions sur tous les sites, à la mise en place d'indicateurs RSE mais également de l'engagement des communautés et de leur adhésion aux évènements. Cet outil est en cours de mise en place dans le Groupe.

3.3.3.3.5. Mesures pour connaître le point de vue des communautés affectées susceptibles d'être vulnérables aux impacts et/ou marginalisés, et celui de groupes spécifiques au sein des communautés affectées, tels que les femmes et les filles S3.22.1

Parmi les riverains et les travailleurs locaux des projets de New Immo Holding, ses parties prenantes affectées, le Groupe n'a identifié aucune communauté affectée susceptible d'être particulièrement exposée à des impacts et/ou marginalisée.

3.3.3.4. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations [S3-3]

3.3.3.4.1. Approche générale et procédures de réparation en cas d'impact négatif matériel sur les communautés affectées S3.27.A.1

Le Groupe New Immo Holding n'est à ce jour pas doté de plan de remédiation formalisé relatif aux impacts négatifs matériels identifiés, néanmoins le Groupe s'est doté de procédures permettant de prévenir leur matérialisation.

Lors d'un projet de construction, New Immo Holding met en place des procédures permettant de prévenir les cas d'atteinte aux droits humains des riverains. L'approche générale de l'entreprise se fonde sur des éléments de prévention, dont la mise en place d'un processus de dialogue avec les riverains. Son atout : prendre en compte leur voix dans le développement du projet, à travers les éléments développés dans le Guide de la co-construction. New Immo Holding s'appuie également sur le déploiement de la Charte chantiers responsables, qui permet de s'assurer que les entreprises œuvrant sur le site sont en conformité avec les attendus en termes de gestion du chantier et d'atteinte aux riverains.

3.3.3.4.2. Modalités d'évaluation de l'efficacité de la solution S3.27.A.3

Des consultations des riverains sont de manière ponctuelle., dont la fréquence est définie par le type, la durée prévisionnelle et l'importance du projet (cf. Guide de la co-construction).

3.3.3.4.3. Canaux spécifiques mis en place pour permettre aux communautés affectées de faire part directement de leurs préoccupations ou besoins et de demander d'y remédier S3.27.B.1

Une ligne d'alerte est ouverte à l'ensemble des parties prenantes internes ou externes qui constateraient des écarts ou auraient des signalements à remonter. La ligne d'alerte a été mise en place par le Groupe à l'aide d'un prestataire, qui travaillera en 2025 à l'optimisation de l'interface pour permettre une expérience utilisateur améliorée. Cet outil est propre à l'entreprise, qui est en charge de sa gestion opérationnelle. New Immo Holding encourage toute personne témoin d'un comportement contraire aux valeurs et aux engagements portés par le Code éthique de l'entreprise, qu'il soit collaborateur ou tiers à l'entreprise, de le signaler sur la plateforme d'alerte. Enfin, les sites disposent pour la plupart de canaux de communication, *via* les réseaux sociaux, animés par les collaborateurs du Groupe et accessibles aux communautés locales.

3.3.3.4.4. Processus de mise à disposition de ces canaux dans le cadre des relations d'affaires de l'entreprise S3.27.C.1

La communication sur la ligne d'alerte se retrouve dans le Code de conduite éthique des affaires et des partenaires ainsi que dans les contrats signés avec les fournisseurs. Sa promotion se fait également sur les différents sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien vers la plateforme est directement accessible.

3.3.3.4.5. Modalités de veille et suivi des questions soulevées et traitées et garantie de l'efficacité des canaux destinés aux parties prenantes S3.27.D.1

La direction Éthique & Compliance est chargée du traitement des alertes et de leur instruction. Toutefois, elle peut requérir le concours du référent local Compliance et/ou de tout tiers et/ou de tout autre collaborateur ou service compétent du Groupe, estimé indispensable. Dans cette hypothèse, ces derniers seront signataires d'un engagement de confidentialité.

Chaque semestre, la direction Éthique & Compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration NIH. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés *via* la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise.

Le Comité audit compliance et risques entend régulièrement, et selon un agenda fixé par son président, la direction Éthique & Compliance sur les alertes éthiques (nombre et type d'incidents).

Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique, dont une section est dédiée aux alertes.

3.3.3.4.6. Degré de connaissance des structures ou procédures par les communautés affectées et de confiance pour faire part de leurs préoccupations ou de leurs besoins et demander d'y remédier S3.28.2

La promotion de la ligne d'alerte se fait sur les différents sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien est accessible (les éléments concernant les lanceurs d'alerte sont documentés dans le point G1-10.C.1.). En outre, la ligne d'alerte est communiquée aux riverains lors de la phase de dialogue mais aussi *via* les réunions d'information avec les communautés tout au long du projet. Sans oublier les réseaux sociaux qui, par nature, sont des canaux facilement utilisables par les communautés et accessibles par tous.

3.3.3.5. Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les communautés affectées, et efficacité de ces actions [S3-4]

3.3.3.5.1. Actions entreprises, prévues ou en cours pour prévenir ou atténuer les impacts négatifs matériels sur les communautés affectées S3.32.A.1

Identifiant de l'action 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1AR16	Nom de la politique 2.65
S3-02-CI	Actions accès santé – bien-être – sport	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	S3-042-PO – Cadre d'impact – communautés affectées

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

À travers le cadre d'impact, Ceetrus détaille sa stratégie globale pour les années à venir, et à travers sa section communautés affectées focus sur les actions à destination des communautés locales, et les liens que la foncière maintient avec les populations affectées et les impacts qu'elle peut générer.

Les principales actions qui y sont détaillées sont :

- de faciliter l'accès aux services de santé sur nos sites (objectif d'ici à 2030 : 147,9 milliers de m^2 dédiés aux services de santé sur nos sites),
- de promouvoir les activités sportives et de bien-être (objectif d'ici à 2030 : 67 milliers de m^2 dédiés aux activités sportives et de bien-être sur nos sites).

Chaque projet qui passe en comité d'engagement New Immo Holding doit inclure une présentation des actions sur les initiatives sur le respect de ces actions. Des indicateurs de suivis sont mis en place.

IRO lié :

Opportunité financière en offrant aux riverains des services de santé, sport et bien être et ainsi valoriser leurs conditions de vie NIH S3-31-OP

Statut

2.68.a

En déploiement.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les 2 indicateurs spécifiques précisés ci-dessus sont suivis, avec des objectifs annuels d'ici à 2030.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S3-03-CI	Créer et maintenir le lien avec les communautés locales	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	S3-03-PO – Stratégie ESG – People communautés

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

En tant que société de service et acteur à part entière dans son secteur d'activité, l'entreprise Nhood a à cœur de contribuer au déploiement des vies associatives et communautaires sur les lieux où ses collaborateurs sont implantés. Ainsi, l'entreprise ambitionne :

- 100 % des collaborateurs ayant réalisé au moins une journée solidarité dans les associations référencées d'ici à 2030,
- un partenariat sociétal par marché en lien avec nos engagements ESG (mettre à disposition un espace de travail pour les personnes les plus vulnérables).

Des actions de communication sont réalisées concernant les journées solidaires.

Les résultats attendus de ces actions sont une intensification des interactions sociales entre les collaborateurs Nhood et les communautés locales.

IRO lié :

Impact négatif social sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie/lieux de vente ou encore pratiques agricoles intensives NIH S3-85-IN

Statut

2.68.a

En déploiement.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les indicateurs feront l'objet d'un suivi quantitatif qui n'est pas encore établi.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S3-04-CI	Co-construire avec les communautés locales	Communautés touchées - Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	S3-01-PO – Guide de la co-construction

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Dans le cadre de ses projets, de construction ou de réhabilitation, l'entreprise Nhood suit des étapes définies dans ce guide, afin de s'assurer que le projet réponde non seulement aux besoins du client, mais également des communautés affectées. Ainsi, ce Guide détaille les actions à réaliser afin de co-construire avec les communautés locales :

- identifier les parties prenantes (cartographie des parties prenantes, diagnostic de territoire). Cible : 100 % des projets avec identification des parties prenantes à 2030) ;
- identifier les besoins des parties prenantes locales (associations, collectivités, acteurs économiques), *via* l'établissement de la liste des acteurs, rendez-vous en one to one, méthodologie de dialogue au territoire workshop. Cible 2030 : 100 % des projets dev avec identification des besoins spécifiques des parties prenantes locales ;
- identifier les besoins et attentes des enseignes et salariés de la zone *via* tables rondes, workshop, sondage ad hoc. Cible 2030 : 100 % des projets dev avec identification des besoins spécifiques des enseignes et des salariés des enseignes concernées ;
- identifier les attentes des habitants / travailleurs locaux *via* des études sur mesure, workshop, facilitation, boite à idées. Cible 2030 : 100 % des projets dev avec identification des besoins spécifiques des habitants riverains ;
- cartographie détaillée de la zone de chalandise : Étude de zone de chalandise, courbe isochrone, analyse socio-éco des habitants de la zone (clients et non clients), analyse de concurrence, analyse des équipements. Cible à 2030 : 100 % des projets avec des connaissances approfondies sur la zone de chalandise ;
- connaître les habitants, les clients et leurs attentes / besoins : études clients, habitants, études persona. Cible 2030 : 100 % des projets avec les besoins clients/habitants identifiés ;
- poser le diagnostic de site pour chaque projet : Fiche présentation de site, fiche indicateurs clés outil répartition de l'offre outil SWOT. Cible 2030 : 100 % des projets avec un diagnostic site réalisé en amont ;
- évaluer la qualité d'usage du site. Cible 2030 : 100 % des sites évalués ;
- communiquer sur la vie du site pendant les travaux auprès des parties prenantes (Réseaux sociaux, réunions commerçants, communiqué de presse, communication de crise, communication ouverture, communication travaux outil Connect, méthode de communication avec les collectivités). Cible 2030 : 100 % des projets de dev avec une communication sur la vie du site avec les parties prenantes ;
- dialoguer avec les opposants. Cible 2030 : 100 % des projets de dev avec identification des opposants ;
- réaliser une préfiguration pour tous les projets en développement (la préfiguration permet de donner l'image projetée aux parties prenantes à travers des actions co-construites avec les parties prenantes du projet). Cible 2030 : 100 % des projets avec une préfiguration.

IRO lié :

Impact négatif social sur les communautés locales et leur qualité de vie du fait du développement de nouveaux lieux de vie/lieux de vente ou encore pratiques agricoles intensives NIH S3-85-IN

Impact négatif sociétal réel dû à la dégradation de la qualité de vie des riverains durant les périodes de travaux NIH S3-86-IN

Risque financier : risque réel d'opportunité manquée ou d'abandon de projet en cas d'opposition des riverains NIH S3-87-R

Opportunité financière liée à l'amélioration des logements et de l'offre commerce de proximité *via* la rénovation de sites ou la création de logements sur d'anciennes friches industrielles ou commerciales NIH S3-30-OP

Statut

2.68.a

En déploiement.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Les indicateurs feront l'objet d'un suivi quantitatif qui n'est pas encore établi.

Les éléments relatifs aux point 2.69.a et 2.69.b des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.3.5.2. Description des mesures adoptées pour remédier ou permettre de remédier à un impact réel matériel S3.32.B.2

Les actions décrites font partie de politiques mises en place par New Immo Holding dans l'optique de limiter au maximum les impacts négatifs ; elles sont désormais intégrées au mode de fonctionnement du Groupe qui met également à disposition de ses collaborateurs des guides pour les orienter dans leurs décisions lors de la conception d'un projet. Le « guide des investissements à impact » promeut par exemple les connexions avec le quartier, l'accès aux transports en commun ou encore les accès piétons et les mobilités douces.

3.3.3.5.3. Actions ou initiatives supplémentaires mises en place dans le but premier de créer des impacts positifs sur les communautés affectées S3.32.C.1

Au-delà de la réduction des impacts négatifs, le Groupe souhaite avoir un triple impact positif — People, Planet, Profit —, voire pour Ceetrus être une « foncière à impact ». Pour y parvenir, l'entreprise met en place une série de mesures fortes — une offre ambitieuse de lieux dédiés à la santé mais aussi au sport et au bien-être pour les communautés locales, des partenariats inédits avec des associations locales ou encore des journées solidaires pour les collaborateurs Nhood. Par ailleurs, *via* les plans d'engagement des communautés, des actions sur les centres peuvent être initiées : job dating ou formation au réemploi (donner une seconde vie aux vêtements, par exemple).

De son côté, la fondation Ceetrus aide au développement de projets à impact positif réel sur les communautés locales, à l'image de son aide financière pour la mise à disposition d'un lieu d'accueil d'adultes autistes ou encore pour soutenir des concours visant à développer des projets à impact positif sur les communautés locales.

Le Groupe s'engage également dans des partenariats avec des écoles (l'ESSEC Business School, par exemple) ou des associations afin d'élargir son impact et faire profiter au plus grand nombre de son savoir sur la création de « lieux en mieux ».

3.3.3.5.4. Suivi et évaluation de la capacité des actions et initiatives de l'entreprise à produire les résultats escomptés pour les communautés affectées S3.32.D.1

L'évaluation se fait soit *via* des données qualitatives (outil Lakaa), soit *via* des mesures de KPI et des analyses de leur évolution (cf. cible promouvoir les activités santé, sportives et de bien-être).

3.3.3.5.5. Processus par lesquels l'entreprise détermine les actions nécessaires et appropriées face à un impact négatif donné, réel ou potentiel, sur les communautés affectées S3.33.A.1

Le processus qui a déterminé les actions à prendre face aux impacts réels ou potentiels fait suite à la stratégie de concertation du Groupe avec les acteurs de la vie locale, renforcé par à la cartographie des IRO. L'entreprise a déterminé les actions nécessaires en cas d'impacts négatifs majeurs, dans une approche de préférence préventive :

- des concertations sont réalisées en amont avec les acteurs de la vie locale pour limiter au maximum les impacts négatifs sur les communautés ;
- des réunions avec les riverains sont organisées pour détecter le plus rapidement possible les incidences causées par les actions du Groupe. Une ligne téléphonique est également mise en place pour permettre aux personnes concernées de remonter les impacts causés par l'activité de New Immo Holding sur chaque chantier ;
- sur les sites en fonctionnement, des réseaux sociaux dédiés permettent également aux riverains de remonter à New Immo Holding les impacts subis.

3.3.3.5.6. Action de l'entreprise face à un impact négatif matériel donné sur les communautés, y compris liée à ses pratiques en matière d'acquisition de terres, d'aménagement et de construction, d'exploitation ou de fermeture S3.33.B.1

Les problèmes rencontrés dans les activités de construction ou d'exploitation de New Immo Holding sont en général très différents les uns des autres ; il n'y a donc pas de réponse générique, mais une solution adaptée à chaque problème. Parmi les exemples recensés :

- des fissures ou des malfaçons constatées en début de vie d'un bâtiment ; dans ce cas, l'entreprise prend en charge les réparations, en allant jusqu'à la démolition-reconstruction si nécessaire ;
- des nuages de poussières provoqués par le concassage sur site ; dans ce cas, un arrosage est mis en place pour limiter l'impact ;
- des usagers sont impactés par les éclairages de chantier ; des détecteurs de mouvement sont mis en place pour atténuer les nuisances.

3.3.3.5.7. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs matériels ainsi qu'à l'efficacité de leur mise en œuvre et de leurs résultats S3.33.C.1

Chaque cause d'impact étant isolée, il n'y a pas de procédure générique ni de mesure d'efficacité globale. Pour détecter les problématiques et tenir les riverains au courant des remédiations, New Immo Holding met en place des réunions avec les communautés ainsi qu'une ligne téléphonique (cf. point 3.3.3.2.3.).

3.3.3.5.8. Mesures d'atténuation des risques matériels découlant des impacts de l'entreprise sur les communautés affectées et de ses dépendances à l'égard de celles-ci, et évaluation de leur efficacité dans la pratique S3.34.A.1

Les risques relevés pour l'entreprise sont les conséquences de la matérialisation des impacts. À ce titre, les processus mis en place pour limiter les impacts permettent de fait de limiter l'apparition des risques.

3.3.3.5.9. Mesures pour saisir les opportunités matérielles de l'entreprise concernant les communautés affectées S3.34.B.1

Les opportunités sont intégrées dans le business model du Groupe puisqu'il compte sur la rénovation d'anciennes friches industrielles et commerciales pour son développement futur. Par ailleurs, les indicateurs relatifs à l'offre de services santé, sport et bien-être sont considérés comme outils d'influence sur les décisions majeures du Groupe.

3.3.3.5.10. Mesures prises pour éviter de causer ou d'exacerber des impacts négatifs matériels sur les communautés affectées S3.35.2

Les actions détaillées dans le tableau S3-04-CI détaillent les mesures mises en œuvre pour éviter les impacts négatifs ou à minima les réduire.

Le groupe met également en place des PEC (plan d'engagement des communautés) détaillant, pour chaque site, un plan d'action pouvant affecter les communautés locales, qui doit être validé par Nhood et partagé entre les différents intervenants du groupe concernés.

3.3.3.5.11. Ressources allouées à la gestion des impacts matériels S3.38.1

Le groupe New Immo Holding dédie une partie de ses équipes à l'anticipation et à la gestion des impacts matériels potentiels et réels. Des moyens techniques, humains et matériels sont donc mis en œuvre, comme décrits, il peut s'agir de documentation, d'outils de suivis, de formation, de mise à disposition de personnel.

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.3.6. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels [S3-5]

3.3.3.6.1. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la réduction des impacts négatifs sur les communautés affectées S3.39.A.1

À long terme (d'ici à 2030), l'entreprise a pour cible *via* la stratégie ESG :

CIBLE

Intitulé	Description
Créer du lien social avec les communautés locales	Nhood souhaite renforcer les liens sociaux entre les collaborateurs les communautés et les associations locales, afin d'augmenter l'impact positifs des actions des collaborateurs

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

Les cibles sont incluses dans la stratégie ESG Nhood

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

- 100 % des collaborateurs ayant accompli au moins une journée de solidarité
- 100 % des marchés engagés dans des programmes de partage de leurs espaces de bureaux avec les personnes fragiles

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

La cible concerne les collaborateurs Nhood, et les espaces de bureaux Nhood, gérés par l'entreprise.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Les cibles ne sont à l'heure actuelle pas encore mesurées.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

L'atteinte des cibles est fixée à 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Créer du lien social avec les communautés locales	Nhood souhaite renforcer les liens sociaux entre les collaborateurs les communautés et les associations locales, afin d'augmenter l'impact positifs des actions des collaborateurs

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

La stratégie ESG a été élaborée par la direction ESG et validée par la Direction générale Nhood.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

Via le guide de la co-construction :

CIBLE

Intitulé	Description
Co-construire	Nhood, *via* le guide de la co-construction, souhaite adapter au mieux son offre aux besoins des riverains et communautés locales, et minimiser les nuisances causées par ses projets dans les phases de travaux.

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

Les cibles sont incluses dans la politique « Manuel de la co-construction ».

Le guide de la co-construction propose donc plusieurs cibles, décrites ci-après, ayant le même objectif de co-construction avec les communautés locales.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

- 100 % des projets de développement avec identification des parties prenantes
- 100 % des projets de développement avec des connaissances approfondies de la zone de chalandise
- 100 % des projets de développement avec les besoins clients/habitants identifiés
- 100 % des projets de développement avec un diagnostic de site réalisé en amont
- 100 % des projets de développement avec une qualité d'usage évaluée
- 100 % des projets de développement avec une communication parties prenantes sur le déroulement des travaux
- 100 % des projets de développement avec une communication parties prenantes sur la vie du site
- 100 % des projets de développement avec identification des opposants
- 100 % des projets de développement avec identification des besoins spécifiques des parties prenantes locales
- 100 % des projets de développement avec identification des besoins spécifiques des enseignes et de leurs salariés
- 100 % des projets de développement avec identification des besoins spécifiques des habitants riverains

Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

Les cibles concernent les projets de développement sur lesquels Nhood a le contrôle opérationnel et sur les marchés où la politique est appliquée (à date d'établissement du rapport en France et au Luxembourg).

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

Les cibles ne sont à l'heure actuelle pas encore mesurées.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e

L'atteinte des cibles est fixée à 2030.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent
2.80.f

Non applicable

CIBLE

Intitulé	Description
Co-construire	Nhood, *via* le guide de la co-construction, souhaite adapter au mieux son offre aux besoins des riverains et communautés locales, et minimiser les nuisances causées par ses projets dans les phases de travaux.

Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes
2.80.g

Non applicable

Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle
2.80.h

Le manuel de la co-construction est sous la responsabilité de la direction développement et a été validé par la Direction générale.

Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible
2.80.j

Non applicable à date d'établissement du présent état de durabilité.

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles
2.81.a

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet
2.81.b.i

Non applicable

Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés
2.81.b.ii

Non applicable

3.3.3.6.2. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la promotion des impacts positifs sur les communautés affectées S3.39.B.1

L'analyse des IRO n'a pas révélé d'impact positif sur les communautés affectées.

3.3.3.6.3. Cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la gestion des risques et opportunités matériels liés aux communautés affectées S3.39.C.1

Les objectifs fixés concernant les impacts négatifs permettront de couvrir les risques identifiés puisqu'ils sont issus de la matérialisation de ces impacts négatifs.

À long terme, dans le cadre d'impact, des opportunités ont été identifiées et l'entreprise s'est fixé comme objectifs les cibles suivantes.

CIBLE

Intitulé	Description
Promouvoir les activités santé, sportives et de bien-être	**Ceetrus, *via* son cadre d'impact, souhaite concourir à l'ODD 3 « Bien-être et Santé » *via* la promotion, sur les sites gérés, des activités liées à la santé, au sport et au bien-être. Ainsi, le Groupe a fixé des objectifs de croissance de l'offre relative à ces activités dans les galeries.**

Description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique
2.80.a

Les cibles concourent à l'ODD 3, en lien avec les ambitions de la politique « Cadre d'impact – société » de Ceetrus.

Niveau à atteindre, y compris le cas échéant s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée
2.80.b

Ceetrus s'est fixé comme cible :

- 67 110 m² dédiés aux activités sportives et bien-être en 2030,
- 147 890 m² dédiés à la santé en 2030.

(Les jalons intermédiaires sont présentés dans le graphique.)

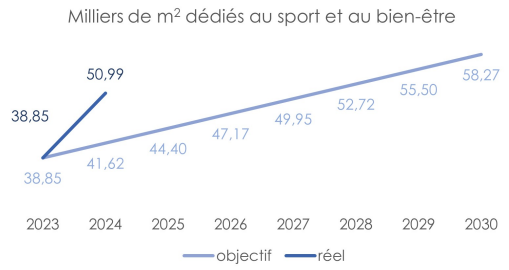
Contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques
2.80.c

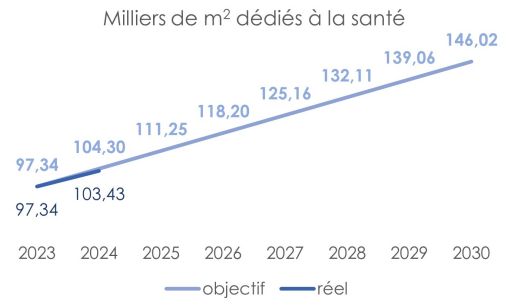
Les cibles concernent les sites Ceetrus sur lesquels l'entreprise exerce un contrôle opérationnel.

Valeur et année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés
2.80.d

L'année de référence est 2022, cf. graphique.

Période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires
2.80.e





CIBLE

Intitulé	Description
Promouvoir les activités santé, sportives et de bien-être	Ceetrus, *via* son cadre d'impact, souhaite concourir à l'ODD 3 « Bien-être et Santé » *via* la promotion, sur les sites gérés, des activités liées à la santé, au sport et au bien-être. Ainsi, le Groupe a fixé des objectifs de croissance de l'offre relative à ces activités dans les galeries.

Méthodes et principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les impacts surviennent 2.80.f
Non applicable
Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes 2.80.g
Non applicable
Part des parties prenantes dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité matérielle 2.80.h
Les cibles ont été fixées par l'entreprise après étude, et validées par le conseil d'administration.
Résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris les informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les indicateurs utilisés, si les progrès correspondent aux prévisions ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible 2.80.j
Cf. graphique
Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si de telles cibles seront fixées et dans quel délai ou les raisons pour lesquelles l'entreprise n'envisage pas de fixer de telles cibles 2.81.a
Non applicable
Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative les procédures qu'elle utilise à cet effet 2.81.b.i
Non applicable
Si l'entreprise n'a pas fixé de cibles mesurables, axées sur les résultats, indiquer si elle mesure néanmoins l'efficacité de ses politiques et actions concernant les impacts, risques et opportunités matériels en matière de durabilité, et dans l'affirmative le niveau d'ambition qu'elle s'est fixé et les indicateurs qualitatifs et quantitatifs qu'elle utilise pour évaluer les progrès, y compris la période de référence à partir de laquelle les progrès sont mesurés 2.81.b.ii
Non applicable

Certains objectifs fixés dans le cadre de la gestion des impacts négatifs contribuent également à la gestion des opportunités, notamment les cibles identifiées ci-dessus sous l'intitulé « co-construire ».

