



AUSHOPPING BORDEAUX LAC (33)

new
immo
holding

GREENBOND
2025

New Immo Holding, une entreprise engagée

New Immo Holding est la holding dédiée aux activités immobilières de l'Association Familiale Mulliez (AFM), reposant sur une ambition forte : « transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux ». Créée en 2021, cette structure rassemble deux entités, la foncière Ceetrus et Nhood.

Implantée localement à travers l'Europe, New Immo Holding agit avec les habitants pour créer, développer et animer des lieux de vie porteurs de sens, générateurs de valeur pour les territoires.



Ceetrus
FONCIÈREMENT
VIVANT

Ceetrus a la volonté de devenir une foncière à impact et se donne pour mission de faire prospérer son patrimoine, avec et pour le vivant. Elle investit au cœur des territoires pour renforcer l'immobilier de commerce, et développer les projets de renouvellement urbain à mixité d'usages. Ceetrus détient un portefeuille d'actifs de plus de 8 milliards d'euros, constitué de près de 300 sites commerciaux, répartis dans 11 pays.

nhood
DES LIEUX
EN MIEUX

Nhood est un opérateur immobilier mixte né en 2021, qui réunit plus de 1 300 collaborateurs dans 10 pays. Nhood accompagne propriétaires, foncières, collectivités et investisseurs dans la gestion d'actifs, l'aménagement, la promotion, la commercialisation, la transformation durable et l'animation de sites. Présent sur plus de 1 000 actifs en Europe et en Afrique, Nhood conçoit et déploie des projets à Triple Impact Positif : économique, social et environnemental, pour créer des lieux de vie porteurs de sens et générateurs de valeur.

New Immo Holding, une entreprise engagée

Dans un monde de fracture,
face aux inégalités sociales et au défi climatique,
l'heure est à l'action.

ENSEMBLE, essayons de transformer et développer des **lieux de vie mixtes** pour réinventer la ville, le quartier, le commerce.



Des lieux à triple impact positif social, environnemental, et économique (people, planet, profit), sur l'inspiration de la ville du quart d'heure.



Dans l'optique d'être agiles, nous déployons nos savoir-faire en partenariat avec toutes les parties prenantes de manière transversale, au plus près du local et toujours adapté pour créer des espaces intérieurs et extérieurs vivants.

Essayant d'agir avec transparence, humilité, authenticité et responsabilité, notre posture entrepreneuriale vise l'exemplarité. Des collaborateurs aux compétences multiples unis sous sa bannière au service d'une création de valeur durable pour les habitants, la planète !

New Immo Holding, une triple responsabilité

Nous oeuvrons pour le **mieux-vivre ensemble**,
dans une société apaisée, tournée vers le temps utile
avec des quartiers et des services qui font du bien à tous !

Nous nous engageons à l'échelle locale pour ceux qui fréquentent nos lieux par l'écoute, l'inclusion, la concertation, aussi avec audace et dans l'action pour créer des lieux de vie mixtes et résilients !

Nous agissons au quotidien pour des quartiers à triple impact positif, où tout est accessible en un quart d'heure dans un équilibre profitable au plus grand nombre.



RÉEMPLOYER, RECYCLER,

RÉDUIRE ET RÉGÉNÉRER,

EN CONSIDÉRANT

QUE TOUT EST RESSOURCE.

New Immo Holding, une triple responsabilité



DIVERSITÉ
INCLUSION
ACCESSIBILITÉ



RÉGÉNÉRATION
RENATURATION
DECARBONATION



TRANSPARENCE
RESPONSABILITÉ
PROFITABILITÉ

En 2024, Nhood lance sa nouvelle stratégie ESG, en ligne avec sa Vision. Codéveloppée avec les collaborateurs et les parties prenantes, elle vise à ce que Nhood devienne, à terme une entreprise à visée régénérative : régénératrice de lieux pour nos clients, avec une approche éthique, au service des générations futures.

