

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2000 B 20041

Numéro SIREN : 428 803 746

Nom ou dénomination : NEW IMMO HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 27/07/2022 sous le numéro de dépôt 19996

22.50.199.96 LH

NEW IMMO HOLDING
(anciennement Ceetrus)

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NEW IMMO HOLDING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de 3 282 338 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note 2.3 « Participations et autres titres immobilisés » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est estimée par la Direction en fonction de plusieurs éléments d'appréciation tels que la quote-part de la valeur des capitaux propres détenue, l'actif net comptable corrigé, la valeur de rendement et les perspectives de rentabilité.

La détermination de l'actif net comptable corrigé de ces titres tient compte notamment des évaluations réalisées par des experts indépendants sur les actifs immobiliers des sociétés concernées.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ces actifs dans les comptes annuels de NEW IMMO HOLDING et de la sensibilité aux hypothèses retenues par la Direction.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

- prendre connaissance du processus mis en place pour la détermination des valeurs d'utilité des titres de participation à la clôture ;
- effectuer un examen critique des valeurs d'utilité déterminées et corroborer les données comptables avec les comptes de la filiale ;

- lorsqu'un actif net comptable corrigé a été déterminé, apprécier si la réévaluation de l'actif immobilier est cohérente au regard des évaluations réalisées par les experts indépendants ;
- comparer les valeurs nettes comptables des titres de participations aux valeurs d'utilité afin d'apprécier la cohérence des éventuelles dépréciations déterminées et de s'assurer de leur correcte comptabilisation ;
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans la note 2.3 « Participations et autres titres immobilisés » de l'annexe aux comptes annuels.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG SA était dans la 11^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 5^{ème} année, dont trois années pour chacun des cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels 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 annuels ;

- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

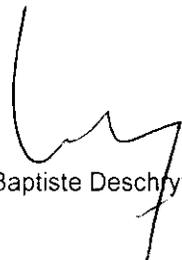
Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que 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 annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

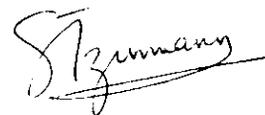
Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 4 avril 2022

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

KPMG SA



Sandie Tzinmann

COMPTES ANNUELS

Société : NEW IMMO HOLDING

Forme juridique : Société anonyme

Siège social : 243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Date de clôture : 31/12/2021

COMPTES ANNUELS.....	1
Bilan actif en K€.....	4
Bilan passif en K€.....	5
Compte de résultat en K€.....	6
Compte de résultat (suite).....	7
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	8
1. Faits caractéristiques.....	9
1.1. Evènements principaux de l'exercice.....	9
1.2. Evènements postérieurs à la clôture.....	9
2. Règles et méthodes comptables.....	9
2.1. Immobilisations incorporelles.....	10
2.2. Immobilisations corporelles.....	10
2.3. Participations et autres titres immobilisés.....	10
2.4. Créances et dettes.....	11
2.5. Valeurs mobilières de placement.....	11
2.6. Provisions pour risques et charges.....	11
2.7. Engagements de retraite et autres avantages au personnel à long terme.....	11
2.8. Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel.....	11
2.9. Impôt sur les bénéfices.....	11
3. Changements de méthode.....	12
4. Notes sur le bilan.....	13
4.1. Immobilisations.....	13
4.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.....	13
4.1.2. Etat des amortissements.....	13
4.1.3. Immobilisations financières.....	13
4.2. Tableau des filiales et participations.....	14
4.3. Créances et dettes.....	15
4.4. Fonds propres.....	16
4.4.1. Capital social.....	16
4.4.2. Variation des fonds propres.....	17
4.5. Provisions.....	17
4.6. Détail des charges à payer et produits à recevoir.....	18
4.7. Comptes de régularisation.....	18
5. Notes sur le compte de résultat.....	19
5.1. Analyse sur le résultat d'exploitation.....	19
5.2. Analyse du résultat financier.....	19
5.3. Analyse du résultat exceptionnel.....	20
5.4. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.....	20
5.5. Effectifs.....	20
5.6. Impôt sur les bénéfices.....	20

6. Notes complémentaires	20
6.1. Engagements hors bilan	20
6.2. Fiscalité différée	21
6.3. Société établissant des comptes consolidés.....	21

Bilan actif en K€

BILAN-ACTIF en K€	31/12/2021			31/12/2020
	Brut	Amortissements	Net	Net
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	8,1		8,1	8,1
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations				
TOTAL immobilisations incorporelles	8,1	0,0	8,1	8,1
Terrains				
Constructions				5,7
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	0,0	0,0	0,0	5,7
Participations selon la méthode de meq	15 922,6	15 922,6	0,0	
Autres participations	3 288 289,1	5 951,3	3 282 337,8	3 287 122,9
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	964 923,9	84 483,8	880 440,1	912 621,4
Autres immobilisations financières	60,0		60,0	1,9
TOTAL immobilisations financières	4 269 195,6	106 357,7	4 162 837,9	4 199 746,2
Total Actif Immobilisé (II)	4 269 203,6	106 357,7	4 162 846,0	4 199 760,0
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	0,0	0,0	0,0	0,0
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	4 534,3		4 534,3	4 502,3
Autres créances	580 251,6	9 545,3	570 706,3	337 489,2
TOTAL Créances	584 785,9	9 545,3	575 240,6	341 991,5
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:)				
Disponibilités	31,5		31,5	52 073,6
TOTAL Disponibilités	31,5	0,0	31,5	52 073,6
Charges constatées d'avance	2 335,8		2 335,8	4 684,1
TOTAL Actif circulant (III)	587 153,2	9 545,3	577 607,9	398 749,2
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)	567,4		567,4	683,0
Écarts de conversion actif (V)				
Total Général (I à VI)	4 856 924,2	115 902,9	4 741 021,3	4 599 192,2