En effet, ces cibles issues du guide de la co-construction permettent à Nhood de mieux optimiser les opportunités identifiées et de mieux capitaliser sur ces opportunités dans le cadre de sa stratégie globale.

3.3.3.6.4. Processus de fixation des cibles S3.42.1

Les objectifs sont déterminés dans le cadre de l'élaboration des politiques de gestion des impacts, risques et opportunités. À travers l'analyse des situations de risques et d'impacts, l'entreprise est en mesure de fixer des objectifs et des mesures d'atténuation associées.

3.3.3.6.5. Interaction directe avec les communautés affectées, leurs représentants légitimes ou des intermédiaires de confiance pour fixer les cibles et recenser les éventuels enseignements ou améliorations résultant des performances de l'entreprise S3.42.A.2

Dans le cadre du développement de projets immobiliers, les remontées et le recueil de l'avis des riverains sont cruciaux. L'entreprise peut ainsi s'appuyer sur les espaces de dialogue animés à l'occasion de projets passés pour se fixer des objectifs.

L'entreprise s'appuie sur les dialogues avec les riverains effectués sur des projets en cours ou passés afin d'en tirer les enseignements nécessaires à l'amélioration de ses processus et performances.

3.3.4. CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX S4

La partie ESRS S4 de l'état de durabilité s'intéresse aux impacts matériels de l'entreprise sur les consommateurs et utilisateurs finaux liés à ses activités et à sa chaîne de valeur — y compris ceux liés à ses produits ou services et à ses relations d'affaires —, ainsi que les risques et opportunités matériels qui s'y rattachent. Est défini comme consommateur toute personne qui acquiert, consomme ou utilise des biens ou services à des fins d'usage personnel, soit pour elle-même, soit pour des tiers, et non dans le but de revente ou à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles. L'utilisateur final est celui qui utilise — ou est censé utiliser — en dernier lieu un produit ou un service particulier.

La norme ESRS S4 s'intéresse aux impacts sur 3 sujets :

- L'information (vie privée, liberté d'expression, accès à des informations (de qualité) ;
- La sécurité personnelle (santé et sécurité, sécurité d'une personne, protection des enfants) ;
- L'inclusion sociale (non-discrimination, accès aux produits et services et pratiques commerciales responsables).

Qui sont les consommateurs et utilisateurs finaux de New Immo Holding soumis à des impacts matériels du fait des activités de l'entreprise ou au travers de sa chaîne de valeur ?

Tous les consommateurs et utilisateurs finaux sur lesquels l'entreprise est susceptible d'avoir des impacts sont de deux types :

- les visiteurs des galeries commerciales,
- les locataires des sites gérés par l'entreprise. S4.10.A.1

Le détail des parties prenantes est détaillé dans l'ESRS 2 3.1.3.2.

En tant que Groupe immobilier, New Immo Holding a à cœur de faciliter à chacun — valide comme porteur de handicap — l'accès à ses sites. Sa priorité : le confort et la sécurité de tous, pour circuler mais aussi pour participer aux évènements que le Groupe organise au sein de ses sites. Le Groupe s'est doté pour cela de plusieurs dispositifs de gestion — gestion proactive des risques sécurité et techniques, des risques cybersécurité ou encore gestion de crise permettant d'atténuer les impacts sur les visiteurs et les locataires. Enfin, des projets sont en cours de développement sur le volet des règlementations en matière de protection de la vie privée et des données personnelles de ses locataires et visiteurs.

STRATÉGIE

3.3.4.1. Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique S4.SBM-3

3.3.4.1.1. Détail des impacts, risques et opportunités matériels

Prendre en compte la mesure des impacts potentiels de sécurité sur les visiteurs de ses sites est une préoccupation de longue date pour New Immo Holding, dont le modèle d'affaires est centré sur les métiers de l'immobilier, principalement la gestion de site et le développement de projet. Ainsi, des politiques et projets de sécurité et de santé sont gérés au sein des filiales afin d'atténuer les impacts dus aux problèmes techniques dans les bâtiments. New Immo Holding a également mené en 2022 une analyse des risques de vigilance, qui a permis de formaliser la prise en compte de ces impacts sur les visiteurs.

L'entreprise se concentre également sur les risques — identifiés dans le plan de vigilance — liés au non-respect du RGPD et au piratage de données dans les contrats ou sur ses sites internet. Elle a pour cela mis en place des politiques de confidentialité (ou cookies) afin d'informer les visiteurs web. En matière de cybersécurité et de protection des données personnelles des parties prenantes, New Immo Holding se dote aussi de politiques spécifiques. Ces thématiques font l'objet de travaux et, d'ores et déjà, quatre politiques RGPD seront diffusées entre le dernier trimestre 2024 et le premier trimestre 2025.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH S4-93-IN	Impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise	Consommateurs et utilisateurs finaux - Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur

2.48.a/b/c

Sur les sites en exploitation, des accidents d'ampleur variable peuvent survenir à tout moment, impliquant potentiellement des clients et usagers. Par sa nature imprévisible, cet impact a un horizon de temps immédiat.

L'impact peut survenir sur le foncier détenu par Ceetrus ou sur le foncier géré par Nhood et détenu par un mandant.

Cela peut potentiellement produire des effets sur la chaîne de valeur : danger physique pour les visiteurs de sites commerciaux, les locataires, les riverains, l'activation des processus de gestion de crise pour nos prestataires et sur la chaîne directe. Si un évènement de ce type se produit, le Groupe analyse rétrospectivement la situation pour l'inclure dans son processus de prise de décision. L'impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur n'est pas lié à la stratégie du groupe, mais à son environnement externe.

Si un évènement de ce type se produit, le Groupe New Immo Holding a donc mis en place un plan de gestion de crise, visant à établir une procédure en cas d'incident/accident majeur survenant sur un de ses sites géré/loué.

En effet, le Groupe considère qu'être prêt réduit sensiblement l'impact négatif d'une crise.

Afin de présenter le dispositif et les actions de gestion de crise pays et groupe, Nhood a élaboré un guide de gestion de crise. Car si chaque crise est unique et aura ses propres caractéristiques, un tel guide permet à tous d'anticiper et de mettre en place une organisation adaptable lui permettant d'affronter au mieux tous les aspects d'une crise.

Ainsi, ce guide vient préciser au niveau du commun et des pays dans lesquels Nhood opère :

- l'organisation générale du dispositif de crise,
- les acteurs de la gestion de crise ainsi que leur rôle et responsabilités,
- l'organisation en temps de crise,
- la gestion de la communication de crise,
- les outils à disposition.

Ce guide est élaboré par la direction Éthique, Compliance et Contrôle Interne, en collaboration avec la direction de la Communication et les parties prenantes métiers.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise

2.48.f/h

Afin de gérer cet impact réel matériel suite à son analyse de double matérialité sur les thématiques non spécifiques à l'entreprise, le Groupe met en œuvre une politique liée à la gestion de crises. Il déploie des actions permettant de réduire l'impact et d'éviter les accidents sur les sites qu'il loue ou gère. (voir politique S4-01 PO et action S4-O8-AC).

Cet impact fait partie d'une sous-section identifiée dans les ESRS.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH S4-91-R	Risque réglementaire et financier réel en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité avec l'article 9 du Code civil	Consommateurs et utilisateurs finaux - Impacts liés aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

À court terme, un non-respect de la réglementation RGPD et de l'article 9 du Code civil (« chacun a droit au respect de sa vie privée ») peut entraîner des sanctions. Ce risque affecte uniquement le Groupe, et n'a pas d'impact sur sa chaîne de valeur.

Le Groupe a identifié ce risque, qui est couvert grâce à l'investissement dans des outils de protection et de gestion des données et une dotation de politiques *ad hoc* afin d'assurer le respect de la sécurité informatique des informations qui transitent par les entités de New Immo Holding. Afin d'assurer une continuité dans le respect de la réglementation, le Groupe a également, dans son modèle économique, choisi d'investir dans des outils évolutifs et ressources humaines expertes pour s'adapter aux évolutions de la réglementation.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Pour faire face à ce risque, le Groupe s'appuie sur les politiques déployées par la direction Éthique et Compliance, ainsi que le plan de vigilance qu'il met en œuvre pour prévenir ce risque potentiel et réduire les impacts qui y sont liés.

Le groupe s'assure, *via* la direction Éthique et Compliance, de sa conformité à la réglementation, et réalise une veille, afin de s'aligner si la réglementation venait à évoluer. La prestation mise en place dans le cadre de la ligne d'alerte, dans laquelle le Groupe investie, lui permet d'apporter une expérience utilisateur conforme et s'aligne avec les exigences de la réglementation.

Le sous-thème de cet IRO est présent dans la liste AR 16 proposée.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH S4-95-R	Risque réglementaire réel de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès aux personnes en situation de handicap pouvant avoir un impact financier	Consommateurs et utilisateurs finaux - Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux - Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le non-respect de ces normes peut entraîner à court terme des sanctions (corrections d'espaces, par exemple), allant jusqu'à des pénalités à court terme. Bien que l'accès au site affecte principalement la chaine de valeur aval du Groupe, le risque est porté en direct par le Groupe.

Si tous les bâtiments de New Immo Holding respectent aujourd'hui les normes légales pour le respect d'accès, Ceetrus souhaite réaliser des campagnes de certification pour l'accès de ses biens aux personnes en situation de handicap. Des formations spécifiques pourraient être dispensées à la suite de ces campagnes. Ces investissements, choisis en adéquation avec la stratégie d'entreprise, permettraient au Groupe de s'assurer de la cohérence entre les conditions d'accès réelles et les potentielles évolutions de réglementation.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques et actions facilitant les accès à ses sites pour toutes les personnes.

Le Groupe réalise une veille afin de s'assurer du respect des réglementations, et essaie, dans la mesure du possible, d'anticiper les évolutions des besoins des visiteurs de site dans ses projets en développement ou sur ses sites en rénovation.

La thématique traitée par ce risque a été identifié dans les sous-thèmes ESRS S4.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH S4-96-R	Risque réputationnel potentiel en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès des personnes en situation de handicap pouvant engendrer une baisse de trafic	Consommateurs et utilisateurs finaux - Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Un lieu à accessibilité limitée peut être moins attractif pour les usagers et nuire à la réputation de l'entreprise à moyen terme. Bien que l'accès au site affecte principalement la chaine de valeur aval du Groupe, le risque est porté en direct par le Groupe.

Si les bâtiments de New Immo Holding respectent les normes légales pour le respect d'accès, Ceetrus souhaite réaliser des campagnes de certification pour l'accès de ses biens aux personnes en situation de handicap. Des formations spécifiques pourraient être dispensées à la suite de ces campagnes.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Ce risque, dont les effets financiers ne sont pas encore connus, ne fait pas l'objet d'une gestion spécifique, mais les actions liées au risque NIH S4-95-R concourent à sa gestion.

La thématique traitée par ce risque a été identifié dans les sous-thèmes ESRS S4.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH S4-111-R	Risque opérationnel réel lié à l'arrêt ou au ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique	Consommateurs et utilisateurs finaux - Impacts liés aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Un piratage informatique peut amener l'entreprise à stopper ses activités tant que la sécurité informatique n'est pas rétablie. Ce risque peut survenir à court terme.

Les locataires des sites du Groupe peuvent donc être affectés s'ils n'accèdent plus aux services mis à disposition. Des informations pourraient, de manière permanente ou temporaire, être inaccessibles, compromettant la bonne gestion locative du Groupe.

Le Groupe a investi dans des outils de protection et de gestion des données et se dote de politiques *ad hoc* afin d'assurer le respect de la sécurité informatique des informations qui transitent par les entités de New Immo Holding.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f/h

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques liées aux données et à leur sécurité qu'il met en œuvre pour prévenir le risque lié à un piratage informatique. Le Groupe s'est également doté de procédure de gestion de « crise » permettant de résoudre, le plus rapidement possible, des incidents liés à des piratages informatiques. Des collaborateurs experts de ces thématiques réalisent également des veilles afin de renforcer la capacité du groupe à faire face à ce risque. La thématique traitée par ce risque a été identifié dans les sous-thèmes ESRS S4.

3.3.4.1.2. Liens entre les impacts réels et potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux et la stratégie et le modèle économique S4.9.A.I.1 - B+S4.9.A.I.2

L'articulation du modèle d'affaires autour des deux activités de gestion de sites et de construction est porteur d'impact potentiel envers les visiteurs des sites. En effet, le Groupe gère des actifs — des bâtiments — dont une variété de facteurs peut influer sur la santé du public en cas de survenue d'un accident d'ampleur.

3.3.4.1.3. Manière dont les impacts réels et potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux contribuent à l'adaptation de la stratégie et du modèle économique S4.9.A.II.1 - B+S4.9.A.II.2

Le Groupe est conscient de sa responsabilité envers les visiteurs des sites qu'elle gère et de l'impact potentiel lié à leur santé et sécurité en cas de survenue d'un accident d'ampleur sur un de ces sites. La prise en compte de l'impact par le Groupe dans sa stratégie est inhérente à l'activité de gestionnaire de site et de propriétaire foncier. Cette intégration se fait *via* la gestion proactive de la maintenance du bâti, à travers des audits de structures annuels et la gestion de la sécurité physique des visiteurs sur les sites. Enfin, le cadre d'impact de la foncière (politique stratégique interne relative aux ambitions ESG) intègre l'ODD 3 - Bonne santé et bien-être, de l'ONU. Plus précisément, l'action identifiée pour progresser consiste à contribuer à la résilience en cas de crise sanitaire ou d'incident. Ce cadre identifie également une action relative à l'économie sociale et solidaire via l'ODD 10 - Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre (pour davantage d'information, se rendre à la section relative à la description des projets).

3.3.4.1.4. Relation entre les risques et opportunités matériels identifiés et la stratégie et le modèle économique S4.9.B.1

Le risque réglementaire de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, notamment celles en situation de handicap, peut avoir une incidence financière et le risque réputationnel en cas de non-respect de ces mêmes normes peut engendrer une baisse de trafic. En cas de baisse de trafic prolongée, nos locataires pourraient voir baisser leur chiffre d'affaires, ce qui mettrait en danger notre capacité à commercialiser nos sites et assurer la réalisation de notre modèle économique.

3.3.4.1.5. Types de consommateurs et utilisateurs finaux soumis à des impacts matériels S4.10.1 - B+S4.10.A.1+S4.10.A.I.1 - B

New Immo Holding compte deux types de consommateurs et utilisateurs finaux :

- les locataires des sites gérés par l'entreprise,
- les visiteurs de ses sites (galeries commerciales…).

Ces deux catégories de consommateurs et utilisateurs finaux, susceptibles d'avoir des impacts matériels, sont incluses dans les informations publiées au titre de ESRS 2.S4.10.A.1

Les consommateurs et utilisateurs finaux du Groupe ne peuvent être que des consommateurs et utilisateurs finaux de services susceptibles d'avoir une incidence négative sur leurs droits à la vie privée, à la protection des données personnelles les concernant, à la liberté d'expression et à la non-discrimination S4.10.A.II, S4.10.A.I, S4.10.A.IV, S4.10.A.III

3.3.4.1.6. Étendue des impacts négatifs matériels S4.10.B.II.1 - B

L'impact négatif matériel ci-après sur les consommateurs et utilisateurs finaux est systémique au regard des contextes dans lesquels New Immo Holding exerce ses activités. S4.10

- NIH S4-93-IN - Impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise,
- Toutefois, la foncière ne vend pas de produit à proprement parler et Nhood uniquement une prestation de service. S4.10.B.I.1 - B

L'impact négatif matériel ci-après sur les consommateurs et utilisateurs finaux est lié à des incidents ponctuels S4.10.B.II :

- NIH S4-93-IN - Impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise.

New Immo Holding reconnaît que des sinistres corporels peuvent être déclarés sur ses sites. À titre d'exemple, un accident qui se produit sur un parking fait l'objet d'une déclaration aux assurances.

Le Groupe peut également avoir à traiter des accidents ponctuels de sécurité.S4.10.B.II.1 - B

Tous les risques matériels présentés dans le cadre de la présente section de l'état de durabilité découlent des impacts matériels de New Immo Holding sur les consommateurs et utilisateurs finaux et de ses dépendances à leur égard. S4.10.D.1

3.3.4.1.7. Modalités d'identification des consommateurs et utilisateurs finaux exposés à des risques accrus S4.11.1 - B+S4.11.2

Il n'existe pas de population spécifiquement à risque. New Immo Holding fournit des services et détient des actifs. À ce titre, sont concernées par un impact potentiel toutes les personnes susceptibles de se rendre sur un site, c'est-à-dire l'ensemble des visiteurs et des locataires de NIH.

3.3.4.1.8. Risques et opportunités matériels spécifiques à certains consommateurs et utilisateurs finaux S4.12

New Immo Holding a identifié deux risques découlant des impacts négatifs :

- un risque réglementaire de non-conformité, en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, dont celles en situation de handicap, pouvant avoir une incidence financière ;
- un risque réputationnel en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, dont celles en situation de handicap, pouvant engendrer une baisse de trafic.

Ces deux risques ont pour chacun une réponse qui doit être double : pour l'ensemble des visiteurs de site et pour les personnes en situation de handicap, pour lesquels les réglementations et les solutions peuvent être différentes.

Les actions découlant de ces risques sont bien détaillées en fonction de la vulnérabilité de la population.

GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.3.4.2. Politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux S4-1

3.3.4.2.1. Politiques adoptées pour gérer les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux, ainsi que les risques et opportunités matériels associés S4.15.1

Identifiant de la politique 2.65	Nom de la politique 2.65	Thème ESRS connexe 1.AR16
S4-04-PO	Politique de sécurisation des SI	S4a - Impacts liés à l'information pour les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux - Protection de la vie privée

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Cette politique décrit les objectifs stratégiques et processus de sécurité (SMSI - Système de Management des Systèmes d'Information), les rôles et responsabilités en matière de SSI, les pratiques interdites/autorisées et sous quelles conditions, ainsi que le périmètre d'application.

IRO liés

- Risque réglementaire et financier en cas de non-respect de la réglementation RGPD et de non-conformité à l'article 9 du Code civil (« chacun a droit au respect de sa vie privée ») / **NIH S4-91-R**
- Risque opérationnel lié à l'arrêt ou au ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique /**NIH S4-111-R**

Cette politique s'appuie sur La norme ISO 27001 :2022 et le guide PSSI (politique de sécurité des systèmes d'information) de l'ANSSI (Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information).

Procédure de surveillance : Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de la part du DSI.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

La présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, toutes les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

Le RSSI Nhood est responsable de son implémentation.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux réalisés en interne avec l'accompagnement d'un cabinet d'experts.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

La PSSI est mise à disposition de toute l'organisation et des prestataires qui y travaillent, sur le réseau pour les collaborateurs du Groupe bénéficiant d'un accès direct ou sur simple demande d'un collaborateur du Groupe au service responsable de la politique, pour usage interne.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S4-06-PO	Charte de sécurité informatique	S4a - Impacts liés à l'information pour les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux - Protection de la vie privée

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Cette charte décrit les droits, les devoirs et les responsabilités de chacun en tant qu'utilisateur des ressources en accord avec la législation en vigueur, les règles de déontologie et le règlement intérieur.

Elle a également pour vocation de sensibiliser et de responsabiliser sur l'usage des ressources mises à disposition.

Elle décrit les grands principes qui garantissent l'usage correct et sécurisé des ressources des Systèmes d'Information de NHOOD.

Le champ d'application de cette Charte concerne l'ensemble des ressources informatiques réparties au niveau des services administratifs NHOOD. Ces ressources informatiques sont constituées au minimum des éléments suivants : ordinateurs (fixes ou portables), téléphones, tablettes, serveurs, équipements réseaux, systèmes de messagerie. D'une manière générale, les dispositions de ce présent document sont applicables à **tout moyen informatique** interne ou externe connecté au réseau informatique de l'Entreprise. Cela concerne en particulier les Ressources accessibles dans les bureaux NHOOD ou dans les centres commerciaux, mais aussi en télétravail.

IRO liés

- Risques réglementaire et financier en cas de non-respect de la réglementation RGPD et de non-conformité à l'article 9 du Code civil (« chacun a droit au respect de sa vie privée ») / **NIH S4-91-R**

La politique s'appuie sur le guide PSSI (politique de sécurité des systèmes d'information) de l'ANSSI (Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information).

Procédure de surveillance : Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de la part du DSI.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, toutes les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

Le RSSI Nhood est responsable de son implémentation.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne sur la base d'expertises métier.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Les collaborateurs et prestataires signent cette charte informatique à leur arrivée dans l'organisation, elle est donc communiquée à tous les collaborateurs présents dans l'entreprise Nhood et traitant la donnée relative au groupe New Immo Holding.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S4-07-PO	Operational IT Security Policy - Personal Data Management	S4a - Impacts liés aux informations pour les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux - Protection de la vie privée

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Cette politique décrit et définit les règles et meilleures pratiques spécifiques à la gestion des données personnelles.

IRO liés

- Risques réglementaire et financier en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité à l'article 9 du Code civil (« chacun a droit au respect de sa vie privée ») / **NIH S4-91-R**

La politique s'appuie sur :

- Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (directive 95/46/EC) (RGPD/GDPR).
- Directive 95/46/EC du Parlement européen et du Conseil relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.
- Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Procédure de surveillance : Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de la part du DSI. La Direction générale approuve la politique et la réexamine périodiquement ou en cas de changement majeur.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, toutes les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

Le DSI Nhood est responsable de son implémentation.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne sur la base d'expertises métier.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

La politique de sécurité opérationnelle IT - Management des données personnelles est à disposition des parties prenantes sur demande.

Les politiques de sécurité opérationnelle du SI sont publiées sur le serveur de son référentiel documentaire.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S4-08-PO	Operational IT Security Policy	S4a - Impacts liés à l'information pour les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux - Protection de la vie privée

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Lot de 26 politiques détaillant les principes opérationnels de sécurité informatique.

IRO liés

- Risques réglementaire et financier en cas de non-respect de la réglementation RGPD et de non-conformité à l'article 9 du Code civil (« chacun a droit au respect de sa vie privée ») / **NIH S4-91-R**
- Risque opérationnel lié à l'arrêt ou au ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique /**NIH S4-111-R**

Procédure de surveillance : Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de la part du DSI.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, toutes les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La DSI Nhood est responsable de son implémentation.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne sur la base d'expertises métier.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Les politiques de sécurité opérationnelle du SI sont publiées sur le serveur de son référentiel documentaire.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S4-09-PO	Operational IT Security Policy - Security incident management	S4a - Impacts liés à l'information pour les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Le but de ce document est d'aider les employés de Nhood à résoudre un problème de cybersécurité en veillant à ce que le fonctionnement des services soit rétabli le plus rapidement possible. L'objectif : réduire au maximum l'impact business tout en maintenant la cybersécurité tout au long du processus de gestion des incidents de sécurité.

IRO liés

- Risque opérationnel lié à l'arrêt ou au ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique /**NIH S4-111-R**

Procédure de surveillance : Une veille est effectuée sur la réglementation en termes de protection des données et de sécurité informatique. En cas d'évolution de la réglementation ou changement important dans les pratiques de place nécessitant un alignement, la DSI peut demander une révision de la politique. La Direction concernée s'assure également qu'une révision est effectuée tous les 2 ans ou à chaque changement structurel. Toute révision implique une approbation de la part du DSI la Direction générale approuve la politique et la réexamine périodiquement ou en cas de changement majeur.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La présente politique s'applique à tout le périmètre Nhood, toutes les SI dont la gestion est portée à la charge des collaborateurs Nhood, tous pays et toutes entités confondues. Ces politiques s'appliquent à toutes les données contenues dans les systèmes d'information.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La DSI Nhood est responsable de son implémentation.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Lors de l'établissement de la politique, les experts métiers se sont basés sur les types et sources de données concernées prises en compte dans le périmètre. Ainsi les données issues des parties prenantes amont, direct et aval sont concernées par la présente politique. Les travaux ont été réalisés en interne sur la base d'expertises métier.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Les politiques de sécurité opérationnelle du SI sont publiées sur le serveur de son référentiel documentaire.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S4-01-PO	Manuel de gestion de crise	S4 - Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux - Sécurité de la personne/Santé et sécurité

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Ce guide a pour vocation de présenter le dispositif et les actions de gestion de crise au niveau des pays et du Groupe. Il anticipe la mise en place d'une organisation adaptable, capable d'affronter au mieux tous les aspects d'une crise pour mieux en réduire la gravité lorsqu'elle se produit, mais aussi en limiter et contrôler les conséquences et dégâts collatéraux. Le guide est assorti de 5 fiches « réflexes » qui couvrent les zones de risque majeures du Groupe.

