

**NEW IMMO HOLDING**  
Société Anonyme à Conseil d'administration  
au capital de 667 165 200€  
243-245 Rue Jean Jaurès  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
RCS Lille Métropole 428 803 746  
(la « Société »)

-----  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 05 MAI 2025**  
-----

[...]

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale examine ensuite l'affectation du résultat.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide d'affecter la perte nette comptable de (33 313 221,96) € de la manière suivante :

Report à nouveau      (33 313 221,96) €

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 %
31/12/2024	0		0
31/12/2023	0		0
31/12/2022	0		0

Le Conseil d'administration approuve à l'unanimité également les dépenses visées à 223 quater et 223 quinquies du C.G.I. pour un montant de :

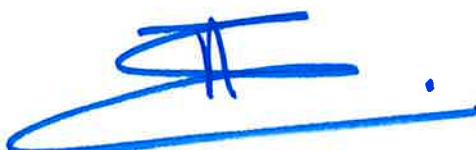
- Amortissement excédentaire des véhicules de location : 23 462,67€
- TVS : 390,79€ (taxe sur les véhicules de sociétés)

Par conséquent, l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 6 161€.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

[...]

Pour Extrait certifié conforme à l'original  
Antoine GROLIN, Président



1<sup>er</sup> EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

1

BILAN - ACTIF

DGFiP N° 2050 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : NEW IMMO HOLDING SA **Provisoire**		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* <u>12</u>				
Adresse de l'entreprise <u>0243 - 245 Rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCO</u>		Durée de l'exercice précédent* <u>12</u>				
Numéro SIRET* <u>4 2 8 8 0 3 7 4 6 0 0 0 3 4</u>		Néant <input type="checkbox"/> *				
		Exercice N clos le, <u>31/12/2024</u>				
	(I)	Brut 1	Amortissements, provisions 2			
			Net 3			
Capital souscrit non appelé	AA					
Frais d'établissement *	AB		AC			
Frais de développement *	CX		CQ			
Concessions, brevets et droits similaires	AF	8 084	AG			
Fonds commercial (1)	AH		AI			
Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
Terrains	AN		AO			
Constructions	AP		AQ			
Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
Autres immobilisations corporelles	AT		AU			
Immobilisations en cours	AV		AW			
Avances et acomptes	AX		AY			
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	15 922 602	CT			
Autres participations	CU	3 363 949 116	CV			
Créances rattachées à des participations	BB		BC			
Autres titres immobilisés	BD		BE			
Prêts	BF	1 549 888 622	BG			
Autres immobilisations financières*	BH	227 714	BI			
<b>TOTAL (II)</b>		<b>4 929 996 139</b>	<b>BK</b>			
			183 779 593			
			4 746 216 546			
ACTIF CIRCULANT	STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL			
		En cours de production de biens	BN			
		En cours de production de services	BP			
		Produits intermédiaires et finis	BR			
	Marchandises	BT	BU			
ACTIF CIRCULANT	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV			
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX			
		Autres créances (3)	BZ			
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB			
	DIVERS	Valuers mobilières de placement (dont actions propres :	CD			
Comptes de régularisation	Disponibilités		CF			
	Charges constatées d'avance (3)*		CH			
	<b>TOTAL (III)</b>		<b>CJ</b>			
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW			
	Primes de remboursement des obligations (V)		CM			
Ecart de conversion actif* (VI)		CN	220 169			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>		CO	1 003 795			
			5 096 673 879			
		1A	229 524 487			
			4 867 149 392			
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP		(3) Part à plus d'un an	CR
Clause de réserve de propriété :*	Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL

*[Signature]*

1<sup>er</sup> EXEMPLAIRE DESTINÉ A L'ADMINISTRATION

2

BILAN - PASSIF avant répartition

DGFiP N° 2051 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise NEW IMMO HOLDING SA **Provisoire**		Néant <input type="checkbox"/> *
		Exercice N
Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 667 165 200)		DA 667 165 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB 909 404 686
Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK )		DC
Réserves légales (3)		DD 66 716 520
Réserves statutaires ou contractuelles		DE
Réserves réglementées (3)* ( Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1 )		DF
Autres réserves ( Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants* EJ )		DG 767 572 062
Report à nouveau		DH
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		DI -33 313 222
Subventions d'investissement		DJ
Provisions réglementées *		DK
		DL 2 377 545 245
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM
	Avances conditionnées	DN
		DO TOTAL (II)
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP
	Provisions pour charges	DQ
		DR TOTAL (III)
DETTE (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS
	Autres emprunts obligataires	DT 360 913 699
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU 58 720
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI )	DV 2 099 947 705
	Avances et comptes reçus sur commandes en cours	DW
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX 1 091 107
	Dettes fiscales et sociales	DY 641 638
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ
	Autres dettes	EA 24 152 204
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB 1 795 278
		EC 2 488 600 351
	Ecart de conversion passif*	ED 1 003 795
		EE 4 867 149 392
RENOVIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C 1D 1E
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG 2 488 479 330
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : NEW IMMO HOLDING SA \*\*Provisoire\*\*