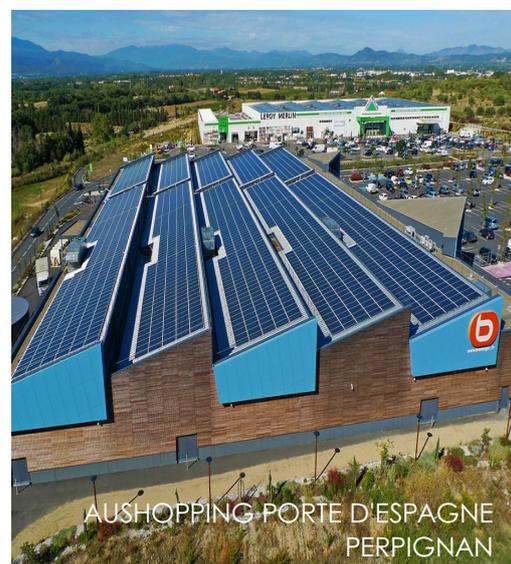
Ceetrus, quant à elle, a bâti sa stratégie sur la compréhension des enjeux écosystémiques et place le vivant au cœur de ses priorités. La foncière investit avec exigence dans les territoires et agit en alliance avec l'ensemble de ses parties prenantes, pour créer de la valeur durable et faire prospérer son patrimoine avec et pour le vivant.

« Nous croyons profondément en un monde sobre énergétiquement, attentif à l'égalité sociale et régionale, intégrant une mixité fonctionnelle raisonnable et protégeant la biodiversité. Nous entendons soutenir cette formidable transformation et y contribuer en jouant notre rôle ».

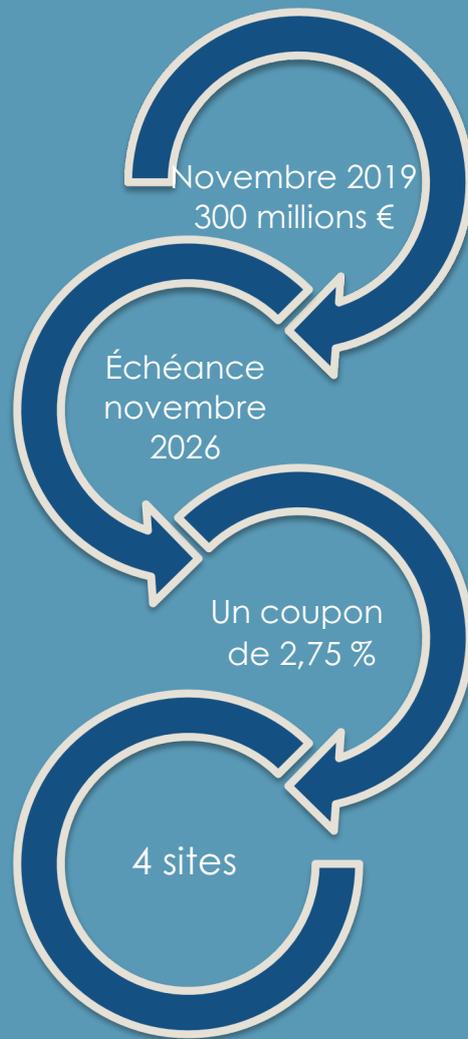
Antoine Grolin, Président New Immo Holding

UN PLAN DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE INTERNATIONAL

Les engagements et le cap que nous nous sommes fixés en matière de réduction de la consommation d'énergie des actifs que nous gérons appellent un effort collectif de tous nos partenaires : commerçants, enseignes partenaires, collaborateurs. L'ambition fixée décrit d'ici à 2030 une réduction de la consommation énergétique (par surface) de 70% par rapport à la consommation moyenne enregistrée en 2022. Cette ambition participe ainsi à notre objectif de réduction de notre empreinte carbone de 84 % en 2030 (par rapport aux émissions moyennes de 2022).



LES CHIFFRES CLÉS DE L'OBLIGATION VERTE



Cette émission a permis de traduire la confiance des investisseurs dans notre vision

Le produit de notre green bond sert au refinancement d'actifs en France, répondant aux critères RSE inscrits dans notre Framework relatif à cette émission. Nous poursuivons ainsi notre stratégie de diversification de nos sources de financements.

SOMMAIRE

• Préserver la planète et régénérer les écosystèmes	P 08
• Placer l'humain au cœur de nos actions	P 09
• Soutenir l'économie locale et solidaire	P 10
UN SECTEUR EN PLEINE MUTATION	P 11
• Le marché des green bonds	
• Notre démarche et nos enjeux	
DE NOS ENGAGEMENTS RSE À NOS ACTIONS	P 12
LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OBLIGATION VERTE	P 13
DES ACTIFS ET DES PROJETS ÉLIGIBLES	P 14
• Critères d'éligibilité	
• Processus de sélection et d'évaluation	
• Allocation des fonds aux projets et actifs verts	
LES INDICATEURS DE RÉSULTATS ET D'IMPACT DU PORTEFEUILLE	P 17
• Indicateurs de résultats et d'impact des actifs verts	
• Indicateurs de résultats et d'impact des projets verts	
• Graphiques de synthèse	

New Immo Holding, 3 piliers d'action



PLANET



NHOOD EN FRANCE

PRÉSERVER LA PLANÈTE ET RÉGÉNÉRER LES ECOSYSTÈMES

Notre impact environnemental se traduit par des actions responsables en matière d'énergie, de mobilité et de biodiversité essayant d'agir afin de limiter, en pleine conscience, l'empreinte carbone. Dès 2023, nous avons engagé une démarche de certification breem in-use sur l'ensemble des sites où nous agissons.