Bilan passif en K€

BILAN-PASSIF en K€	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel (dont versé : 635 801 600)	635 801,6	635 801,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	840 768,3	840 768,3
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	63 580,2	63 580,2
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont réserve des prov. fluctuation des cours :)		
Autres réserves (dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :)	615 683,1	615 683,1
TOTAL Réserves	679 263,3	679 263,3
Report à nouveau	-18 185,4	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-110 453,0	-18 185,4
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2 027 194,7	2 137 647,8
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	410,0	
Provisions pour charges		24,2
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	410,0	24,2
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	360 913,7	360 913,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	113,1	580 392,9
Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatifs :)	2 325 575,9	1 503 445,7
TOTAL Dettes financières	2 686 602,7	2 444 752,3
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 271,3	1 864,6
Dettes fiscales et sociales	469,2	1 705,3
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7,5	9,1
Autres dettes	1 233,6	226,8
TOTAL Dettes d'exploitation	16 981,6	3 805,8
Produits constatés d'avance	9 832,3	12 962,1
TOTAL DETTES (IV)	2 713 416,6	2 461 520,2
Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	4 741 021,3	4 599 192,2

Compte de résultat en K€

Compte de résultat	31/12/2021			31/12/2020
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	11 534,2	844,8	12 379,0	27 811,3
Chiffres d'affaires nets	11 534,2	844,8	12 379,0	27 811,3
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0,0	302,6
Autres produits			0,0	10,2
Total des produits d'exploitation (I)			12 379,0	28 124,1
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			24 263,2	18 013,0
Impôts, taxes et versements assimilés			333,3	898,6
Salaires et traitements			566,4	11 533,8
Charges sociales			268,0	3 326,0
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements Dotations aux provisions		343,3
	Sur actif circulant : dotations aux provisions			
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		370,6	39,4
Autres charges			65,3	477,5
Total des charges d'exploitation (II)			25 866,9	34 631,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-13 487,9	-6 507,5
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations			24 471,3	2 268,1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			20 643,9	18 122,5
Autres intérêts et produits assimilés			3 154,2	345,8
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				3,7
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			48 269,4	20 740,2
Dotations financières aux amortissements et provisions			90 550,6	915,9
Intérêts et charges assimilées			54 631,1	31 138,1
Différences négatives de change				2,8
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			145 181,7	32 056,8
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			-96 912,4	-11 316,6
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-110 400,3	-17 824,1

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (suite)	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9,7	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		66,6
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	9,7	66,6
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		150,5
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		136,2
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		286,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	9,7	-220,2
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	12,9	141,2
Impôts sur les bénéfices	49,6	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	60 658,0	48 930,8
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	171 111,1	67 116,3
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-110 453,0	-18 185,4

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
Société : NEW IMMO HOLDING

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1. Faits caractéristiques

1.1. Evènements principaux de l'exercice

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

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

New immo holding a déprécié les titres Huis sur le mois de décembre pour 5 951 K€.

La crise sanitaire liée à l'épidémie de la covid-19 n'a pas eu d'impact sur l'activité de la société.

New Immo holding a remboursé 135 000 K€ à ELO le 23 avril, 80 000 K€ à CAIXA le 01 octobre, 500 000 K€ le 20 septembre concernant le Club Deal et pour finir 50 000 K€ le 15 septembre sur la ligne de crédit avec ELO.

ELO nous a donc octroyé un nouvel emprunt de 1 000 000 K€ le 17 septembre.

1.2. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2.1. Immobilisations incorporelles

Logiciels

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans. Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

Dépréciation des immobilisations incorporelles :

Conformément à l'article 214-16 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges.

2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

L'amortissement économique des immobilisations corporelles est calculé selon la méthode linéaire appliquée à la durée d'utilité estimée.

Constructions (gros œuvre) :	40 ans
Étanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols :	20 ans
Agencements et aménagements :	6 ans 2/3 à 8 ans
Installations techniques, matériels et outillages :	3 à 8 ans
Matériel de bureau :	3 à 5 ans
Autres immobilisations :	3 à 5 ans

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Dépréciation des immobilisations corporelles :

Les règles de dépréciation des immobilisations corporelles sont identiques à celles retenues pour les immobilisations incorporelles.

2.3. Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur d'apport ou d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité.

L'actif net comptable corrigé est déterminé en tenant compte notamment des évaluations réalisées par des experts indépendants sur les actifs immobiliers des sociétés concernées.

Les frais d'acquisition des titres sont incorporés au coût de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

2.4. Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Celles exprimées en devises sont valorisées sur la base du taux de change en vigueur à la clôture de l'exercice.

Lorsque les opérations commerciales font l'objet d'une couverture fixant le cours de la monnaie étrangère, les dettes et les créances sont comptabilisées au cours couvert. Dans ce cas, aucun écart de conversion n'est constaté.

Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

2.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur prix d'achat ou à leur valeur de marché à la clôture de l'exercice si celle-ci est inférieure.