Néant  \*

# 1<sup>er</sup> EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

		Exercice N									
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total					
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC					
	Production vendue { biens * services *	FD		FE		FF					
		FG	5 447 007	FH	-15 853	FI					
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	5 447 007	FK	-15 853	FL					
	Production stockée*					FM					
	Production immobilisée*					FN					
	Subventions d'exploitation					FO					
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges*(9)					FP					
	Autres produits (1) (11)					FQ					
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>					FR 5 431 531					
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS					
	Variation de stock (marchandises)*					FT					
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU					
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV					
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW 24 313 966					
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX 354 207					
	Salaires et traitements*					FY 2 922 957					
	Charges sociales (10)					FZ 949 219					
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*	(dont amortissement du fonds de commerce (art. 39, I-2 <sup>e</sup> al.3 du CGI)) HS		)	GA					
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*				GB					
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GC					
	Autres charges (12)					GD					
<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>						GE 47 056 610					
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>						GF 75 596 960					
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GG -70 165 428					
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GH					
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GI					
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GJ 81 073 245					
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GK 74 635 322					
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GL 98 176 289					
	Défenses positives de change					GM					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GN 696 311					
	<b>Total des produits financiers (V)</b>					GO					
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GP 254 581 167					
	Intérêts et charges assimilées (6)					GQ 47 891 640					
	Défenses négatives de change					GR 167 241 154					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GS 2 595 797					
	<b>Total des charges financières (VI)</b>					GT					
	<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>					GU 217 728 591					
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>						GV 36 852 576					
						GW -33 312 852					

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise <u>NEW IMMO HOLDING SA</u> **Provisoire**		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>		HD	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE 370	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>		HH 370	
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(IX)	
Impôts sur les bénéfices *		(X)	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>			
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>			
<b>5 - BÉNÉFICE OU Perte (Total des produits - total des charges)</b>			
RENOVIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières	HY	
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier *	HP	
	- Crédit-bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinque D)	RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		
(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) <b>A5</b>			
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives <b>A6</b>	obligatoires <b>A9</b>		
Dont cotisations facultatives Madelin <b>A7</b>	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite <b>A8</b>		
(7) joindre en annexe) : Détail des produits et charges exceptionnels		Exercice N	
(Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
PENALITE AMENDES DRFIP		370	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

**NEW IMMO HOLDING**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

**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 2024)

A l'assemblée générale  
**NEW IMMO HOLDING**  
243 RUE JEAN-JAURÈS  
59491 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 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes 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 2024 pour un montant net de 3 299 022 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note « 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, la situation nette réévaluée à partir des évaluations immobilières effectués en fin d'année par des experts indépendants, les perspectives de développement et de rentabilité.

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 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 participation 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 « 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 informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### ***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 2024, le cabinet KPMG SA dans la 14<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8<sup>ème</sup> année, dont 6 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

#### ***Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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

**NEW IMMO HOLDING**

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 5**

---

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.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA



Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Baptiste Deschryver



Sandie Tzinmann

Sandie Tzinmann

## **COMPTES ANNUELS (établis en milliers d'euros)**

**NEW IMMO HOLDING SA**

**Société anonyme**

**243 -245 Rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

**DATE DE CLOTURE : 31/12/2024**

## Sommaire

<u>Bilan - Actif.....</u>	3
<u>Bilan - Passif.....</u>	4
<u>Compte de Résultat.....</u>	5
<u>Compte de Résultat (suite).....</u>	6
<u>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	7
<u>Faits caractéristiques.....</u>	8
<u>Evènements principaux de l'exercice.....</u>	8
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	10
<u>NOTES SUR LE BILAN.....</u>	15
<u>Immobilisations.....</u>	15
<u>Amortissements.....</u>	17
<u>Liste des filiales et participations.....</u>	18
<u>Etat des échéances des créances et des dettes.....</u>	19
<u>Etat des Capitaux Propres.....</u>	23
<u>Provisions inscrites au Bilan.....</u>	24
<u>Charges à payer.....</u>	25
<u>Produits à recevoir.....</u>	25
<u>Charges constatées d'avance.....</u>	26
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	26
<u>Traitemet comptable des écarts de conversion.....</u>	27
<u>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....</u>	28
<u>Analyse du Résultat d'Exploitation.....</u>	28
<u>Ventilation du Chiffre d'affaires.....</u>	29
<u>Analyse du Résultat Financier.....</u>	30
<u>Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.....</u>	31
<u>Effectifs.....</u>	31
<u>Impôt sur les bénéfices.....</u>	31
<u>NOTES COMPLEMENTAIRES.....</u>	32
<u>Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes.....</u>	32
<u>Engagements hors bilan.....</u>	32
<u>Fiscalité différée.....</u>	33