IRO liés

- Impact négatif sur la santé du public en cas de survenue d'un accident d'ampleur sur un site loué ou géré par l'entreprise / **NIH S4-93-IN**
- Risque réglementaire de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, dont celles en situation de handicap, pouvant avoir un impact financier/ **NIH S4-95-R**
- Risque réputationnel en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, dont celles en situation de handicap, pouvant engendrer une baisse de trafic / **NIH S4-96-R**

Ce document a été rédigé sur la base des bonnes pratiques de gestion de crise et notamment l'ouvrage Plan de gestion de crise, de Didier Heiderich, président de l'Observatoire International des Crises (OIC).

Procédures de surveillance : la procédure inclut un système de retour d'expérience (RETEX) des évènements qui facilite la mise à jour de son contenu, le cas échéant.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Ce document s'applique à l'ensemble des sociétés et des marchés de New Immo Holding.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction générale de New Immo Holding est en charge de la mise en œuvre de cette politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Le guide est issu des travaux menés par la direction Éthique & Compliance, en collaboration avec un Groupe de travail d'experts métier couvrant chaque catégorie de risque identifié dans les fiches « réflexe ». L'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur pouvant être directement impactées par les évènements envisagés par cette politique ont été considérées.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Le document a été présenté et communiqué aux leaders Nhood de chaque pays. En outre, il fait l'objet d'une communication ponctuelle au sein des différentes files métiers.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
S4-03-PO	Cadre d'impact - consommateurs finaux	S4c - Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux - Non-discrimination

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Cette charte traduit l'ensemble des objectifs pris par la société, notamment sur la thématique de l'accessibilité des sites. Elle y détaille les stratégies adoptées relatives aux accès des sites détenus par Ceetrus, pour les personnes valides ou non. Elle y décrit également ses objectifs en termes de trafic et de mise à disposition de lieux pour le développement de l'économie sociale et solidaire.

Le document intègre une partie de l'ODD 3 - « bonne santé et bien-être » de l'ONU.

IRO liés

- Impact négatif sur la santé du public en cas de survenue d'un accident d'ampleur sur un site loué ou géré par l'entreprise / **NIH S4-93-IN**
- Risque réglementaire de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, dont celles en situation de handicap, pouvant avoir un impact financier / **NIH S4-95-R**
- Risque réputationnel en cas de non-respect des normes relatives à l'accessibilité des personnes, dont celles en situation de handicap, pouvant engendrer une baisse de trafic / **NIH S4-96-R**

Procédures de surveillance : le cadre d'impact fait l'objet d'une surveillance par le Comité audit compliance et risques. De plus une évaluation des KPI de mesure de l'efficacité des stratégies sont en cours de déploiement.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Ce document s'applique à l'ensemble du patrimoine foncier de Ceetrus, en pleine propriété ou propriété majoritaire.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction générale Ceetrus est responsable de la mise en œuvre de la politique, sous le sponsoring du président du Conseil d'administration New Immo Holding.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. New Immo Holding comprend que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Document issu d'un travail collaboratif Ceetrus/Nhood, sous l'égide de l'organisation « Les nouveaux Géants », prenant en compte la chaine de valeur amont, direct et aval.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Un événement de lancement lors duquel Ceetrus a communiqué sa vision à son mandant Nhood a eu lieu. Chaque collaborateur Nhood et Ceetrus a reçu une édition papier du document. Une version numérique est également disponible sur le site institutionnel Ceetrus.

3.3.4.2.2. Engagements stratégiques en matière de droits de l'homme concernant les consommateurs et utilisateurs finaux S4.16.1

> **En ce qui concerne le respect des droits de l'homme** S4.16.A.1

En la matière, la démarche de New Immo Holding porte sur la préservation de la santé et de la sécurité des visiteurs et des locataires ainsi que sur la protection des données à caractère personnel détenues.

Ses ambitions engagements stratégiques concernant le respect des droits de l'homme, affectant les consommateurs et utilisateurs finaux sont mises en œuvre selon l'approche générale suivante :

- Assurer la santé et la sécurité des utilisateurs finaux des sites : outre la gestion de la sécurité de ses infrastructures immobilières, le Groupe poursuit une politique promouvant la santé et le bien-être des utilisateurs (article 3 de la déclaration universelle des droits de l'Homme).
- Rendre les sites accessibles au plus grand nombre : dans une démarche d'inclusion, l'activité Immobilière s'attache à réduire les inégalités d'accès en développant des infrastructures répondant aux besoins des personnes en situation de handicap, des familles avec enfants et des populations âgées. Cette politique se traduit par des aménagements spécifiques, comme des rampes, des ascenseurs, des signalétiques adaptées et des parcours fluides, afin de garantir à chacun une expérience utilisateur optimale.(article 21 chapitre 2 de la déclaration universelle des droits de l'Homme) ?
- Protéger les données personnelles des utilisateurs finaux : l'activité immobilière du Groupe applique des mesures pour assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Ces mesures incluent le chiffrement des données, des audits réguliers de cybersécurité et une transparence sur l'usage des informations collectées, en conformité avec les réglementations comme le RGPD.
- Au sein de son Cadre d'impact, la foncière identifie un engagement en faveur de l'article 3 de la déclaration universelle des droits de l'Homme à travers son action de contribuer à la résilience en cas de crise sanitaire et d'incidents. Les autres politiques et initiatives en faveur de la réduction des impacts et des risques n'ont pas de lien direct avec une initiative internationale. Cependant, elles contribuent à limiter la survenue de risques (gestion proactive du bâti et de la sécurité des sites), les risques d'aggravation (normes et accessibilité) voire la gravité de l'impact (guide de gestion des crises).

La politique *Personal Data Management* de New Immo Holding identifie les référentiels légaux en lien avec les droits de l'homme :

- Règlement européen (EU) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (Directive 95/46/EC) (RGPD/GDPR).
- Directive 95/46/EC du Parlement européen et du Conseil relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

La politique de confidentialité est mise à jour sur la page d'accès au réseau wifi mis à disposition dans les galeries (protection des données personnelles des visiteurs de site).

> **Interaction avec les consommateurs et utilisateurs finaux** S4.16.B.1

Les interactions avec les utilisateurs finaux de New Immo Holding se font principalement selon deux canaux :

- les services de gestion locative propres à NIH, *via* les échanges entre les locataires et les personnes rattachées à ces services,
- le leader de site ou le responsable technique, à l'occasion de réunions *ad hoc* avec les visiteurs ou *via* des réseaux dédiés à la gestion du site.

Autre canal : l'enquête de terrain ; celle menée en 2023 sur l'ensemble des actifs de New Immo Holding dans 8 pays — France, Luxembourg, Portugal, Espagne, Italie, Ukraine, Pologne et Roumanie — a permis de mesurer la satisfaction des locataires mais également d'entendre leurs préoccupations.

Enfin, les utilisateurs finaux disposent de l'adresse du DPO (délégué à la protection des données), qui est mentionnée dans les supports d'information relatifs à la collecte des données à caractère personnel afin de remonter toute préoccupation ou commentaire relatif à la satisfaction utilisateur.

Les réseaux sociaux sont mis à disposition des visiteurs de site pour remonter les préoccupations ou commentaires relatifs à leur expérience utilisateur, et peuvent être utilisés sur des panels d'abonnés pour des enquêtes ponctuelles.

> **Mesures de remédiation aux impacts sur les droits de l'homme** S4.16.C.1

L'approche générale de New Immo Holding en matière de prévention et de remédiation des impacts négatifs envers les consommateurs et utilisateurs finaux relative aux droits de l'Homme est la suivante :

- Afin de garantir le droit à la sûreté de sa personne (article 3 DUDH), le Groupe, en ce qui concerne la sécurité des bâtiments et matériels des sites, s'est doté d'un outil de Gestion Technique du Patrimoine (GTP) outil permettant d'effectuer la maintenance préventive des bâtiments, d'identifier des risques et de les classifier selon un degré de gravité afin de s'assurer qu'il y soit remédié sans délai ; dans un souci de bonne application des obligations réglementaires, des contrats de service dédiés prévoient la gestion de la sécurité physique des visiteurs ; en cas d'accident avéré, l'activité Immobilière a pour approche de déployer la procédure de gestion de crise adéquate pour assurer en priorité la sécurité des personnes ; enfin, elle met à disposition une ligne d'alerte permettant d'identifier et d'informer de l'existence d'un impact, quel qu'il soit.
- Concernant la protection des données personnelles, l'activité Immobilière met en place des cryptages sur les éléments les plus sensibles ainsi que des habilitations de prestataires et déploie des procédures de gestion de crise (*Security Incident Management*) ; la gestion des données elle-même comprend des procédures de conservation puis d'effaçage des données informatiques.

3.3.4.2.3. Alignement des politiques relatives aux consommateurs et utilisateurs finaux sur les instruments pertinents internationalement reconnus S4.17.1 - B

> **Manière dont les politiques sont alignées sur les instruments internationaux** S4.17.2

Les politiques applicables aux activités de New Immo Holding ont été élaborées indépendamment d'un alignement explicite sur des instruments internationaux spécifiques, tout en visant à répondre aux exigences réglementaires et aux attentes en matière de respect des droits des consommateurs et utilisateurs finaux.

En parallèle, l'approche de l'entreprise vise à répondre aux exigences réglementaires propres à chaque territoire. Ainsi, pour le périmètre France, New Immo Holding est doté d'une politique de rétention fondée sur les éléments fournis par la CNIL (Commission nationale de l'informatique et des libertés).

> **Cas de non-respect des principes des instruments internationaux** S4.17.3

Aucune infraction signalée.

3.3.4.3. Processus de dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux au sujet des impacts S4-2

New Immo Holding poursuit un dialogue permanent avec les consommateurs et utilisateurs finaux de ses activités, notamment en matière de protection des données personnelles, d'accès à l'information, de santé et de sécurité.

3.3.4.3.1. Manière dont les intérêts et points de vue des consommateurs et utilisateurs finaux éclairent les décisions ou activités visant à gérer les impacts réels et potentiels sur ces consommateurs et utilisateurs S4.20

Les avis des consommateurs et utilisateurs finaux permettent au Groupe d'identifier des impacts négatifs ou positifs potentiels ou réels, puis de prendre des mesures préventives et correctives :

- Au regard de la protection des données personnelles, les préoccupations des consommateurs et utilisateurs finaux en matière de risques liés à la cybersécurité, de fuites de leurs données personnelles et de potentielles vulnérabilités des systèmes incitent le Groupe à renforcer ses dispositifs de protection.
- En matière de santé et sécurité, les préoccupations des consommateurs et utilisateurs incitent le Groupe à améliorer la prévention de ces risques (ajustements des infrastructures immobilières, renforcement de la formation gestion de crise du personnel…).

> **Caractère direct ou indirect du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux** S4.20.1- B+S4.20.2

Le Groupe s'efforce de recueillir les points de vue des consommateurs et utilisateurs finaux en combinant des retours directs et des analyses externes pour mieux comprendre leurs attentes et préoccupations.

Les avis des consommateurs et utilisateurs finaux permettent à New Immo Holding d'identifier des impacts négatifs potentiels ou réels, puis de prendre des mesures préventives et correctives.

Ainsi outre la régularité des enquêtes menées, New Immo Holding peut compter sur les remontées de terrain du personnel employé sur les sites.

Des réseaux sociaux sont également mis à disposition des visiteurs pour qu'ils puissent faire part directement de leur ressenti.

> **Circonstances, type et fréquence du dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux** S4.20.A.1 - B+S4.20.B.1

- Des enquêtes *ad hoc* sont diligentées et les réseaux sociaux disponibles en permanence pour les visiteurs des sites.
- Les équipes basées sur les sites maintiennent de leur côté des contacts continus avec les consommateurs et utilisateurs finaux.
- Enfin, les locataires peuvent également contacter les services de gestion locative de New Immo Holding.

Les contacts entre les consommateurs et utilisateurs finaux sont assurés par la direction PAS *(Property management, Asset management Services)*, *via* des remontées terrains. En effet, certains collaborateurs sont basés sur les lieux New Immo Holding (leaders de sites et responsables techniques). S4.20.C.1

3.3.4.3.2. Manière dont l'entreprise évalue l'efficacité de son dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux S4.20.D.1

Pour évaluer l'efficacité de son dialogue avec les consommateurs et utilisateurs finaux de son activité, New Immo Holding recourt à différents dispositifs :

- New Immo Holding mène régulièrement des enquêtes auprès de ses locataires ;
- le Groupe exploite l'indicateur "nombre de followers" sur les réseaux sociaux, *via* le plan d'engagement des communautés ; en effet, l'évolution à la hausse de cet indicateur permet d'estimer si le dialogue est efficace (les visiteurs s'abonnent en général suite à une expérience positive, démontrant ainsi que le dialogue et les remontées sont pris en compte) ;
- l'indicateur du nombre de personnes se déplaçant pour les animations sur ses sites lui permet également de mesurer l'efficacité des actions qu'il y déploie. L'évaluation est alors réalisée de manière qualitative, puis diffusée.

3.3.4.3.3. Mesures prises pour connaître le point de vue des consommateurs et utilisateurs finaux vulnérables ou marginalisés S4.21

À ce jour, New Immo Holding n'a pas défini de processus formalisé permettant de recueillir spécifiquement les points de vue des consommateurs et utilisateurs finaux vulnérables ou marginalisés dans le cadre de son activité.

L'absence de processus formalisé pour recueillir les points de vue de cette typologie de consommateurs, dans le cadre de l'activité de New Immo Holding s'explique par la priorisation actuelle des initiatives centrées sur la santé et la sécurité des visiteurs des sites. Ces actions visent à répondre aux besoins identifiés à ce jour, mais elles ne reposent pas encore sur un dispositif structuré de dialogue dédié à ces publics spécifiques. S4.22.1

3.3.4.4. Procédures de remédiation des impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations S4-3

3.3.4.4.1. Approche générale et processus visant à réparer les impacts négatifs matériels S4.25.A

Le Groupe New Immo Holding n'est à ce jour pas doté de plan de remédiation formalisé relatif aux impacts négatifs matériels identifiés, néanmoins le Groupe s'est doté de procédures permettant de prévenir leur matérialisation :

- gestion proactive des bâtiments, intégrant un audit annuel du bâti et, pour la France, une cartographie des risques techniques ;
- gestion de la sécurité des sites et des personnes ;
- gestion de crise documentée ;
- projet RGPD aligné avec le règlement européen (EU) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (Directive 95/46/EC) (RGPD/ GDPR). S4.25.A.1

À travers ses différents processus de gestion des risques — bâtiments et techniques —, New Immo Holding conduit des audits fréquents, dont les conclusions font l'objet de remédiation immédiate pour les plus critiques. Ainsi, le Groupe met à profit l'intervalle entre deux audits pour évaluer l'efficacité des solutions apportées.

De plus, sur le périmètre France, New Immo Holding a mis en place une cartographie des risques techniques des sites. Chaque année, la consolidation de cette cartographie permet d'identifier les points critiques et ceux résolus, et de dégager un budget dédié à la remédiation des risques techniques identifiés.

Enfin, l'entreprise prévoit la réalisation d'un RETEX (retour d'expérience a postériori de l'exercice) afin d'identifier les points forts de la gestion d'éventuelles crises mais également les points d'améliorations à y apporter. À ce titre, des exercices d'évacuation et de simulation de crise peuvent être conduits selon les périmètres et les sites. S4.25.A.2 - B+S4.25.A.3

3.3.4.4.2. Canaux spécifiques de communication pour les préoccupations des consommateurs et utilisateurs et processus de mise à disposition et de suivi de l'efficacité S4.25.B+S4.25.C+S4.25.D

Une ligne d'alerte ouverte en interne et vers l'extérieur propose aux utilisateurs de faire part de leurs préoccupations ou de témoigner sur des écarts constatés. New Immo Holding encourage toute personne — collaborateur ou tiers — constatant un comportement contraire aux valeurs et aux principes portés par le code éthique de l'entreprise de le signaler sur la plateforme d'alerte.

De plus, chaque site dispose de réseaux sociaux dédiés, permettant un échange direct entre les utilisateurs finaux et les gestionnaires de ces sites. S4.25.B.1

La ligne d'alerte est mentionnée dans le code éthique des affaires et des partenaires, lequel est annexé à l'ensemble des baux signés avec les locataires.

Les réseaux sociaux des sites Aushopping sont publics et accessibles à tous.

Ces deux canaux sont mis en place par le Groupe New Immo Holding. S4.25.B.2 - B+S4.25.C

La direction Éthique & Compliance, chargée du traitement des alertes et de leur instruction, peut requérir si besoin le concours du référent local Compliance et/ou de tout tiers et/ou de tout autre collaborateur ou service compétent du Groupe. Dans cette hypothèse, ces derniers devront signer un accord de confidentialité. S4.25.D

- Chaque semestre, la direction Éthique & Compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration New Immo Holding. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés *via* la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise.
- Le Comité audit compliance & risques entend régulièrement, et selon un agenda fixé par son président, la direction Éthique & Compliance à propos des alertes éthiques (nombre et type d'incidents).
- Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique, dont une section est dédiée aux alertes.

À date, les cas remontés *via* la ligne d'alerte ne donnent pas lieu à un besoin de communication sur les plans de remédiation aux visiteurs de site et consommateurs finaux.

3.3.4.4.3. Degré de connaissance et de confiance des consommateurs et utilisateurs finaux dans ces canaux S4.26

Les canaux de remontée d'informations pour les consommateurs et utilisateurs finaux dans le cadre de l'activité de New Immo Holding sont conçus pour garantir une accessibilité optimale.

- Les éléments concernant la protection des lanceurs d'alerte sont documentés dans le point G1-10.c.1.
- La promotion de la ligne d'alerte est effectuée sur les sites internet corporate des sociétés du Groupe, où le lien est accessible.
- Les réseaux sociaux sont, par nature, des canaux facilement utilisables par les communautés et accessibles par tous. La promotion de nos réseaux est effectuée en physique dans les centres, et sur nos sites institutionnels, nous permettant d'estimer que les consommateurs et utilisateurs finaux ont connaissance de ces canaux. L'utilisation de ces canaux, étayée *via* le nombre d'abonnés nous rassure quant à elle sur la confiance des consommateurs en ces canaux. S4.26.1 - B+S4.26.2+S4.26.3 -

3.3.4.5. Actions concernant les impacts matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux, approches visant à gérer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles concernant les consommateurs et utilisateurs finaux, et efficacité de ces actions S4-4

Identifiant de l'action 2.68	Nom de l'action 2.68	Thème ESRS connexe 1AR16	Nom de la politique 2.65
S4-08-AC	Plan d'action relatif à la gestion de la sécurité physique sur les sites	Consommateurs et utilisateurs finaux - Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux 4a - Impacts liés à l'information pour les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	S4-01-PO Manuel de gestion de crise

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Ce plan d'action contient plusieurs items, tous ayant pour visée la sécurité des visiteurs de sites, en galerie et sur les sites gérés par le Groupe New Immo Holding.

Ce plan d'action contient notamment :

- Assurer l'efficacité dans la gestion des crises impliquant un site, notamment en cas d'accidents d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise en équipant 100 % des marchés doté d'un guide de gestion de crise, ceci dans le but d'apporter à tous les sites une connaissance opérationnelle sur la gestion de crise et les processus afférents.
- Identifier les risques majeurs sur nos sites ou bien les dangers corporels graves pouvant être subis (100 % des sites France dotés d'une cartographie des risques techniques), afin d'avoir une approche préventive adaptée.
- Identifier les risques liés à la structure du bâtiment et les traiter (100 % des sites détenus par la foncière ayant conduit un audit technique), afin d'avoir une approche préventive adaptée.
- S'assurer que tous les sites du portefeuille aient un système de gestion physique de la sécurité des visiteurs (100 % des sites avec un système de sécurité physique), afin d'être en mesure d'apporter une réponse adaptée en cas d'accident sur un site.

IRO lié

- Impact négatif réel sur la santé du public en cas d'accident d'ampleur survenant sur un site loué ou géré par l'entreprise NIH S4-93

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Action pérenne.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des audits sont menés afin de s'assurer de la bonne identification des risques et de la cohérence entre la réponse apportée par la politique et les risques identifiés.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S4-10-AC	Faciliter l'accès à tous nos visiteurs y compris aux visiteurs porteurs de handicap	Consommateurs et utilisateurs finaux - Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux, Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Non issu d'une politique mais d'un processus mis en place dans l'entreprise : l'établissement d'un PEC (plan d'engagement des communautés) Cadre d'impact - consommateurs finaux Processus opérationnels

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Le Groupe New Immo Holding a à cœur de permettre au plus grand nombre de pouvoir se rendre sur ses sites et d'y circuler facilement, y compris pour les personnes porteuses d'un handicap, qu'il soit physique ou non.

Parmi ces actions que le Groupe déploie, on retrouve :

- la mise en place d'animations de site accessibles à tous (augmentation des animations accessibles aux personnes présentant un handicap) ;
- le contrôle chez nos locataires de centres commerciaux des TPE (terminal de paiement électronique) adaptés aux personnes présentant un handicap (0 infraction d'accès aux moyens de paiement adapté constatée) ;
- l'augmentation du nombre d'heures silencieuses (plages horaires à bruits réduits et lumière tamisée à destination des personnes sensibles aux bruits ou aux stimuli externes) ;
- l'augmentation de l'utilisation de Facility qui permet une audio description à destination des personnes présentant une déficience visuelle (100 % de nos sites digitaux équipés de Facility) ;
- l'augmentation de l'utilité sociale de nos sites, en permettant aux visiteurs d'avoir accès à un panel de service répondant à leurs besoins au-delà du commerce classique (ex. : accès aux soins).

Ces actions ont pour vocation de répondre aux besoins des visiteurs de site et consommateurs finaux, en permettant au plus grand nombre une expérience client satisfaisante, en tenant compte, si possible, des attentes du plus grand nombre.

IRO lié

- Risque réglementaire réel de non-conformité en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès aux personnes en situation de handicap pouvant avoir une incidence financière NIH S4-95-R
- Risque réputationnel potentiel en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès des personnes en situation de handicap pouvant engendrer une baisse de trafic NIH S4-96-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Actions pérennes, l'atteinte des cibles décrites **3.3.4.6.2** est à long terme (2030).

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Des indicateurs quantitatifs de mesure de la réalisation des actions décrites sont en cours d'élaboration afin de suivre la performance de l'action.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S4-09-CI	Assurer la sécurité informatique de nos sites	Consommateurs et utilisateurs finaux - Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	S4-04-PO - S4-06-PO - S4-07-PO - S4-08-PO - S4-09-PO - S4-01-PO – ensemble des politiques relatives à la sécurité informatique et la protection des données personnelles

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

La gestion des risques liés aux systèmes d'information se fonde sur plusieurs éléments ayant comme visée la protection des données liées aux différentes parties prenantes du groupe, dont les clients et visiteurs de site. Le Groupe déploie également des outils et actions permettant d'assurer la sécurité informatique des systèmes et de lutter contre l'éventualité d'une cyberattaque.

Les actions suivantes sont notamment déployées :

- Mettre en place des principes de protections nécessaires pour lutter contre les risques cybersécurité ;
- Mettre en place des processus robustes afin d'assurer une résolution rapide des incidents liés à la cybersécurité (cible 2030 accélérer le traitement d'un incident lié à un piratage informatique d'importance ayant un impact sur l'activité) ;
- Diffuser des politiques RGPD (d'ici fin 2025, 3 politiques spécialisées devraient être diffusées) ;
- Effectuer une veille et être agile afin de se conformer strictement à la réglementation RGPD (cible pérenne : 0 sanction pour non-respect du RGPD).

Ces actions ont pour but la mise en place et le maintien d'un système d'information robuste, permettant aux données personnelles d'être sécurisées. Ces actions ont également pour but d'apporter une réponse efficace et rapide en cas d'incident cyber impliquant les données personnelles.

IRO lié

- Risque opérationnel dû à l'arrêt ou au ralentissement de l'activité en cas de piratage informatique / **NIH S4-111-R**
- Risque réglementaire et financier réel en cas de non-respect de réglementation RGPD et de non-conformité avec l'article 9 du Code civil NIH S4-91-R

Statut

2.68.a

En cours.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

Ces actions sont déjà déployées, par leur nature, elles n'ont pas de date d'achèvement et ont vocation à être pérennes.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

La mise en place de ces actions, leur amélioration continue ainsi que leur mesure d'efficacité se fait *via* le calcul du nombre d'incidents relevés, ainsi que *via* l'analyse qualitative des solutions apportées.

Identifiant de l'action	Nom de l'action	Thème ESRS connexe	Nom de la politique
2.68	2.68	1AR16	2.65
S4-15-AC	Offrir un terrain de jeu à des entreprises à impact social positif (dont celles du secteur de l'ESS)	S4c - Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	S4-03-PO - Cadre d'impact

Description de l'action clé, y compris résultats attendus, contribution aux objectifs et cibles de la politique, portée et groupes de partie prenantes touchées

2.68.a-b

Afin de permettre à l'économie sociale et solidaire d'avoir un impact sur les visiteurs de sites et consommateurs finaux, l'entreprise Ceetrus souhaite choisir des locataires dont l'activité est orientée sur l'économie sociale et solidaire (ESS), lors de la proposition de locaux commerciaux à la location.