2.6. Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

2.7. Engagements de retraite et autres avantages au personnel à long terme

La société externalise la gestion des indemnités de fin de carrière en vue de couvrir ses charges futures par un système d'assurance.

Les engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle, en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode consiste à déterminer les droits acquis par le personnel à la clôture en matière de retraites, d'avantages postérieurs à l'emploi et d'avantages à long terme en tenant compte des conditions économiques et des perspectives d'évolution de salaires.

2.8. Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

2.9. Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA)

3. Changements de méthode

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu ; par conséquent les exercices sont comparables sans retraitement.

4. Notes sur le bilan

4.1. Immobilisations

4.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en milliers d'euros)	Début de l'exercice	Opération de fusion	Augmentation et apports	Diminution et apports	Fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	8,1		0,0	0	8,1
Immobilisations corporelles	6,3		0,0	-6,3	0,0
TOTAL	14,4	0,0	0,0	-6,3	8,1

4.1.2. Etat des amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	Début de l'exercice	Opération de fusion	Augmentation et apports	Diminution et apports	Fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0,0		0,0	0,0	0,0
Immobilisations corporelles	0,5		-0,5	0,0	0,0
TOTAL	0,5	0,0	-0,5	0,0	0,0

4.1.3. Immobilisations financières

Immobilisations brutes (en milliers d'euros)	Début de l'exercice	Opération de fusion	Augmentation et apports	Diminution et apports	Fin de l'exercice
Titres de participations	3 303 045,6		1 166,1	0,0	3 304 211,7
Prêts et autres immobilisations	912 623,3		52 360,6	0,0	964 983,9
TOTAL	4 215 668,9	0,0	53 526,7	0,0	4 269 195,6

L'augmentation des titres de participation s'explique par :

- la souscription à l'augmentation de capital d'Huis pour 938,5 K€.
- la souscription à l'augmentation de capital de Valiuz pour 100 K€
- l'achat de titres Sofinance à Sopaneer pour 127,7 K€.

Dans l'augmentation des prêts on retrouve principalement les tirages sur les lignes de financement octroyées à Gare du Nord 2024 SA pour 52 281 K€.

4.2. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres hors résultat	% détention	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable dernier exercice
<u>A/ Plus de 50% du capital</u>							
Soficole BV	2 287 138	2 287 138	2 684 958	100,00%	54	0	33 504
Ceetrus France SAS	636 042	636 042	501 497	98,31%	288 108	18 596 973	41 214
Bonne Nouvelle SARL	401	401	247	100%	222	156 179	149
Sofinance SAS	56 940	56 940	44 920	99,28%	0	0	-3
Ceetrus Polska Sp. z o.o.	297 838	297 838	301 103	89,5%	51 980	5 718 126	5 760
Nhood Holding SAS	1 877	1 877	1613	100%	28 093	0	-2 330
<u>B/ Compris entre 5% et 50% du capital</u>							
Huis SAS	7 894	1 943	16 201	48,7%	0	0	-11 084
Alliages et Territoires SAS	15 923	0	-18 446	50%	232	0	-869

4.3. Créances et dettes

Etat des créances (en milliers d'euros)	Montant brut	A – d'1 an	A + d'1 an
Créances clients (1)	4 534,3	2 792,5	1 741,8
Personnel et comptes rattachés	0,0	0,0	0,0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,0	0,0	0,0
Etat et autres collectivités publiques	234,9	234,9	0,0
Groupes et associés (2)	579 027,3	579 027,3	0,0
Débiteurs divers	249,1	249,1	0,0
TOTAL CREANCES	584 045,6	582 303,82	1 741,8

(1) Le poste Créances clients est impacté par des créances a plus d'1 an notamment sur la Russie pour 1 891 K€ et sur l'Ukraine pour 612 K€.

(2) Le poste "Groupes et associés" se compose principalement du compte courant de trésorerie vis-à-vis de Ceetrus Finance SA pour 549 427 K€.

Etat des dettes (en milliers d'euros)	Montant brut	A – d'1 an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts obligataires ⁽¹⁾	360 913,7	913,7	360 000,0	0,0
Dettes financières ⁽²⁾	2 325 689,0	714 689,0	1 611 000,0	0,0
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾	15 271,3	15 271,3	0,0	0,0
Dettes fiscales et sociales	469,2	469,2	0,0	0,0
Dettes sur immobilisations	7,5	7,5	0,0	0,0
Groupe et associés	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres dettes	1 233,6	1 233,6	0,0	0,0
TOTAL DES DETTES	2 703 584,3	732 584,3	1971 000,0	0,0

(1) Les emprunts obligataires sont composés d'un emprunt obligataire (« EURO PP ») pour 60 000K€ et d'un emprunt obligataire vert (« Green Bond ») pour 300 000K€.

(2) Les dettes financières sont composées d'un emprunt vis-à-vis d'ELO SA pour 915 000 K€ et d'1 000 000 K€ et de la ligne de crédit avec ELO SA pour 400 000K€. Les intérêts courus sur le prêt ELO s'élève à 10 575 K€.

(3) La dette fournisseur se compose essentiellement par la facturation des fonds management émise par Nhood holding à New Immo pour 14 074 K€.