**Bilan - Actif en K€**

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions,brevets et droits similaires	8		8	8
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>8</b>		<b>8</b>	<b>8</b>
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>				
Participations selon la méthode de meq	15 923	15 923		
Autres participations	3 363 949	64 928	3 299 021	3 254 290
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	1 549 889	102 929	1 446 960	1 459 640
Autres immobilisations financières	228		228	228
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>4 929 988</b>	<b>183 780</b>	<b>4 746 208</b>	<b>4 714 158</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>4 929 996</b>	<b>183 780</b>	<b>4 746 217</b>	<b>4 714 166</b>
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL Stock</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	5 781		5 781	3 392
Autres créances	156 896	45 745	111 151	1 107 561
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL Créances</b>	<b>162 677</b>	<b>45 745</b>	<b>116 932</b>	<b>1 110 953</b>
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	2 138		2 138	2 334
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>2 138</b>		<b>2 138</b>	<b>2 334</b>
Charges constatées d'avance	639		639	1 043
<b>Total Actif Circulant (III)</b>	<b>165 454</b>	<b>45 745</b>	<b>119 709</b>	<b>1 114 331</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)	220		220	336
Ecart de conversion actif (VI)	1 004		1 004	734
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>5 096 674</b>	<b>229 524</b>	<b>4 867 149</b>	<b>5 829 566</b>

**Bilan - Passif en K€**

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 667 165	667 165	667 165
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....		909 405	909 405
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		66 717	63 580
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :	767 572	615 683
<b>TOTAL Réserves</b>		<b>834 289</b>	<b>679 263</b>
Report à nouveau			-192 843
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>-33 313</b>	<b>347 868</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>2 377 545</b>	<b>2 410 858</b>
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>		
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
	<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>		
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		360 914	360 911
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		59	
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs :	2 099 948	2 106 186
<b>TOTAL Dettes financières</b>		<b>2 460 920</b>	<b>2 467 098</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 091	1 263
Dettes fiscales et sociales		647	242
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		24 147	945 782
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>		<b>25 885</b>	<b>947 287</b>
Produits constatés d'avance		1 795	3 589
	<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>2 488 600</b>	<b>3 417 974</b>
Ecart de conversion Passif (V)		1 004	734
	<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>	<b>4 867 149</b>	<b>5 829 566</b>

Compte de Résultat en K€

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	5 447	-16	5 431	5 180
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>5 447</b>	<b>-16</b>	<b>5 431</b>	<b>5 180</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				694
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
	<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>		<b>5 432</b>	<b>5 874</b>
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			24 314	21 264
Impôts, taxes et versements assimilés			354	336
Salaires et traitements			2 923	1 106
Charges sociales			949	470
	Dotations aux amortissements			
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux provisions		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	47 000	
Autres charges			57	48
	<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>		<b>75 597</b>	<b>23 223</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-70 165</b>	<b>-17 349</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			81 073	404 763
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			74 635	78 094
Autres intérêts et produits assimilés			98 176	72 715
Reprises sur provisions et transferts de charges				6 771
Différences positives de change			696	92
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total des produits financiers (V)</b>		<b>254 581</b>	<b>562 435</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			47 892	8 551
Intérêts et charges assimilées			167 241	154 683
Différences négatives de change			2 596	30 205
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total des charges financières (VI)</b>		<b>217 729</b>	<b>193 439</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>36 853</b>	<b>368 997</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-33 313</b>	<b>351 648</b>

**Compte de résultat (suite) en K€**

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Total des produits exceptionnels (VII)</i>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	-	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		3 780
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>260 013</b>	<b>568 310</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>293 326</b>	<b>220 441</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>-33 313</b>	<b>347 868</b>

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

**NEW IMMO HOLDING SA**

## Faits caractéristiques

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

Ils sont établis en milliers d'euros.

## **Evènements principaux de l'exercice**

Suite à l'arrêt du projet de la Gare du Nord, New Immo holding a constaté dans ses comptes 2024 une dépréciation complémentaire sur le prêt octroyé à Gare du Nord 2024 à hauteur de 50% des nouveaux tirages soit 3 800 K€.

En 2024, New Immo Holding a perçu des dividendes pour un montant de 67 672K€ de la part de Ceetrus France. New Immo Holding a aussi perçu des dividendes de la part de Ceetrus Polska pour 13 230K€ ainsi que 1781€ de la part de la société Bonne Nouvelle.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 206M d'euros. Par ailleurs, NIH a reçu une notification au titre de la Garantie de bonne fin du projet portée par la société Gare du Nord pour un montant de 47 M€. La cour d'appel de Paris a confirmé la condamnation de NIH à honorer la GAPD délivrée à SNCF Gares & Connexions à hauteur de 47 M€.

La créance de 47 M€ qui avait été constatée en 2023 lors de la condamnation en première instance a été entièrement dépréciée. La société s'est pourvue en cassation.

New Immo Holding a effectué une dépréciation complémentaire des titres de participation détenus sur la société HUIS à hauteur de 1 942 617€ pour déprécier totalement sa participation à hauteur de 7 893 880€.

New Immo Holding a effectué une dépréciation complémentaire des titres de participation détenus sur la société Sofinance à hauteur de 9 418 767€ pour déprécier totalement sa participation à hauteur de 57 034 131€.

New Immo Holding a effectué une dépréciation des comptes courants avec la société Sofinance à hauteur de 11 932 029€ et avec la société Tesseldijk à hauteur de 20 682 288€.

NIH a souscrit depuis 2018, deux emprunts obligataires : Le Greenbond pour 300 000K€ et l'Euro PP pour 60 000K€.

