



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2024



## SOMMAIRE

PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING .....	3
LE MOT DES CEO .....	4
GOUVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING .....	5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES .....	6
DECLARATION DU PRESIDENT .....	7
RAPPORT DE GESTION AU 30 JUIN 2024 .....	8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES .....	9
FAITS MARQUANTS.....	12
COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2024 .....	17
PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2024 .....	23
ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES .....	24



## PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING



## LE MOT DES CEO

### Le mot du CEO de Nhood

Les six premiers mois de cette année ont été marqués par des avancées significatives et des défis relevés avec détermination. Notre présence dans 11 pays et nos activités diversifiées - commerce, résidentiel, bureaux, et hôtellerie - continuent de nous offrir de multiples opportunités de croissance et d'innovation. Grâce à la gestion de 1 015 sites, Nhood renforce sa position comme un des leaders des solutions immobilières sur le marché européen. Nous avons persévéré dans nos efforts de transformation et de réinvention des sites de nos clients, notamment les centres commerciaux de la foncière Ceetrus à travers l'Europe, en nous adaptant aux dynamiques du marché et en optimisant la résilience du portefeuille d'actifs que nous gérons.

En ce début d'année, Nhood, société de services, a soufflé sa troisième bougie. Cette dernière année a été particulièrement riche, avec le lancement de la Vision en Action, créant un collectif fort et un cap commun partagé. Ce processus engage encore plus les Nhooders dans une posture de responsabilité, rendant les sites de nos clients propriétaires encore plus attractifs. La Vision Nhood « des Lieux en Mieux » et la dimension de triple impact positif (People, Planet, Profit) sont au cœur de l'engagement de chaque Nhooder. Ensemble, collaborateurs, partenaires et clients, nous continuerons à relever les défis, saisir les opportunités et construire un avenir prospère et durable.



**Marco BALDUCCI**

*Directeur Général Délégué Services*

### Le mot du CEO de Ceetrus

En ce milieu d'année, il est temps de faire un point sur notre parcours et les réalisations qui marquent ce début 2024. Suite au parcours Cap 1.5, nous avons intégré les enjeux écologiques et sociétaux au cœur de notre stratégie. Nos modèles d'affaires traditionnels sont remis en question par les transformations de notre environnement, et il est devenu évident que nous ne pouvons plus faire comme avant. Cette prise de conscience nous a offert une opportunité unique : ré-entreprendre avec une vision renouvelée et tracer un cap ambitieux pour 2030. Nous avons bâti notre stratégie en nous appuyant sur une compréhension profonde des enjeux systémiques et en élaborant des solutions en partenariat avec les territoires et la nature.

Pour accélérer cette transformation, nous avons lancé un programme d'investissement sur cinq ans, financé notamment par des cessions d'actifs matures (Sintra Retail Park au Portugal) et des partenariats stratégiques. Nos premiers investissements illustrent déjà notre détermination à renforcer l'impact positif de nos actions.

Ceetrus et son partenaire Nhood sont plus que jamais engagés dans une dynamique de transformation durable. Notre cadre d'impact, mis en place pour guider et mesurer nos actions, témoigne de notre volonté de créer une performance globale qui inclut des dimensions financières et extra-financières. Nous visons non seulement la durabilité, mais également la régénération, avec l'ambition de réparer et de contribuer à de meilleures perspectives pour tous.



**Etienne DUPUY**

*Directeur Général Délégué Patrimoine*

## UN PÔLE IMMOBILIER REINVENTE

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

New Immo Holding est la nouvelle organisation qui regroupe l'activité immobilière de l'Association Familiale Mulliez (AFM). Dans cette structure, deux entités rassemblées autour d'une ambition et d'une vision communes : transformer durablement l'immobilier et le retail au service du vivre-mieux. Les activités de foncière sont gérées sous la Foncière Ceetrus (regroupant l'ensemble des sociétés propriétaires d'actifs) et les activités de prestations de services sous l'entreprise Nhood pour le compte de Ceetrus mais aussi d'Auchan, enseignes AFM et partenaires tiers.

Nhood est un collectif d'experts qui imagine et met en œuvre des solutions innovantes pour faire fructifier le parc immobilier de ses clients. Régénérateur urbain, Nhood crée des « lieux en mieux », singuliers, agréables et attractifs, dans lesquels le commerce et la mixité des usages jouent un rôle central au bénéfice de tous. Créée en 2021 et implantée en Europe et en Afrique de l'Ouest, Nhood développe une trentaine de projets de régénération urbaine et gère plus de 800 lieux. Elle regroupe les compétences de plus de 1 000 experts qui couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : gestion d'actifs, exploitation de centres commerciaux, aménagement et promotion. Ces Nhooders développent une approche dite de « vision de site » combinant proximité, prospective et créativité, pour projeter les sites dans l'avenir et répondre aux nouveaux défis des territoires. Détenue par l'Association Familiale Mulliez, Nhood tire sa force de son ADN commerçant et de son ancrage local. C'est d'ailleurs l'origine de son nom : Nhood est la contraction de l'anglais « neighborhood » (le quartier, le voisinage), qui définit son ambition et son engagement.

## GOVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

### Les membres du Conseil d'Administration

#### **Antoine GROLIN**

*Président du Conseil d'Administration*

*et Directeur Général*

#### **Christian DELAIRE**

#### **Patrice OLIVIER**

#### **Perrine VIDALENCHE**

### Les directeurs généraux délégués

#### **Etienne DUPUY**

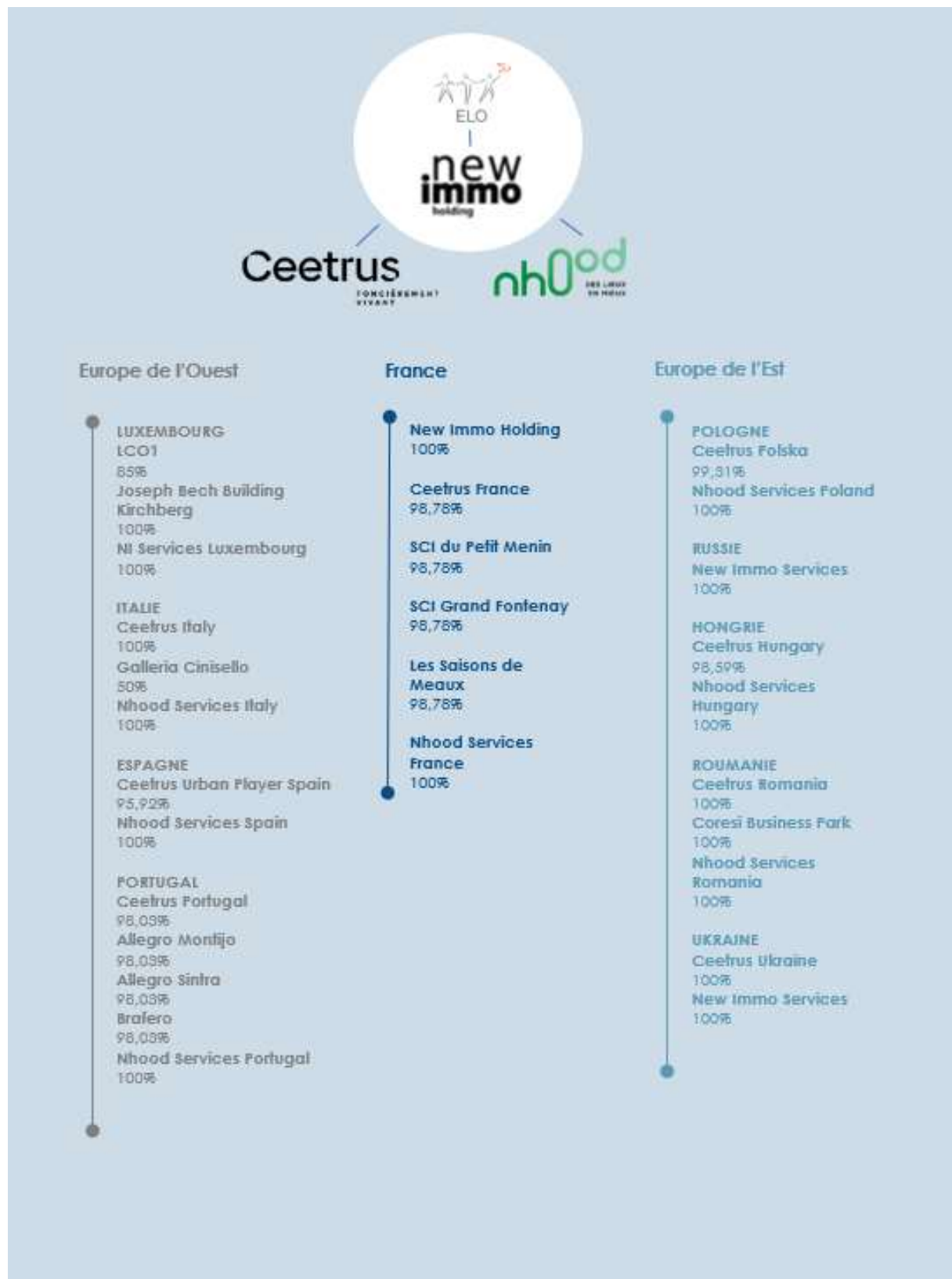
*Directeur Général Délégué Patrimoine*

#### **Marco BALDUCCI**

*Directeur Général Délégué Services*



## ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



## DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 18 juillet 2024,

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

**Antoine Grolin**

Président Directeur Général de  
New Immo Holding



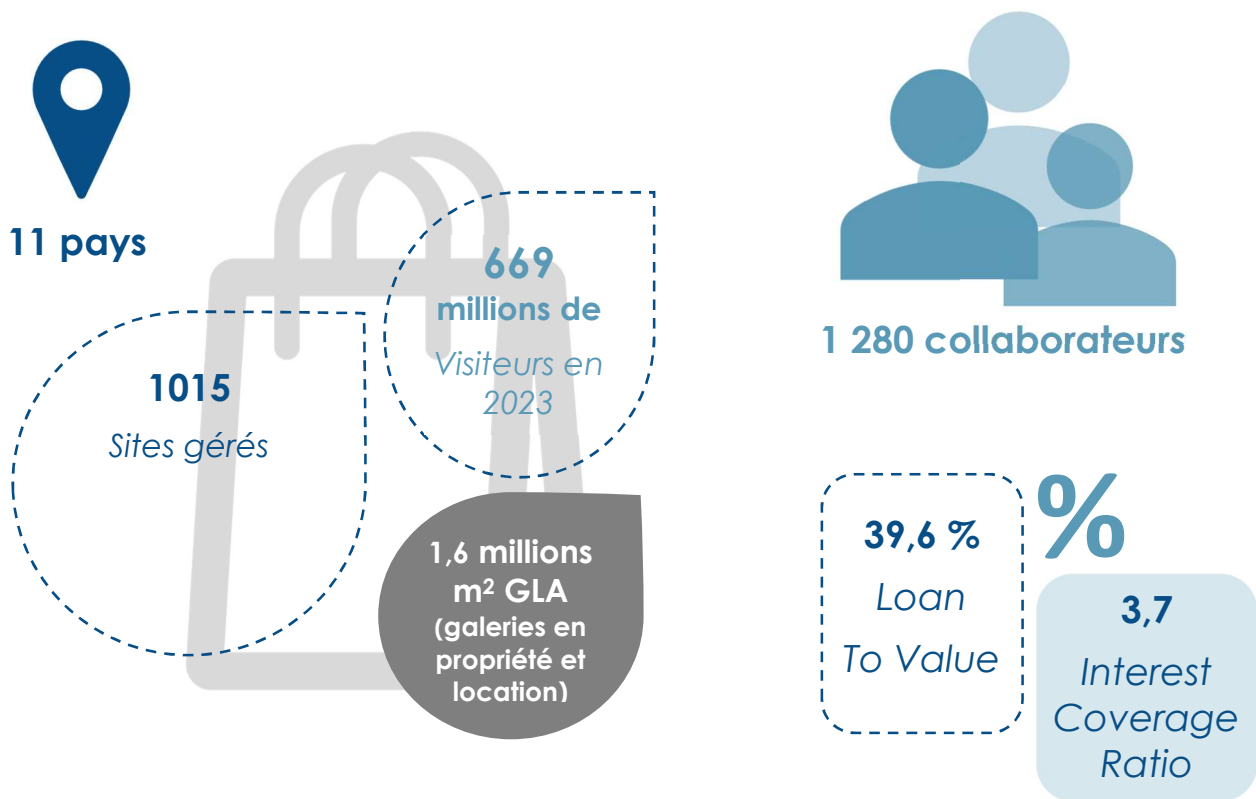


Rapport de gestion  
au 30 juin 2024





## NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



**287 M€**

de revenus locatifs bruts au S1 2024 (+2,1%)

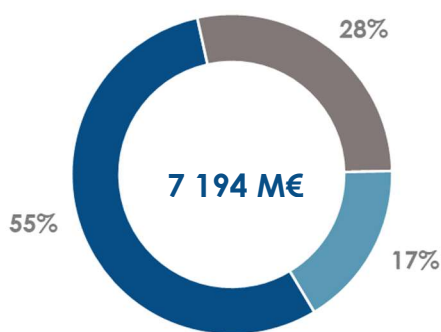
**178 M€**

d'EBITDA au S1 2024 (-3,7%)