4.4. Fonds propres

4.4.1 Capital social

	Nombre d'actions composant le capital social	Valeur nominale (en euro)	Total (en milliers d'euros)
Au 1 ^{er} Janvier	31 790 080	20	635 801,6
Augmentation			
Diminution			
Total au 31 Décembre	31 790 080	20	635 801,6

4.4.2 Variation des fonds propres

Les fonds propres passent de 2 137 647,8 K€ à 2 027 194,7 K€ soit une variation de -110 453,01 K€
Cette variation, en milliers d'euros, s'analyse comme suit :

Fonds propres au 1^{er} Janvier	2 137 647,8
* Variation de la prime de fusion	0,0
* Variation des réserves	-18 185,4
* Résultat de l'exercice	-110 453,1
* Variation des provisions réglementées	0,0
* Affectation du résultat N-1	
- Dont dividendes	
- Dont affectation à la réserve légale	0,0
- Dont affectation autres réserves	0,0
- Dont affectation au report à nouveau	18 185,4
Fonds propres au 31 Décembre	2 027 194,7

4.5 Provisions

Nature des provisions (en milliers d'euros)	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions investissements	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortissements dérogatoires	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL (I)	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions pour litige ⁽¹⁾	0,0	410,0	0,0	410,0
Provisions pour amendes et pénalités	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions pour pertes de change	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions pour pensions	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions pour impôts	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions pour charges sociales	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres provisions pour risques et charges	24,2	-24,2	0,0	0,0
TOTAL (II)	24,2	385,8	0,0	410,0
- Provisions sur immobilisations corporelles	0,0	0,0	0,0	0,0
- Provisions sur titres de participation ⁽²⁾	15 922,6	5 951,3	0,0	21 873,9
- Provisions sur autres immos financières ⁽³⁾	0,0	84 483,8	0,0	84 483,8
Provisions sur comptes clients	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres provisions pour dépréciations	9 545,3	0,0	0,0	9 545,3
TOTAL (III)	25 467,9	90 435,1	0,0	115 903,0
TOTAL GENERAL (I + II + III)	25 492,1	90 820,9	0,0	116 313,0

(1) Il s'agit de la provision constituée pour les indemnités de départ des salariés.

(2) Les dotations de la période correspondent à la dépréciation des titres Huis.

(3) Il s'agit de la dotation pour risque sur le prêt contracté pour le projet Gare du Nord 2024 pour couvrir un éventuel abandon futur de créance à hauteur de 50 % du montant prêté.

4.6. Détail des charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer (en milliers d'euros)	Montant
Emprunts et dettes financières	11 490,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	524,0
Dettes fiscales et sociales	0,2
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	12,0 014,2

Produits à recevoir (en milliers d'euros)	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	1 156,4
Créances clients et comptes rattachés	
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
État et autres collectivités publiques	81,3
Autres créances	989,5
Disponibilités	
Total	2,2 227,1

4.7. Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance par nature (en milliers d'euros)	Montant
Etalement frais mise en place emprunts financiers	1 619,3
Etalement prime des opérations de couverture	633,7
Autres	82,8
Total	2 335,8

Produits constatés d'avance par nature (en milliers d'euros)	Montant
Etalement commissions d'arrangement sur prêt	9 832,3
Total	9 832,3

5. Notes sur le compte de résultat

5.1. Analyse sur le résultat d'exploitation

(en milliers d'euros)	2021	2020
Chiffre d'affaires net (1)	12 379	27 811
Frais de personnel	-835	-14 860
Dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises	-371	-80
Impôts et taxes	-333	-899
Autres produits et charges d'exploitation (2)	-24 328	-18 480
TOTAL	-13 488	-6 508

(1) Le chiffre d'affaires net correspond essentiellement à la facturation des commissions de non-utilisations et d'arrangement sur les lignes de crédit accordées à Gare du Nord 2024 SA pour 9 425K€, à la facturation des management fees aux filiales pour 1 428K€, à la facturation de frais de personnel aux filiales pour 189 K€ et la facturation à Nhood France pour la Garantie Aubagne pour 447 K€.

(2) Les autres produits et charges se composent principalement des charges d'honoraires pour 17 747K€, ainsi que des commissions étalées liées aux financements pour 5 000 K€. On retrouve également des frais de personnel prêté pour 744 K€ et les autres frais sont liés à l'exploitation du bâtiment.

5.2. Analyse du résultat financier

(en milliers d'euros)	2021	2020
Autres produits financiers (1)	23 797	346
Dividendes reçus (2)	24 471	2 268
Dépréciations de titres de participation et prêts (3)	-90 551	-800
Dépréciation des comptes courants		
Autres charges financières (4)	-54 631	-13 130
TOTAL	-96 912	-11 317

(1) New Immo a perçu 20 644 K€ d'intérêts sur les prêts accordés à Ceetrus Finances SA pour 14 711 K€ et à Gare du Nord 2024 SA pour 5 933 K€ et 2 812 K€ de produits Krypton.

(2) New Immo a perçu des dividendes de la part de la société Ceetrus Polska Sp. z o.o pour un montant de 5 718 K€ de Nhood France pour 18 597 K€ et de la part de la société SARL Domaine de Bonne Nouvelle pour un montant de 156K€.

(3) New Immo a déprécié les titres de Huis à hauteur de 5 951 K€ et le prêt sur Gare du Nord à hauteur de 84 484 K€.