L'émission d'obligations dites "vertes" sont soumis à plusieurs conditions :

- La certification obtenue par ces actifs doit être à minima de « Bream Very Good »
- Les actifs concernés doivent faire preuve d'une réduction d'au moins 30% de consommation énergétique en comparaison avec les performances initiales lors de la mise en place du Greenbond.
- Les actifs concernés doivent être accessibles en transports publics.
- Les actifs concernés doivent avoir signé des baux verts ou être en cours de signature.

Mouvement des Prêts/Tirages vis à vis des filiales :

En 2024, 9 tirages ont été octroyés à Gare du Nord 2024 pour un montant de 7 600K€.

New immo holding a renouvelé son emprunt consenti par ELO pour 226 000K€ le 23 avril 2024.

## **Information sur les risques climatiques**

Afin de répondre aux défis du changement climatique et aux évolutions réglementaires, New Immo Holding s'est engagé dans une démarche volontaire en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

Le secteur immobilier est régi par une réglementation rigoureuse, mais nécessaire en vue de l'urgence climatique en matière d'énergie et de carbone pour la promotion de la ville durable.

En conséquence, les coûts de financement pourraient être impactés compte tenu de la prise en compte progressive de la performance climatique par les partenaires financiers.

En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale et a matérialisé des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités du Groupe. La stratégie environnementale du Groupe s'articule autour de l'optimisation des performances énergétiques, la prévention des risques environnementaux, la mesure des actions RSE le recours aux certifications internationales.

**Evènements postérieurs à la clôture**

Néant

## 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 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.

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

#### Frais de dépôt de marques

En application de l'alinéa 3 de l'article 212.3 du PCG, les frais de dépôt de marques sont comptabilisés en charges.

#### Logiciels

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis linéairement 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.

#### Frais d'établissement

Ils sont comptabilisés en charges.

### Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition.

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 linéairement à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les durées par typologie sont définies comme suit :

Constructions (gros oeuvre)	40 ans
Etanchéités 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.

### Dépréciations des immobilisations corporelles & 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.

### Participations et autres titres immobilisés

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition qui inclut, le cas échéant, les frais directement imputables à l'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par référence à la notion d'utilité pour l'entreprise.

Pour les sociétés immobilières, la valeur d'utilité correspond à la situation nette réévaluée à partir des évaluations immobilières effectuées en fin d'année par des experts indépendants qui tiennent compte des informations spécifiques du bien.

Pour les sociétés de service, la valeur d'utilité est appréciée par la Direction sur la base des perspectives de développement et de rentabilité et des capitaux propres.

Les prêts et autres immobilisations financières figurent à l'actif pour leur valeur nominale.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire compte tenu des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptable.

Les dépréciations sont comptabilisées en résultat financier y compris les reprises de dépréciations réalisées dans le cadre d'une cession de titres de participation.

Les résultats de cession de titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel.

### Créances et dettes

Les créances 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.

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

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 de clôture et un écart de conversion est constaté au bilan.

En contrepartie, les dérivés mis en place dans le cadre de la couverture font l'objet

d'une comptabilisation au bilan.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en charges constatées d'avance.

Les emprunts en devises faisant l'objet d'une couverture sont valorisés au cours de clôture en contrepartie d'un écart de conversion.

Les instruments dérivés utilisés en couverture font l'objet d'une comptabilisation symétrique à l'élément couvert.

### 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.

### Primes de remboursement des obligations

Les primes d'émission et de remboursement des obligations font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de l'emprunt auxquelles elles sont rattachées.

### Provision pour risques et charges

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

À la clôture de l'exercice, un produit à recevoir est constaté dans les comptes de New Immo Holding pour les sociétés qui font l'objet d'une convention de refacturation.

Les instruments dérivés de taux et de change non qualifiés de couverture, font l'objet d'une provision pour risques et charges en cas de perte latente sur ces instruments (valeur de marché négative)

### Instruments financiers

La société utilise des instruments financiers dérivés de taux d'intérêts, principalement swaps, pour gérer son exposition nettes aux fluctuations des taux d'intérêts et ajuster la part de son endettement total soumise à des taux d'intérêt fixes et variables.

Les instruments dérivés de change, utilisés dans le cadre de couverture, visent à limiter les fluctuations des taux de change sur les besoins en devise de la société, les financements en devises de la société.

Les principaux instruments de change utilisés sont les swaps de change.

Les instruments financiers à terme de change utilisés dans le cadre de la couverture sont comptabilisés en juste valeur au bilan en contrepartie du résultat uniquement lorsque cette inscription permet de compenser de manière symétrique les impacts en résultat des éléments couverts.

Dans le cadre des couvertures ainsi mises en place, les produits et charges sur instruments financiers dérivés sont comptabilisés en résultat d'exploitation ou financier, selon la nature de l'élément couvert, et viennent en compensation des produits et charges dégagés sur les éléments couverts.

Les instruments financiers à terme sont inscrits dans les comptes de hors bilan pour leurs montants notionnels, conformément au plan comptable général.

### Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

La différence résultant de l'actualisation des dettes et des créances en devises à la fin de l'exercice est portée au bilan en "écart de conversion".