IRO lié

- Risque réputationnel potentiel en cas de non-respect des normes relatives aux accès des personnes, dont les accès des personnes en situation de handicap pouvant engendrer une baisse de trafic

Statut

2.68.a

En prévision.

Année d'achèvement prévu de l'action clé

2.68.c

2030.

Informations quantitatives et qualitatives concernant l'avancement

2.68.e

Non réalisé en 2024, actions à déployer et à mesurer d'ici à 2030.

Les éléments relatifs aux point 2.69.a et 2.69.b des actions citées ci-dessus ne sont à l'heure actuelle pas mesurés.

3.3.4.5.1. Actions de prévention, d'atténuation ou de correction des impacts négatifs matériels S4.31.A.1

Les principales actions entreprises, prévues ou en cours pour prévenir, atténuer ou corriger les impacts négatifs potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux de New Immo Holding sont décrites dans les tableaux ci-dessus. S4.31.A

Lorsqu'une problématique est identifiée, une cellule de crise est activée avec l'ensemble des parties prenantes. S'il s'agit d'un problème de structure et que les autorités l'exigent, le site est fermé afin que les experts effectuent les vérifications. La préfecture et les préventionnistes sont informés. L'ouverture ne peut se faire que lorsque les remédiations nécessaires ont été apportées et que les expertises démontrent l'absence de risque pour les visiteurs finaux.

Il s'agit d'une gestion proactive des incidences permettant d'éviter sa survenance.
S4.31.B+S4.31.B.1 - B+S4.31.B.2

New Immo Holding n'a en revanche pas identifié d'actions ou initiative supplémentaire dans le but de contribuer à l'amélioration des résultats sociaux pour les consommateurs et/ou utilisateurs finaux. S4.31.C.1

3.3.4.5.2. Manière dont New Immo Holding suit et évalue l'efficacité de ses actions S4.31.D++S4.31.D.1

New Immo Holding mesure les avis des consommateurs finaux et visiteurs de site *via* des sondages et enquêtes de satisfaction, qui peuvent être réalisés de manière isolée (une enquête sur un site) ou *via* un panel de followers de réseaux sociaux.

En matière de contrôles sur la sécurité des sites, les audits réalisés donnent lieu à des reporting consolidés sur l'ensemble du patrimoine. Les reporting donnent à des analyses et des remontées d'alerte si un danger est détecté. Ainsi, grâce à ces reporting, le Groupe mesure l'efficacité des actions à produire les effets escomptés, c'est-à-dire éviter de causer un accident lié à un défaut ou à l'état de la structure du bâtiment.

3.3.4.5.3. Processus par lesquels New Immo Holding détermine les actions nécessaires et appropriées pour parer des impacts négatifs, réels ou potentiels, sur les consommateurs et utilisateurs finaux S4.32.A.1

Le Groupe n'est pas doté à l'heure actuelle de processus structuré par lesquels les actions nécessaires sont déterminées, cependant, grâce à sa connaissance du secteur immobilier, de ses lois et règlements et des attentes des parties prenantes, New Immo Holding a identifié plusieurs actions à mettre en place en matière de sécurité des sites et d'accessibilité. De plus, l'entreprise a axé sa stratégie sur le développement de lieux de vie inclusifs et sécurisés. Ainsi les actions développées ci-dessus permettent le déploiement de la stratégie

3.3.4.5.4. Actions pour faire face à certains impacts négatifs matériels S4.32.B.1

Dans l'hypothèse où un impact négatif se produit, l'entreprise active ses processus de gestion de crise :

- collecte des faits et qualification de la situation,
- mise en place d'une cellule de crise,
- contact des services d'urgence,
- contact des services de la mairie,
- sécurisation de la zone,
- vérification du respect des procédures internes (règles d'or, code de conduite des affaires et des partenaires, dimension éthique),
- coordination de l'enquête judiciaire, en collaboration avec le directeur Juridique/ les avocats,
- maintien de la relation avec les mandats concernés,
- amélioration des mesures de sécurité, le cas échéant,
- ouverture de la cellule psychologique aux publics concernés.

À moyen terme, New Immo Holding prévoit la mise en place d'une analyse de la situation et l'adaptation des procédures internes.

3.3.4.5.5. Manière dont New Immo Holding veille à la mise en place de procédures de remédiation à des impacts négatifs matériels ainsi qu'à l'évaluation de leur efficacité S4.32.C+S4.32.C.1

Pour s'assurer que des procédures de remédiation aux impacts négatifs matériels de ses activités sont effectivement activées et efficaces, New Immo Holding procède à leur intégration au sein de ses processus et du dispositif de contrôle interne, permettant la mise en place de contrôles de 2e et 3e niveaux (processus de contrôles conformes aux règles de contrôle interne appliquées dans le Groupe voir GOV 5 ESRS 2).

3.3.4.5.6. Mesures d'atténuation des risques matériels découlant des impacts matériels et mesures d'optimisation des opportunités matérielles S4.33.A.1+ S4.33.B.1

New Immo Holding s'efforce d'atténuer les risques matériels découlant de ses impacts négatifs potentiels sur les consommateurs et utilisateurs finaux au moyen d'actions dédiées à l'atténuation de la matérialisation de ces risques.

Ces actions présentées dans les tableaux au-dessus sont les suivantes :

S4-15-AC, S4-10-AC, S4-13-AC

Quant aux risques qui ne sont pas liés à un impact, plusieurs actions spécifiques sont prévues, entre autres les actions reprises en S4-09-CI.

New Immo Holding n'a pas identifié d'opportunité matérielle découlant de ses impacts sur les consommateurs et utilisateurs finaux ou de ses dépendances à l'égard de ceux-ci. S4.33.B.1

3.3.4.5.7. Manière dont New Immo Holding agit pour éviter de causer des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux S4.34.1 - B+S4.34.2

Afin d'éviter que des impacts négatifs se produisent, New Immo Holding se réfère au tableau des actions (cf. 3.3.4.5) :

- Assurer une gestion efficace des crises, notamment en cas de survenue d'un accident d'ampleur sur un site loué ou géré par l'entreprise.
- Identifier les risques majeurs sur chaque site ou encore les menaces de dangers corporels graves pouvant y survenir.
- Caractériser les risques liés à la structure d'un bâtiment puis les traiter.
- Doter tous les sites du portefeuille d'un système de gestion physique de la sécurité des visiteurs.

3.3.4.5.8. Signalement de problèmes et incidents graves en matière de droits de l'homme liés aux consommateurs et utilisateurs finaux S4.35.1 - B*+S4.35.2

À ce jour aucun incident grave en matière de droits de l'homme n'a été relevé durant la période d'observation.

3.3.4.5.9. Ressources allouées et gestion des impacts matériels S4.37.1

À date, la mesure des ressources allouées n'est pas effectuée par New Immo Holding, mais des ressources humaines y sont consacrées. Le Groupe dispose de services spécialisés dans la gestion des risques : détection des risques, mesure des impacts, établissement de processus de gestion de ces risques (préventif et curatif), formation des collaborateurs concernés et contrôle interne permettant de s'assurer de la bonne application des processus. Certains risques sont suivis avec des indicateurs de mesure de performance des actions de prévention : par exemple le nombre d'accident physiques sur les sites gérés ou en propriété impliquant un utilisateur final.

De manière générale, les équipes de la direction ESG travaillent conjointement avec les équipes métiers chargées du développement de nouveaux lieux ou de la gestion du patrimoine existant. Ces travaux incluent la mise en place relative aux accès des personnes valides et en situation de handicap.

INDICATEURS ET CIBLES

3.3.4.6. Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels S4-5

L'ensemble des politiques liées à la gestion des impacts, risques et opportunités sur les consommateurs et utilisateurs finaux présentées en 3.3.4.2. concourent au même objectif, et l'efficacité de leur implémentation peut être évaluée *via* des cibles communes 2.80.A

Toutes ces cibles sont relatives à la chaîne de valeur avale, sur les sites sous contrôle opérationnel de New Immo Holding, ces cibles ont été élaborées en interne par les experts de New Immo Holding, sur base des ambitions du Groupe et de l'application de ces politiques sur ce périmètre, et seront suivis, à terme, par des indicateurs mesurés de manière périodique et faisant l'objet d'un reporting ad hoc. Les parties prenantes ont été prises en compte, mais non intégrée à la définition des cibles. 2.80.C.+2.80.H, 2.80.f, 2.80.J

Le Groupe ne dispose pas, à l'heure actuelle, de valeur de référence pour ces cibles (hormis celles précisés directement). 2.80.D. Les échéances des cibles sont précisées *via* leurs horizons de temps : court (0-2 ans), moyen (2-5 ans) ou long terme (plus de 5 ans) 2.80.E

3.3.4.6.1. Cibles assorties d'échéances concernant la réduction des impacts négatifs sur les consommateurs et utilisateurs finaux S4.38.A.1

À la date d'établissement du présent état de durabilité, New Immo Holding a défini des cibles assorties d'échéances et axées sur les résultats concernant la réduction des impacts négatifs matériels sur les consommateurs et utilisateurs finaux ou la gestion des risques du Groupe liés à ces consommateurs et utilisateurs finaux.

Concernant l'impact NIH S4-93-IN, et à horizon 2030 :

- 100 % des marchés dotés d'un Guide de gestion de crise, avec mise à jour régulière (ou selon les évolutions du patrimoine et des contraintes exogènes au Groupe) ;
- 100 % des sites France dotés d'une cartographie des risques techniques, avec mise à jour régulière, en fonction des évolutions techniques ;
- 100 % des sites détenus par la foncière ayant conduit un audit technique ;
- 100 % des sites dotés d'un système de sécurité physique.

New Immo Holding n'ayant en revanche pas identifié d'impact positif, aucune cible assortie d'échéance concernant la promotion des impacts positifs sur les consommateurs et utilisateurs finaux n'est fixée. S4.38.B.1

3.3.4.6.2. Cibles assorties d'échéances concernant la gestion des risques et opportunités matériels liés aux consommateurs et utilisateurs finaux S4.38.C.1

Les cibles recensées par New Immo Holding sont liées à des actions en cours :

Concernant la gestion des IRO : NIH S4-95-R & NIH S4-96-R, les cibles sont les suivantes :

- augmentation des animations accessibles aux personnes porteuses d'un handicap à long terme ;
- 0 infraction dans l'accessibilité aux moyens de paiement d'ici à 2030 ;
- augmentation du nombre de sites proposant les « heures silencieuses » d'ici à 2030 ;
- 100 % des sites digitaux équipés de Facility d'ici à 2030 ;
- Concernant la gestion des IRO : NIH S4-111-R & NIH S4-91-R, la cible est la suivante :
  - 0 sanction pour non-respect du RGPD, d'ici à 2030.

En outre, NIH s'est fixé comme objectifs sur des actions à venir :

- d'augmenter les entrées de sites accessibles aux personnes à mobilité réduite (en accès direct) d'ici à 2030, sachant que 100 % des sites disposent déjà d'un accès digital animé régulièrement, (NIH S4-95-R & NIH S4-96-R) ;
- de réduire le délai de traitement d'un incident lié à un piratage informatique à impact majeur sur l'activité (NIH S4-111-R) ;
- de diffuser 3 politiques spécifiques au RGPD d'ici à fin 2025 (NIH S4-91-R).

3.3.4.6.3. Processus de fixation des cibles S4.41.1+S4.41.A.1 - B+S4.41.A.2+S4.41.B.1 - B+S4.41.B.2

New Immo Holding a fixé ses cibles à l'issue de l'analyse du contexte de l'entreprise, des lois et règlements auxquels elle est soumise et de sa stratégie.

L'entreprise a pu interagir directement avec les consommateurs et utilisateurs finaux pour fixer ses cibles, par le biais des enquêtes de satisfaction et l'écoute des visiteurs de ses sites. Outre les enquêtes de satisfaction menées auprès de ses locataires, New Immo Holding a diligenté des études d'évaluation de ses prestations auprès des visiteurs des sites (les utilisateurs finaux), en direct ou *via* les réseaux sociaux.

En revanche, New Immo Holding n'a pas amorcé d'interaction directe avec les consommateurs et utilisateurs finaux pour recenser d'éventuels enseignements ou améliorations résultant de ses performances. S4.41.C.1 - B

3.4. CONDUITE DES AFFAIRES G1

En application de l'ESRS G1, cette partie de l'état de durabilité porte sur les méthodes et processus mis en œuvre par l'entreprise pour gérer ses impacts, risques et opportunités matériels en matière de conduite des affaires, ainsi que sur ses performances en la matière.

L'ESRS G1 couvre les sous-thèmes matériels suivants :

- Protection des lanceurs d'alerte.
- Gestion des relations fournisseurs.
- Corruption et pots-de-vin.
- Mécanismes de financement éthiques et responsables (*spécifique à New Immo Holding*).

Qui pilote la conduite des affaires chez New Immo Holding ? G1.5.A.1

La direction Éthique et Compliance

Une directrice et trois collaboratrices, en charge du business éthique, composent cette direction rattachée au directeur général de l'entreprise. Elle couvre différents sujets — ligne d'alerte, devoir de vigilance, contrôle des tiers, règles de concurrence, prévention de la corruption, des conflits d'intérêt et du blanchiment d'argent — et rapporte au Comité audit compliance et risques dont elle est un invité permanent.

Le Comité audit compliance et risques du Conseil d'administration

Chargé d'assurer la maîtrise des risques de l'entreprise, il se réunit préalablement à tout Conseil d'administration, qu'il informe de l'émergence et de la maîtrise de risques, connus ou nouveaux. Son président, également référent éthique, est nommé par le Conseil d'administration. Il est assisté d'un secrétaire chargé de l'organisation des réunions et de leur procès-verbal, qui veille notamment à ce que les éléments nécessaires à la bonne appréhension des sujets à l'ordre du jour parviennent aux membres du Comité suffisamment à l'avance.

Cet ordre du jour est fixé conjointement par le président du Comité et le directeur Financier global NIH. L'échéance des fonctions de ses membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; leur renouvellement se fait sur le même principe.

Le Comité ESG - Environnement, Social et Gouvernance

Créé par la direction Éthique & Compliance, il assure un rôle central dans la bonne diffusion des politiques éthiques et la compréhension des sujets mais aussi dans la supervision des politiques éthiques. En sont membres la directrice Éthique & Compliance (qui en est la fondatrice), la directrice RH référente des sujets éthiques, le Global Head of Digital & Business Data, le Global Head of ESG, la directrice Juridique Global, la responsable du Reporting extra financier ainsi que des Compliance Officers. Cette composition assure un partage et une intégration cohérente des pratiques éthiques dans les stratégies de Nhood. Elle assure également une coordination efficace entre les différentes fonctions pour intégrer les considérations éthiques dans toutes les dimensions de l'entreprise.

La conduite des affaires répond à des standards élevés d'éthique qui prohibent tout phénomène corruptif et promeuvent une équité dans l'équilibre des relations commerciales. Ainsi, la même structure est appliquée au contenu des guides destinés aux partenaires commerciaux et aux collaborateurs. De la sorte, l'équité est identique entre les comportements attendus en interne et ceux promus en externe. L'ensemble des dispositifs, internes et externes, sont soumis aux mêmes règles de gouvernance.

3.4.1. IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES G1.SBM-3

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact positif	NIH G1-103-IP	Impact positif lié au développement de pratiques commerciales durables et équitables	Conduite des affaires - Mécanismes de financement éthiques et responsables

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

En tant que donneur d'ordre important, New Immo Holding peut encourager, à long terme, ses fournisseurs, sous-traitants, prestataires et pairs à adopter des pratiques plus durables et alignées avec les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, et accompagner tous ces acteurs dans leur transition.

New Immo Holding s'attache à améliorer de façon continue la prise en considération des enjeux liés aux droits humains et à l'environnement dans sa chaîne de valeur. Les effets actuels et attendus de cet impact seraient l'émergence ou le renforcement de pratiques de financements plus fortement liées à des valeurs équitables et durables, affectant à la fois les financeurs, et les potentiels futurs porteurs de projets sur le marché de l'immobilier.

Cet impact peut affecter la chaîne de valeur amont, par les exigences portées par le Groupe envers ses fournisseurs et prestataires, et envers ses partenaires financiers.

Les pratiques commerciales durables prônées par le Groupe peuvent influer sur le secteur en incitant les autres acteurs à adopter des pratiques durables similaires.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f/h

La sous-thématique abordée dans cet IRO correspond à une particularité du secteur dans lequel le Groupe évolue.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1.AR16
Impact négatif	NIH G1-107-IN	Impact négatif sur les normes ESG du secteur en cas de contribution à une finance qui s'éloigne des enjeux ESG	Conduite des affaires - Mécanismes de financement éthiques et responsables

Description, y compris effets & réponse, horizon temporel et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b/c

Le manque de transparence sur ses projets ou des projets financés par des sources non éthiques et/ou non durables peut contribuer à un éloignement des enjeux ESG du secteur à moyen terme.

Afin de favoriser la transparence et une vision long terme dans les activités économiques et d'orienter les flux de capitaux vers des investissements durables, l'Union européenne a créé un système commun de classification des activités des entreprises permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables. Le Groupe a conduit une analyse détaillée de l'ensemble des activités au sein de ses différentes entités consolidées.

Résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.f

Afin de gérer cet impact potentiel, le Groupe s'efforce de privilégier les modes de financements durables et transparents. Cet impact négatif est en partie pris en compte et mitigé par les actions induites par les risques NIH G1-108-R et NIH G1-109-R.

Le sous-thème associé à cet IRO ne fait pas partie de la liste AR16 et correspond à une spécificité Groupe.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH G1-100-R	Risque réglementaire potentiel de non-conformité en cas de non-protection des lanceurs d'alerte (loi n° 2022-401)	Conduite des affaires - Protection des lanceurs d'alerte

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

L'entreprise ne respectant pas la Loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte s'expose à de potentielles condamnations et sanctions à court terme.

Afin de favoriser un accès transparent et accessible à tous, New Immo Holding a mis en place un dispositif d'alerte sécurisé, conforme à la loi Sapin 2, à la loi sur le Devoir de vigilance et à la loi Waserman. Ce dispositif garantit la confidentialité du lanceur d'alerte et des échanges sur la plateforme.

Il permet également un traitement efficace, diligent et professionnel des alertes. La direction Éthique Compliance et Contrôle Interne intervient régulièrement auprès de la communauté des collaborateurs afin de les sensibiliser à l'utilisation du dispositif d'alerte.

La ligne d'alerte s'ouvre ainsi sur un menu déroulant qui présente les typologies d'alerte susceptibles d'être remontées et qui vont notamment de l'atteinte à l'environnement, le non-respect des règles de concurrence, les cas de fraude, d'appropriation illicite, de corruption, jusqu'aux situations de harcèlement quelle qu'en soit l'expression. Elle permet l'ouverture d'un dialogue avec le lanceur d'alerte et la production de pièces dans un espace sécurisé et conforme à la réglementation RGPD.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers actuels et futurs ne sont pas encore connus, le Groupe s'appuie sur les politiques déployées par la direction Éthique et Compliance, ainsi que le plan de vigilance qu'il met en œuvre pour prévenir ce risque potentiel et réduire les impacts qui y sont liés.

Le groupe s'assure, via la direction Éthique et Compliance, de sa conformité à la réglementation, et réalise une veille, afin de s'aligner si la réglementation venait à évoluer. La prestation mise en place dans le cadre de la ligne d'alerte, dans laquelle le Groupe investie, lui permet d'apporter une expérience utilisateur conforme et s'aligne avec les exigences de la réglementation.

Le sous-thème de cet IRO est présent dans la liste AR 16 proposée.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH G1-102-R	Risque réglementaire réel en cas de non-respect des pratiques relatives au droit à la concurrence et au devoir de vigilance	Conduite des affaires - Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le non-respect du droit de la concurrence et la non-application du devoir de vigilance peut entrainer un risque réglementaire pour l'entreprise à court terme. Ce risque peut affecter toute la chaîne de valeur du Groupe.

Le plan de vigilance déployé au sein du groupe, y compris le compte rendu de sa mise en œuvre pour 2023, est disponible sur le site internet de l'entreprise.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Pour faire face à ce risque, dont les effets financiers ne sont pas connus, le Groupe s'appuie sur les politiques déployées par la direction Éthique et Compliance, notamment le code Éthique et mentionne ce risque dans le plan de vigilance. La mise à jour régulière du plan de vigilance et de la cartographie des risques associée par les équipes spécialistes du Groupe lui permet de s'assurer une conformité au devoir de vigilance. La veille réalisée par le Groupe, lui permette de s'assurer une conformité aux pratiques relatives au droit à la concurrence.

Le sous-thème de cet IRO est présent dans la liste AR 16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH G1-105-R	Risque réglementaire réel en cas de pratiques commerciales non éthiques courantes dans l'entreprise	Conduite des affaires - Corruption et versement de pots-de-vin

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le risque est accru à court terme en cas de manque de contrôles ou de connaissances des pratiques non conformes à notre charte éthique (ex. : blanchiment d'argent, conflits d'intérêts, trafic d'influence, travail forcé…).

Ce risque peut affecter toute la chaîne de valeur du Groupe.

New Immo Holding réalise des *due diligences* préalables pour assurer l'intégrité des tierces parties, en particulier au regard des lois anti-corruption et ce, avant d'établir toute relation commerciale. Ces contrôles, adaptés au niveau de risque de chaque catégorie de tierce partie, sont une étape essentielle du processus de référencement. Les tiers référencés sont surveillés tout au long de la relation contractuelle *via* un outil spécifique, afin de détecter tout changement significatif dans leur situation (adverse media, condamnations éventuelles à l'encontre du tiers, de ses dirigeants ou de toute personne morale ou physique affiliée, liens avec des personnalités politiques exposées, sanctions, etc.). La direction Éthique et Compliance est en charge de ses travaux et en rend compte à la Direction générale, pour, si besoin est, adaptation des pratiques en vigueur et de la stratégie commerciale.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Pour faire face à ce risque dont les effets financiers ne sont pas encore connus, New Immo Holding réalise des due diligences préalables pour assurer l'intégrité des tierces parties, en particulier au regard des lois anti-corruption et ce, avant d'établir toute relation commerciale. Ces contrôles, adaptés au niveau de risque de chaque catégorie de tierce partie, sont une étape essentielle du processus de référencement. Les tiers référencés sont surveillés tout au long de la relation contractuelle *via* un outil spécifique, afin de détecter tout changement significatif dans leur situation (adverse media, condamnations éventuelles à l'encontre du tiers, de ses dirigeants ou de toute personne morale ou physique affiliée, liens avec des personnalités politiques exposées, sanctions, etc.).

Cet IRO répond à un sous-thème présent dans la liste AR16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH G1-106-IN	Risque réputationnel réel en cas de non-respect des normes d'éthique des affaires pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes	Conduite des affaires - Corruption et versement de pots-de-vin

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le non-respect de la réglementation peut altérer, à moyen terme, l'image de l'entreprise auprès de ses pairs et les entreprises parties prenantes., ainsi que la chaîne de valeur aval dans sa totalité.

Consciente que son modèle d'affaires, impliquant de nombreux partenaires dans différents pays, l'expose à un risque en matière de corruption, New Immo Holding applique une politique de « tolérance zéro » à l'égard de la corruption. La fonction compliance est représentée par l'équipe de la direction Éthique et Compliance, avec un périmètre New Immo Holding total.

Le plan de vigilance déployé au sein du Groupe, y compris le compte rendu de sa mise en œuvre pour 2023, est disponible sur le site internet de l'entreprise et intègre ce risque.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Néanmoins, le Groupe, *via* la gestion du risque NIH-G1-105-R traite ce risque qui lui est directement relié.

Cet IRO répond à un sous-thème présent dans la liste AR16.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH G1-108-R	Risque réputationnel réel lié à des sources de financement peu éthiques ou non transparentes	Conduite des affaires - Mécanismes de financement éthiques et responsables

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Le recours à des sources de financement peu éthiques ou dont la traçabilité n'est pas réelle peut entrainer, à moyen terme, une dégradation de l'image de l'entreprise. Ce risque réputationnel comporte un caractère direct, et n'a pas ou peu d'impact sur la chaîne de valeur amont ou aval de l'entreprise.

Conscient que son modèle d'affaire implique la recherche constante de financements, le groupe New Immo Holding choisit ses sources de financements en privilégiant les sources internes ELO, obligataires ou *via* des banques institutionnelles reconnues sur la place. Ces choix permettent une traçabilité des sources de financement.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Néanmoins, le Groupe s'efforce, dans sa recherche de financement, d'avoir recours à des financements reconnus comme éthique, traçables, voire d'avoir recours à des obligations dites « vertes » et pouvant s'avérer plus contraignantes.