**3,32 Md€**

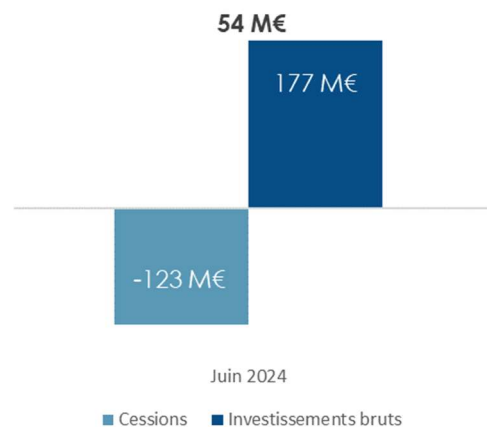
de dette financière nette au S1 2024

Juste valeur des actifs



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

Investissements Nets



## COMpte DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	287,4	281,6
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	42,7	60,2
<i>Charges locatives gérées</i>	-58,3	-77,1
Charges locatives non récupérées	-15,6	-16,8
Charges sur immeubles	-15,6	-8,3
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>256,3</b>	<b>256,5</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	29,6	21,6
Marge de promotion immobilière	0,9	0,7
Autres produits d'exploitation	1,2	-0,5
Frais de personnel	-57,0	-48,5
Frais de structure	-53,0	-42,1
<b>Excédent brut opérationnel</b>	<b>178,0</b>	<b>187,7</b>
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-7,8	-7,6
Reprises et dotations aux provisions	0,5	-2,0
Variation de valeur des immeubles de placement	-18,5	-81,2
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	127,3	8,6
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-187,3	-6,8
Résultat de cession	-80,1	1,8
Produits et charges non courants	-55,5	0,0
Dépréciation des goodwill	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>16,6</b>	<b>98,8</b>
<i>Produits financiers</i>	39,0	21,3
<i>Charges financières</i>	-86,9	-65,2
Coût de l'endettement financier net	-47,9	-43,9
<i>Autres produits financiers</i>	4,0	3,1
<i>Autres charges financières</i>	-16,2	-13,4
Autres produits et charges financiers	-12,3	-10,3
<b>Résultat financier</b>	<b>-60,2</b>	<b>-54,2</b>
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-6,9	9,3
Charge d'impôt	-32,3	-12,2
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>-82,8</b>	<b>41,8</b>
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	-85,5	43,6
Intérêts ne donnant pas le contrôle	2,6	-1,8
EBITDA	178,0	184,8

## BILAN CONSOLIDE

ACTIFS (en millions d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Goodwill	95,2	95,2
Autres immobilisations incorporelles	14,4	14,2
Immobilisations corporelles	36,8	45,2
Immeubles de placement	7 059,5	7 163,4
Participations dans les sociétés mises en équivalence	432,0	425,6
Instruments dérivés non courants	120,2	89,7
Autres actifs financiers non courants	256,2	292,2
Autres actifs non courants	67,6	71,5
Actifs d'impôts différés	122,7	107,1
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>8 204,6</b>	<b>8 304,1</b>
Actifs détenus en vue de la vente	212,1	229,3
Stocks	35,3	28,8
Créances clients	201,2	183,9
Créances d'impôts exigible	25,5	14,2
Instruments dérivés courants	2,1	2,7
Autres actifs financiers courants	299,1	190,2
Autres actifs courants	306,2	314,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	118,2	127,8
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 199,8</b>	<b>1 070,9</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>9 404,4</b>	<b>9 395,0</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Capital social	667,2	667,2
Primes d'émission	909,4	909,4
Réserves consolidées	2 602,5	2 536,1
Résultat net consolidé	-85,5	-4,0
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>	<b>4 093,4</b>	<b>4 108,6</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle	84,0	82,0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 177,4</b>	<b>4 190,6</b>
Provisions non courantes	12,5	12,5
Emprunts et dettes financières non courantes	2 502,9	2 490,4
Dettes locatives non courantes	64,6	71,5
Instruments dérivés non courants	0,4	13,8
Autres passifs non courants	72,0	67,4
Passif d'impôts différés	1 039,6	995,1
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 692,0</b>	<b>3 650,7</b>
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	13,7	19,4
Provisions courantes	20,8	21,3
Emprunts et dettes financières courantes	1 065,6	1 038,9
Dettes locatives courantes	16,0	17,5
Instruments dérivés courants	0,4	0,8
Dettes fournisseurs	101,7	102,3
Dettes d'impôts exigibles	24,0	17,1
Autres passifs courants	292,6	336,5
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 535,0</b>	<b>1 553,7</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>9 404,4</b>	<b>9 395,0</b>

## FAITS MARQUANTS

### EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding est présent dans 11 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 30 juin 2024, la société gère 1015 sites commerciaux, dont 188 en propriété, 11 en location et 792 en mandat de gestion et 24 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	651	76	1	572	2
Europe de l'Ouest	89	49	9	9	22
Europe de l'Est et Afrique	275	63	1	211	
<b>Total</b>	<b>1015</b>	<b>188</b>	<b>11</b>	<b>792</b>	<b>24</b>

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

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

Au premier semestre 2024, l'entreprise a continué la rénovation, l'agrandissement et la transformation de lieux de vie et de commerce à travers l'Europe.

### FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

#### **Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2024**

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

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2024 (hors Ukraine et hors réserves foncières).

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

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023, restent inchangées.

### Cession Sintra Retail Park

La société Sintra Retail Park (Portugal), dont les actifs et passifs étaient présentés, conformément à la norme IFRS 5, sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Dettes associées aux actifs détenus en vue de la vente », a été cédée en janvier 2024, en conséquence de l'accord de cession signé en décembre 2023.

### Désengagement partiel en Russie

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

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

### Gare du Nord

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

Dans le cadre de la mise en liquidation de la société Gare du Nord 2024 un litige concernant une garantie à première demande sur la bonne exécution de fin travaux avait été également instruit entre les 2 actionnaires (New Immo Holding et SNCF Gares et Connexions) Le tribunal de commerce avait condamné New Immo Holding en première instance le 22 septembre 2023 à payer à SNCF Gares et Connexions la somme de 47,0 millions d'euros en exécution de la garantie de bonne fin de travaux du projet Gare du Nord 2024 émise par New Immo Holding.

Le 27 mars 2024, la Cour d'appel de Paris a confirmé la condamnation de New Immo Holding à honorer cette garantie. Une charge de 47,0 millions d'euros a été comptabilisée dans les comptes du Groupe, dans la ligne « Produits et charges non courants ». New Immo Holding se pourvoit en cassation.