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risque.

#### **Impôts sur les bénéfices**

New Immo Holding a opté pour le régime d'intégration fiscale. Le périmètre comprend 64 sociétés pour 2024 dont deux sortantes sur l'exercice.

ELO SA, mère intégrante, en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor public, les filiales fiscalement bénéficiaire, constatant uniquement en compte courant leur charge d'impôts calculée, comme si elles étaient imposées séparément. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires et des rectifications liées à la détermination du résultat d'ensemble sont constatés par la société tête de groupe de l'intégration fiscale : ELO SA.

#### **Changement de méthodes**

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

Société établissant les comptes consolidés

ELO SA

40 Avenue de Flandre

59170 CROIX

N° Siret : 476 180 625 00479



# NOTES SUR LE BILAN

## Immobilisations

Cadre A	IMMobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
			Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		8		
Terrains				
Constructions	Sur sol propre			
	Sur sol d'autrui			
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers			
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau et mobilier informatique			
	Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL (III)</b>		15 923		
Participations évaluées par mise en équivalence		15 923		
Autres participations		3 307 857		56 093
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		1 558 997		-8 880
<b>TOTAL (IV)</b>		<b>4 882 776</b>		<b>47 212</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		<b>4 882 784</b>		<b>47 212</b>
Cadre B	IMMobilisations	Diminutions		Réévaluation
		Virement	Cession	
Frais d'établissement et de développement (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)				8
Terrains				
Constructions	Sur sol propre			
	Sur sol d'autrui			
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers			
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau et mobilier informatique			
	Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL (III)</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				15 923
Autres participations				3 363 949
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				1 550 116
<b>TOTAL (IV)</b>				<b>4 929 988</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>				<b>4 929 996</b>

Le 27 décembre 2024, New Immo Holding a souscrit au capital de Neopres 17 à hauteur de 1K€.

Le 27 décembre 2024, New Immo Holding a souscrit au capital de Neopres 18 à hauteur de 1K€.

Les principaux mouvements sur les Prêts :

En 2024, 9 tirages ont été octroyés à Gare du Nord 2024 pour un montant de 7 600K€.

Les Participations par mise en équivalence correspondent à la dépréciation à 100% des titres avec Alliages et Territoires à fin 2019.

Amortissements

Cadre A	SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE						
	Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions		
					Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre						
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>							
<b>TOTAL GENERAL (I + II)</b>							
Cadre B	VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES						
Immos	DOTATIONS			REPRISES		Fin de l'exercice	
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif		Amort fiscal exceptionnel
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
<b>INCORPO.</b>							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
<b>CORPO.</b>							
Acquis. de titres							
<b>TOTAL</b>							
Cadre C			Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations			336	-116		220	

Liste des filiales et participations																		
Filiales et participations	Adresse siège social	Capital (4)	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats (4)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice							
					Brute	Nette												
<b>A. Renseignements détaillés(1) (2)</b>																		
<b>Filiales (&gt; de 50% du capital détenu par la société)</b>																		
Ceetrus France	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	636 041		98,47%	636 041	636 041	830 768		322 284	68 595	67 672							
Ceetrus Management	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	1		100,00%	1	1	1758		0	-1 536								
Ceetrus Polska SP ZOO	11 Polna, Warsaw, Pologne, 00-633	297 838		89,41%	297 838	297 838	15 260		79 045	20 323	13 230							
Foncière Afrique	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	18 001		100,00%	18 001	18 001			0	143								
Neopres 9	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	52		100,00%	1	1			0	0								
Neopres 10	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	1		100,00%	1	1			0	0								
Neopres 11	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	1		100,00%	1	1			0	0								
Newood Holding	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	1		100,00%	1	1	13		0	-1								
Nhood Holding	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	57 920		100,00%	1 877	1 877			34 542	-10 230								
Soficole	Krijn Taconiskade 410, Amsterdam, Pays-Bas, 1087	HW	2 287 137		100,00%	2 287 137	2 287 137		0	-460 844								
Sofinance	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	57 605		100,00%	57 034	9 418	15 086		0	-23 299								
Ste Domaine Bonne Nouvelle	Quartier de gallegues, 13400, Aubagne	401		100,00%	401	401			252	171	171							
Neopres 17	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	1		100,00%														
Neopres 18	243 Rue Jean Jaurès, 59650, Villeneuve D'Ascq	1		100,00%														
Huis SAS	64 Boulevard de Cambrai, ROUBAIX, France, 59100	7 893		100,00%	7 893	7 893	53		0	-18								
<b>Participations (10 à 50% du capital) - à détailler</b>																		
Alliages et Territoires	9 Avenue de Flandre, PARIS, France, 75019	3 500		50%	15 923	0			1 226	1 358								
<b>B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.</b>																		
Filiales françaises (ensemble)																		
Filiales étrangères (ensemble) (3)																		
Participations dans des sociétés françaises																		
Participation dans des sociétés étrangères																		
<b>TOTAL</b>																		
(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).																		
(2) Pour chaque filiale et entité avec laquelle la société a un lien de participation indiquer la dénomination et le siège social.																		
(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.																		