Nous agissons dans l'optique d'être un groupe responsable, désireux de réduire son empreinte environnementale. L'optimisation des performances énergétiques, la prévention des risques environnementaux, la mesure de nos actions, le recours aux

certifications internationales ainsi que la qualité des services et l'intermodalité, constituent la base de notre engagement en faveur de l'environnement. Nous souhaitons être utiles aux territoires, afin de satisfaire les différents acteurs qui composent la ville.



NHOOD - FRESQUE DU CLIMAT

New Immo Holding, 3 piliers d'action



PEOPLE



PLACER L'HUMAIN AU COEUR DE NOS ACTIONS

Notre impact social se manifeste à travers des actions qui favorisent la mixité, l'accessibilité et le dialogue. Nous œuvrons pour des quartiers qui créent du lien — des lieux où il fait bon vivre, se rencontrer et travailler ensemble !

Notre entreprise place l'individu au cœur de ses actions. Chaque membre du Groupe a la possibilité, via l'actionnariat salarié, d'intégrer des critères ESG à son épargne personnelle et au développement de l'entreprise. Nous proposons un environnement et un cadre de travail fondés sur l'autonomie et la responsabilité individuelle. Les processus de prise de décision intègrent (si possible) les dimensions locales.



NHOODERS' VISION WORKSHOPS

NOS VALEURS :

PROXIMITÉ

IMPACT POSITIF

ESPRIT ENTREPRENEURIAL



New Immo Holding, 3 piliers d'action



PROFIT



SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE

Notre impact économique se traduit par des activités qui dynamisent les territoires. Nous créons de la valeur durable, à partager collectivement — à court, moyen et long terme — avec l'ensemble des acteurs locaux.

La Fondation Ceetrus pour l'entrepreneuriat social intervient au service des entrepreneurs de l'économie sociale et solidaire. En 15 ans d'existence, ce sont plus de 221 projets qui ont été soutenus, (pour un montant de 3M€), 250K€ engagés pour financer 31 projets via le prix CREENSO et 220 mécénats de compétences qui ont été réalisés.

**NOUS AIDONS AINSI DES CENTAINES
DE PROJETS À VOIR LE JOUR,
À CRÉER DES EMPLOIS
NON DÉLOCALISABLES ET À FOURNIR
DE NOUVEAUX SERVICES À CEUX
QUI FRÉQUENTENT, TRAVAILLENT,
HABITENT NOS QUARTIERS.**

Nous intervenons sur nos sites, avec comme ambition, de régénérer et de manière responsable, en améliorant le cadre de vie des habitants.

Nous partons du territoire pour concevoir dans la durée, des quartiers animés et connectés, pour ceux qui y vivent, y travaillent et s'y rendent. Nous avons aussi vocation à créer de nouveaux usages et services.

Les 3 axes de l'impact positif nous permettent une synergie profitable au plus grand nombre.

Nous sommes convaincus que cette stratégie d'investissement et de gestion est la meilleure à notre échelle, à moyen et long terme.

New Immo Holding, 3 piliers d'action



PROFIT

SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE

Notre impact économique se traduit par des activités qui dynamisent les territoires. Nous créons de la valeur durable, à partager collectivement — à court, moyen et long terme — avec l'ensemble des acteurs locaux.



Nous partons du territoire pour concevoir dans la durée, des quartiers animés et connectés, pour ceux qui y vivent, y travaillent et s'y rendent. Nous avons aussi vocation à créer de nouveaux usages et services.

Nous aidons des centaines de projets à voir le jour, à créer des emplois non délocalisables et à fournir de nouveaux services à ceux qui fréquentent, travaillent et habitent nos quartiers.

Nous soutenons également des initiatives issues de l'économie sociale et solidaire, en permettant à des associations ou des entrepreneurs de tester leur modèle dans des espaces vacants ou d'essaimer à travers le territoire.

Depuis 15 ans, la Fondation Ceetrus agit aux côtés des entrepreneurs sociaux, aujourd'hui, elle concentre son action sur un enjeu : régénérer le vivant dans les territoires. Depuis sa création, plus de 221 projets ont été soutenus pour un montant de 3M€ et 220 mécénats de compétences ont été réalisés dont plus d'une cinquantaine par des Nhooders.