(4) New Immo a payé 54 631K€ de charges d'intérêts au titre de ses emprunts auprès :
d'ELO pour 32 779 K€ et lignes de crédits pour 2 206 K€ ;
Krypton pour 4 925 K€ ;
Greenbond pour 8 250 K€
Club deal pour 4 003 K€
Euro PP pour 1 800 K€
Caixa pour 667 K€

5.3. Analyse du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de New Immo s'élève à 9,7 K€ et se compose principalement d'un litige affaire prud'homal soldée.

5.4. Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Eu égard au caractère confidentiel de cette information, les rémunérations ne sont pas divulguées.

5.5. Effectifs

Il n'y a plus qu'un seul dirigeant affecté sur New Immo.

5.6. Impôt sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Impôt sur les bénéfices	Résultat après impôt
Résultat courant	-110 400,3		-110 400,3
Résultat exceptionnel	9,7		9,7
Contribution 3% sur les dividendes versés	0		0,0
Participation	12,9		12,9
Résultat comptable	-110 377,7	0,0	-110 377,7

Méthode employée :

Les corrections fiscales ont été reclassées selon leur nature en résultat courant et résultat exceptionnel.

6. Notes complémentaires

6.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés : 974 244 K€

Les engagements donnés se composent des garanties de paiement et de lettre de confort accordées par New Immo holding SA à ses filiales, y figurent également les garanties données à SNCF Gares & Connexions lors de la mise en place du contrat de concession pour un montant de 194 M€.

Dettes assorties de garanties : Néant.

Engagements d'achats de titres : Néant.

Engagements reçus : Néant.

Ligne de crédit accordées et confirmées mais non utilisées au 31 décembre : 300 000K€.

Échéancier des instruments dérivés sur taux d'intérêts : Néant.

Risque de change : Néant.

6.2. Fiscalité différée

Libellé (en milliers d'euros)	31/12/2021
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt	
Provisions réglementées	
Subventions d'investissement	
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M	
Ecart de conversion Actif	
Autres charges déduites d'avance	
Plus values à long terme en sursis d'imposition	
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	0,0
Total passif d'impôt futur	0,0
Bases d'allègement de la dette future d'impôt	
Amortissements des logiciels	
Pertes potentielles sur contrat à long terme	
Provisions pour retraites et obligations similaires	
Autres risques et charges provisionnés	
Charges à payer	
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M	
Ecart de conversion Passif	
Autres produits taxés d'avance	
Déficits reportables fiscalement	
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	0,0
Total actif d'impôt futur	0,0
Situation nette	0,0

(1) Taux d'impôt :	28,41
Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :	27,50
Contribution sociale sur l'impôt :	3,30

6.3. Société établissant des comptes consolidés

Dénomination et siège social
ELO SA 40, avenue de Flandre 59170 Croix N° Siret : 47618062500479

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	635 801 600	635 801 600	635 801 600	635 801 600	635 801 600
b) Nombre d'actions émises	31 790 080	31 790 080	31 790 080	31 790 080	31 790 080
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	14 454 109	18 033 140	28 576 261	27 811 291	12 378 953
b) Résultats avant impôts, amortissements et provisions	128 390 422	101 880 674	50 904 780	-17 824 123	-110 400 250
c) Impôts sur les bénéfices	-43 967	-34 138	0	0	-49 617
d) Résultats après impôts, amortissements et provisions	128 016 245	101 953 149	50 486 876	-18 185 435	-110 453 042
e) Montant des bénéfices distribués	21 378 523	117 941 193	321 715 610	0	0
III- RESULTATS PAR ACTION					
a) Résultats après impôts, mais avant amortissements et provisions	4.19	3.20	1.60	- 0.56	- 3.48
b) Résultats après impôts, amortissements et provisions	4.03	3.21	1.59	- 0.57	- 3.47
c) Dividende versé à chaque action	0.67	3.71	10.12	0	0
IV- PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	74	97	86	103	1
b) Montant de la masse salariale	6 759 072	8 045 560	8 480 671	8 331 907	275 000
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres, etc ...)					

NEW IMMO HOLDING
Société Anonyme à Conseil d'administration
au capital de 635.801.600 €
243-245 Rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ
RCS Lille Métropole 428 803 746

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17 MAI 2022

Affectation du résultat

[...]

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion, décide d'affecter la perte nette de l'exercice s'élevant à (110 453 042) € de la manière suivante :

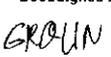
- Report à nouveau (110 453 042) euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende total versé	Fraction éligible à l'abattement de 40 %	Fraction non éligible à l'abattement de 40 %
31/12/2020	0		0
31/12/2019	0		0
31/12/2018	321 715 609,60 €		321 715 609,60 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Extrait certifié conforme

DocuSigned by:

79502E532D2C4F9

NEW IMMO HOLDING
Société Anonyme à Conseil d'administration
au capital de 635.801.600 €
243-245 Rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ
RCS Lille Métropole 428 803 746

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE
CLOS LE 31/12/2021

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 17 MAI 2022

Chers actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

Vos Commissaires aux comptes vous donneront dans leur rapport toutes les informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toute précision et tout renseignement complémentaire qui pourrait vous paraître opportun.

Au présent rapport est annexé, un tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours des cinq derniers exercices.

Nous reprenons ci-après les différentes informations telles que prévues par la réglementation.