**Etat des échéances des créances et des dettes**

Cadre A	Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				
Prêts		1 549 889	552 480	997 408
Autres immos financières		228	228	
	<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 550 116</b>	<b>552 708</b>	<b>997 408</b>
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		5 781	5 781	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés		1	1	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		1	1	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	18	18	
	Autres impôts			
	Etat - divers			
Groupes et associés		156 812	156 812	
Débiteurs divers		1 021	1 021	
	<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>163 633</b>	<b>163 633</b>	
Charges constatées d'avance		639	639	
	<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>1 714 388</b>	<b>1 714 388</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				
Cadre B	Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires		360 914	914	360 000
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		59	59	
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers		2 099 948	2 099 948	
Fournisseurs et comptes rattachés		1 091	1 091	
Personnel et comptes rattachés		366	366	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		117	117	
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	106	106	
	Obligations cautionnées			
	Autres impôts	58	58	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés		23 356	23 356	
Autres dettes		791	791	
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance		1 795	1 795	
	<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>2 488 600</b>	<b>2 128 600</b>	<b>360 000</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice			Emprunts auprès des associés personnes physiques	

Emprunts remboursés en cours d'exercice		
---	--	--

## Créances :

Le poste "Groupes et associés" se compose principalement des comptes courants de trésorerie vis-à-vis des filiales

Le poste " Autres créances clients se compose principalement de la créance vis-à-vis de Antea pour 3 304K€ et vis-à-vis de Ceetrus Ukraine pour 1 420K€

Le poste des charges constatées d'avance correspond principalement à l'étalement des coûts de mise en place des emprunts sur leur durée (639K€).

Le poste "Débiteurs divers" correspond aux SWAP de taux de marché et vis à vis des filiales pour 949K€

Dans les "autres immobilisations financières", on retrouve le dépôt de garantie pour le bâtiment B16 pour 60K€ ainsi que des dépôts de garantie versés pour le compte des SPV en Afrique pour 167K€

## Détail des Prêts +1 an :

Entités	Montant Prêt
CEETRUS ESPANA	50 000K€
C.C. VIGO, S.L.	63 000K€
CEETRUS FRANCE	594 000K€
GARE DU NORD 2024	198 257K€
SCI DU MAS COST	14 800K€
MEAUX	68 000K€

## Détail des Prêts -1 an :

Entités	Montant Prêt/Tirage
NHOOD SERVICES COTE D'IVOIRE	2 000K€
BOROKA PARK	9 403K€
CEETRUS ITALIE	375 000K€
MISAR	60 500K€
CEETRUS POLSKA	21 891K€
GENERAL AVIATION	3 802K€
SRL	88 421K€
CEETRUS UKRAINE	6800K€

## Dettes :

Les " Autres emprunts obligataires" sont composés d'un emprunt obligataire (« EURO PP ») pour 60 000K€ et d'un emprunt obligataire vert (« Green Bond ») pour 300 000K€ dont les échéances sont respectivement les 11 décembre 2025 et 26 novembre 2026.

Les "dettes financières" sont composées d'emprunts vis-à-vis d'ELO SA pour un total de 2 056 000 K€. Les intérêts courus sur le prêt ELO s'élève à 6 282 K€. Les dettes se composent aussi des dépôts à terme avec plusieurs entités polonaises pour 37 544K€ :

- Morelia : 29 123K€
- Oreo : 1 083K€
- Marisella : 5 977K€
- Nhodd Holding Poland : 865K€
- Nhodd service poland : 496K€

Les "produits constatés d'avance" se composent de l'étalement des commissions d'arrangement avec Gare du Nord 2024

Les "autres dettes" se composent essentiellement du solde lié au commissions d'utilisations liée à la nouvelle ligne de crédit entre New Immo Holding et ELO pour 355K€

Les Dettes fournisseurs se composent de factures non encore réglées au 31.12.24 pour 290K€ et de provision de factures non parvenues pour 801K€

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 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	échu < ou = à 30 jours	> à 30 jours et < ou = à 60 jours	Dont échu > à 60 jours
Nombre de factures	294	2	292			
Montant total TTC des Factures	4 208 709.62	1 452 352.75	2 756 356.87			2 756 356.87
Montant total TTC des ventes	10 533 720.03					
% par rapport aux ventes	39.95%	13.79%	26.17%			26.17%

	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	23	15	8	4	
Montant total TTC des Factures	294 674.97	309 127.36	-14 452.39	31 198.16	-45 650.55
Montant total TTC des achats	25 176 758.92				
% par rapport aux achats	1.17%	1.23%	-0.06%	0.12%	-0.18%

**Etat des Capitaux Propres****Nombre et valeur nominale des composants du capital social**

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2024	Valeur nominale
Actions ordinaires	33 358 360			33358360	20
Actions amorties					
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					
<b>Total</b>	<b>33 358 360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 358 360</b>	

**Variation des capitaux propres**

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	667 165						667 165
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	909 405						909 405
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	63 580						63 580
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	615 683						615 683
Report à nouveau	-192 843				347 868 000		155 025
Résultat de l'exercice	347 868	-33 313 000	347 868 000				-33 313
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 410 858 467</b>	<b>-33 313 000</b>	<b>347 868 000</b>	<b>0</b>	<b>347 868 000</b>	<b>0</b>	<b>2 377 545 245</b>

**Provisions inscrites au Bilan**

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>				
Provisions pour litige				
Provisions pour garanties				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL (II)</b>				
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	69 489	11 361		80 851
Provisions sur autres immos financières	99 129	3 800		102 929
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	13 131	32 614		45 745
<b>TOTAL (III)</b>	<b>181 749</b>	<b>47 776</b>		<b>229 524</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>181 749</b>	<b>47 776</b>		<b>229 524</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation				
Dont dotations et reprises financières		47 776		
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

Les 3 800K€ correspondent au 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.