## FAITS MARQUANTS DANS LES PAYS

### France – Luxembourg

Bernard Gérard, Maire de Marcq-en-Barœul, Antoine Grolin, Président de Nhood, Philippe Depasse, Directeur général délégué aux régions de Sogeprom ont lancé les travaux du futur quartier « Attraction » le 31 mai 2024, nouveau quartier Transpole de Marcq-en-Barœul (59) qui va voir le jour sur une ancienne friche



Transpole de Marcq-en-Barœul (59). Lancement des travaux du futur quartier Attraction le 31 mai 2024

En effet, Nhood et Sogeprom-Projectim ont été retenus avec l'agence Coldefy pour régénérer les 2,2 hectares de la friche Transpole à Marcq-en-Barœul, à l'issue d'un appel d'offres lancé par le Département du Nord et la Métropole européenne de Lille en décembre 2020. Un nouveau quartier mixte, vert et piéton, va ainsi voir le jour au cœur de la Métropole lilloise sur ce qui a été, pendant plus d'un siècle, le lieu de dépôt (entretien et réparation) du tramway.

L'agence d'architecture Coldefy a imaginé ce projet comme un amphithéâtre autour de places-jardin. Trois immeubles composent la partie résidentielle, en cours de commercialisation. Deux autres bâtiments constitueront le campus tertiaire de l'innovation qui accueillera le siège de la Banque Populaire du Nord ainsi que l'incubateur des startups de l'Association Familiale Mulliez et le futur siège de Mobilis.

Ce futur quartier comptera également une crèche, 1 400 m<sup>2</sup> de commerces, services & restauration et des services à la mobilité (Proximité Tramway, flotte de vélos électriques, locaux pour vélos, autopartage de voitures...). Il sera d'ailleurs exclusivement piéton et accordera une grande importance aux impératifs paysagers et environnementaux à travers plusieurs démarches de certification et labellisation : BREEAM, Biodivercity, construction (bas carbone) de quoi redonner ses lettres de

noblesse à ce site qui a marqué l'histoire du « Grand Boulevard ».



Crédit photo : Coldefy et Associés

En septembre 2023, le gouvernement français a lancé un plan de transformation des zones commerciales et Nhood, au profit de ses clients Auchan et Ceetrus notamment, s'est fortement mobilisée en candidatant sur plusieurs projets aux côtés des collectivités.

En effet, l'entreprise y voit une belle opportunité de mieux porter encore les sujets qui lui sont chers : renaturer, apporter ou développer la mixité d'usage et sociale, créer les conditions d'une économie vertueuse à l'échelle locale, redynamiser le commerce, faire de la place aux mobilités décarbonées.

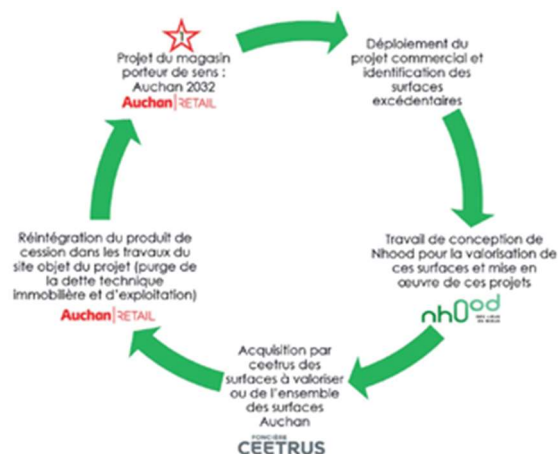
Le 29 mars dernier, Christophe Béchu, Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Olivia Grégoire, Ministre déléguée chargée des Entreprises, du Tourisme et de la Consommation, et Guillaume Kasbarian, Ministre délégué chargé du Logement, ont annoncé les 74 premiers lauréats. Le 24 mai dernier, les ministres ont annoncé seize projets supplémentaires. Au total, ce sont donc 90 projets accompagnés par l'Etat, parmi eux, 14 projets de collectivités auprès desquelles Nhood est pleinement engagée, ont été retenus.

Il s'agit d'une première étape importante qui soutient de multiples initiatives de transformation et qui donne l'opportunité de porter un projet à impact positif pour rendre des quartiers plus désirables et répondre aux attentes des habitants et des clients de ces territoires.



## LES 14 TERRITOIRES ET PROJETS RETENUS :

- Illkirch-Graffenstaden- Eurométropole de Strasbourg : Projet urbain Baggersee
- Commune de Trignac : « Grand Large – Saint-Nazaire »
- Woippy - Metz Métropole : Zone des Deux Fontaines
- Fontenay-sous-Bois - Métropole du Grand Paris : Zone commerciale Val-de-Fontenay Alouettes
- Commune de Saint-Herblain - Nantes Métropole : Auchan le Sillon
- Commune de Bordeaux - Bordeaux Métropole : Zone de Bordeaux Lac
- Barentin - Communauté de communes Caux-Austreberthe : Zone commerciale Mesnil Roux - La Carbonnière
- Commune de Pérols - Montpellier Méditerranée Métropole : Ode à la Mer - Le Fenouillet et Solis-Soriech
- Villeneuve d'Ascq - Métropole Européenne de Lille : V2
- Commune d'Avignon - Communauté d'agglomération du Grand Avignon : Avignon Sud
- Commune de Saint-Sébastien- sur-Loire - Nantes Métropole : Centre commercial Saint Sébastien Boulevard /Frêne Rond
- Grande-Synthe - Communauté Urbaine de Dunkerque : Zone commerciale Aushopping
- Trignac - Pays-de-La-Loire : Zone commerciale du Grand Large (complément)
- Epagny Metz-Tessy : Grand Epagny



*Un tryptique au service de la création de valeur*

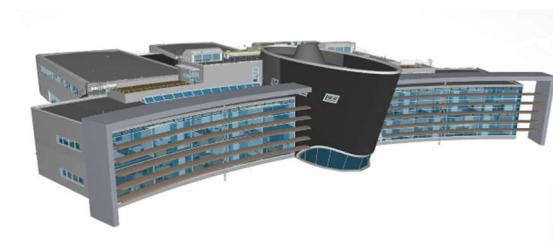
Le **jumeau numérique** permet de simuler et améliorer les bâtiments, les processus et les services sans risquer le moindre impact sur l'environnement réel.

En l'alignant ces derniers sur notre réalité actuelle, nous pouvons obtenir des données à jour, d'une qualité exceptionnelle et réunies au sein d'un même écosystème. Plus besoin de chercher des informations éparses ou de jongler entre plusieurs systèmes ; tout est centralisé pour une efficacité optimale pour tous ! Il y a un an, Nhood a lancé son Service Jumeau Numérique et mettait les 3 premiers sites français en production, Lyon St Priest, Petite-Forêt et Leers au profit de son client Ceetrus. Aujourd'hui, ce sont plus de 60 bâtiments déployés en France, ainsi que l'emblématique site de Vialia Vigo en Espagne. D'ici fin 2024, nous aurons ajouté 24 Galeries en Espagne ainsi que le prestigieux site de La Cloche d'Or au Luxembourg.