La Fondation Ceetrus souhaite créer des passerelles inédites entre monde économique et monde associatif, en inspirant directement la transformation des centres commerciaux en lieux plus utiles, solidaires et ancrés localement.

Les 3 axes de l'impact positif nous permettent une synergie profitable au plus grand nombre. Nous sommes convaincus que cette stratégie d'investissement et de gestion est la meilleure à notre échelle, à moyen et long terme.

Un secteur en pleine mutation

LE MARCHÉ DES GREEN BONDS

Les green bonds, un marché en plein essor qui accélèrent entre autre les projets de transformation et contribuent à la transition énergétique et écologique.

La France a atteint un certain niveau de maturité, cependant elle ne représente encore qu'une part "marginale" du marché total des émissions obligataires vertes mondiales, mais en très forte augmentation.

NOTRE DÉMARCHE ET NOS ENJEUX

LE 26 NOVEMBRE 2019,
NEW IMMO HOLDING
(CREDIT RATING BBB- STABLE
& RATING BBB EN STAND-
ALONE NOTATION STANDARD
& POORS OBTENUE LE 31
OCTOBRE 2019),
DETENU PAR AUCHAN
HOLDING, A EMIS UN
GREENBOND DE 300 MILLIONS
D'EUROS SUR 7 ANS
APRES UN ROADSHOW
DE PRÉSENTATION DE 3 JOURS.



LA CLOCHE D'OR (LUXEMBOURG)



NHOOD EN POLOGNE

De nos engagements RSE aux actions

Aujourd'hui, nos sites et nos projets engagent les communautés et les acteurs locaux en leur donnant des espaces ; stimulent l'action citoyenne en permettant à nos clients de devenir des « faiseurs de changement », par le biais d'un partage d'informations et d'événements ciblés ; stimulent l'économie et le rayonnement du territoire en soutenant les commerçants et entrepreneurs du territoire et la promotion des emplois locaux.

D'ici à 2030, notre objectif est que nos sites aient un impact positif : espace disponible pour les citoyens, une démarche de co-construction, des événements éducatifs, un soutien à l'emploi local, des projets de renaturation.

Dès 2030,
100%
des projets

de plus de 10M€
bénéficiant lors de leur
établissement d'une
analyse ACV carbone,
permettant de prendre
en compte cette
données dans
l'établissement de la
réalisation du projet

BREEAM®

En 2024,
91 %
du patrimoine éligible
de la Foncière Ceetrus
est certifié BREEAM IN USE
ou en cours de
certification

NHOOD AURA ACCOMPAGNÉ

L'ENSEMBLE DE SES CLIENTS

DANS LA TRANSFORMATION

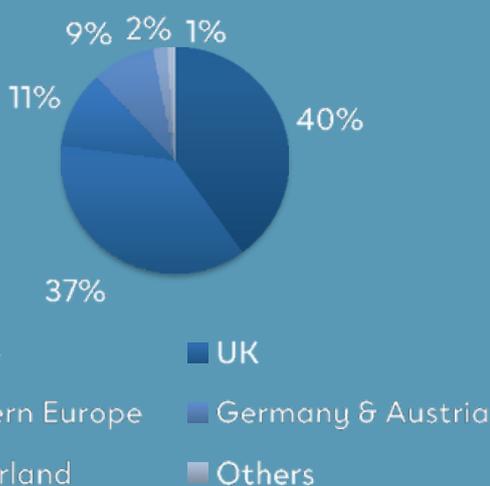
DE LEURS CENTRES & SITES

À HORIZON 2030

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OBLIGATION VERTE

Cette première obligation verte, d'une maturité de 7 ans a vocation à financer et refinancer des actifs et des projets « verts ».

RÉPARTITION DES INVESTISSEURS PAR PAYS



RÉPARTITION PAR TYPE D'INVESTISSEURS



Émetteur : NEW IMMO HOLDING

Montant : 300 M€

Maturité : 7 ans

Date de départ : 26 novembre 2019

Maturité : 26 novembre 2026

Re-offer Spread : Mid-Swap + 290 bps

Re-offer Price : 99.730 %

Re-offer Yield : 2.793 %

Coupon : 2.75 %

Documentation : Standalone / Negative pledge / Rating downgrade following a Change of Control at the Mulliez Family level / X-default / MWC (Bund + 50 bps) / 3-month par call / Clean-up clause (75%)