I - ACTIVITE DE LA SOCIETE

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

- New Immo Holding a une activité de holding immobilière.
- Au 1^{er} janvier 2021, une partie de l'activité ainsi que l'ensemble des salariés ont été transféré par le biais d'un apport partiel d'actif sur la société Nhood Holding.

Evénements marquants de l'exercice

- En 2021, New Immo Holding a perçu des dividendes pour un montant de 5 718 125,93€ de la part de la société Ceetrus Polska Sp. z.o.o. et pour un montant de 156 179€ de la part de la société Société du Domaine de Bonne Nouvelle. New Immo Holding a aussi perçu des dividendes de la part de Ceetrus France pour un montant de 18 596 973,60€.
- Le 1^{er} octobre 2021, New Immo Holding a remboursé l'intégralité de son emprunt de 80 000 000€ auprès de Caixabank.
- Le 20 septembre 2021, New Immo holding a remboursé l'intégralité de son emprunt Club Deal de 500 000 000€.
- New Immo Holding a contracté un emprunt de 1 000 000 000€ le 17 septembre 2021 auprès de la société ELO et a aussi remboursé à ELO 135 000 000€ de son emprunt de 1 050 000 000€.
- Le 21 septembre 2021, SNCF Gares & Connexions a annoncé la déchéance du contrat de concession entraînant la mise en liquidation amiable de Gare du Nord 2024 (qui portait le projet de transformation de la Gare du Nord), société mise en équivalence.
New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 169 millions d'euros et qui représente le risque maximal supporté par le Groupe. Sur la base des procédures engagées fin 2021 et début 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.
Par ailleurs, la société a donné des garanties à SNCF Gares & connexions concernant les travaux du projet Gare du Nord 2024. Ces garanties figurent dans les engagements hors bilan.

Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment informations relatives aux questions d'environnement et de personnel

Concernant les aspects ressources humaines, New Immo Holding a pour ambition de placer les hommes au cœur de son action, des sites et des projets.

A fin décembre 2021, il y a 1092 collaborateurs. Les femmes représentent 59% de l'effectif total et plus de 50% du management.

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

Concernant les aspects environnementaux, New Immo Holding a une politique qui repose sur 5 axes :

- Réduire le risque physiques pour ses actifs et projets lié au changement climatique ;
- Réduire la consommation énergétique ;
- Protéger la biodiversité ;
- Certifier ses actifs (certification BREEAM in use) ; et
- Booster la demande de matériaux de réemploi.

Principaux risques et incertitudes

New Immo Holding est confrontée aux principaux risques et incertitudes suivants :

- Le risque financier de taux, car les emprunts et dépôts de New Immo Holding sont majoritairement réalisés à des taux d'intérêts variables, principalement basés sur l'Euribor ;
- Le risque juridique et conformité comprenant 2 volets : la corruption et les pratiques non éthiques et l'évolution réglementaire et législative ; et
- Le risque liés au systèmes d'informations utilisés pour élaborer l'information comptable et financière.

Indication sur l'utilisation des instruments financiers

Par le biais de sa centrale de trésorerie (Ceetrus Finance), New Immo Holding dispose d'instruments de couverture sur le risque de taux. Ces produits sont souscrits dans un strict objectif de couverture, en accord avec la politique de gestion du risque de taux validée par le Conseil d'Administration. Ces instruments permettent à New Immo Holding de se prémunir contre un risque de hausse des taux d'intérêts.

Mesures de réduction des risques financiers liés aux effets du changement climatique via la mise en œuvre d'une stratégie bas-carbone

Les conséquences du changement climatique pourraient impacter la valeur des actifs détenus dans le portefeuille de New Immo Holding.

New Immo Holding met en œuvre une stratégie de réduction de la consommation énergétique qui passe par les mesures suivantes :

- Une clarification et une séparation des alimentations énergétiques entre l'hypermarché et la galerie marchande afin de connaître les consommations respectives ;
- La réalisation d'audits énergétiques permettant d'identifier les dysfonctionnements et d'y remédier, le cas échéant par le remplacement des équipements ;
- Un appel d'offre international actuellement en cours, afin de mettre en place une plateforme énergétique et ESG permettant d'améliorer le suivi de la consommation énergétique ;
- Des investissements de pilotage et d'amélioration des équipements, par exemple via le déploiement de l'éclairage à LED ; et
- L'approvisionnement en énergie renouvelable.

Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

New Immo Holding a mis en place une procédure concourant à la production des états financiers qui reposent sur 4 piliers :

- Le management et la structure de la direction financière ;
- Les systèmes informatiques comptables ;
- Les référentiels comptables ; et
- Les procédures d'arrêtés des comptes sociaux et des comptes consolidés.

Par ailleurs, l'information comptable et financière est impactée par les procédures de suivi :

- des immobilisations : règles d'approbation des investissements significatifs et évaluation semestrielle des immeubles de placement par des experts indépendants ;

- des avantages accordés au personnel ; et
- de la trésorerie : reporting trimestriel de l'endettement financier et du résultat financier de la société et charte de trésorerie.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Le chiffre d'affaires HT s'élève pour l'exercice 2021 à 12 378 952€ contre 27 811 291€ l'exercice précédent, soit une variation de 55,48%. On constate notamment une baisse de la facturation des management fees (-5 576 079€) et une baisse des refacturations de frais de personnels (-6 729 268€) dû au transfert des effectifs sur Nhood Holding.