Mandatées par Auchan, les équipes Nhood, aux côtés des équipes Ceetrus concentrent leurs efforts autour du redéploiement du projet commercial dans les magasins, en apportant de la mixité d'usage, du lien social et aussi des services. Cette collaboration crée de la valeur pour tous.

En effet, cela permet à Auchan d'accélérer la rénovation de ses hypers, à Ceetrus de développer son portefeuille d'actifs et à Nhood d'exprimer son savoir-faire : repenser les sites différemment.

Le tout pour offrir aux clients et aux habitants l'expérience commerçante et servicielle qu'ils attendent et satisfaire les nouvelles attentes des territoires.



*Siège social New Immo Holding*

## Italie

Inauguré le 15 novembre 2023 par Ceetrus (copropriétaire et co-investisseur) et Nhood (concepteur et réalisateur), le site de Merlata Bloom Milano, situé au nord-ouest de la ville, révolutionne l'expérience d'un centre commercial à travers :

- 180 magasins, 30 pop-ups stores, 1 supermarché, 43 restaurants, des espaces dédiés au divertissement, au sport et à la culture, 1 cinéma multiplex de 10 salles et de vastes espaces verts intérieurs et extérieurs ;
- Superficie globale de 70 000 m<sup>2</sup> ;
- Projet sorti de terre en 5 ans ;
- Nombre de visiteurs depuis l'ouverture le 15 novembre 2023 : + 5 millions ;
- Taux de commercialisation avant ouverture : 98% de la surface GLA (Gross leasing area / surface commerciale utile) ;
- Taux de vacance aujourd'hui : 1%.



Merlata Bloom (Milan)

Grand succès pour Nhood en Italie avec pas moins de 10 awards lors de la cérémonie des Trophées CNCC 2024

Suivant la devise "créons de la valeur ensemble", les projets nominés et finalistes représentent nos initiatives marketing et d'animation les plus réussies de 2023 qui ont eu lieu dans les actifs gérés par l'équipe Nhood Italie.



Remise des Trophées lors de la cérémonie CNCC 2024

## Côte d'Ivoire

Nhood lance le chantier d'un tout nouveau programme mixte à Cocody Bonoumin, au Nord d'Abidjan, qui va combiner, d'ici 24 mois, commerces, logements accessibles et bureaux dans un quartier en plein développement.

Baptisé Riviera, ce projet mixte opéré par Nhood pour le compte de Ceetrus en Afrique de l'Ouest a reçu la première certification environnementale.

BREEAM en Côte d'Ivoire et s'inscrit pleinement dans la démarche « Cocody Commune verte » et vise la certification EDGE\*. Il constitue pour Nhood, les premiers éléments de preuve dans la création de « lieux en mieux » en Afrique de l'Ouest, au bénéfice des populations locales. Nhood accompagne la foncière Ceetrus, qui investit pour la première fois sur le continent africain, ainsi que d'autres entreprises de l'AFM, parties prenantes de cette résidence, avec notamment l'installation en pied d'immeuble d'un magasin Auchan et d'un magasin Décathlon de même que les sièges d'Auchan Côte d'Ivoire et de Nhood Africa.

Le chantier débute en avril 2024, avec pour objectif la livraison de l'intégralité des logements 24 mois plus tard. Les parties commerciales et tertiaires, qui ouvriront fin 2025, créeront plus de 200 emplois dans la zone.



Le 28 mars 2024, plantation d'un 1er arbre symbolique actant le démarrage des travaux du projet "Résidence Riviera"

## RIVIERA / FAITS ET CHIFFRES

- Investisseur : Ceetrus.
- Développement, promotion et commercialisation : Nhood.
- Conception : Architecturestudio.
- Programmation : 24 000 m<sup>2</sup> surface de plancher dont 12 000 m<sup>2</sup> de logements en 67 appartements, 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 500 m<sup>2</sup> de commerces (dont Auchan et Décathlon),
- 200 places de parking.
- Panneaux photovoltaïques et bornes de recharge pour voitures électriques.
- Certification EDGE\* pour la construction et BREEAM pour le commerce.

\*Excellence in Design for Greater Efficiencies est un système de certification écologique attestant de l'intégration des solutions d'économie en eau et en énergie dans les bâtiments.

## Portugal

Pour le compte de Ceetrus, aux côtés de RPE et du cabinet juridique Garrigues, Nhood a orchestré la vente, au Portugal, du centre commercial Sintra Retail Park à un consortium de family offices européens, mené par la société allemande AM Alpha.

Situé dans l'une des plus importantes zones commerciales lisboètes, Sintra Retail Park bénéficie d'une situation privilégiée sur l'autoroute A37 : facilement accessible depuis la ville touristique de Sintra et la côte atlantique, comme depuis Lisbonne, avec une zone de chalandise de 580 000 personnes dans un rayon de 15 minutes.

Avec une surface locative brute de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, le centre commercial géré par Nhood a attiré 3,5 millions de visiteurs 2023, enregistrant

l'un des meilleurs résultats commerciaux de son histoire.



Crédit photo Sintra Retail Park

## Pologne

Début 2024, Nhood Services Poland a été nommé le grand gagnant dans la catégorie "meilleure société de gestion immobilière de l'année" aux Europa Property CEE Retail Awards 2024. Parmi les 9 pays éligibles, ce sont les équipes Nhood qui ont remporté l'un des prix les plus importants de l'industrie en Europe centrale et orientale.



Europa Property CEE Retail Awards

Dans le cadre du concours national CSR Awards 2024, Agnieszka Gutowska-Wicher, Directrice de la Communication, du Marketing et de la RSE de Nhood Services Poland, a reçu un prix dans la catégorie Leader RSE. L'objectif du concours CSR Poland Awards est de reconnaître les meilleures activités de responsabilité sociale des entreprises et ceux qui les élaborent et les mettent en œuvre.

En effet, le jury du concours récompense les personnes qui sont les ambassadeurs de projets sociaux, encouragent les autres à être actifs, motivent l'équipe à agir et rendent l'entreprise plus ouverte et accessible.

Le jury des CSR Awards 2024 a reconnu l'expertise d'Agnieszka Gutowska, son implication dans l'élaboration de la stratégie ESG de Nhood et les nombreux programmes



environnementaux et de responsabilité sociale d'entreprise mis en œuvre avec succès par Nhood Services Poland.

## COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2024

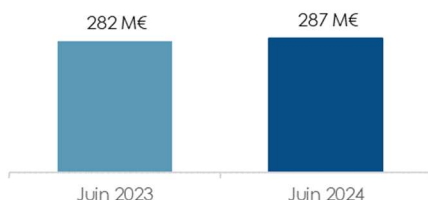
Dans un contexte de relance de l'activité en 2024 et de diminution de l'inflation les taux d'encaissement bruts des loyers de la période s'améliorent et se situent à un niveau moyen de 88,5 % au premier semestre 2024, en ligne avec la même période en 2023.