Le sous-thème de cet IRO correspond à une spécificité du secteur d'activité du Groupe.

Type 2.48a	Identifiant 2.46	Nom 2.46	Thème ESRS connexe 1AR16
Risque	NIH G1-109-R	Risque financier réel lié à la perte potentielle d'investisseurs si les projets suivis ne sont pas alignés avec les ambitions ESG	Conduite des affaires - Orientation des projets

Description, y compris effets & réponse, et liens avec la stratégie, le modèle économique & la chaîne de valeur
2.48.a/b

Un non-alignement entre le choix des projets et les ambitions ESG des financeurs peut entrainer, à moyen terme, une perte de collaboration, et donc une baisse des financements pour les projets de l'entreprise. Ce risque a un impact direct pour l'entreprise, et n'a que peu d'impact sur sa chaîne de valeur amont, et pas d'impact sur sa chaîne de valeur aval.

Conscient que son modèle d'affaire implique la recherche constante de financements, le Groupe New Immo Holding choisit ses projets en accord avec les ambitions ESG de du groupe, et alignés avec les valeurs du marché et des financeurs.

Effets financiers du risque avec horizons temporels (si pertinent), résilience et capacité à faire face de l'entreprise
2.48.d/e/f

Les effets financiers attendus de ce risque matériel sur les performances financières et les flux de trésorerie du Groupe New Immo Holding à moyen et long terme ne sont pas précisément connus. Néanmoins, le Groupe s'efforce, dans sa recherche de nouveaux projets, de respecter les contraintes réglementaires ESG, et les grandes directives suivies par le marché immobilier ou plébiscitées par les financeurs.

Le sous-thème abordé par cet IRO répond à une spécificité du secteur dans lequel le Groupe évolue.

Le sous-thème de cet IRO correspond à une spécificité du secteur d'activité du Groupe.

3.4.2. GESTION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

3.4.2.1. Culture d'entreprise et politiques de conduite des affaires G1-1

3.4.2.1.1. Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance G1.5.A.1

L'entreprise est structurée autour d'un Conseil d'administration New Immo Holding, d'un Comité d'audit, compliance et risques, et d'un management des fonctions éthique et compliance. Une comitologie interne à l'entreprise permet d'assurer la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie et de l'éthique promues par l'entreprise.

Un livret de gouvernance précise les rôles et attributions des différents comités ainsi que les seuils de compétence et d'engagement de dépense de l'entreprise.

3.4.2.1.2. Expertise des organes dans les questions relatives à la conduite des affaires G1.5.B.1

Le Conseil d'administration New Immo Holding veille à ce que les membres du Comité audit compliance risques présentent des profils complémentaires et des compétences financières ou comptables, et désigne au moins trois des administrateurs de NIH, dont le président lui-même. Les statuts prévoient quatre invités permanents : le président directeur général de New Immo Holding et trois administrateurs (cf. ESRS2). À tout moment, le Conseil d'administration peut en modifier la composition. Le Comité délibère en présence d'au moins deux tiers de ses membres qui ne peuvent pas se faire représenter. En fonction de l'ordre du jour de ses réunions, il peut accueillir des invités experts, à la demande de son président. Ce dernier peut notamment convoquer toute personne de l'entreprise susceptible d'apporter un éclairage utile.

3.4.2.1.3. Processus d'identification des impacts, risques et opportunités matériels liés aux questions de conduite des affaires et critères pertinents pris en considération G1.6.1+G1.6.2

Cette section est décrite dans la partie IRO1 de l'ESRS 2.

3.4.2.1.4. Principales politiques et procédures de conduite des affaires

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
G1-04-PO	Cadre d'impact - Conduite des affaires	Conduite des affaires

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Les objectifs du cadre d'impact sont de traduire les orientations et partis pris de Ceetrus qui choisit de placer le foncier au cœur des enjeux de développement régénératif. La foncière adhère au pacte global des Nations unies, pour aller au-delà de la CSRD dans une démarche de construction, de sens et d'innovation.

Ce cadre d'impact vise à atteindre les objectifs de développement durable de l'ONU.

IRO lié

- Pas d'IRO spécifique, cependant ces points sur la conduite des affaires sont décrits dans le paragraphe G1.

Procédures de surveillance : le cadre d'impact vise à piloter les risques associés au changement climatique d'une part et à la conduite des affaires d'autre part. Le processus de contrôle mis en place au sein du Comité Audit vise à présenter annuellement la cartographie du risque climat et l'avancée des plans d'actions associés. Il vise également à travers le reporting de cartographie des risques de corruption, blanchiment et le traitement des alertes éthiques, à s'assurer de ce que les moyens, les actions attendues sont en place pour un pilotage efficace des risques pouvant compromettre la bonne conduite des affaires. Ce reporting est fait semestriellement auprès du comité Audit et s'ajoute à un reporting préalable à tout passage en conseil de surveillance. Enfin, trimestriellement, la direction Éthique et Compliance reporte au conseil l'avancée des plans d'actions destinés à maîtriser les risques dits loi Sapin II et Devoir de Vigilance.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Le cadre d'impact est déployé sur l'ensemble des territoires où Ceetrus est propriétaire majoritaire ou en contrôle opérationnel de sites.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

Le directeur général Ceetrus est en charge de la mise en œuvre de cette politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Politique réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées du terrain.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

Un évènement de Groupe a eu lieu pour le lancement de cette politique, avec présentation disponible pour tous les collaborateurs du Groupe. Chacun a reçu une version papier de la politique. La version digitale est également disponible sur demande.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
G1-02-PO	Politique ligne d'alerte	Protection des lanceurs d'alerte

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

La procédure cadre relative au dispositif d'alerte New Immo a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les Collaborateurs.trices du Groupe, et/ou des Tiers ayant un intérêt à agir, peuvent signaler des dysfonctionnements ou des faits constatés, contraires aux règles applicables. Elle traduit les dispositifs en place concernant la protection du lanceur d'alerte.

La politique vise à répondre à la directive européenne sur la protection du lanceur d'alerte.

IRO lié

- Risque réglementaire potentiel de non-conformité en cas de non-protection des lanceurs d'alerte (loi n° 2022-401) / **NIH G1-100-R**

Procédures de surveillance

- Chaque semestre, la direction Éthique & compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration NIH. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés *via* la plateforme d'alerte ou tout autre canal disponible dans l'entreprise.
- Régulièrement, le Comité audit compliance et risques entend la direction Éthique & Compliance sur les alertes éthiques — nombre et type d'incidents, etc. —, selon un agenda fixé par son président.

Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration — dont une section est dédiée aux alertes éthiques — les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

La diversité des faits susceptibles de faire l'objet d'une alerte est la plus large. Le dispositif a ainsi pour objectif le signalement et le traitement d'alertes relatives à des situations de pots-de-vin, corruption, ristournes, situations antitrust, problèmes concernant la protection des données et la sécurité informatique, détournement, appropriation illicite, vol, ressources humaines, équité et conflits d'intérêts, environnement, santé et sécurité.

Ces faits peuvent être constatés pour l'une des filiales, des activités ou des périmètres du Groupe. Une alerte qui ne remplirait pas ces critères ou qui ne serait pas remontée par une personne répondant à ces mêmes critères pourrait éventuellement donner lieu à une instruction si sa pertinence l'exige au regard de l'analyse de la direction Éthique & Compliance du Groupe.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La Direction générale Nhood, et la direction Éthique & Compliance Nhood sont en charge de la mise en œuvre de la politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Politique réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées du terrain.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Une section du Code de conduite éthique des partenaires et des affaires est dédiée à la politique d'alerte.

Le lien vers la plateforme d'alerte est rappelé sur le site internet institutionnel et lorsqu'une connexion se produit, que ce soit par une partie prenante interne ou externe à l'entreprise, la protection du lanceur d'alerte est strictement rappelée.

La politique fait l'objet d'un partage sur la page institutionnelle du site internet de l'entreprise.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
G1-03-PO	Code éthique	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance

2.65.a

Cette charte traduit l'ensemble des engagements pris par la société à propos de la conduite à adopter en tant que collaborateur/ collaboratrice en matière d'éthique des affaires respectueuse des règles de concurrence :

- exclusion de toute corruption,
- vigilance absolue à l'égard de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme,
- intransigeance avec le respect des droits humains fondamentaux,
- réprobation ferme de toute forme de travail indigne, irrespectueuse ou dangereuse.

Le code de conduite éthique des collaborateurs s'appuie notamment sur la loi et les principes directeurs de Global Compact des Nations unies. Il fixe des fondamentaux qui engagent chacun, dont le respect de l'esprit, plus encore que de la lettre, est déterminant et incontestable.

IRO liés

- Risque réglementaire en cas de non-respect des pratiques relatives au droit à la concurrence et au devoir de vigilance /NIH G1-102-R
- Impact positif lié à la contribution au développement de pratiques commerciales durables et équitables /NIH G1-103-IP
- Risque réglementaire en cas de pratiques commerciales non éthiques ayant court dans l'entreprise/ NIH G1-105-R
- Risque réputationnel en cas de non-respect des normes d'éthique des affaires pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes /NIH G1-106-R
- Risque réputationnel lié à des sources de financement peu éthiques ou non transparentes /NIH G1-108-R
- Impact négatif sur les normes ESG du secteur en cas de contribution à une finance qui s'éloigne des enjeux ESG /NIH G1-107-IN.

Procédures de surveillance

- Cette charte et les documents associés feront l'objet d'un examen d'ensemble par la direction Éthique & Compliance à une fréquence régulière pour identifier les évolutions et prendre en compte d'éventuels risques nouveaux.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)

2.65.b

Le code de conduite éthique des collaborateurs s'adresse à la communauté Nhood Holding et ses filiales, à la communauté des salariés, quel que soit leur statut, dirigeant, administrateur, de la société Nhood Holding ou d'une de ses filiales désignée sous le terme « collaborateurs ».

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique

2.65.c

La direction générale Nhood et la direction Éthique & compliance Nhood sont en charge de la mise en œuvre de la politique.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique

2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique

2.65.e

Politique réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers. Le code éthique retrace les comportements à adopter et ceux à proscrire dans les relations entre les collaborateurs du Groupe entre eux, et avec les autres parties prenantes, toute la chaîne de valeur du Groupe en contact avec les collaborateurs New Immo Holding ont donc été pris en compte lors de l'établissement de la procédure.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre

2.65.f

Le document est annexé au règlement intérieur ou à tout équivalent prévu par la réglementation nationale du pays où il s'applique. Il fait aussi l'objet d'un partage sur la page institutionnelle du site internet de l'entreprise.

Identifiant de la politique	Nom de la politique	Thème ESRS connexe
2.65	2.65	1.AR16
G1-01-PO	Politique de lutte contre la corruption groupe	Corruption et versement de pots-de-vin - Prévention et détection incluant la formation

Principaux éléments de la politique, y compris objectif(s), IRO(s) rattaché(s) et processus de surveillance
2.65.a

Cette politique établit le cadre dans lequel la société de service lutte contre la corruption. Elle manifeste la tolérance zéro dans l'entreprise à l'égard de tout phénomène de corruption. Elle complète les codes éthiques ainsi que les politiques spécifiques mises en place au sein de l'entreprise.

Elle est un cadre de référence commun pour prévenir, détecter et agir à l'endroit de tout acte susceptible d'être considéré comme un acte corruptif.

Cette politique vise à répondre à la Loi Sapin 2 et lois locales en la matière, loi sur le devoir de vigilance.

IRO lié

- Risque réputationnel en cas de non-respect des normes d'éthique des affaires pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes /**NIH G1-106-R**

Procédures de surveillance : la politique est suivie par le Comité audit compliance et risques et le Conseil d'administration.

Champ d'application ou exclusions (activités, chaîne de valeur, portée géographique, parties prenantes affectées)
2.65.b

Elle s'adresse à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise, quels que soient leur statut ou le territoire dans lequel ils exercent.

Niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation responsable de la mise en œuvre de la politique
2.65.c

Le directeur général Nhood ainsi que le président de New Immo Holding sont en charge de la mise en œuvre de cette politique, sous la supervision de la directrice Éthique & Compliance.

Normes ou initiatives tierces respectées tout au long de la mise en œuvre de la politique
2.65.d

Non concerné. Nous comprenons que les normes et initiatives tierces visées par ce point de données ne sont pas des textes législatifs ou réglementaires obligatoires mais des instruments non contraignants auxquels les entreprises peuvent recourir sur une base volontaire.

Attention portée aux intérêts des principales parties prenantes lors de l'élaboration de la politique
2.65.e

Politique réalisée en interne, fondée sur les expertises métiers et les remontées du terrain. Par sa nature, cette politique a pris en compte toutes les parties prenantes amont et directes du Groupe lors de sa rédaction.

Modalités de mise à disposition de la politique auprès des parties prenantes affectées et participant à sa mise en œuvre
2.65.f

La politique est publiée sur la page intranet de l'entreprise et fait l'objet d'un partage sur la page institutionnelle du site internet.

3.4.2.1.5. Signalements de préoccupations, investigations et protection des lanceurs d'alerte G1.10.a.1-B+G1.10.A.1+G1.10.A.2+G1.10.b.2-B+G1.10.b.4 - B

> **Le dispositif d'alerte**

Il est ouvert à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise et aux tiers qui constateraient des écarts ou auraient des doutes quant à l'application du code éthique. New Immo Holding encourage toute personne témoin d'un comportement contraire aux valeurs et aux engagements portés par le code éthique de l'entreprise à le signaler sur cette plateforme. Régulièrement, la direction Éthique & Compliance intervient auprès des équipes afin de les sensibiliser à son utilisation. Au siège social de l'entreprise, une campagne de communication relaie son accès direct *via* un QR code. Le lien est également disponible dans l'ensemble des codes éthiques édités et diffusés par l'entreprise.

La ligne d'alerte facilite l'ouverture d'un dialogue avec le lanceur d'alerte et la production de pièces dans un espace sécurisé et conforme au règlement général sur la protection des données à caractère personnel (RGPD). L'identification des préoccupations relatives aux comportements illicites ou contraires au code de conduite est facilitée dans le cadre de la ligne d'alerte par la mise à disposition d'un menu déroulant permettant au lanceur d'alerte, qu'il soit collaborateur ou tiers à l'entreprise, d'être guidé vers la préoccupation dont il souhaite faire part. Dans le menu déroulant, chaque item (atteinte à l'environnement, pratique frauduleuse, vol, appropriation illicite, corruption, harcèlement, discrimination, etc.) fait l'objet d'un descriptif dynamique. Ainsi, en passant le curseur sur le thème sélectionné, une définition synthétique associée à une illustration pratique vient décrire la possible préoccupation. Le lanceur d'alerte est ainsi orienté pour identifier et signaler au mieux sa préoccupation. Toutefois, si le contenu n'est pas le reflet exact de l'attente du lanceur d'alerte, il lui suffit de sélectionner dans le menu déroulant le terme « autre » pour accéder à un commentaire et à un signalement libre. L'examen de ladite préoccupation est fait par la directrice Éthique et Compliance, seule habilitée à connaître des alertes. En fonction du contenu associé, il lui est loisible de réaffecter l'alerte à la bonne préoccupation dans le cadre d'un onglet de note. Par exemple si le lanceur d'alerte a identifié le terme « pratiques frauduleuses » pour désigner des rejets dans l'environnement, la directrice peut inscrire dans l'onglet note « alerte afférent à l'atteinte à l'environnement ». Le lanceur d'alerte ne sera pas perturbé dans son dialogue par ce changement d'intitulé non visible pour lui mais qui permet dans le cadre des reporting une information la plus fine possible des organes de contrôle. Après avoir été anonymisés, les signalements font l'objet d'un reporting auprès du comité audit, compliance et risques, et contribuent au renforcement des processus et des contrôles de l'entreprise, notamment dans le cadre de la bonne diffusion des règles éthiques dans l'entreprise. En 2025, la société prestataire en charge du contrat sera renouvelée par la mise en place d'un appel d'offres. La plateforme aura alors pour vocation de conserver la même ergonomie tout en bénéficiant d'une approche plus *user-friendly* (d'utilisation facilitée et conviviale).

> **La protection des lanceurs d'alerte** G1.10.C.1

La plateforme d'alerte offre les garanties les plus exigeantes quant à la sécurisation et à la protection du lanceur d'alerte. Aucune donnée ne transite sur des serveurs hébergés par le Groupe et aucune connexion ne peut être faite en dehors de la plateforme hébergée par un tiers habilité et dont la sécurisation fait l'objet d'un audit de tiers régulier. Par conséquent, le lanceur d'alerte bénéficie d'une protection stricte et garantie. En conformité avec la loi, et afin de permettre un traitement efficace des alertes, il bénéficie, tout au long de la phase d'instruction et jusqu'à la clôture de l'alerte, de la confidentialité la plus absolue. À l'issue de l'instruction et des conclusions, l'alerte est anonymisée dès son archivage et tous les éléments de données personnelles sont également anonymisés, et la protection du lanceur d'alerte est mécaniquement augmentée.

Plus globalement, le Groupe a mis en place des éléments spécifiques qui protègent le lanceur d'alerte, tels que la relecture des comptes rendus d'interviews à l'issue de l'entretien. Il bénéficie par ailleurs d'une protection légale dès lors que l'alerte est effectuée de bonne foi.

- **Garantie de confidentialité**

Le dispositif mis en œuvre garantit une stricte confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte. Aucun élément de nature à l'identifier ne peut être divulgué, sauf à l'autorité judiciaire ou à moins d'obtenir le consentement express de l'intéressé. Le nombre de personnes chargées du recueil et du traitement des alertes, toutes soumises à un accord de confidentialité, est limité. Les données personnelles sont accessibles uniquement aux personnes habilitées à les consulter au regard de leurs attributions. Le cas échéant, les experts missionnés dans le cadre de l'instruction d'une enquête relative à une alerte doivent s'engager contractuellement à assurer la confidentialité des données et à les supprimer au terme de leur intervention.

- **Protection contre toutes représailles ou tentatives d'intimidation**

Un lanceur d'alerte agissant de bonne foi ne peut faire l'objet de sanctions, quand bien même ses allégations s'avèreraient par la suite non confirmées. Il est aussi protégé contre toute tentative d'intimidation.

- **Protection en droit du travail**

Un lanceur d'alerte ne peut faire l'objet de mesures disciplinaires — écarté d'une procédure de recrutement, sanctionné, licencié, objet d'une mesure discriminatoire notamment en matière de rémunération, de formation ou de promotion professionnelle — ou de poursuites du seul fait d'avoir alerté, de bonne foi, des faits relevant d'une alerte. Il bénéficie de cette protection absolue, quand bien même l'alerte ne serait finalement pas fondée. Seule l'utilisation délibérément abusive de l'alerte fait échec à cette protection.

> **Les canaux internes de signalement mis à leur disposition** G1.10.C.I.1+G1.10.c.i.2-B

La direction Éthique & Compliance intervient régulièrement auprès de la communauté des collaborateurs afin de les sensibiliser à l'utilisation du dispositif d'alerte. La ligne d'alerte est d'ailleurs largement développée dans les codes éthiques de l'entreprise, systématiquement remis aux collaborateurs.

Lorsque des accès temporaires sont octroyés à des relais Compliance pour le traitement *ad hoc* d'une alerte sur la plateforme, une formation préalable obligatoire d'utilisation est dispensée par la directrice Éthique & Compliance, qui revient également sur la protection et les droits du lanceur d'alerte ainsi que sur les droits des personnes et celles mises en cause. À ce titre, une trame d'entretien est disponible. Enfin, une formation est dispensée conjointement avec le prestataire, le Compliance Officer Groupe et le relais Compliance du pays.

> **Les mesures de protection contre des représailles** G1.10.C.II.1+G1.10.d.2-B+G1.10.e.1-B+G1.10.f.1-B+G1.11.1-B

La protection des lanceurs d'alerte fait l'objet d'une section dédiée dans le Code éthique à destination des collaborateurs et des partenaires (cf. G1-03-PO). Elle est aussi au cœur de la directive européenne UE 2019/1937 — qui vise à déployer un dispositif efficient pour lutter contre les violations du droit européen — et des lois de transposition locale :

- France : loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 dite « Wasserman » visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte.
- Italie : Decreto Legislativo n. 24 del 10 marzo 2023.
- Portugal : Lei n° 93/2021 de 20 de dezembro.
- Espagne : Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.
- Pologne : « Ochronie osób zgłaszających naruszenia prawa ».

En Ukraine, et hors transposition de la directive européenne, la loi anticorruption « Закон України « Про запобігання корупції » prévoit la mise en place d'un dispositif d'alerte et d'un mécanisme de protection des lanceurs d'alerte.

À ce jour, le dispositif d'alerte mis en place par l'équipe corporate — plateforme d'alerte, protection du lanceur d'alerte, etc. — s'applique à l'ensemble des filiales.

La directrice Éthique est compliance est en charge d'effectuer les enquêtes internes. Le recours à des experts dédiés au type d'alerte peut être engagé (par exemple les avocats). Le traitement des alertes *via* le canal Speak up, son efficacité, objectivé et caractère indépendant sont est détaillés dans la section 3.3.2.4.1.

3.4.2.1.6. Formation à la conduite des affaires G1.10.G.1

Le cadre d'impact de la Foncière a fait l'objet de conférences et présentations destinées à l'ensemble des collaborateurs. Des supports ont été diffusés, permettant à tous l'appréhension correcte de ce cadre. Par ailleurs, la Charte de déontologie désormais finalisée va être déployée par la direction Éthique & Compliance. Quant aux relais Compliance des pays, ils ont la charge, entre autres, de transmettre aux équipes locales les éléments du Code éthique qui leur est dédié.

À l'occasion de l'exercice de cartographie des risques, plusieurs fonctions à risque ont été identifiées et font l'objet de formations *ad hoc* : G1.10.H.1

- les membres du Conseil d'administration ;
- les membres du Comité de direction ;
- les fonctions juridiques ;
- l'ensemble des fonctions en front office :
  - dont les achats et fonctions commerciales,
  - dont le développement de projet (promotion immobilière),
  - dont la direction Relations et Territoires.

Annuellement, un dispositif de formation est proposé aux collaborateurs en lien direct avec la conduite des affaires. Ce dispositif alterne des formations globales adossées au Code Éthique, d'autres dédiées à des thèmes particuliers (ex. : les cadeaux et invitations, le conflit d'intérêt…). Certaines formations sont assujetties à l'atteinte d'un score minimum pour valider la formation.

3.4.2.2. Gestion des relations avec les fournisseurs G1-2

3.4.2.2.1. Politique en matière de relations avec les fournisseurs G1.14.1+G1.15.A.1

Le dialogue avec les fournisseurs est une source de richesse réciproque qui permet à chacune des parties à la fois de mieux comprendre les attentes de l'autre, et de pouvoir fixer un socle d'exigences mutuelles. Les relations avec les fournisseurs peuvent également comporter des risques et des impacts, de même notre activité peut également en être génératrice. À ce titre, la société a mis en place une approche qui s'appuie sur deux piliers :

- des évaluations de la maturité des fournisseurs à l'entrée en relation, qui prennent en compte les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
- des revues périodiques avec les fournisseurs, afin de définir conjointement les actions de maîtrise des risques ESG.

Pour la société, il s'agit de maîtriser sa chaîne de valeur, qui promeut des Achats responsables au sein de son organisation. Elle intègre naturellement cette dimension dans la sélection de ses partenaires afin qu'ils contribuent, au fil des relations commerciales, à minimiser leurs impacts environnementaux et sociétaux, et favorisent les bonnes pratiques en termes d'éthique et de droits humains.

La politique est aussi l'occasion de rappeler les bonnes pratiques à mettre en œuvre par la personne/l'équipe en charge de l'exécution du contrat/de la prestation pour s'assurer du paiement du fournisseur dans le temps défini :

- négocier un délai de paiement respectant le cadre légal qui soit raisonnable à la fois pour l'entreprise mais aussi pour le fournisseur ;
- s'assurer que le délai de paiement négocié avec le fournisseur est correctement inscrit dans le contrat et est le même que celui paramétré dans les outils *Procure-To-Pay* et comptables ;
- informer le fournisseur du mode de calcul du délai de paiement (en France, par exemple, le nombre de jours fin de mois) ;
- respecter le processus d'engagement des dépenses défini afin d'éviter de retarder le processus de paiement ;
- s'assurer que les engagements contractuels sont honorés tout au long de la relation d'affaire afin de prévenir tout désaccord sur le montant à payer. Le processus d'engagement des dépenses et les outils n'étant pas homogènes dans le Groupe, il faut considérer que les délais de paiement ne sont pas appréhendés de la même manière partout.