Compte tenu des charges d'exploitation d'un montant de 25 866 855€ (contre 34 631 560€ en 2020) et des produits d'exploitation de 12 378 957€ (contre 28 124 058€ en 2020), le résultat d'exploitation est déficitaire de (13 487 898)€ à savoir une variation de (6 980 396)€ par rapport à l'exercice 2020.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 566 407€ contre 11 533 823€ au titre de l'exercice précédent soit une variation de (94.92%), celui des charges sociales à 268 040€ contre 3 325 978€ en 2020 soit une variation de (91.94%) et un effectif salarié moyen de 1 contre 113 au 31 décembre 2020.

Le total des charges financières s'élève à 145 181 720€ (contre 32 056 813€ en 2020), le total des produits financiers s'élève à 48 269 367€ (contre 20 740 193€ en 2020) d'où un résultat financier déficitaire de (96 912 352)€ contre (11 316 620)€ en 2020.

Les produits exceptionnels s'élèvent à 9 700€ en 2021 (66 597€ pour l'exercice précédent) et les charges exceptionnelles à 0€ (contre 286 755€ pour l'exercice précédent) amènent un résultat exceptionnel bénéficiaire de 9 700€, contre 220 158€ en résultat exceptionnel déficitaire dégagé au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

L'exercice se solde ainsi par un déficit net de (110 453 042)€ contre un déficit net de (18 185 435)€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élevait à 4 741 817 063€ contre 4 599 192 155€ pour l'exercice précédent.

Méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis et présentés conformément au nouveau règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes comptables relatif au plan comptable général.

Les conventions suivantes ont notamment été appliquées :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Le bilan et le compte de résultat figurent en annexe.

ECHEANCIER DE LA DETTE FOURNISSEURS et CLIENTS

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux tableaux établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- Les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- Les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

	Solde total clients	Total non échu	Total échu	Dont échu < ou = à 30 jours	Dont échu > à 30 jours et < ou = à 60 jours	Dont échu > à 60 jours
Nombre de factures	467	4	463	7	3	453
Montant total TTC des factures	4 532 453.04	125 994.23	4 406 458.81	1 486 279.14	72 904.80	2 847 274.87
Montant total TTC des ventes	14 246 527.17					
% par rapport aux ventes	31.80%	0.88%	30.92%	10.43%	0.51%	19.98%

	Solde total fournisseurs	Total non échu	Total échu	Dont échu < ou = à 30 jours	Dont échu > à 30 jours et < ou = à 60 jours	Dont échu > à 60 jours
Nombre de factures	68	15	53	17	1	35
Montant total TTC des factures	14 743 660.56	150 074.22	14 593 586.34	14 550 646.80	2070.00	40 869.54
Montant total TTC des achats	29 115 860					
% par rapport aux achats	50.66%	0.51%	50.15%	50.00%	0%	0.15%

MONTANTS DES PRETS CONSENTIS PAR LA SOCIETE

New Immo Holding a consenti des prêts à Ceetrus Finance et à Gare du Nord 2024 pour un montant de 964 983 865€.

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous signalons qu'aucun événement important, susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de la situation de l'entreprise n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2021.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La société entend poursuivre le développement de son activité de holding immobilière.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La Société n'exploite pas d'installation classée susceptible de créer de risques importants pour la santé et la sécurité des populations voisines et pour l'environnement.

PRATIQUES ANTI-CONCURRENTIELLES

En application des dispositions de l'article L. 464-2, I, al. 5 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas fait l'objet d'injonctions ni de sanctions pécuniaires, pour des pratiques anticoncurrentielles, prononcées par l'Autorité de la concurrence, dont cette dernière a prescrit, à titre de mesure complémentaire, l'insertion dans le présent rapport.

II - FILIALES ET PARTICIPATIONS

ACTIVITE DES FILIALES ET DES SOCIETES CONTRÔLEES

Société En K€	% de détention	CA HT		Résultat Net comptable		Activité
		N	N-1	N	N-1	
Soficole BV	100%	0	0	54	-2 844	Holding de Participations
Ceetrus France SAS	98,31%	288 108	272 416	41 214	18 916	Exploitation de galeries marchandes
Nhood holding SAS	100%	28 093	0	-2 330	-265	Holding de Participations
Bonne Nouvelle SARL	100%	222	219	149	156	Holding de Participations
Sofinance SAS	99,28%	0	0	-3	-2	Holding de Participations
Ceetrus Polska	89,49%	148 292	51 980	5 760	9 391	Exploitation de galeries marchandes
Huis	48,77%	0	0	-11 084	-335	Holding de Participations
Alliages et Territoires	50%	232	1 459	-869	-644	Activité Immobilière

PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE CONTROLE

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations figure dans l'annexe de la société conformément à l'article L. 233-15 du Code de commerce.

1. **Prises de participations** (art. L. 233-6 du Code de commerce)

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pris aucune participations au cours de l'exercice écoulé.

2. **Prises de contrôle** (art. L. 233-6 du Code de commerce)

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pris le contrôle d'aucune société au cours de l'exercice écoulé.

3. **Cessions de participations**

La société n'a cédé aucune participation au cours de l'exercice écoulé.

4. **Succursales** (art. L. 232-1 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société ne détient aucune succursale au 31 décembre 2021.

PARTICIPATIONS CROISEES ET ACTIONS D'AUTOCONTROLE

1. **Participations croisées** (art. L. 233-29 et art. R. 233-19 du Code de commerce)

La société ne détient aucune participation croisée.