Le trafic des centres commerciaux est en légère diminution à -2,7% à fin mai 2024 comparé à mai 2023 à périmètre comparable.

### COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Les résultats du premier semestre 2024 présentent un niveau de revenus locatifs bruts supérieurs au niveau de 30 juin 2023.

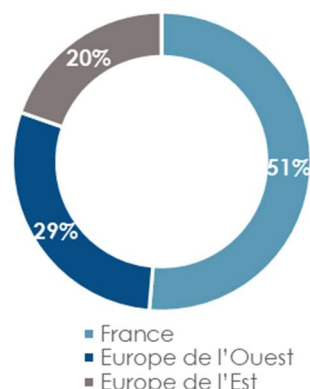
Revenus locatifs bruts



Les revenus locatifs bruts progressent de +2,1% par rapport au 30 juin 2023.

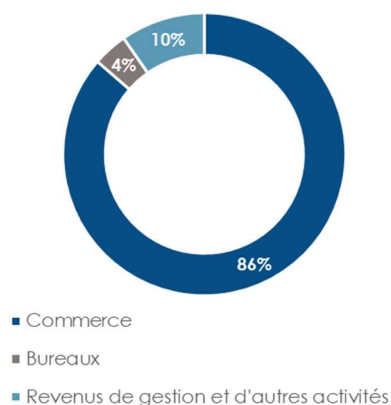
L'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) ressort fin juin 2024 à 178,0 millions d'euros, en diminution de -3,7% par rapport à la période comparable. Cette diminution s'explique principalement par un niveau de recrutement élevé et des frais de structure en augmentation comparés à la période précédente.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts au premier semestre 2024 :



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

Revenus par activité

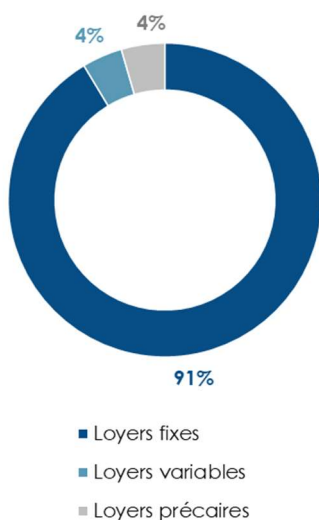


La moyenne pondérée des loyers par m<sup>2</sup> du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galeries commerciales	Loyers en € / m <sup>2</sup> (1)
France	311 €/m <sup>2</sup>
Europe de l'Ouest	295 €/m <sup>2</sup>
Europe de l'Est	214 €/m <sup>2</sup>

(1) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup>

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 8% des revenus locatifs bruts au premier semestre 2024.



### COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE

Au 30 juin 2024, le Groupe New Immo Holding au travers de Foncière Ceetrus gère 2,1 millions de m<sup>2</sup> GLA de galeries commerciales détenues en propriété, location et mise en équivalence :

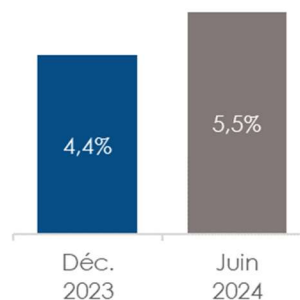
Surface GLA (en millions de m <sup>2</sup> )	Total	P	L	MEE
France	0,8	0,7	Ns	0,1
Europe de l'Ouest	0,9	0,5	Ns	0,4
Europe de l'Est	0,4	0,4	Ns	Ns
<b>Total</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>Ns</b>	<b>0,5</b>

P : Propriété / L : Location / MEE : Mise en équivalence

En 2023, Le Groupe a accueilli 669 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location, en progression de +1% par rapport à 2022.

À fin mai 2024, la fréquentation des centres commerciaux est en diminution : elle a baissé de 2,7% à périmètre comparable comparée à fin mai 2023.

Le taux de vacance locative du Groupe est en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2023, et ressort en moyenne à 5,5%. Pour contenir la vacance et accompagner les commerçants partenaires dans un contexte économique difficile, les équipes travaillent quotidiennement avec ces derniers afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

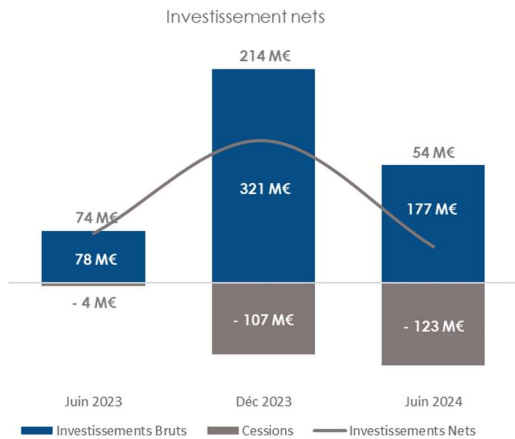


Le risque client a augmenté au cours du premier semestre 2024. Les créances irrécouvrables, les dépréciations des créances douteuses et les rabais représentent 6,2 % des revenus au 30 juin 2024 versus 4,1% sur l'exercice 2023.

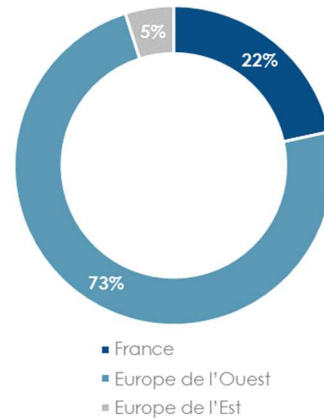
### COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

Au premier semestre 2024, New Immo Holding a investi dans la maintenance et l'acquisition de site, principalement en France.

Au 30 juin 2024, les investissements nets s'élèvent à 54 millions d'euros.



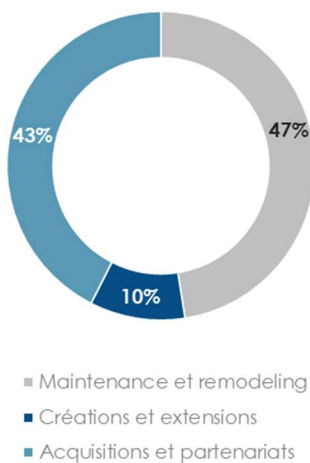
Investissements par zone  
Juin 2024



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

Les investissements courants du premier semestre 2024 s'élèvent à 40 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature  
Juin 2024



### COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, le premier semestre 2024 affiche une baisse de la juste valeur des actifs de -1,8% à taux de change courant.