Financial covenants : LTV (50%) / ICR (2x) Fall away if a corporate rating \geq BBB+ is assigned
Secured borrowings covenant : Secured borrowing ratio (20%)

Code ISIN : FR0013462728

Utilisation des fonds : Financer et/ou refinancer des actifs ou projets verts nouveaux et/ou existants, dans un ou plusieurs Actifs Verts Éligibles décrits plus en détail dans le Framework relatif aux Obligations Vertes, disponible sur le site Internet de l'Émetteur (www.ceetrus.fr). À cet effet, les "Actifs Verts Éligibles" désignent les actifs verts, y compris la construction ou l'acquisition d'actifs nouveaux ou en cours, ainsi que les actifs existants appartenant au Groupe New Immo Holding qui ont fait l'objet de rénovations importantes et répondent aux critères définis par le Green Bond Framework de Ceetrus tel que publié sur son site Internet. Les données présentes sur cette page correspondent aux données tel que réparties en 2019

DES ACTIFS & DES PROJETS ÉLIGIBLES

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

New Immo Holding entend suivre les meilleures pratiques du marché et communique de manière transparente sur : l'utilisation des fonds, le processus d'évaluation et de sélection des projets, de gestions des recettes.

L'utilisation des fonds se fait sur un montant égal au produit net de l'émission d'obligations vertes et sont utilisés pour financer et/ou refinancer, en partie ou en totalité, les actifs verts éligibles. Les actifs verts éligibles comprennent la construction ou l'acquisition d'actifs nouveaux ou en cours, ainsi que les actifs existants appartenant à la Foncière Ceetrus ayant fait l'objet de rénovations importantes et répondant aux critères suivants :

TYPE ET EMPLACEMENT DU BIEN

Les actifs éligibles sont soit en cours de développement, soit des bâtiments en cours d'utilisation. Les actifs éligibles sont situés dans un pays membre de l'Union européenne.

CERTIFICATION MINIMALE DES BÂTIMENTS

Les actifs éligibles ont reçu ou devraient recevoir une certification BREEAM, ou équivalent. Pour les bâtiments existants, les biens doivent avoir reçu une certification « In-Use » d'au moins « Very Good » ou équivalent jusqu'à 3 ans avant l'émission d'une obligation verte.

L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Les actifs éligibles existants sous gestion doivent atteindre au moins des économies d'énergie de 30 % par rapport à leur performance de base (2015) en ratio kwh/m².

L'ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS PUBLICS

Les actifs éligibles doivent offrir une bonne accessibilité aux transports publics (situés à moins de 10 minutes à pied des réseaux de transport public).

RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

Les actifs éligibles doivent avoir signé, ou être en cours de signature, des Baux Verts sur les actifs financés (partage des meilleures pratiques avec les locataires).

DES ACTIFS & DES PROJETS ÉLIGIBLES

LE PROCESSUS DE SÉLECTION ET D'ÉVALUATION

Nos engagements éthiques et le respect de nos règles reposent sur deux critères de référence :

un nouveau code d'éthique pour les employés, diffusé en 2019 et actualisé en 2024, et le code d'éthique des partenaires, publié en octobre 2019 et actualisé en 2021.

NewImmo Holding encourage également ses partenaires à contrôler et utiliser les systèmes de certification des PME et de la norme ISO 14001. Des audits peuvent être réalisés pour vérifier la conformité. Cet engagement va au-delà du cocontractant de New Immo Holding et s'applique à l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement ou sous-location.

Nous avons mis en place une charte environnementale jointe à tous nos baux depuis 2012. Elle s'applique à tout nouveau lieu et couvre :

- La gestion de l'énergie
- La gestion de l'eau
- Le contrôle des déchets des entreprises
- La qualité environnementale
- de l'aménagement intérieur
- Une charte environnementale de chantier

Concernant le financement par des obligations vertes, l'évaluation et la sélection des projets sont réalisés par le comité des obligations vertes « **Green Bond Committee** » de New Immo Holding, dont le rôle sera de :

- Examiner, sélectionner et valider la réserve d'actifs verts éligibles, sur la base du Green Bond Framework ;
- Valider les rapports annuels à destination des investisseurs ;
- Revoir le Framework, afin de refléter tout changement concernant les stratégies et initiatives de durabilité, ainsi que tout changement dans leur validateur tiers (critères sociaux et environnementaux concernant les bâtiments verts).