3.4.2.2.2. Procédure de sélection et suivi des fournisseurs et principaux critères sociaux et environnementaux pris en compte G1.15.B.2+G1.15.b.1-B

Des directions Achats ont été déployées depuis 2020 en Italie et depuis 2023 en France. Une politique Achats responsables existe depuis avril 2024 pour les marchés France et Luxembourg, qui représentent 50 % du chiffre d'affaires de l'entreprise. Cette politique a pour objectif de définir le cadre de la relation avec les fournisseurs, de présenter notamment les prérequis en matière de droits fondamentaux et de conduite commerciale responsable. Elle se structure selon les axes suivants :

- garantir le respect des droits fondamentaux ;
- adopter une conduite commerciale responsable ;
- développer des relations à impact positif avec les fournisseurs assurant la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.

La politique Achats responsables, qui s'applique à tous les fournisseurs de New Immo Holding, constitue une annexe contractuelle, y compris lors d'appels d'offres, et reste accessible aux candidats fournisseurs *via* le site internet de Nhood. Courant 2023, un questionnaire complémentaire sur les segments environnementaux, santé et sécurité et droits humains a été élaboré. À ce jour, il existe sous quatre formats, selon la taille de l'entreprise à évaluer — TPE, PME, ETI et grande entreprise. Composé de 60 à 84 questions, il est en cours de test au sein de trois filiales, en France, au Luxembourg et dans la Holding. Ce questionnaire intègre dorénavant des questions liées :

- aux droits humains,
- au code de conduite,
- aux procédures,
- au cadre général,
- à l'environnement,
- à la santé et sécurité.

Les résultats du questionnaire sont pris en compte pour évaluer l'offre soumise lors de l'appel d'offres.

Pour renforcer les axes de contrôle environnementaux, droits humains et santé sécurité, deux filiales ont décidé de se doter d'un outil d'évaluation extra-financière des fournisseurs. À travers cet outil, le Groupe entend intégrer davantage de critères liés à la performance ESG de ses fournisseurs au sein des critères d'achats.

3.4.2.3. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin G1-3

3.4.2.3.1. Dispositif de prévention, détection et sanction des cas et traitement des allégations s'y rapportant G1.16.1

L'entreprise a mis en place un système de prévention de la corruption qui passe par la création de référentiels affirmant une tolérance zéro vis-à-vis de la corruption. Ils sont notamment constitués de codes éthiques internes et externes et de politiques spécifiques dont les contenus sont alignés avec les législations locales. Ce système de prévention est complété par des actions de formation et de sensibilisation. Il fait l'objet d'une approche pédagogique adossée à la cartographie des risques de corruption. Le système de détection s'appuie sur les gestes métier qui peuvent être renforcés par des mesures de contrôle internes.

New Immo Holding a également posé les bases d'une politique de contrôles comptables, visant à déterminer l'ensemble des contrôles devant être faits pour prévenir et identifier les cas de fraudes et corruption. Ce système de contrôle interne est fondé sur les bonnes pratiques établies par le COSO *(Committee of Sponsoring Organizations of the Tradeway Commission)* et comprend plusieurs éléments :

- la gouvernance du système de contrôles comptables ;
- les acteurs, rôles et responsabilités dans la réalisation des procédures de contrôles comptables ;
- l'organisation comptable au sein du Groupe ;
- les systèmes d'information comptable et les contrôles embarqués ;
- la gestion des risques et des systèmes de contrôles afférents ;
- la méthodologie de contrôle ;
- le plan de contrôle des risques de corruption :

Contrôles de Niveau 1 :

- contrôles inhérents à la fonction comptable,
- contrôles en lien avec la cartographie des risques de corruption,
- contrôles directement issus des recommandations de l'AFA (Agence française anticorruption) ;

Contrôles de Niveau 2 :

- contrôles inhérents à la fonction comptable,
- contrôles en lien avec la cartographie des risques de corruption,
- contrôles directement issus des recommandations de l'AFA.

Les sanctions sont de deux ordres : celles destinées aux collaborateurs et celles spécifiques aux parties prenantes de l'entreprise. Dans la relation interne, les phénomènes corruptifs font l'objet de sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement — sur un principe mentionné dans le règlement intérieur, dont le code éthique est une annexe. Dans les relations externes, les phénomènes corruptifs donnent lieu à la cessation des relations commerciales. L'une et l'autre de ces sanctions ne préjugent pas de la faculté pour le Groupe d'engager des poursuites judiciaires ou des demandes de réparation.

> **Le traitement des allégations** G1.18.A.1+G1.18.b.1-B

La politique contre la corruption du Groupe fixe le cadre dans lequel la société de service lutte contre la corruption. Elle manifeste la tolérance zéro dans l'entreprise à l'égard de tout phénomène de corruption et complète les codes éthiques ainsi que les politiques spécifiques mises en place. Elle est un cadre de référence commun pour prévenir, détecter et agir à l'endroit de tout acte susceptible d'être considéré comme un acte corruptif. Les phénomènes potentiellement corruptifs — dons, cadeaux, invitations, sponsoring, mécénat, relations aux intermédiaires et aux tiers — font l'objet de politiques complémentaires diffusées dans l'ensemble des territoires où le Groupe exerce ses activités.

Plusieurs procédures existent pour empêcher et détecter les cas de corruption et les versements de pots-de-vin, notamment le signalement sur la plateforme, le traitement des alertes et les droits des personnes auditionnées. Le processus d'alerte fait l'objet d'une section dédiée dans le code éthique des collaborateurs.

Les procédures sont adossées au code Éthique. Elles illustrent les attendus par des comportements positifs *(do)* et les comportements à proscrire *(don't)* avec des exemples directement liés à la cartographie des risques et aux spécificités métier. La directrice Éthique et Compliance est seule habilitée à mener des enquêtes. Les interlocuteurs de la chaîne de gestion ne sont pas parties prenantes pour mener les investigations, mais pour rendre compte si la direction Éthique et Compliance l'estime nécessaire.

> **La communication des résultats aux organes d'administration, de direction et de surveillance** G1.18.C.1

Chaque semestre, la direction Éthique & Compliance effectue un reporting auprès du Conseil d'administration NIH. Elle rend compte du nombre et de la catégorie de cas signalés *via* la plateforme d'alerte ou de tout autre canal disponible dans l'entreprise. De son côté, le Comité audit compliance et risques entend régulièrement, et selon un agenda fixé par son président et la direction Éthique & Compliance, les alertes éthiques : nombre et type d'incidents.

Chaque trimestre, la direction Éthique & Compliance partage avec le Conseil d'administration les chiffres clés permettant de mesurer l'implémentation effective du programme éthique. Une section est dédiée aux alertes éthiques.

3.4.2.3.2. Publicité des politiques à l'égard des parties prenantes G1.20.1

Le Code éthique des collaborateurs fixe les attendus concernant la prévention et la lutte contre la corruption applicables aux salariés. Annexé au règlement intérieur lorsque la législation locale le prévoit, il est communiqué à l'ensemble des effectifs suivant les processus validés par la DRH locale — adjonction au contrat de travail, signature à la remise — et lors de l'intégration des nouveaux embauchés. Ses mises à jour font l'objet d'une communication institutionnelle large. La charte globale RH prévoit que dans les premiers mois suivants l'arrivée d'un collaborateur, celui-ci doit être formé aux processus internes et à l'éthique et conformité.

Un code éthique des partenaires est également mis en place, qui permet de faire connaître à nos partenaires commerciaux nos attendus éthiques et liés à la conduite des affaires. Ainsi le parallélisme est respecté entre le code Éthique des collaborateurs qui fixe les comportements attendus par les collaborateurs, y compris dans le cadre des représentations qu'ils font de l'entreprise, notamment dans la relation avec les territoires, les administrations et les fournisseurs, et le code éthique des partenaires qui fixe des attendus similaires. Le code éthique des partenaires est annexé aux contrats commerciaux. Il est disponible sur le site institutionnel de l'entreprise Nhood.com dans la section « nos engagements/valeurs éthiques ». Nous pouvons considérer le périmètre New Immo Holding couvert, les relations avec les partenaires de Ceetrus étant incluses dans la prestation de service opérée par Nhood.

Concernant les populations contribuant directement à la détection des phénomènes de corruption, une politique de contrôles comptables est en cours de déploiement et des formations dispensées *a minima* tous les deux ans. Un plan d'actions adossé à la cartographie des risques de corruption est établi pour chaque territoire et fait l'objet d'un suivi par la direction Compliance & Éthique.

3.4.2.3.3. Formation à la lutte contre la corruption G1.21.A.1

La formation à la prévention des phénomènes corruptifs est dispensée le plus largement possible dans l'entreprise, notamment par des e-learning, la sensibilisation des nouveaux arrivants et des actions ponctuelles. L'événement majeur au sein du Groupe se déroule chaque 9 décembre, à l'occasion de la journée internationale de lutte contre la corruption. Cette manifestation mobilise 100 % des salariés et inclut une prise de parole de la directrice Éthique & Compliance globale. Y sont rappelés les comportements à prohiber ainsi que les actes sensibles G1.21.A.1.AR8.8 :

- corruption,
- invitations et cadeaux,
- conflits d'intérêts,
- évaluation des tiers,
- ligne d'alerte,
- prévention et lutte contre le blanchiment d'argent,
- comportements à prohiber et actes sensibles.

À titre d'exemple, en 2023, une newsletter et des vidéos de sensibilisation émanant de la direction Éthique & Compliance ont été adressées à 100 % des collaborateurs. Localement, plusieurs dispositifs de formation ont été initiés par les équipes :

- au Portugal, un programme en présentiel destiné à 100 % des collaborateurs ;
- en Italie, un module en distanciel pour 100 % des collaborateurs ;
- en Pologne, l'accompagnement de 100 % des collaborateurs à l'utilisation de la ligne d'alerte ;
- en Russie, une session de prévention en présentiel à destination de 100 % des collaborateurs.

Au cours de l'année, des sensibilisations spécifiques à l'analyse et au contrôle des tiers ont été réalisées auprès de différents publics :

- l'ensemble des assistantes commerciales France et Luxembourg (50 % du CA de la société),
- l'équipe Achats France et Luxembourg,
- les équipes du directeur Commerce France et Luxembourg, initiées par ce dernier.

Des présentations sont également organisées auprès des équipes dirigeantes :

- chaque trimestre pour la Foncière,
- en octobre et novembre 2024 pour la société de services.

3.4.2.3.4. Méthode de prestation de formation anti-corruption et anti-pots-de vin G1.21.A.1.AR8.3

Les actions de formation — en présentiel et en distanciel —, de sensibilisation en collectif ou encore dédiées à des publics ciblés — DRH, DG, Comité de direction… répondent à deux impératifs :

- les obligations légales, notamment la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite « loi Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- les attendus du cadre éthique fixé par l'entreprise tel que détaillé dans le Code éthique des collaborateurs. Il s'agit donc pour l'entreprise de prévenir les faits de corruption pouvant être identifiés par ces dispositifs ou mis en avant par la cartographie des risques anticorruption.

La méthode déployée vise à s'assurer de la couverture des risques auprès des personnes les plus exposées auxdits risques. G1.21.A.1.AR8.3

Enfin, tout au long de l'année, différentes campagnes viennent compléter le rituel du 9 décembre, notamment à l'occasion de prises de paroles auprès de collaborateurs ou à l'occasion de la diffusion de politiques additionnelles. G1.21.A.1.AR8.7

Fonctions à risques couvertes par les programmes de formation G1.21.B

Les personnes les plus à risque ont été identifiées par le travail de cartographie et font l'objet de formations et points de rencontres spécifiques :

- les membres du Conseil d'administration,
- les membres du Comité de direction,
- des fonctions en front office, dont fonctions Achats et Commerciale, Développement de projet (promotion immobilière) et direction Relations et Territoires.

En 2024, pour exemple 100 % des membres du Comité de Direction ont été formés au sein de Nhood et de Ceetrus aux attendus de l'Agence française anticorruption. 100 % des membres du Conseil d'administration ont été formés à la prévention des conflits d'intérêt. Concernant les autres fonctions citées, elles ont été formées individuellement au contrôle des tiers directement visés par la prévention des risques de corruption (100 % des personnes présentes à la formation ont validé ce module).

3.4.2.3.5. Formation sur mesure pour les organes d'administration, de direction et de surveillance G1.21.C.1

Des sensibilisations sont régulièrement proposées à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise. Elles sont également proposées aux membres du Conseil d'administration et du Comité audit, compliance et risques. Ainsi, en 2024, les administrateurs ont bénéficié d'une formation à l'éthique et à la gestion des conflits d'intérêts.

3.4.3. INDICATEURS ET CIBLES

3.4.3.1. Cas de corruption ou de versement de pots-de-vin G1-4

Au cours de la période de reporting, New Immo Holding et ses collaborateurs n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour infraction à la législation applicable sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption ou contre le versement de pots-de-vin. En revanche, chaque alerte qui a mis en avant des faits constituants des entraves à l'éthique ont fait l'objet de mesures. Ces mesures prévues par le code éthique et le règlement intérieur vont jusqu'au licenciement. En outre, le process de cartographie des risques est enrichi desdites entraves qui apparaissent sous forme de scénario d'atteinte et font l'objet de mesures d'occurrence et de probabilité. G1.22.1+ G1.25.B + G1.25.C + G1.25.D.1

3.4.3.2. Influence politique et activités de lobbying G1-5

3.4.3.2.1. Activités et engagements liés à l'exercice d'influence politique G1.27.1

L'encadrement des activités de lobbying de New Immo Holding par le Code éthique, selon les prescriptions posées par la direction Éthique & Compliance, contribue à la maîtrise des normes éthiques des affaires. Leur non-respect induirait un risque pouvant nuire à l'image de l'entreprise et altérer ses relations avec les parties prenantes. Ces activités sont susceptibles d'un contrôle par le Comité audit, compliance et risque. G1.29.a.1

La politique de lobbying de NIH préconise en substance :

- le non-financement des partis politiques,
- l'exercice du lobbying exclusivement par des collaborateurs habilités,
- l'inscription dans un registre des actions et des montants corrélatifs, lorsque la législation locale l'exige,
- la formation des personnes exposées.

Parmi les actions édictées dans la politique NIH :

- mener les actions de l'entreprise en toute clarté,
- inscrire ces actions dans les registres dédiés,
- laisser les professionnels expérimentés prendre la parole en public.

Parmi les actions proscrites et interdites dans le cadre de la politique :

- soutenir des activités destinées à financer de façon indirecte l'octroi d'autorisation administrative,
- faire du prosélytisme. G1.27.1

3.4.3.2.2. Type de destinataire/bénéficiaire des contributions politiques financières et en nature apportées directement et indirectement par l'entreprise G1.29.B.I.1

Non applicable.

3.4.3.2.3. Manière dont est estimée la valeur monétaire des contributions en nature G1.29.B.II.1

Non applicable.

3.4.3.2.4. Principaux thèmes couverts par les activités de lobbying et les principales positions que défend l'entreprise sur ces questions G1.29.C.1+G1.29.D.1-B+G1.29.D.AR13.1-B

Se référer au point 3.4.3.2.1.

3.4.3.2.5. Informations sur la nomination de tout membre des organes d'administration, de direction et de surveillance qui aurait occupé une position comparable dans une administration publique (y compris dans un organisme de régulation) G1.30.1

Les administrateurs sont sollicités une fois par an pour déclarer les potentielles situations de conflits d'intérêts. Cette déclaration porte sur les fonctions à titre gracieux ou non, les mandats de toute nature… exercés précédemment ou actuellement par le déclarant. À l'issue de ces déclarations, une cartographie des interactions est établie. L'objectif : mesurer le degré d'indépendance de l'administrateur avec ses autres intérêts. Les conclusions sont partagées auprès du Comité audit, compliance et risque par la directrice Éthique & Compliance.

new immo holding

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

AU 31 DECEMBRE 2024

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF *(en millions d'euros)*	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill	4.1	44,2	95,2
Autres immobilisations incorporelles	4.2	15,3	14,2
Immobilisations corporelles	4.3	37,1	45,2
Immeubles de placement	4.4	6 590,1	7 163,4
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	474,2	425,6
Instruments dérivés non courants	6.3	69,1	89,7
Autres actifs financiers non courants	7.2	291,6	292,2
Autres actifs non courants		91,1	71,5
Actifs d'impôts différés	9.2	115,3	107,1
ACTIFS NON COURANTS		**7 728,1**	**8 304,1**
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	118,1	229,3
Stocks		46,6	28,8
Créances clients	7.1	183,1	183,9
Créances d'impôts exigible		9,2	14,2
Instruments dérivés courants	6.3	1,9	2,7
Autres actifs financiers courants	7.2	319,1	190,2
Autres actifs courants		266,3	314,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	126,7	127,8
ACTIFS COURANTS		**1 071,0**	**1 090,9**
TOTAL ACTIF		**8 799,2**	**9 395,0**

PASSIF *(en millions d'euros)*	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	15.1	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4
Réserves consolidées		2 544,6	2 536,1
Résultat net consolidé		-123,1	-4,0
Capitaux propres - part du groupe		**3 998,0**	**4 108,6**
Intérêts ne donnant pas le contrôle		75,6	82,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**4 073,7**	**4 190,6**
Provisions non courantes	10	10,0	12,5
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 529,0	2 490,4
Dettes locatives non courantes	7.3	61,0	71,5
Instruments dérivés non courants	6.3	23,7	13,8
Autres passifs non courants		53,3	67,4
Passif d'impôts différés	9.2	985,9	995,1
PASSIFS NON COURANTS		**3 662,9**	**3 650,7**
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	3,4	19,4
Provisions courantes	10	39,6	21,3
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	552,6	1 038,9
Dettes locatives courantes	7.3	15,8	17,5
Instruments dérivés courants	6.3	1,3	0,8
Dettes fournisseurs		134,7	102,3
Dettes d'impôts exigibles		14,6	17,1
Autres passifs courants		300,6	336,5
PASSIFS COURANTS		**1 062,6**	**1 553,7**
TOTAL PASSIF		**8 799,2**	**9 395,0**

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	8.1	570,5	595,0
Produits liés aux charges locatives gérées		*124,6*	*120,9*
Charges locatives gérées		*-152,6*	*-150,5*
Charges locatives non récupérées		-28,0	-29,7
Charges sur immeubles		-34,3	-28,1
Revenus locatifs nets	8.1	**508,2**	**537,2**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	65,2	56,6
Marge de promotion immobilière		2,0	0,8
Autres produits d'exploitation		-4,6	-7,8
Frais de personnel	11	-120,5	-106,5
Frais de structure	8.3	-91,4	-85,5
Excédent brut opérationnel		**358,9**	**394,8**
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-25,5	-18,1
Reprises et dotations aux provisions	10	-7,2	-1,6
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-37,5	-260,5
Résultat de cession	12	-139,3	1,9
Autres produits et charges non courants	12	-80,0	0,0
Dépréciation des goodwills	4.1	-2,4	0,0
Résultat opérationnel		**67,0**	**116,5**
Produits financiers		*77,1*	*50,1*
Charges financières		*-163,3*	*-148,0*
Coût de l'endettement financier net	6.1	-86,2	-97,9
Autres produits financiers		*8,3*	*6,6*
Autres charges financières		*-25,5*	*-23,5*
Autres produits et charges financiers		-17,2	-16,9
Résultat financier	6.1	**-103,4**	**-114,8**
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	-18,5	-0,3
Charge d'impôt	9.3	-64,2	-4,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		-119,1	-2,7
Dont			
Part du Groupe		-123,1	-4,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle		4,0	1,3
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	15.3	-3,69	-0,12
Dilué	15.3	-3,69	-0,12

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat Net de l'ensemble consolidé	**-119,1**	**-2,7**
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	*-15,3*	*-88,4*
Réévaluation des actifs financiers	*-12,9*	*-18,7*
Ecarts de conversion	*61,3*	*25,4*
Effets d'impôts	*-19,3*	*27,2*
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies	*0,5*	*0,4*
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-104,8	-56,9
Dont		
Part du Groupe	-108,1	-56,9
Intérêts ne donnant pas le contrôle	3,3	-0,1

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		**-119,1**	**-2,7**
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		51,7	25,5
Variation de valeur des immeubles de placement		37,5	260,5
Variation de valeur des instruments financiers	6.2.1	1,0	1,2
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	18,5	0,3
Résultat de cession	12	139,6	-0,6
Autres Charges et produits sans contrepartie trésorerie	12	47,0	
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		**176,1**	**282,9**
Coût de l'endettement financier net	6.1	89,1	101,0
Charge d'impôt (y compris différée)		64,2	4,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		**329,4**	**388,1**
Impôts perçus / versés		-48,7	-62,3
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-15,7	-19,9
dont stocks de promotion immobilière		*-29,8*	*-13,5*
dont créances clients		*-9,8*	*25,8*
dont autres créances		*12,0*	*-41,1*
dont dettes fournisseurs		*4,9*	*-27,5*
dont autres dettes		*7,0*	*36,3*
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		**265,0**	**306,0**
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		*-100,4*	*-80,6*
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-189,2	-207,6
Cessions d'immobilisations		88,7	127,0
Titres consolidés		*338,2*	*-8,3*
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		-6,4	-0,3
Cessions (y compris trésorerie cédée)		344,6	-8,0
Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)		*-51,5*	*-13,5*
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-70,9	-16,8
Cessions de titres non consolidés		5,3	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	14,1	3,3
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		**186,2**	**-102,5**
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,3	0,5
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		-5,4	-1,2
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-2,6	-3,8
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	229,4	24,8
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-252,8	-227,4
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-15,9	-19,8
Intérêts financiers nets versés		-125,4	-123,2
Variation des créances financières		-138,7	-104,2
Variation des comptes courants	6.2.1	-167,1	272,6
Autres flux liés aux opérations de financement		32,1	25,2
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		**-446,1**	**-155,4**
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		-2,2	50,3
VARIATION DE TRESORERIE		**2,9**	**-2,3**
Trésorerie nette d'ouverture		**127,4**	**119,7**
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		-3,5	10,1
Trésorerie nette de clôture		**126,5**	**127,4**
dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie		*126,7*	*127,8*
dont découvert bancaires (hors ICNE)		*-0,2*	*-0,4*

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 01/01/2023	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-103,5**	**2 689,5**	**4 162,4**	**95,3**	**4 257,6**
Résultat net de l'exercice					-4,1	-4,1	1,3	-2,7
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				26,2		26,2	-0,9	25,4
Ecarts actuariels				0,4		0,4	-	0,4
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-65,2		-65,2	-0,5	-65,2
Réévaluation des actifs financiers				-14,2		-14,2	-	-14,2
Résultat global de l'exercice	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-156,3**	**2 685,4**	**4 105,5**	**95,2**	**4 200,7**
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-4,0	-4,0
Variations de périmètre					-5,7	-5,7	-4,1	-9,8
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					6,9	6,9	-6,9	0,0
Autres mouvements					1,9	1,9	1,8	3,7
AU 31/12/2023	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-156,3**	**2 688,6**	**4 108,6**	**82,0**	**4 190,6**
Résultat net de l'exercice					-123,2	-123,2	4,1	-119,1
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				61,6		61,6	-0,2	61,3
Ecarts actuariels				0,5		0,5		0,5
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-14,9		-14,9	-0,3	-15,3
Réévaluation des actifs financiers				-32,2		-32,2		-32,2
Résultat global de l'exercice	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-141,4**	**2 565,4**	**4 000,3**	**85,6**	**4 085,9**
Augmentation de capital						-	-	-
Dimution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					0,1	0,1	-3,3	-3,2
Variations de périmètre					-7,2	-7,2	-3,6	-10,8
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					3,4	3,4	-3,4	-
Autres mouvements					1,4	1,4	0,4	1,7
AU 31/12/2024	**667,2**	**909,4**	**-0,2**	**-141,4**	**2 563,1**	**3 998,0**	**75,6**	**4 073,7**

NOTES ANNEXES

AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS 329
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION 332
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS 339
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL 341
NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE 351
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS 353
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN 366
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL 369
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES 371
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS 373
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL 375
NOTE 12 – RESULTAT DE CESSION ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS 380
NOTE 13 – RESULTAT GLOBAL 381
NOTE 14 – PARTIES LIEES 382
NOTE 15 – ENGAGEMENTS HORS BILAN 384
NOTE 16 – AUTRES INFORMATIONS 385
NOTE 17 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION 387

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

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

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

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

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

New Immo Holding S.A. et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 11 pays au 31 décembre 2024.

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2024

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 et des fonciers détenus au 31 décembre 2024 (hors Ukraine).

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

Hongrie

Entrée en négociations exclusives avec Indotek Group depuis le 1er septembre 2021, New Immo Holding a finalisé les négociations en décembre 2024 sur la base d'un prix global de 173 millions d'euros.

La cession des actions de deux entités du Groupe, Nhood Services Hungary et Ceetrus Hungary a généré un impact dans le résultat consolidé de -40,7 millions d'euros, dont - 33 millions sont sans effet sur les capitaux propres car provenant du recyclage en résultat des écarts de conversion des années antérieures.

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs des entités concernées par l'opération étaient présentés parmi les actifs et passifs courants en 2023 sur des lignes spécifiques dans le bilan consolidé « Actifs - Passifs détenus en vue de la vente ».