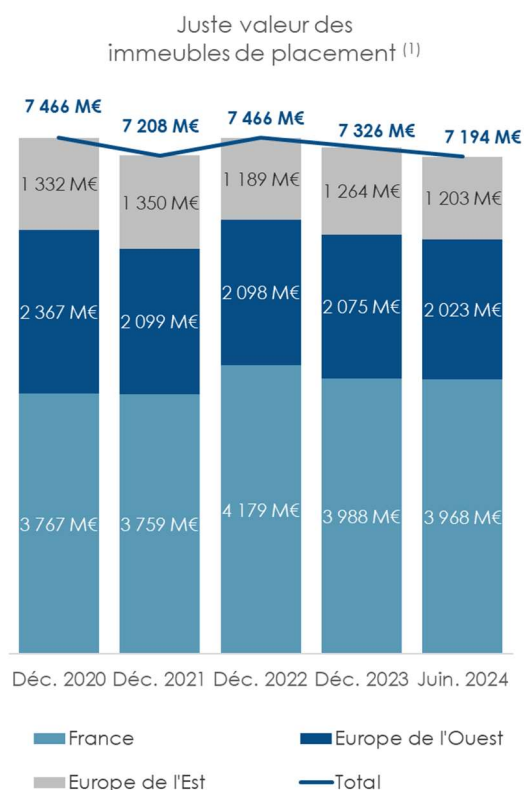
La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 194 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une augmentation de +0,2% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2023 :

- L'effet taux de sortie ainsi que les hypothèses d'indexation des experts ont impacté la juste valeur à hauteur de -0,7%.
- La hausse des revenus locatifs nets a généré un effet positif de +1,1%.

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

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2024, hors ceux de l'Ukraine. Le Groupe New Immo Holding estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe 30 juin 2024, restent inchangées.

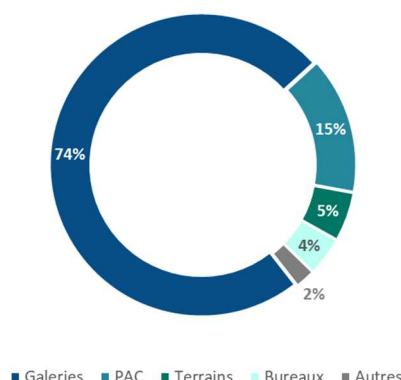


<sup>(1)</sup> La Juste valeur des immeubles de placement en juin 2024 inclut la Juste valeur des actifs en Hongrie enregistrée en IFRS 5

Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille diversifié, en raison de sa quantité d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 55% de son portefeuille en France.

Les actifs hors galeries marchandes représentent 26% de la valeur du portefeuille.

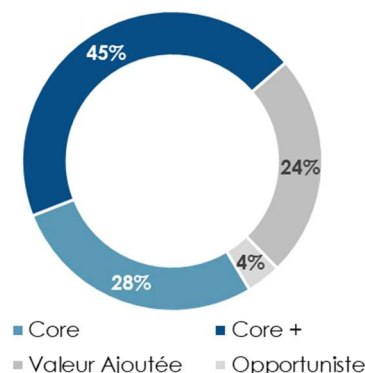
Juste valeur par type d'actifs



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+<sup>(1)</sup> se poursuit. Au 30 juin 2024, les actifs Core ou Core+ représentent 73% de la valeur du portefeuille.

<sup>(1)</sup> Classement selon : situation géographique, qualité générale de l'actif, travaux à prévoir, qualité des baux, niveau de vacance, potentiel de création de valeur

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

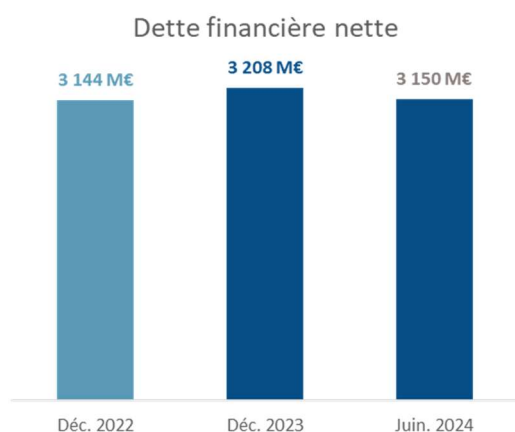


Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2024, la quote-part de New Immo Holding au travers de la Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de

placement détenus par les sociétés mises en équivalence s'élève à 1064 millions d'euros contre 1023 millions d'euros au 31 décembre 2023.

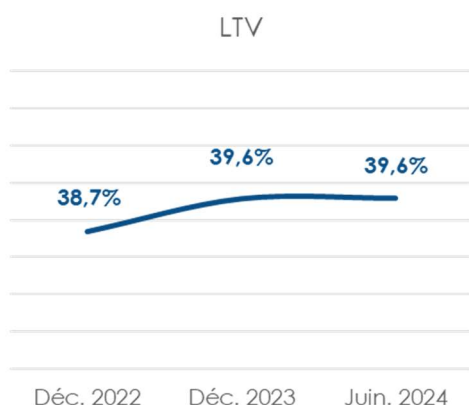
### COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au premier semestre 2024, le niveau de l'endettement net calculé selon les covenants bancaires et obligataires diminue de 58 millions d'euros.



Au 30 juin 2024, le ratio *Loan to Value* (LTV) se maintient à 39,6% comme au 31 décembre 2023. Le maintien du ratio est attribuable à la diminution de la dette nette pour 58,0 millions d'euros compensée par une moindre diminution de la valeur du patrimoine de 151,0 millions d'euros.

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



### Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2022	Déc. 2023 <sup>(2)</sup> (3)	Juin 2024 <sup>(2)</sup> (3)
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	7 318	7 168	7 076
Actifs détenus en vue de la vente	148	229	212
Participation dans les sociétés mises en équivalence	446	426	432
Autres actifs financiers non courants	216	292	256
<b>Totalité du patrimoine</b>	<b>8 128</b>	<b>8 115</b>	<b>7 976</b>
Dettes financières brutes	3 440	3 526	3 567
Trésorerie et équivalents	-121	-128	-118
Autres actifs financiers courants	-174	-190	-299
<b>Dettes nettes</b>	<b>3 144</b>	<b>3 208</b>	<b>3 150</b>
<b>LTV</b>	<b>38,7%</b>	<b>39,6%</b>	<b>39,6%</b>

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

<sup>(2)</sup> Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4.1, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

<sup>(3)</sup> Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

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

M€	Déc. 2022	Déc. 2023	Juin 2024
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	7 334	7 163	7 060
Immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>(1)</sup>	na	na	na
Actifs « droit d'utilisation » <sup>(1)</sup>	-61	-50	-43
Retraitement étalements <sup>(1)(2)</sup>	45	55	59
<b>Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements</b>	<b>7 318</b>	<b>7 168</b>	<b>7 076</b>

<sup>(1)</sup> Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4.1

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

Au 30 juin 2024, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 3,7 contre 4,0 au 31 décembre 2023.

L'évolution défavorable du ratio sur le premier semestre 2024 est principalement attribuable à l'augmentation du coût de l'endettement financier net en raison de conditions de financement moins favorables qu'en 2023.