Des actifs et les projets

ALLOCATION DES FONDS AUX PROJETS

ET ACTIFS VERTS (V)

Site	Anncy	Brétigny	Bordeaux le Lac	Perpignan
Fonds théoriques alloués au projet	16%	19%	50%	15%

Le Green Bond Committee a décidé d'allouer les fonds issus du Greenbond sur 4 sites, uniquement en France. Les fonds ainsi récoltés ont servi dans leur totalité au refinancement de ces actifs.

La valorisation totale des 4 sites représente 460 706 000 € (30 juin 2025).

Site	BREEAM Certification	Date
Anncy	Pass	7/23/24
Brétigny	Very Good renewed	2/18/23
Bordeaux le Lac	Very Good renewed	8/2/22
Perpignan	Excellent	4/8/24

Les critères de certifications ont été établis en 2019 sur base d'une ancienne version de Breeam. Les niveaux de certifications reçus lors des renouvellements ultérieurs sont déterminés sur la base de nouvelles versions des grilles du Breeam. Une baisse de niveau BREEAM d'un site ne reflètent donc pas une dégradation de l'actif.

Nombre et % de baux verts sur les sites éligibles au Greenbond (septembre 2025)

Site	Nombre d'enseignes	Nombre de baux verts	Pourcentages
Anncy	53	50	94%
Brétigny	82	80	98%
Bordeaux le Lac	109	106	97%
Perpignan	61	57	93%

SUR L'ENSEMBLE DES SITES, LE TAUX DE BAUX VERTS EST MAINTENU À UN NIVEAU TRÈS ÉLEVÉ.

Les indicateurs de résultats et d'impact portefeuille

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES SITES (V)

	2025	2015	2025	2015	
Site	Surface (m ²)	Surface (m ²)	Ratio (kWh/M2)	Ratio (kWh/M2)	Pourcentage de variation
Anecy	5 500	5 040	126	318	-60%
Brétigny	5 910	5 910	119	246	-52%
Bordeaux le Lac	10 690	10 455	102	340	-70%
Perpignan	4 215	3 820	62	221	-72%

Suite à un changement de statut d'un site historiquement étudié, le site de Brétigny a été inclus dans l'analyse.

En 2025, le ratio total des consommations par mètre carré des sites est de plus de 65 % inférieur à celui de 2015.

Les contrats de garantie d'origine renouvelable de l'électricité couvrent en 2025, comme en 2024, 100 % des consommations électriques (contre 0 % en 2015).

Cette année, des améliorations sur le cadencement des opérations ont été opérées. Ces alignements recensés ont conduit à une performance conforme à l'attendu. A noter l'augmentation des consommations sur les sites fortement exposés aux canicules sur les périodes estivales.

Plus globalement, la politique de management de l'énergie appliquée depuis plusieurs années porte ses fruits sur ces quatre sites.

DIMINUTION SPECTACULAIRE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES SITES (V)

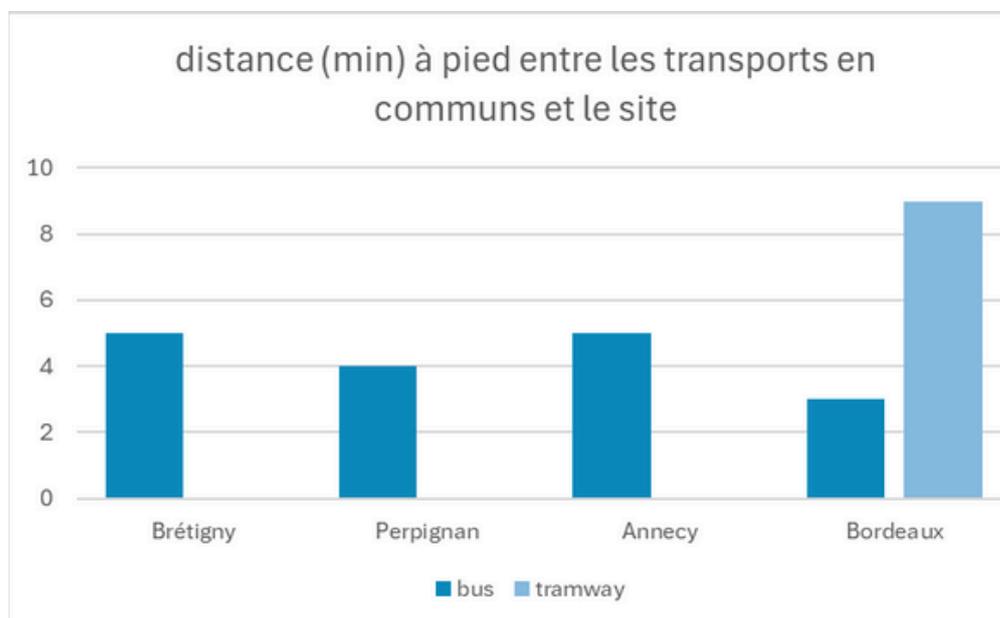
Site	Emissions 2025 (T eqCO2)	Emissions 2015 (T eqCO2)	Pourcentage de variation
Annecy	48,30	269,80	-82%
Brétigny	16,87	114,81	-85%
Bordeaux le Lac	51,27	495,04	-90%
Perpignan	1,52	66,81	-98%