Cession Sintra Retail Park

La société Sintra Retail Park (Portugal), dont les actifs et passifs étaient présentés, conformément à la norme IFRS 5, parmi les actufs et passifs courants en 2023 sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Dettes associées aux actifs détenus en vue de la vente », a été cédée en janvier 2024, en conséquence de l'accord de cession signé en décembre 2023. Cette opération (« shares deal ») a généré une moins value de -5 millions d'euros dans le résultat consolidé et une entrée de trésorerie de 41,7 millions d'euros.

Désengagement partiel en Russie

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

Dans le cadre de ses arbitrages réguliers d'actifs et d'implantations géographiques, le Groupe s'est désengagé partiellement du pays au travers de la cession de sa filiale russe, la société Ceetrus LLC, qui était proprietaire de 19 galeries commerciales.

Cette cession a un impact sur le compte de résultat consolidé de - 88 M€ dont - 45,4 M€ sont sans effet sur les capitaux propres car provenant du recyclage d'écarts de change (écarts de conversion des années antérieures pour - 30,6 M€ et pertes de changes sur financement pour - 14,8 M€)

Plan de cessions au Portugal et en France

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, le Groupe New Immo Holding a procédé à plusieurs opérations de cessions en France et au Portugal.

Citons en particulier trois opérations significatives : la cession fin juillet 2024 de 60% des titres de la SNC Petit Menin qui détient le site Promenade de Flandres (opération qui a généré un impact trésorerie de 90 millions d'euros) , la cession des sociétés portugaises Montijo et Brafero réalisée en septembre 2024 (opération qui a généré une moins value de -13 millions d'euros dans le résultat consolidé et une entrée de trésorerie de 94,9 millions d'euros) et enfin la cession de 50% des titres de la société portugaise Sintra Alegro en décembre 2024 (un « shares deal » qui a généré une moins value de -6,9 millions d'euros dans le résultat consolidé et une entrée de trésorerie de 124 millions d'euros).

Gare du Nord

Gare du Nord 2024, société mise en équivalence a été placée en liquidation amiable depuis le 21 septembre 2021. New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 206 millions d'euros. Sur la base des procédures engagées depuis la fin de l'exercice 2021 et qui se poursuivent en 2024, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

Dans le cadre de la mise en liquidation de la société Gare du Nord 2024 un litige concernant une garantie à première demande sur la bonne exécution de fin de travaux avait été également instruit entre les 2 actionnaires (New Immo Holding et SNCF Gares et Connexions). Le tribunal de commerce avait condamné New Immo Holding en première instance le 22 septembre 2023 à payer à SNCF Gares et Connexions la somme de 47 millions d'euros en exécution de la garantie de bonne fin de travaux du projet Gare du Nord 2024 émise par New Immo Holding.

Le 27 mars 2024, la Cour d'appel de Paris a confirmé la condamnation de New Immo Holding à honorer cette garantie. Une charge de 47 millions d'euros a été comptabilisée dans les comptes du Groupe, dans la ligne « Produits et charges non courants» (note 12). New Immo Holding se pourvoit en cassation.

1.3 REFORME DE LA FISCALITE INTERNATIONALE (Pilier II)

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

Ce dispositif est entré en vigueur pour l'exercice 2024.

Le Groupe New Immo Holding a procédé à l'application desdites règles en réalisant le test des mesures « transitoires dits « Tests de Safe Harbor » qui permet si l'un des trois tests est rempli pour une juridiction de ne pas constater de charges d'impôt ni de procéder à un calcul détaillé.

Dans la quasi-totalité des juridictions où est implanté le Groupe, les tests de Safe Harbor ont été remplis. Seules quelques juridictions ont donné lieu à un calcul détaillé.

Après réalisation des calculs détaillés, il apparaît qu'aucune charge d'impôt complémentaire n'est à constater. Le groupe applique depuis le 31 décembre 2023 l'exemption pour les amendements à IAS 21Impôt sur le résultat en lien avec la réforme fiscale internationale (Pilier II).

1.4 INFORMATION SUR LES RISQUES CLIMATIQUES

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

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

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

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

En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale et a matérialisé des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités du Groupe. Le Groupe n'a pas encore adopté de plan de transition (Cf rapport de Durabilité).

1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun évènement post clôture n'est à mentionner.

NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés du groupe New Immo Holding ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 3 mars 2025.

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 2024 qui comprennent les IAS (International Accounting Standards), les IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et l'IFRIC (International Financial Reporting Standards Interpretration Committee).

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024. Ces textes sont les suivants :

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

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

Les textes IFRS publiés par l'IASB et approuvés par l'UE applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 et applicables par anticipation sont :

- Modifications d'IAS 21 – Absence de convertibilité

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

- Modifications d'IFRS 9 et IFRS 7- Classification et évaluation des instruments financiers et Contrats d'achat d'énergie renouvelable, applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026
- Améliorations annuelles – IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7, applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026
- IFRS 19 - Informations à fournir par les filiales sans obligation d'information publique, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 est en-cours d'analyse pour les impacts dans la présentation des comptes du Groupe.

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

2.1.3 Recours à des estimations et jugements

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

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

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4)
- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11)
- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)
- L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2)
- La juste valeur des actifs financiers et des instruments dérivés (cf. note 6)

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

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

2.1.4 Opérations en devises

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

Conversion des états financiers des entreprises étrangères

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

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

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

Du fait des conditions de marché, les couvertures des prêts en roubles n'ont pas pu être renouvelées depuis avril 2022. En accord avec IAS 21, la qualification de NI (Net Investment) des prêts en rouble a été retenue pour les comptes IFRS (comptabilité de couverture NI) au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023. De ce fait la réévaluation de ces financements a été comptabilisée en capitaux propres (CTA currency translation adjustment). Dans le cadre de la cession de Ceetrus LLC, l'ajustement a été reconnu en compte de résultat en 2024 pour un montant de -20 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, il n'existe plus de prêts en roubles.

Comptabilisation des opérations en devises

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

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

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

2.1.5 Présentation de l'information financière

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

État de la situation financière

Les actifs et passifs entrant dans le cycle normal de l'activité sont classés en éléments courants. Les autres actifs et passifs sont classés en éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de

règlement intervient dans un délai de 12 mois à compter de la date de clôture.

Tableau des flux de trésorerie

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

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

2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

2.2.1 Principes et méthodes de consolidation

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

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

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

Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre 2024 pour toutes les entités comprises dans le périmètre de consolidation. Les états financiers consolidés intègrent les comptes des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle et ceux des sociétés cédées jusqu'à la date de perte de contrôle.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

La liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation est présentée en note 17.

2.2.2 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

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

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

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

leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Perte de contrôle exclusif

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

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

Opérations de périmètre au 31 décembre 2024

en nombre de sociétés	31/12/2023	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de méthode de consolidation	31/12/2024
Filiales en intégration globale	135	-	13	-8	-1	-3	136
Mises en équivalence	40	-	3	-	-	3	46
TOTAL	**175**	**-**	**16**	**-8**	**-1**	**-**	**182**

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 sont :

France – Création de sociétés

Création de la société Foncière du Breucq en janvier 2024, en intégration globale.

Création de la société Le Compact en avril 2024, en intégration globale.

Création des sociétés Holden SAS, QG SAS, Neopres 12 et Grand Menin SAS en septembre 2024, en intégration globale.

Création des sociétés Quint Sud SCCV, Stratège SCCV et Lavoisier en décembre 2024, en mise en équivalence.

Création des sociétés 301 Jaurès et 13 Georges en décembre 2024, en intégration globale.

Italie – Création de société

Création de la société LOC SRL en février 2024, en intégration globale.

Afrique – Création de société

Création des sociétés Ahoué Lives 2 et Abidjan Project 2 en décembre 2024, en mise en équivalence.

Russie - Cession

La société Ceetrus LLC a été cédée en mars 2024.

Portugal - Cessions

La société Sintra Retail Park a été cédée, en janvier 2024.

Les sociétés Alegro Montijo et Brafero ont été cédées, en septembre 2024.

La société Alegro Sintra a été cédée partiellement (50%), en decembre 2024.

Hongrie - Cessions

Les sociétés Ceetrus Hungary et Nhood Services Hungary ont été cédées, en décembre 2024.

France - Cession

La société Petit Menin SCI a été cédée partiellement (60%), en septembre 2024.

Augmentation du % de détention :

Ceetrus Italy S.p.A. a acquis de Runca Srl 9,93% du capital de Romania Sviluppo S.r.l. et Antea RE S.r.l. Le pourcentage de détention de Ceetrus Italy dans ces deux entités est passé à 49,99%. Les entités Antea RE et Romania Sviluppo restent sous contrôle conjoint (co-entreprises) et sont consolidées par mise en équivalence

France – Changement de méthode

Dans le cadre du rachat d'actifs immobiliers du Groupe Maisons de Famille par Ceetrus France, passage de la société Neopres 7 d' intégration globale à mise en équivalence.

La société Petit Menin SCI est cédée partiellement à hauteur de 60%, elle passe d'intégration globale à société mise en équivalence au 31 décembre 2024.

Portugal – Changement de méthode

La société Alegro Sintra est cédée partiellement à hauteur de 50%, elle passe d'intégration globale à mise en équivalence compte tenu des règles de gouvernance définies avec le partenaire.

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

Au 31 décembre 2023, dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs de Sintra Retail Park, Ceetrus Hungary et Nhood Services Hungary étaient présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente » du bilan

Les cessions ont été réalisées sur l'exercice 2024.

France

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

Regenimo sera détenue à hauteur de 60 % pour Ceetrus et 40 % pour la CDC : les accords de gouvernance vont permettre une consolidation de Regenimo par mise en équivance.

Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

31/12/2024

en millions d'euros	TOTAL
Goodwill	-
Autres immobilisations incorporelles	-
Immobilisations corporelles	13,2
Immeubles de placement	80,2
Actifs d'impôts différés	-
Actifs non courants	**95,1**
Créances clients	1,7
Stocks	13,5
Autres actifs courants	5,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2,2
Actifs courants	**23,0**
TOTAL ACTIFS	**118,1**

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

Dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs des sociétés Holden SAS, QG SAS, Le Compact et Foncière du Breucq sont présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente » du bilan au 31 décembre 2024.

Italie

En novembre 2024, Ceetrus Italy a signé une offre engageante avec WRM pour la cession des galeries Bilpo, Vimodrone et Venaria en Italie. Toutefois, cette transaction n'avait pas été finalisée au 31 décembre 2024.

Conformément aux critères définis par la norme IFRS 5, les actifs immobiliers de ces galeries (soit un montant global de 65 millions d'euros) sont donc classés sous la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » au bilan arrêté au 31 décembre 2024.

31/12/2023

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

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

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

Principes comptables

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

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

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

Ces secteurs opérationnels sont structurés comme suit :

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

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

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

31/12/2024 en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2024
Revenus locatifs nets	**254,7**	**144,5**	**98,4**	**-0,1**	**10,8**	**508,2**
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	26,7	29,1	9,1	0,2	0,1	65,2
Excédent brut opérationnel	194,8	99,8	81,3	0,6	-17,6	358,9
Résultat opérationnel	**171,0**	**-21,8**	**58,3**	**0,5**	**-141,0**	**67,0**
Résultat financier						-103,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-18,5
Charge d'impôt						-64,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						-119,1

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

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31/12/2024 ACTIFS *(en millions d'euros)*	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2024
Goodwill	4,5	39,7	-	-	-	44,1
Immobilisations corporelles et incorporelles (1)	26,4	14,3	5,9	0,3	5,7	52,5
Immeubles de placement (1)	3 875,3	1 584,0	1 127,6	3,1	-	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	83,8	389,5	0,9	-	-	474,2
Autres actifs non courants	12,2	300,1	14,3	0,4	240,2	567,2
Autres actifs courants	422,2	429,8	99,9	25,5	93,7	1 071,0
TOTAL DES ACTIFS	4 424,4	2 757,3	1 248,6	29,2	339,6	8 799,2

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

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

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

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

4.1 GOODWILL

Principes Comptables

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

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

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

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

Dépréciation des goodwill

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

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

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

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2023	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements [1]	31/12/2024
Valeur Brute	215,0		-58,8			156,2
Dépréciations	-119,8		10,2	-2,4		-112,0
VALEUR NETTE	**95,2**		**-48,6**	**-2,4**	**-**	**44,2**

[1] écarts de conversion et virements poste à poste

Le goodwill de la société Stéréograph a été déprécié à 100% pour un montant de -2,4M€ en 2024.

La sortie des sociétés Petit Menin (France), Alegro Sintra et Alegro Montijo (Portugal) expliquent l'évolution à la baisse du poste Goodwill.

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

[1] écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
France	4,5	15,5
Europe de l'Ouest	39,7	79,6
Europe de l'Est	0,0	0,0
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	**44,2**	**95,2**

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

Principes Comptables

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2023	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2024
Valeur brute	89,5	11,9	-8,0	1,7	-	4,8	99,8
Amortissements et dépréciations	-75,3	-	-	-1,6	-9,6	2,0	-84,5
VALEUR NETTE	**14,2**	**11,9**	**-8,0**	**0,1**	**-9,6**	**6,8**	**15,3**

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

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

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

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 2024 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 ou bénéficiaire) comme les équipements et d'autres matériels de bureaux.

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2023	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements [1]	31/12/2024
Terrains, constructions et agencements	9,7	13,9	-0,1	-14,0	-	22,6	32,2
Matériels et autres immobilisations	12,0	0,1	-1,2	-0,6	-	0,2	10,5
Immobilisations corporelles en cours	32,6	1,2	-0,7	-0,3	-	-16,8	16,0
Valeur brute	**54,3**	**15,2**	**-1,9**	**-15,0**	**-**	**6,0**	**58,7**
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-10,9	-	-	0,8	-3,4	-12,6	-26,2
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,9	-	-	0,4	0,0	0,3	-9,1
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-9,9	-	-	-	-0,2	0,4	-9,7
Amortissements et dépréciations	**-30,7**	**-**	**-**	**1,5**	**-3,6**	**-12,3**	**-45,1**
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	33,6	7,7	-3,9	0,6	-	-2,4	35,5
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-12,0	-	1,0	-0,6	-4,5	4,1	-12,0
Droits d'utilisation IFRS 16	**21,5**	**7,7**	**-3,0**	**-0,0**	**-4,5**	**2,4**	**23,5**
VALEUR NETTE	**45,2**	**23,0**	**-4,9**	**-13,1**	**-8,1**	**-4,6**	**37,1**

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

La principale acquisition de l'exercice concerne le site QG pour 11 M€ qui a fait l'objet sur fin décembre d'un reclassement en actifs détenus en vue de la vente.

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

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Principes Comptable

Immeubles de placement

(hors actifs « droit d'utilisation »)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Droits d'utilisation immeubles de placement

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

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

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

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

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Un processus d'évaluation du patrimoine immobilier a été mis en place pour estimer la juste valeur des immeubles de placement.

Deux experts immobiliers indépendants ainsi qu'un troisième expert immobilier indépendant depuis fin décembre 2024 interviennent et se répartissent l'évaluation des immeubles de placement de l'ensemble du groupe. Cette mission a été confiée à Cushman et Wakefield, CBRE & BNP Real Estate, à l'issue d'un processus de sélection par appel d'offres. Elle est réalisée selon les normes de la profession, et en particulier : la Charte de l'expertise en évaluation immobilière pour la France, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Ces différents textes régissent notamment la qualification des évaluateurs, les principes déontologiques ainsi que les méthodologies d'évaluation. La rémunération des experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

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

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

Compte tenu du caractère estimatif de ce type d'évaluations, le résultat de cession de certains

actifs immobiliers pourrait différer de l'évaluation réalisée.

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

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

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

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

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

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

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2024, New Immo Holding dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers en France et à l'étranger (hors Russie et Ukraine) et a retenu ces valeurs pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

Au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2024, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine comme indiqué en note 1.2.

4.4.1 Immeubles de placement

en millions d'euros	Immeubles de placement à la juste valeur	Immeubles de placement au coût	Droits d'utilisation immeubles de placement	TOTAL Immeubles de placement
AU 31/12/2022	**7 234,5**	**38,4**	**61,4**	**7 334,3**
Entrées de périmètre				
Investissements	200,9	-	6,9	207,9
Cessions et sorties de périmètre	-112,0	-0,6	-6,0	-118,5
Reclassements et autres mouvements	-75,0	54,7	-	-20,3
Variation de change	21,8	-0,3	-1,0	20,5
Variation de juste valeur	-249,2	-	-11,3	-260,5
AU 31/12/2023	**7 021,1**	**92,2**	**50,1**	**7 163,4**
Entrées de périmètre				
Investissements	151,0	-	0,2	151,2
Cessions et sorties de périmètre	-670,8	-5,9	-2,8	-679,5
Reclassements et autres mouvements	24,1	-35,4	0,0	-11,3
Variation de change	3,8	-0,2	-0,0	3,6
Variation de juste valeur	-24,6	-	-12,7	-37,3
AU 31/12/2024	**6 504,6**	**50,8**	**34,7**	**6 590,1**

Mouvements de la période

Les principaux investissements de l'exercice 2024 correspondent à :

- l'acquisition des actifs portés par les Compact, Maillerie et Foncière du Breucq pour 37,5 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales en France pour 52 millions d'euros ;
- l'acquisition du site d'Alverca au Portugal pour 10 millions d'euros ;
- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Espagne, Italie et Pologne pour 30 millions d'euros.

Les cessions et sorties de périmètre intervenues durant l'exercice 2024 concernent principalement :

- la France avec la cession des sites de le Mans et Louvroil pour 27 millions d'euros;
- la cession de 60% des titres de Petit Menin soit une variation de 104 millions d'euros ;
- la cession de Ceetrus LLC en Russsie soit un impact de 83 millions d'euros ;
- les cessions de Sintra Retail Park, Alegro Montijo, Brafero et Alegro sintra au Portugal pour un impact global de 352 millions d'euros ;
- L'Italie avec le reclassement en actifs destinés à être cédés des galeries de Bilpo, Vimodrone et Venaria pour 65 millions d'euros ;

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

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement à la juste valeur	6 559,6	7 075,6
Immeubles de placement au coût historique	50,8	92,2
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	**6 610,3**	**7 167,8**
Droits d'utilisation immeubles de placement	34,7	50,1
Retraitement de double comptabilisation (1)	-55,0	-54,5
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	**6 590,1**	**7 163,4**

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

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 31 décembre 2024 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m² [1]	Taux d'actualisation (%) [2]	Taux de sortie (%) [3]
France	339,3	8,18%	6,65%
Europe de l'Ouest	316,8	9,47%	7,52%
Europe de l'Est	210,3	9,48%	8,79%

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

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

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

Sensibilité des justes valeurs

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

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

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

Une baisse de -0,5% du taux d'actualisation engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 5,8 %.

Une augmentation des loyers de 3% engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 2,4%.

Une diminution des loyers de 3% engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -2,4 %

NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

5.1 EVOLUTION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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

en millions d'euros	Quote-Part Groupe
AU 31/12/2023	**425,6**
Résultat de l'exercice [1]	-18,5
Dividendes reçus	-13,9
Augmentations et réductions de capital	29,8
Variations de périmètre	66,0
Autres mouvements [2]	-14,8
AU 31/12/2024	**474,2**

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

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé des opérations d'augmentation de capital de Galleria Cinisello pour 16,8 millions d'euros et Neopres 7 pour 15 millions d'euros.

Le poste « Variations de périmètre » est principalement composé de :

- L'acquisition complémentaire de Romania Sviluppo et Antea Re pour 6 millions d'euros ;
- La comptabilisation par mise en équivalence de Petit Menin + 15,4 millions d'euros et d'Alegro Sintra pour 44,5 millions d'euros.

Les « Autres mouvements » concernent principalement la dépréciation du goodwill de Romania Sviluppo – 7,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, 46 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 40 sociétés au 31 décembre 2023.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

		% de contrôle		Valeur d'équivalence	
Pays	**Sociétés**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
France					
	Immaucom	20,00%	20,00%	34,8	36,8
	CAN	40,64%	40,64%	6,5	6,8
	Petit Menin	40,00%	-	17,5	0,0
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	0,0
Espagne					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	67,5	68,2
Luxembourg					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	23,3	25,2
Portugal					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	42,9	43,4
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	22,2	21,4
	Alegro Sintra	50,00%	-	36,8	0,0
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,3	2,5
Italie					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	78,7	69,5
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	10,8	11,6
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,90%	95,6	107,0
	Autres		-	35,3	33,2
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				**474,2**	**425,6**

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

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

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

	31/12/2024		31/12/2023	
en millions d'euros	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
BILAN				
Immobilisations corporelles	49,1	24,7	54,2	26,3
Immeubles de placement	2 567,8	1 217,4	2 190,6	1 023,0
Autres actifs non courants	179,5	67,2	105,2	30,7
Autres actifs courants	509,4	220,9	521,9	218,2
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	**3 305,8**	**1 530,2**	**2 872,0**	**1 298,2**
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	669,3	205,2	450,5	120,2
Dettes financières externes (courant et non courant)	1 196,2	587,6	1 139,0	552,8
Autres passifs non courants	202,3	68,9	112,0	29,9
Autres passifs courants	410,3	194,2	362,7	169,7
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	**2 478,1**	**1 055,9**	**2 064,2**	**872,6**
ACTIF NET	**827,8**	**474,2**	**807,8**	**425,6**
COMPTE DE RESULTAT				
Excédent brut opérationnel	66,2	30,3	70,6	31,5
Amortissements, dotations, provisions	-0,8	-0,5	-12,9	-2,2
Variation de valeur des immeubles de placement	-34,7	-14,6	-46,5	-21,6
Résultat de cession	-0,6	-0,3	0,6	1,8
Autre produits et charges	-1,7	-2,0	2,4	-0,8
Résultat financier	-47,9	-24,1	-44,4	-18,6
Impôts sur les résultats	-15,0	-7,1	17,1	9,6
RESULTAT NET	**-34,6**	**-18,4**	**-13,1**	**-0,3**

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 RESULTAT FINANCIER

Principes comptables

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'intérêts sur dettes financières	-163,3	-150,3
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	-	-0,3
Charges financières	**-163,3**	**-150,6**
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	7,9	5,7
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	23,2	15,0
Produits financiers sur instruments dérivés	46,0	31,8
Produits financiers	**77,1**	**52,6**
Coût de l'endettement financier net	**-86,2**	**-97,9**
Autres produits et charges financiers dont :	-17,2	-16,9
Produits de commissions de garantie	8,4	6,9
Produits de commissions de financement	-14,0	-3,4
Charges et produits sur Cross Currency Swaps	3,0	0,0
Charges financières sur dette locative	-4,1	-4,6
Autres charges financières	*-10,1*	*-15,7*
RESULTAT FINANCIER	**-103,4**	**-114,8**

Résultat financier 2024

Le résultat financier s'élève à -103 millions d'euros en baisse de 11 millions d'euros par rapport à 2023.

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » intègre en 2023 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 121 millions d'euros et 42,3 millions d'euros envers les contreparties externes. La hausse des produits financiers (+24,5 millions d'euros) a permis de compenser l'augmentation des charges financières.

Les « Autres produits et charges financiers » restent stables et s'élèvent à -17,2 millions d'euros.

Résultat financier 2023

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

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

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 2023 et le 31 décembre 2024

en millions d'euros	31/12/2023	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI (1)	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2024
Emprunts et dettes financières brutes	**3 529,3**	**-290,5**			**-166,0**	**8,9**		**3 081,6**
non courants	*2 490,4*	*230,3*			*-151,6*	*-40,1*		*2 529,0*
courants	*1 038,9*	*-520,8*			*-14,4*	*49,0*		*552,6*
Avances de trésorerie Groupe	-1,2	-0,2						-1,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-127,8	-59,8			56,2		3,4	-128,0
Instruments dérivés actifs et passifs	-77,8	-	1,0	30,9		-0,1		-46,0
DETTE FINANCIERE NETTE	**3 322,5**	**-350,6**	**1,0**	**30,9**	**-109,8**	**8,8**	**3,4**	**2 906,1**

(1) autres éléments du résultat global

La dette financière nette est principalement impactée par les variations de périmètre et par la baisse des dettes financières non courantes.