Les 32 614K€ correspondent à la dépréciation des comptes courants avec Tesseldjik et Sofinance à hauteur de 11 932 029€ pour Sofinance et avec la société Tesseldijk à hauteur de 20 682 288€.

New Immo Holding a effectué une dépréciation complémentaire des titres de participation détenus sur la société HUIS à hauteur de 1 942 617€ pour déprécier totalement sa participation à hauteur de 7 893 880€.

New Immo Holding a effectué une dépréciation complémentaire des titres de participation détenus sur la société Sofinance à hauteur de 9 418 767€ pour déprécier totalement sa participation à hauteur de 57 034 131€.

### Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 178
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	801
Dettes fiscales et sociales	384
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
<b>Total</b>	<b>8 362</b>

### Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	1 572
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	
Disponibilités	
<b>Total</b>	<b>1 572</b>

Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Autres			
Etalement frais mise en place emprunts financiers		976	
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>976</b>	

Produits constatés d'avance

Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Etalement commissions d'arrangement sur prêt			
<b>TOTAL</b>			

**Traitements comptables des écarts de conversion****Ecarts de conversion Actif**

	Ecarts de conversion Actif		Provisions pour pertes de change		Provisions pour risques	
	Montant au 31/12/2024	Compensés par une couverture de change	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Acomptes sur immobilisations						
Prêts	1 004					
Autres créances immobilisées						
Créances d'exploitation						
Créances diverses						
Dettes financières						
Dettes d'exploitation						
Dettes sur immobilisations						
Instruments de trésorerie						
Appel de marge sur dérivés						
<b>Total</b>	<b>1004</b>					

**Ecarts de conversion Passif**

	Montant au 31/12/2024	Compensés par une couverture de change
Acomptes sur immobilisations		
Prêts	1 004	
Autres créances immobilisées		
Créances d'exploitation		
Créances diverses		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Dettes sur immobilisations		
Instruments de trésorerie		
Appel de marge sur dérivés		
<b>Total</b>	<b>1004</b>	

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Analyse du Résultat d'Exploitation

Le Résultat d'Exploitation à la clôture s'élève à **-70 165 K€**  
 A la clôture précédente, il s'élevait à **-17 349 K€**  
 Il se décompose principalement et comparativement comme suit :

Nature des indications	Exercice N	Exercice N-1
a) Chiffres d'Affaires net	5 431	5 180
b) Autres produits		695
c) Achats de marchandises & de matières premières		
d) Autres Achats et Charges Externes	-24 314	-21 264
e) Impôts et Taxes	-354	-336
f) Frais de Personnel	-3 872	-1 576
g) dotations d'exploitation	-47 000	
h) Autres Charges	-57	-48
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>-70 165</b>	<b>-17 349</b>

a) Voir tableau détail dans "ventilation du chiffres d'affaires"

(d)

Charges externe	2024	2023
Honoraires	20 272K	18 654K€
Management fees ARI	0K	OK
Mise à disposition du personnel	62K€	OK€
Frais de déplacement	137K€	108K€
Missions et réceptions	267K€	269K€
Loyer et charges locatives	522K€	459K€
Frais Bancaires	2 672K€	1 422K€
Autres charges externe	382K€	333K€
<b>Total</b>	<b>24 314K€</b>	<b>21 265K€</b>

e) Les impôts et taxes se composent de 219K€ de taxe sur les salaires, de 35K€ de taxe foncière liée au bâtiment B16 et de 100K€ de charges liées à la paie

g) Dotation GAPD GDN

h) Les autres charges correspondent aux jetons de présence versés en 2024

**Ventilation du Chiffre d'affaires**

<b>Ventilation du chiffre d'affaires</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>	<b>Variation</b>
<b>Répartition par secteur d'activité</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue biens			
Production vendue services	5 431	5 180	
<b>Répartition par marché géographique</b>			
Chiffres d'affaires nets-France	5 447	4 993	
Chiffres d'affaires nets-Export	-16	187	-
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>5 431</b>	<b>5 180</b>	

<b>Produits d'exploitation</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Management fees	242K€	113K€
Commissions d'arrangement et de non utilisation (financement Gare du Nord) (1)	1 794K€	3 081K€
Refacturation frais de personnel et primes	0K€	0K€
Refacturation d'autres honoraires et charges (2)	132K€	515K€
Refacturation Commission de Cautions et garanties (3)	3 262K€	1 470K€
<b>Total</b>	<b>5 431K€</b>	<b>5 180K€</b>

(1) La baisse des commissions s'explique par l'arrivée à échéance du Crédit Fonds Propres et du Crédit de TVA (1 553 K€ en 2023 vs 235 K€ en 2024).