Suite à un changement de statut d'un site historiquement étudié, le site de Brétigny a été inclus dans l'analyse, les données historiques ne sont cependant pas disponibles, ces dernières ont donc été estimées sur base des consommations énergétiques réelles.

Les émissions de gaz à effet de serre globales du portefeuille sont passées de 946,47 teq CO2 en 2015 à 117,96 teq CO2 en 2025, soit une réduction de 88 %.

UNE ACCESSIBILITÉ FACILITÉE, DES SITES AUX TRANSPORTS (V)

Les 4 sites éligibles sont situés à moins de 10 min à pied des réseaux de transport public.



DES ENGAGEMENTS DURABLES

UN CADRE D'OBLIGATIONS CERTIFIÉES

Avant l'émission d'obligations vertes, Ceetrus a nommé Vigeo Eiris, pour examiner les actifs verts éligibles et émettre un avis indépendant (Second Party Opinion) sur le Framework des obligations vertes de Ceetrus.

Cet avis ainsi que le Framework sont disponibles sur le site web de Ceetrus

Ceetrus a nommé un auditeur indépendant chargé d'examiner, chaque année, l'allocation des fonds du Green Bond, le respect des critères de sélection des actifs, ainsi que les caractéristiques environnementales. Le rapport des auditeurs sera disponible sur le site web du Ceetrus jusqu'à l'échéance du Green Bond.

DES OBJECTIFS DURABLES ET AMBITIEUX

"Carbone -" : New Immo Holding s'engage à contribuer à la préservation de l'environnement en rendant 100% de ses sites et projets compatibles avec un objectif de 1,5 degré d'ici à 2050.

"Territoire +" : New Immo Holding ambitionne l'amélioration de certains KPIs traduisant des services rendus à la communauté, comme l'augmentation de l'offre santé/bien-être ou sport sur son patrimoine.

Aligné sur les principes des obligations vertes, Ceetrus a nommé Vigeo-eiris pour examiner les actifs verts éligibles et pour fournir un avis indépendant sur le cadre des obligations vertes de Ceetrus.

Vigeo-Eiris a ainsi évalué que le Green Bond Framework de New Immo Holding est conforme aux 4 principaux piliers des « Green Bond Principles ».

ACTIFS VERTS ÉLIGIBLES

- situés dans un pays membre de l'UE avec une
- certification minimale BREEAM « Very Good », ou équivalent
- au moins 30 % d'économies d'énergie par rapport à leur performance de référence en ratio kwh/m²
- une bonne accessibilité aux transports publics
- contrats verts sur les biens financés (signés/en cours de signature)

Annexe: détails relatifs aux indicateurs



Certification Breeam:

La certification est déclarée si un site a rempli toutes les exigences de l'organisme certifiant et si le certificat a été délivré.

La mention "renewed" renvoie à la demande de prolongation du certificat tel que prévue par l'organisme certifiant pour une année complémentaire.

Consommations énergétiques:

La consommation totale est calculée par somme des consommations électriques (achetées ou auto-produites consommées) et gaz des parties communes du site analysé. Ces consommations s'expriment en KWh et sont rationalisée à la surface (KWh/M2).

Emissions de gaz à effet de serre:

Les émissions sont calculées par transformation des consommations énergétiques calculées. Les consommations énergétiques détaillées par type (électricité/gaz) sont transformées en TeqCO2 via l'application d'un facteur d'émission propre à chaque nature d'énergie. Les garanties d'origine acquises par le Groupe sont valorisées dans ce calcul.

Distance d'une solution de mobilité collective:

La distance est calculée via les données open source en prenant en référence le centre du site par rapport à un mode de transport collectif (bus/métro/tramway). Les données métriques et temporelles sont issues de la même base open source.

Taux de baux verts:

La notion de bail vert est appliquée à un bail si une annexe durable est présente au bail ou si une mention relative à la durabilité est incluse dans le bail.

Le taux de baux verts est calculé par rapport entre le stock de baux verts et le stock de baux totaux recensés sur un site à date de fin d'exercice.