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

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

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

(1) autres éléments du résultat global

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

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

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	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires et placements privés	299,0	358,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	173,9	299,9
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	2 056,0	1 830,0
Dettes financières diverses	0,1	1,8
Emprunts et dettes financières non courantes	**2 529,0**	**2 490,4**
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	59,8	52,4
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	4,8	231,3
Comptes courants auprès de parties liées [1]	480,6	743,3
Dettes financières diverses	7,3	11,5
Découverts bancaires	0,2	0,4
Emprunts et dettes financières courantes	**552,6**	**1 038,9**
DETTES FINANCIERES BRUTES	**3 081,6**	**3 529,3**

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

Dette financière brute - Echéancier par nature de taux

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2024	COURANT Part à moins d'un an	NON COURANT Part de 1 à 5 ans	NON COURANT Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,8	59,8	299,0	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5,6	-	5,6	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	-	-	-	-
Dettes financières diverses	7,3	7,3	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
Dettes à taux fixe	**371,7**	**67,1**	**304,6**	**-**
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	172,9	4,6	168,3	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées [1]	2 056,0	-	2 056,0	-
Comptes courants auprès de parties liées [1]	480,6	480,6	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,2	0,2	-	-
Dettes à taux variable	**2 709,8**	**485,4**	**2 224,3**	**-**
DETTES FINANCIERES BRUTES	**3 081,6**	**552,6**	**2 529,0**	**-**

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

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

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

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2023	Nominal au 31/12/2024
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**
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	155,9	152,6
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	24,7	20,3
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	78,2	-
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	78,2	-
Ceetrus Romania	déc.-14	Janv-25	Euribor + Marge	Ligne de crédit	6,3	-	-
SPV Abidjan Riviera	juil.-24	Juin-28	7,000%	Ligne de crédit	10,7	0,1	5,5
Autres							
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit						**337,1**	**178,4**

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 31/12/2023	Nominal au 31/12/2024
à moins de 1 an	Holding	226,0	-
	France	5,3	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 830,0	2 056,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		**2 061,3**	**2 056,0**

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes Comptables

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

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

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	4,5	25,2
Disponibilités	122,3	102,6
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	**126,7**	**127,8**
Découverts bancaires	0,2	0,4
TRESORERIE NETTE	**126,5**	**127,4**

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

Principes Comptables

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

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

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

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 31/12/2023	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI [1]	Autre/ reclassement	Juste valeur 31/12/2024
Swaps de taux payeurs	77,8	-	-	-0,7	-31,1	-	46,0
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	**77,8**	-	-	**-0,7**	**-31,1**	-	**46,0**
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	**-**	-	-	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	**77,8**	-	-	**-0,7**	**-31,1**	**-**	**46,0**

[1] autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 31 décembre 2024 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	-	3 295,3	14,2	3 309,5
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	**-**	**3 295,3**	**14,2**	**3 309,5**
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	**-**	**3 295,3**	**14,2**	**3 309,5**

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

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

Détail du portefeuille au 31 décembre 2024 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 31 décembre 2024

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe		(17,1)	79,4		-
Exposition bilancielle brute		**(17,1)**	**79,4**		**-**
Swaps de change		17,1	(79,4)		-
EXPOSITION NETTE	**-**	**-**	**-**		**-**

Au 31 décembre 2023

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

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2024, 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 2024.

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

		Covenants	31/12/2024
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	>2	Respecté
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20 %	Respecté

Exposition au risque de liquidité

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

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2024	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,8	378,3	70,1	308,3	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	178,6	208,6	21,1	187,6	
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 056,0	2 320,4	80,9	2 239,5	
Comptes courants auprès de parties liées	478,0	478,1	478,1		
Dettes financières diverses	7,3	6,3	6,3		
Decouverts bancaires	0,2	0,2	0,2		
Dettes fournisseurs	134,7	134,7	134,7		
Dettes d'impôts exigibles	14,6	14,6	14,6		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	**3 228,2**	**3 541,4**	**806,0**	**2 735,4**	
Dérivés passifs courants	1,3	1,3	1,3		
Dérivés passifs non courants	23,7	-1,8	2,1		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	**25,0**	**-0,6**	**3,3**		

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	31/12/2024	31/12/2023
Actifs financiers		
Taux fixe	126,7	127,8
Taux variable	0,2	0,4
Passifs financiers		
Taux fixe	-371,9	-455,7
Taux variable	-2 709,8	-3 073,6
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	-245,2	-327,9
TAUX VARIABLE	-2 709,5	-3 073,2
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	-2 509,5	-2 499,8
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	-245,2	-327,9
TAUX VARIABLE	-200,0	-573,4

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 2024 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 2024 , une hausse du coût de l'endettement de 37,2 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 9,3 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2025. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 103,2 millions d'euros.

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

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2024, une baisse du coût de l'endettement de 38,0 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 9,17 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2025. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 109,5 millions d'euros.

6.4.3 Risque de crédit

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

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

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

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

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

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

6.4.4 Risque de change

L'ensemble constitué par New Immo Holding et ses filiales est exposé au risque de change sur les financements internes et externes libellés dans une devise différente de l'euro (change bilanciel) ainsi que sur la valeur des actifs immobiliers et les revenus locatifs de ses filiales en devises. Les devises couvertes sont le forint hongrois, le zloty polonais, le leu roumain, l'US dollar et le rouble russe. Bien que ces opérations soient effectuées dans un but de couverture, elles ne sont pas documentées en couverture car une compensation naturelle s'opère en compte de résultat par l'effet symétrique de revalorisation des dérivés et des financements intra-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 IFRS 9.

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

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

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

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

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

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

en millions d'euros	**Catégorie IFRS 9**	**Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2024**	**Niveau 1**	**Niveau 2**	**Niveau 3**
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	183,1		183,1	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	71,0		71,0	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	40,1		40,1	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	251,5		251,5	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	126,7		126,7	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	299,0		299,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	233,7		233,7	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 541,4		2 541,4	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	25		25	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	134,7		134,7	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	7,4		7,4	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	0,2		0,2	

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

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	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2024
Valeur Brute	263,8	20,3	-13,0	-4,3	266,8
Dépréciations	-80,0	-10,5	4,8	2,0	-83,7
VALEUR NETTE	**183,9**	**9,8**	**-8,3**	**-2,3**	**183,1**

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

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

en millions d'euros						
Poste bilan actif	**Catégorie IFRS 9**	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2024
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	61,9	4,6	0,0	-12,9	53,3
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	230,6	92,1	0,0	-84,4	238,3
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**292,2**	**96,7**	**-0,0**	**-97,3**	**291,6**
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	188,9	52,2	0,0	76,5	317,7
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,2	0,2	0,0	0,0	1,4
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		**190,2**	**52,4**	**-0,0**	**76,5**	**319,1**

Les montants présentés ci-dessus sont nets de dépréciation.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 206 millions d'euros. Cet actif financier non courant est déprécié à 50% correspondant à la meilleure estimation du risque.

Par ailleurs, l'analyse des échéances sur les créances financières a généré le reclassement d'un montant de 76 millions d'euros dans la rubrique créances financières courantes.

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

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 198 millions d'euros. Cet actif financier non courant est déprécié à 50% correspondant à la meilleure estimation du risque.

7.3 DETTE LOCATIVE

Principes comptables

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2024
Dettes locatives non courantes	71,5	0,2	-0,1	-10,6	0,0	61,0
Dettes locatives courantes	17,5	-14,4	0,0	12,8	-0,2	15,8
DETTES LOCATIVES	**89,0**	**-14,2**	**-0,1**	**2,2**	**-0,2**	**76,8**

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

7.4 DETTES D'IMPOTS EXIGIBLES

en millions d'euros	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2024
Dettes d'impôts exigibles	17,1	-2,6	0,7	-0,6	0,0	14,6
VALEUR NETTE	**17,1**	**-2,6**	**0,7**	**-0,6**	**0,0**	**14,6**

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

7.5 DETTES FOURNISSEURS

en millions d'euros	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2024
Dettes fournisseurs	102,3	45,9	-11,8	-1,6	0,0	134,7
VALEUR NETTE	**102,3**	**45,9**	**-11,8**	**-1,6**	**0,0**	**134,7**

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

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Principes comptables

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

Loyers nets

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

Traitement des franchises, paliers et autres avantages

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

Droits d'entrée

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

Loyer minimum garanti et loyer variable

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

Actifs reçus en garantie

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

Charges locatives non récupérées

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

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

En 2024, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 570,5 M€ et affichent une diminution de 4% par rapport à l'année 2023. Cette évolution à la baisse est principalement liée aux impacts de variation de périmètre :

- Impact de la sortie de Ceetrus LLC (Russie) **:** - 17 M€
- Impact de la sortie de 3 entités au Portugal : - 8M€
- Sur la France, l'impact indexation des loyers (+8 M€) est compensé par les sorties de périmètre et cessions d'actifs.

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 9% des revenus locatifs bruts en 2024.

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Produits liés aux charges locatives gérées	124,6	120,9
Charges locatives gérées	-152,6	-150,5
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	**-28,0**	**-29,7**

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

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

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 ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔT

Principes Comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 197,68 millions d'euros au 31 décembre 2024 (175,78 millions d'euros au 31 décembre 2023) relatifs aux déficits fiscaux reportables, aux crédits d'impôts et aux autres différences temporelles ne sont pas comptabilisés car leur récupération n'est pas jugée probable au sens d'IAS 12.

en millions d'euros	31/12/2023	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres (1)	Variations de périmètre	31/12/2024
Immobilisations	1 000,0	22,0	-	-1,2	-50,5	1 008,5
Sur déficits reportables	-33,0	5,1	-	0,1	0,9	-77,5
Autres	-79,0	-14,6	16,5	1,6	2,9	-60,4
Passifs nets d'impôts différés	**888,0**	**12,4**	**16,5**	**0,4**	**-46,7**	**870,6**

(1) dont -0,3 liés aux écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Impôt exigible	-39,6	-60,2
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-1,0	0,0
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	-11,2	0,0
Impôt exigible	**-51,8**	**-60,3**
Variation des différences temporelles	-8,9	50,2
Impact des changements de taux	0,0	0,0
Impôt différé sur déficits reportables	-3,4	6,7
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	-0,2	-0,8
Impôt différé	**-12,4**	**56,1**
CHARGES D'IMPÔT	**-64,2**	**-4,2**

Taux effectif d'impôt (TEI)

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

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	-36,3	1,8
Taux théorique (taux courant français)	*25,83%*	*25,83%*
Charge fiscale théorique	**-9,4**	**0,5**
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-13,1	-15,7
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	0,0	0,0
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,0	-0,0
Pertes fiscales de l'exercice non activées	21,3	36,1
Utilisation de déficits reportables non activés	-1,3	2,7
Activation de déficits antérieurs	1,3	-5,0
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-0,3	-14,4
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,7	1,1
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	65,0	-1,0
Charge fiscale réelle	**64,2**	**4,2**
CHARGE D'IMPÔT	**64,2**	**4,2**

NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 PROVISIONS

Principes Comptables

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

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

10.1.1 Provisions non courantes

en millions d'euros	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2022	**0,2**	**2,7**	**7,2**	**10,1**
Dotations	0,0	0,7	2,5	3,2
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Reprises de provisions sans objet	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-0,5	0,0	-0,5
Reclassements et autres mouvements (1)	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL AU 31/12/2023	**0,0**	**2,8**	**9,7**	**12,5**
Dotations	0,0	0,6	15,8	16,3
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Reclassements et autres mouvements (1)	0,0	0,0	-18,0	-18,0
TOTAL AU 31/12/2024	**0,0**	**2,6**	**7,4**	**10,0**

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

La provision pour avantages au personnel est détaillée en note 11.2

Sur l'exercice 2024, une dotation de 15,8 millions d'euros a été comptabilisée par Ceetrus Italie pour couvrir deux litiges commerciaux. L'analyse des échéances de ces deux litiges a conduit à reclasser un montant de 18 millions d'euros en provisions courantes (voir ci-après).

10.1.2 Provisions courantes

en millions d'euros	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2022	**2,5**	**0,0**	**20,2**	**22,8**
Dotations	0,5	0,0	2,2	2,7
Reprises de provisions utilisées	-0,5	0,0	-1,5	-2,0
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	-1,2	-1,2
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0	0,0	-0,8	-0,8
TOTAL AU 31/12/2023	**2,5**	**0,0**	**18,8**	**21,3**
Dotations	2,3	0,0	0,6	2,9
Reprises de provisions utilisées	-0,4	0,0	-1,9	-2,3
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	-1,1	-1,1
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0	0,0	18,6	18,6
TOTAL AU 31/12/2024	**4,4**	**0,0**	**35,1**	**39,6**

Le fait marquant de l'exercice est le reclassement du montant de 18 millions provenant des provisions non courantes, en lien avec deux nouveaux litiges chez Ceetrus Italie. Les principales reprises de provisons concernent des litiges clients chez 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	31/12/2024	31/12/2023
Rémunérations du personnel après charges sociales	-111,1	-94,6
Intéressement et participation	-9,2	-11,4
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,3	-0,5
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	**-120,5**	**-106,5**

Effectif moyen	31/12/2024	31/12/2023
France	513	486
Europe de l'Ouest	288	284
Europe de l'Est	384	355
Afrique	10	4
Holdings et autres activités	103	95
TOTAL GROUPE	**1 298**	**1 224**

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 1 298 salariés en 2024, contre 1 224 en 2023.

La hausse des frais de personnel est principalement liée à la hausse des effectifs en France et à la revalorisation annuelle des salaires.

11.2 CHARGES DE PERSONNEL

Principes Comptables

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

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

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

Régimes à cotisations définies

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

Les cotisations définies s'élèvent à 6,1 millions d'euros en 2024 (5,0 millions d'euros en 2023).

Régimes à prestations définies

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

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

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

Pour les régimes à prestations définies financés, l'insuffisance ou l'excédent de la juste valeur des actifs par rapport à la valeur actualisée des

obligations est comptabilisé comme dette ou actif au bilan. Cependant, un excédent d'actifs ne peut être comptabilisé au bilan que dans la mesure où il représente des avantages économiques futurs qui sont effectivement disponibles pour New Immo Holding et/ou l'une de ses filiales. Si un tel excédent d'actifs n'est pas disponible ou ne représente pas d'avantages économiques futurs, le montant de l'actif comptabilisé au bilan est plafonné.

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

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

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

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

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

Les provisions (non courantes et courantes) pour avantages au personnel s'élèvent à 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2023), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

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

Hypothèses actuarielles	31/12/2024 France	31/12/2023 France	31/12/2022 France
Taux d'actualisation au 1er janvier	3,2%	3,75 %	0,60 %
Taux d'actualisation au 31 décembre	3,4%	4,00 %	3,75 %
Taux d'augmentation attendu des salaires	De 2,35% à 3,5%	De 2,6 % à 3,9 %	De 2,6 % à 3,9 %

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

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

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

Sensibilité aux hypothèses

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

La hausse du taux d'actualisation de 0,5 points de base diminuerait la valeur de l'obligation de 4 % 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)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	**5,2**	**5,3**
Coût financier	0,2	0,0
Coût des services rendus	0,4	0,4
Coût des services passés	0,0	0,0
Réductions liquidations	0,0	0,0
Prestations payées	-0,1	-0,2
Ecarts actuariels	-0,4	-0,3
Ecarts de conversion	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0
Variations de périmètre	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	**5,3**	**5,2**

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

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur des actifs à l'ouverture	2,6	2,7
Rendements des actifs du régime	0,2	0,0
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	-0,1
Ecarts actuariels	0,0	0,0
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	**2,8**	**2,6**

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

en millions d'euros	2024	2023
Actif en euros	59,8%	60%
Fonds Club 3	38,7%	39%
Actions	1,5%	1%

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

Hypothèses actuarielles	2024	2023
Valeur actualisée des obligations	5,3	5,2
Juste valeur des actifs	-2,8	-2,6
Déficit /(Excédent)	**2,5**	**2,6**
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	**2,5**	**2,6**

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

en millions d'euros	2024	2023
Provision au bilan à l'ouverture	2,6	2,7
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	-0,6	-0,5
dont écarts actuariels sur les passifs du régime	-0,5	-0,5
dont écarts actuariels sur les actifs du régime	-0,1	0,0
dont rendement des actifs du régime		0,0
Charges nettes	0,5	0,5
Cotisations payées	-0,1	0,0
Prestations payées	0,0	0,0
Autres	0,0	-0,1
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	**2,5**	**2,6**

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

en millions d'euros	2024	2023
Coût des services rendus	0,4	0,4
Coût financier net	0,1	0,1
Coût des services passés	-0,1	0,0
Réductions, liquidations	0,0	0,0
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	**0,4**	**0,5**
dont charges de personnel	0,3	0,4
dont autres produits et charges financiers	0,1	0,1

11.3 PAIEMENTS BASÉS SUR DES ACTIONS

Principes Comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plans d'attribution d'intéressement long terme

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

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

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

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

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

11.3.1 Plans d'intéressement long terme

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

Plans d'intéressement

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

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

Sur l'exercice 2024, une provision de 4,8 M€ a été constatée au titre du plan Incentive Long term.

NOTE 12 – RESULTAT DE CESSION ET AUTRES PRODUITS & CHARGES NON COURANTS

Le résultat de cession au 31 décembre 2024 est une charge de -139,3 millions d'euros : il est composé des résultats de cession liés aux sorties de périmètre de 3 entités Portugaises, de Ceetrus LLC (Russie) et des 2 entités hongroises.

Les principaux impacts sont les suivants :

- ✓ cession de Ceetrus LLC (Russie)pour -88 M€, de Ceetrus Hungary pour -50M€ et de Nhood Services Hungary pour + 9,5 M€
- ✓ Plan de cession d'actifs en France (impact de + 15 M€) et au Portugal (impact de -25 M€)

Sont comptabilisés en autres produits et charges non courants certains éléments significatifs à caractère inhabituel de par leur nature et leur fréquence tels que par exemple les dépréciations de Goodwill et d'actifs non courants, des coûts de restructuration et des indemnités exceptionnelles de rupture de contrats.

Les autres produits et charges non courants au 31 décembre 2024 sont une charge de -80 millions d'euros comprenant -47 millions d'euros liés au litige Gare du Nord (se reporter au paragraphe Faits marquants), une provision de 11 millions pour couvrir un risque sur la Russie et d'un montant global de -22 millions d'euros de charges non récurrentes enregistrées par Ceetrus Italie liées à plusieurs projets de restructurations.

NOTE 13 – RESULTAT GLOBAL

Selon le référentiel IFRS, les éléments de charges ou de produits sont enregistrés soit dans le résultat soit directement dans les capitaux propres. Les éléments enregistrés directement dans les capitaux propres sont présentés et regroupés dans un état de "Résultat global" appelé également « comprehensive income ».

Les principaux éléments qui composent le résultat global sont :

- les variations de juste valeur des actifs financiers,
- les gains ou pertes actuariels sur les régimes de retraite à prestations définies,
- les variations de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie,
- la variation des écarts de conversion provenant des filiales dont les comptes sont établis en devises étrangères,

Sur l'exercice 2024, le fait majeur est constitué par l'impact du recyclage en résultat des écarts de conversion antérieurs imputable aux cessions en Russie et Hongrie : ce qui génère un montant positif d'écart de conversion de +61 M€ en capitaux propres.

NOTE 14 – PARTIES LIEES

14.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

- avec les sociétés membres d'ELO. Elles concernent en particulier les 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 14,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Convention de property management avec ELO

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

New Immo Holding a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 4,4 millions au 31 décembre 2023).

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	31/12/2024	31/12/2023
Produits et charges		
Avec ELO		
Loyers quittancés à ELO	4,9	1,2
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	7,0	4,4
Honoraires de prestations de services versés à ELO	14,0	13,8
Résultat des cessions à ELO	-3,8	0,7
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	141,3	122,5
Produit de couverture de taux en cash flow hedge	20,7	-
Frais de personnel	-	0,5
Frais divers	0,7	6,5
Avec les sociétés MEE		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	10,8	13,3
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	1,7	1,2
Frais divers	0,5	0,2
Actifs et Passifs		
Avec ELO		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	11,6	10,9
Autres créances	8,3	19,7
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	2,0
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	2 542,5	2 810,8
Dettes fournisseurs	6,8	20,1
Autres dettes	15,1	14,1
Avec les sociétés MEE		
Actifs		
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	581,7	486,2
Créances	3,3	2,6
Autres créances	45,1	52,8
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	0,6	
Autres dettes	3,0	4,3

14.2 REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Société anonyme de droit français, New Immo Holding a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2024, 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	2024	2023
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	1,8	1,2
Paiements fondés sur des actions	0,0	0,0
Jetons de présence	0,1	0,2
TOTAL	**1,9**	**1,4**

NOTE 15 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

15.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

en millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	***3,0***	***11,1***
Options sur terrain et immeubles	*3,0*	*11,1*
Achats sous condition d'immobilisations futures	*0,0*	*0,0*
Engagements hors bilan liés au financement	***1568,4***	***1 521,8***
Engagements hors bilan reçus liés au financement	*0,0*	*0,0*
Engagements hors bilan donnés liés au financement	*966,1*	*887,0*
Dettes assorties de garanties	*602,3*	*634,8*
Engagements hors bilan liés au périmètre	***23,8***	***17,2***
Engagements fermes d'achats titres	*0,0*	*0,0*
Options d'achats d'actions	*23,8*	*17,2*

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.

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.

15.2 Loyers minimums à verser et à recevoir

en millions d'euros	2024	2023
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	284,6	381,0
Entre 1 et 5 ans	748,8	1 102,3
Plus de 5 ans	674,2	712,0
TOTAL	**1 707,6**	**2 195,4**

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

NOTE 16 – AUTRES INFORMATIONS

16.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2024	33 358 260	**667,2**

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

16.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale qui a eu lieu début juin 2024.

16.3 RESULTAT PAR ACTION

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

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

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions en circulation au 1er janvier	33 358 260	33 358 260
Moyenne pondérée des augmentations de capital		
Moyenne pondérée des réductions de capital		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action	**33 358 260**	**33 358 260**
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	**33 358 260**	**33 358 260**

Calcul des résultats par action

Résultat net de l'ensemble consolidé par action	31/12/2024	31/12/2023
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-123,1	-4,0
Par action (en €)	-3,69	-0,12
Résultat dilué par action	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-123,1	-4,0
Par action (en €)	-3,69	-0,12

16.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

en millions d'euros	KPMG 2024	PWC 2024	Autres 2024	TOTAL 2024
Certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	0,1	0,1	0,0	**0,2**
Filiales intégrées globalement	0,4	0,8	0,1	**1,3**
Certification du rapport de durabilité				
Société mère	0,05	0,05		**0,1**
Filiales intégrées globalement				
Services autres que la certification des comptes				
Société mère	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,0	**0,0**
TOTAL	**0,5**	**0,9**	**0,1**	**1,6**

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

NOTE 17 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

		% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation [1]	
Pays	**Sociétés**	**12/2024**	**12/2023**	**12/2024**	**12/2023**	**12/2024**	**12/2023**
France							
	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	99,05	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	39,62	98,78	50,00	100,00	MEE	IG
	Grand Fontenay - SCI	99,05	98,78	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,37	65,20	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	99,05	98,78	100,00	100,00	IG	IG
Espagne							
	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	47,96	48,21	100,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	95,92	96,42	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie							
	Ceetrus Hungary - KFT		98,59		100,00	SORTIE	IG
Italie							
	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	MISAR – SRL	49,90	49,90	49,90	49,90	MEE	MEE
Luxembourg							
	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
Pologne							
	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,31	99,42	100,00	100,00	IG	IG
Portugal							
	Alegro Alfragide - SA	49,21	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,21	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA		97,92		100,00	SORTIE	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,03	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA		97,92		100,00	SORTIE	IG
	Alegro Sintra - SA	49,01	97,92	100,00	100,00	MEE	IG
	Neutripromo - SA	49,01	48,96	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA		97,92		100,00	SORTIE	IG
Roumanie							
	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Russie							
	Ceetrus LLC - SARL		100,00		100,00	SORTIE	IG
Ukraine							
	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

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

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

DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 24 février 2025,

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

Antoine Grolin

Président Directeur Général de New Immo Holding

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

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

NEW IMMO HOLDING SA

243-245 rue Jean Jaurès 59650 Villeuneuve d'Ascq

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société NEW IMMO HOLDING SA,

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 SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Point clé de l'audit	Réponse d'audit apportée
Au 31 décembre 2024, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 6 590 millions d'euros au regard d'un total actif de 8 799 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 le loyer annuel moyen par actif et par m², le taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie et le taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif (taux de rendement) et les transactions comparables intervenues sur le marché. La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la juste valeur de ces actifs dans les comptes consolidés de NEW IMMO HOLDING, de son incidence sur le résultat et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par la Direction.	Les principales procédures mises en œuvre ont consisté à : • obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences ; • apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ; • prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ; • nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin d'apprécier si l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques sont cohérentes avec notre connaissance du marché ; • obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la cohérence des paramètres (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données observables de marché et apprécier la cohérence des hypothèses propres à certains actifs (notamment pour les projets de rénovation/extension) avec notre connaissance du dossier ; • réconcilier sur la base de sondages, les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ; • apprécier le caractère approprié des informations relatives à l'évaluation des immeubles de placement fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société NEW IMMO HOLDING SA 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 2024, le cabinet KPMG SA était dans la 14ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8ème année, dont respectivement six années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent,

prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense, le 3 mars 2025	Neuilly-sur-Seine, le 3 mars 2025
KPMG SA	PricewaterhouseCoopers Audit
Sandie Tzinmann	Jean-Baptiste Deschryver
Sandie Tzinmann	Jean-Baptiste Deschryver
Associée	Associé