(2) Les refacturations d'autres honoraires et charges s'expliquent principalement par la facturation du loyer et des charges locatives liés au bâtiment B16 à la société OTTO.

(3) La hausse des refacturations des cautions et garanties est liée à la nouvelle garantie avec ANTEA RE pour 1416 K€ et aux nouvelles garanties Ceetrus France et Alterbiz pour 466 K€.

**Analyse du Résultat Financier**

Le Résultat Financier à la clôture s'élève à **36 853 K€**

A la clôture précédente, il s'élevait à **368 997 K€**

Il se décompose principalement et comparativement comme suit :

Nature des indications	Exercice N	Exercice N-1
a) Produits financiers de participations	81 073	404 763
b) Autres intérêts et produits assimilés	98 176	72 715
c) Reprises sur provisions et transferts de charges		6 771
d) Autres produits financiers	74 635	78 094
e) Dotations financières aux amortissements et provisions	-47 892	-8 551
f) Intérêts et charges assimilées	-167 241	-154 683
g) Autres charges financières		
h) Résultat sur différences de change	-1 899	-30 113
<b>Résultat Financier</b>	<b>36 853</b>	<b>368 997</b>

a) Cela correspond aux dividendes reçus des filiales : 67 672K€ de Ceetrus France, 13 230K€ de Ceetrus Polska et 171K€ de la Société Domaine Bonne Nouvelle.

b) Ce montant correspond à 49764K€ de produits financiers sur compte-courant, de produit lié à la garantie krypton pour 2 427K€ et de 45 986K€ de produit de SWAP sur instrument financiers

d) Ce montant correspond aux intérêts perçus liés aux prêts 41 961K€ et tirages 32 675K€ vis à vis de ses filiales

e) New immo Holding a déprécié de 50% les tirages accordés à Gare du nord soit 3800K  
 New Immo a aussi déprécié les comptes courants pour 11932K avec Sofinance et 20682K avec Tesseldjik  
 New immo a également déprécié ses titres de participations de 1 942 617€ sur Huys et 9 418 767€ sur Sofinance

f) NIH a payé des intérêts liés à ses emprunts :

- 108 889K€ d'intérêts liés à l'emprunt ELO
- 1 800K€ d'intérêts liés à l'emprunt EURO PP
- 8 252K€ liés à l'emprunt Greenbond

Le montant se compose aussi de 40 887K€ de charges d'intérêts sur les comptes courant vis à vis des filiales

On retrouve également 1 899K€ de report/deport liés aux financements

## Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Compte tenu du caractère confidentiel de cette information, les rémunérations ne sont pas divulguées.

### Effectifs

Effectif	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à la disposition de l'entreprise		Effectif moyen global	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Cadres	6				6	0
Agents de maîtrise					0	0
Employés et techniciens					0	0
Autres					0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

L'effectif moyen du personnel est de : 6

### Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	-33 313		-33 313
Résultat exceptionnel	-	-	-
IS sur résultats antérieurs			
Contribution sociale			
Contribution exceptionnelle			
<b>TOTAL</b>	<b>-33 313</b>	<b>-</b>	<b>-33 313</b>

#### Méthode employée :

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

## NOTES COMPLEMENTAIRES

### Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes

Il n'y a pas eu de transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées qui n'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.

### Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés (à détailler)</b>				
<b>A.Total engagements liés à l'exploitation</b>				
<b>B.Total engagements liés au financement</b>				
Cautions Données	682 109		682 109	
Garanties données	0			
Lettre de confort	284 039	56 298	227 741	
Dettes assorties de garanties	602 301		602 301	
<b>C. Total autres engagements donnés</b>	<b>1 568 449</b>	<b>56 298</b>	<b>1 512 151</b>	
<b>I. Total engagements donnés (A+B+C)</b>	<b>1 568 449</b>	<b>56 298</b>	<b>1 512 151</b>	
<b>Engagements reçus (à détailler)</b>				
<b>II. Total engagements reçus</b>				
<b>Engagements réciproques (à détailler)</b>				
<b>III. Total engagements réciproques</b>				

**Fiscalité différée**

<i>Libellé</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
<b>Bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>		
Provisions réglementées		
Subventions d'investissement		
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	1004	734
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
<b>Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>	<b>1004</b>	<b>734</b>
<b>Total passif d'impôt futur</b>	<b>259</b>	<b>189</b>
<b>Bases d'allègement det la dette future d'impôt</b>		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	1004	734
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		
<b>Total bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>	<b>1004</b>	<b>734</b>
<b>Total actif d'impôt futur</b>	<b>259</b>	<b>189</b>
<b>Situation nette</b>	<b>518</b>	<b>379</b>

(1) Taux d'impôt : 25,83% 25,83%

Dont taux normal d'impôt sur les sociétés : 25,00% 25,00%

Contribution sociale sur l'impôt : 3,30% 3,30%

Contribution exceptionnelle sur l'impôt : 0,00% 0,00%