New Immo Holding
Independent practitioner's limited assurance
report on the sustainability information in New
Allocation
Immo Holding's Green Bond
Reporting





NEW IMMO HOLDING
243 RUE JEAN-JAURÈS
59491 VILLENEUVE D'ASCQ

Independent practitioner's limited assurance report on the sustainability information in New Immo Holding's Green Bond Allocation Reporting

To the President of New Immo Holding

Limited assurance conclusion

In accordance with section V « External Review » of the Green Bond framework published in October 25, 2019 (« the «2019 Sustainability Financing framework »), we have conducted a limited assurance engagement on the sustainability information of the New Immo Holding Group (the « Company ») with a V marker (“Les indicateurs de résultats et d’impact portefeuille”) in the Allocation Report (the « Identified Sustainability Information ») :

- The information related to the allocation as of Green Bond Allocation reporting 2025, in respect of the green bond with a 7 years maturity date by New Immo Holding on October 25, 2019 (ISIN FR0013462728) for a total aggregate amount of EUR 300 000 000 (the « Green Bond ») to the Company's green assets presented in section « Allocation des fonds aux projets et actifs verts » (the eligible green projects»).
- The Eligible Green Assets as described in the Green Bond Allocation reporting.

Based on the procedures we have performed and the evidence we have obtained nothing has come to our attention that causes us to believe that the identified sustainability information is not prepared, in all material respects, in accordance with the criteria set out in section i Use of Proceeds of the Green Bond Framework published in October 25, 2019 available on the company's website.

Basis for conclusion

We conducted our limited assurance engagement in accordance with International Standard on Assurance engagements (ISAE) 3000 (revised), Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information (ISAE 3000 (Revised)), issued by the international Auditing and Assurance Standards Board.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion. Our responsibilities under the standard are further described in the Practitioner's responsibilities section of our report.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS,
63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Our independence and quality management We have complied with the independence and other

ethical requirements of the French Code of Ethics for

Statutory Auditors (Code de déontologie) as well as the provisions set forth in article L.821-28 of the French Commercial Code (Code de commerce) and the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standard Board for Accountants (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Management 1, which requires the firm to design, implement and operate a system of quality management including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Responsibilities for the identified Sustainability information

Management of the company is responsible for :

- The preparation of the identified Sustainability Information in accordance with the criteria set out in section i Use of Proceeds of the Green Bond Framework published in October 25, 2019 (the « Criteria »);
- Designing, implementing and maintaining such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the identified Sustainability information, in accordance with the criteria, that is free from material misstatement, whether due to fraud or error ; and
- The selection and application of appropriate sustainability reporting methods and making assumptions and estimates that are reasonable in the circumstances, if any.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's sustainability reporting process.

Practitioner's responsibilities

Our responsibility is to plan and perform the assurance engagement to obtain limited assurance about whether the Identified Sustainability Information is free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue a limited assurance report that includes our conclusion. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or the aggregate, they could reasonably be expected to influence decisions of user taken based on the identified Sustainability information.

As part of a limited assurance engagement in accordance with ISAE 3000 (Revised) we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the engagement. We also :

- Determine the suitability in the circumstances of the Company's use of the Criteria as the basis for the preparation of the Identified Sustainability Information.
- Perform risk assessment procedures, including obtaining an understanding of internal control relevant to the engagement, to identify where material misstatements are likely to arise, whether due to fraud or error but no for the purpose of providing a conclusion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Design and perform procedures responsive to where material misstatements are likely to arise in

the Identified Sustainability Information. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

Summary of the work performed

A limited assurance engagement involves performing procedures to obtain evidence about the Identified Sustainability Information. The procedures in a limited assurance engagement vary in nature and timing from and are less in extent than for, a reasonable assurance engagement. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed.

The nature, timing and extent of procedures selected depend on professional judgement, including the identification of where material misstatements are likely to arise in the Identified Sustainability Information, whether due to fraud or error.

In conducting our limited assurance engagement, we :

- Considered the Identified Sustainability Information and, through inquiries, the procedures implemented by the Company to produce the Identified Sustainability Information;
- Obtained an understanding, through inquiries, of the control environment of the Company of the Identified Sustainability Information.

Inspected relevant documentation supporting the Identified Sustainability Information based on a sample of supporting documents (payment orders, BREEAM certificates, etc...).

Assessed the overall consistency of the Identified Sustainability Information with the other sustainable information published by the company.

Neuilly-sur-Seine, November 24, 2025
The Statutory Auditor
PricewaterhouseCoopers Audit



Xavier Belet