2. **Régularisation des participations croisées** (art. L. 233-29 et R. 233-19 du Code de commerce)

En conséquence de ce qui précède, nous vous informons que la Société n'a pas eu à procéder à une régularisation des participations croisées prohibées par l'article L. 233-29 du Code de commerce.

3. **Actions d'auto-contrôle** (Art. L.233-3 du Code de commerce)

Les sociétés détenues au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ne détiennent aucune participation dans notre Société.

III – CAPITAL SOCIAL

CAPITAL SOCIAL

Le capital social de notre Société s'élevait à 635 801 600€ à la clôture de l'exercice social au 31 décembre 2021.

1. **Participation des salariés au capital**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au dernier jour de l'exercice écoulé, soit le 31 décembre 2021, les salariés de la Société ne détenaient aucune participation dans le capital de la Société.

2. **Rachat par la société de ses propres actions**

Nous vous informons que la Société n'a pas, dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce, procédé au rachat de ses propres actions au cours de l'exercice écoulé. Aucune modification du capital n'est intervenue. Le capital social s'élève donc à 635 801 600€.

3. **Options de souscription ou d'achat d'actions et attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux**

La Société n'a pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'actions gratuites au bénéfice de ses salariés ou mandataires sociaux.

IV - RESULTATS ET AFFECTATION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toute charge et de tout impôt et amortissement, les comptes qui vous sont présentés font ressortir une perte nette comptable de (110 453 042)€.

Nous vous proposons d'affecter cette perte nette comptable de (110 453 042)€ de la manière suivante :

Report à nouveau (110 453 042)€

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des Impôts, il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende total versé	Fraction éligible à l'abattement de 40 %	Fraction non éligible à l'abattement de 40 %
31/12/2020	0		0
31/12/2019	0		0
31/12/2018	321 715 609,60€		321 715 609,60€

EXAMEN DES CAPITAUX PROPRES

En vertu de l'article L. 225-248 du Code de commerce, il convient de procéder à l'examen des capitaux propres de la Société.

Les capitaux propres de la Société sont supérieurs à la moitié du capital social.

DEPENSES VISEES AUX ARTICLES 39-4 ET 39-5 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Nous vous demandons également d'approuver les dépenses suivantes, non déductibles fiscalement des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 223 quater et 223 quinquies du C.G.I. :

- Amortissement excédentaire des véhicules de location : 14 784€
- TVS : 8 487€ (taxe sur les véhicules de sociétés)

Par conséquent, l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 6 611,17€.

AUTORISATION D'EMISSION D'OBLIGATIONS

NEANT

DOCUMENTS DE GESTION PREVISIONNELLE

Nous vous rappelons que les dispositions de l'article L. 232-2 du Code de commerce ont systématisé l'information au sein de l'entreprise et impose aux entreprises d'une certaine taille d'établir un certain nombre de documents comptables :

- Tableau de financement du second semestre 2021
- Situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible du second semestre 2021
- Plan de financement de l'exercice 2022
- Compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2022.

A cet effet, nous vous informons que lesdits documents ont été arrêtés ce jour par le Conseil d'administration.

OBSERVATIONS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

Le Comité n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L. 2323-8 du Code du travail.

V - RATIFICATION DU TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

NEANT

VI - AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

NEANT

VII - ACTIONNARIAT SALARIE

INFORMATION SUR LA PRIME DE PARTAGE DES PROFITS

NEANT

VIII - COMMISSAIRES AUX COMPTES

CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

Les résolutions que nous soumettons à votre vote sont conformes à nos propositions ; nous espérons qu'elles auront votre agrément et que vous voudrez bien accorder à vos administrateurs quitus de leur mandat pour l'exercice écoulé.

Le Conseil d'Administration

DocuSigned by:
GROUIN
79502E532D204F9 ..

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: F77670550411476EBAAAAD6882B4D79
 Objet: Signature New Immo Holding - Nhood Holding
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 32 Signatures: 6
 Nombre de pages du certificat: 1 Paraphe: 0
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Active
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 LANDMANN, Pascale
 18 Rue Denis Papin
 Villeneuve d'Ascq, Nord 59656
 plandmann@nhood.com
 Adresse IP: 77.130.124.228

Suivi du dossier

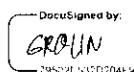
État: Original Titulaire: LANDMANN, Pascale
 06/07/2022 11:30:56 plandmann@nhood.com

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire

GROLIN
 antoinegrolin@nhood.com
 President
 Nhood
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de
 compte (aucune)

Signature



Sélection d'une signature : Style preselectionné
 En utilisant l'adresse IP: 92.184.105.212
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Horodatage

Envoyée: 06/07/2022 11:37:40
 Consultée: 06/07/2022 12:10:37
 Signée: 06/07/2022 12:11:01

Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
 Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne Signature

Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée État

Horodatage

Événements de copie carbone État

Horodatage

Événements de témoins Signature

Horodatage

Événements notariaux Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de État

Horodatages

l'enveloppe

Enveloppe envoyée Haché/crypté
 Livraison certifiée Sécurité vérifiée
 Signature complétée Sécurité vérifiée
 Complétée Sécurité vérifiée

06/07/2022 11:37:41
 06/07/2022 12:10:37
 06/07/2022 12:11:01
 06/07/2022 12:11:01

Événements de paiement État

Horodatages