#### Calcul du ratio ICR:

	Déc. 2022	Déc. 2023	Juin 2024
EBITDA <sup>(1)</sup>	334	394	177
Coût de l'endettement financier net	-55	-98	-48
<b>ICR</b>	<b>6,1 x</b>	<b>4,0 x</b>	<b>3,7 x</b>

<sup>(1)</sup> Hors retraitements IFRS 16

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

New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec le pilotage du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement afin de limiter l'augmentation de la dette au cours du premier semestre 2024.

## PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2024

Au premier semestre 2024, le résultat net du groupe New Immo Holding s'établit à -82,8 millions d'euros et intègre 55,0 millions d'euros de charges non récurrentes.

La période a en effet enregistré les impacts suivants :

- Passage en perte de la créance GAPD Gare du Nord pour 47 millions d'euros (se reporter au paragraphe faits marquants)
- 9,0 millions d'euros de charges non courantes chez Ceetrus Italie
- Et enfin la moins -value générée par la sortie de Ceetrus LLC (Russie)

Cependant le semestre a également mis en évidence la robustesse de la stratégie du Groupe qui se traduit au 30 juin 2024 par :

- La hausse des revenus locatifs bruts à hauteur de 287,4 millions d'euros malgré les variations de périmètre
- Un niveau d'EBITDA de 178,0 millions d'euros en légère régression par rapport au 30 juin 2024 de - 6 millions d'euros

- Une maîtrise du coût de l'endettement net en lien avec la politique de couverture de taux dans un contexte financier tendu
- Une stabilité de la dette financière nette et du montant des capitaux propres

Tout en restant vigilant par rapport à la conjoncture économique, New Immo Holding va poursuivre le déroulement de sa stratégie, portée par le développement de Nhood Services et l'ensemble des projets de la Foncière Ceetrus.

Le Groupe va poursuivre sa politique de rotation de son portefeuille d'actifs. Sur le premier semestre 2024, elle s'est traduite par la cession de Sintra Retail Park au Portugal et par la cession de Ceetrus LLC en Russie.

Plusieurs opérations de cessions d'actifs devraient intervenir sur le second semestre.

Le calibrage des investissements sera piloté avec prudence compte tenu de la conjoncture économique et de l'évolution du marché de l'immobilier. Les investissements courants seront axés sur la transformation des sites Retail.



## ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

AU 30 JUIN 2024





**ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE**

<b>ACTIFS (en millions d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Goodwill	4.1	95,2	95,2	99,6
Autres immobilisations incorporelles	4.2	14,4	14,2	14,7
Immobilisations corporelles	4.3	36,8	45,2	42,6
Immeubles de placement	4.4	7 059,5	7 163,4	7 288,7
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	432,0	425,6	440,4
Instruments dérivés non courants	6.3	120,2	89,7	138,4
Autres actifs financiers non courants	7.2	256,2	292,2	239,6
Autres actifs non courants		67,6	71,5	68,1
Actifs d'impôts différés	9.2	122,7	107,1	101,2
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 204,6</b>	<b>8 304,1</b>	<b>8 433,3</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	212,1	229,3	170,3
Stocks		35,3	28,8	21,0
Créances clients	7.1	201,2	183,9	211,1
Créances d'impôts exigible		25,5	14,2	29,2
Instruments dérivés courants	6.3	2,1	2,7	3,8
Autres actifs financiers courants	7.2	299,1	190,2	173,5
Autres actifs courants		306,2	314,2	277,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	118,2	127,8	134,0
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 199,8</b>	<b>1 090,9</b>	<b>1 020,6</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>9 404,4</b>	<b>9 395,0</b>	<b>9 453,9</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Capital social	15.1	667,2	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4	909,4
Réserves consolidées		2 602,5	2 536,1	2 593,6
Résultat net consolidé		-85,5	-4,0	43,6
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>4 093,4</b>	<b>4 108,6</b>	<b>4 213,7</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle		84,0	82,0	92,5
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 177,4</b>	<b>4 190,6</b>	<b>4 306,2</b>
Provisions non courantes	10	12,5	12,5	12,5
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 502,9	2 490,4	2 535,9
Dettes locatives non courantes	7.3	64,6	71,5	80,5
Instruments dérivés non courants	6.3	0,4	13,8	0,0
Autres passifs non courants		72,0	67,4	64,5
Passif d'impôts différés	9.2	1 039,6	995,1	1 057,3
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 692,0</b>	<b>3 650,7</b>	<b>3 750,7</b>
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	13,7	19,4	14,4
Provisions courantes	10	20,8	21,3	22,4
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	1 065,6	1 038,9	878,2
Dettes locatives courantes	7.3	16,0	17,5	16,0
Instruments dérivés courants	6.3	0,4	0,8	0,2
Dettes fournisseurs		101,7	102,3	128,9
Dettes d'impôts exigibles		24,0	17,1	34,7
Autres passifs courants		292,6	336,5	302,2
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 535,0</b>	<b>1 553,7</b>	<b>1 397,0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>9 404,4</b>	<b>9 395,0</b>	<b>9 453,9</b>

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>en millions d'euros</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts		287,4	281,6
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	8.1	42,7	60,2
<i>Charges locatives gérées</i>	8.1	-58,3	-77,1
Charges locatives non récupérées		-15,6	-16,8
Charges sur immeubles		-15,6	-8,3
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>256,3</b>	<b>256,5</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	29,6	21,6
Autres produits d'exploitation		2,1	0,3
Frais de personnel	11	-57,0	-48,5
Frais de structure	8.3	-53,0	-42,1
<b>Excédent brut opérationnel</b>		<b>178,0</b>	<b>187,7</b>
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-7,8	-7,6
Reprises et dotations aux provisions	10	0,5	-2,0
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-18,5	-81,2
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		127,3	8,6
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-187,3	-6,8
Résultat de cession	12	-80,1	1,8
Produits et charges non courants	12	-55,5	0,0
Dépréciation des goodwill	4.1	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>16,6</b>	<b>98,8</b>
<i>Produits financiers</i>		39,0	21,3
<i>Charges financières</i>		-86,9	-65,2
Coût de l'endettement financier net		-47,9	-43,9
<i>Autres produits financiers</i>		4,0	3,1
<i>Autres charges financières</i>		-16,2	-13,4
Autres produits et charges financiers		-12,3	-10,3
<b>Résultat financier</b>	6.1	<b>-60,2</b>	<b>-54,2</b>
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	-6,9	9,3
Charge d'impôt	9.3	-32,3	-12,2
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>-82,8</b>	<b>41,8</b>
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		-85,5	43,6
Intérêts ne donnant pas le contrôle		2,6	-1,8
<b>RESULTAT NET PAR ACTION, Part du Groupe</b>			
De base	15.3	-2,56	1,31
Dilué	15.3	-2,56	1,31

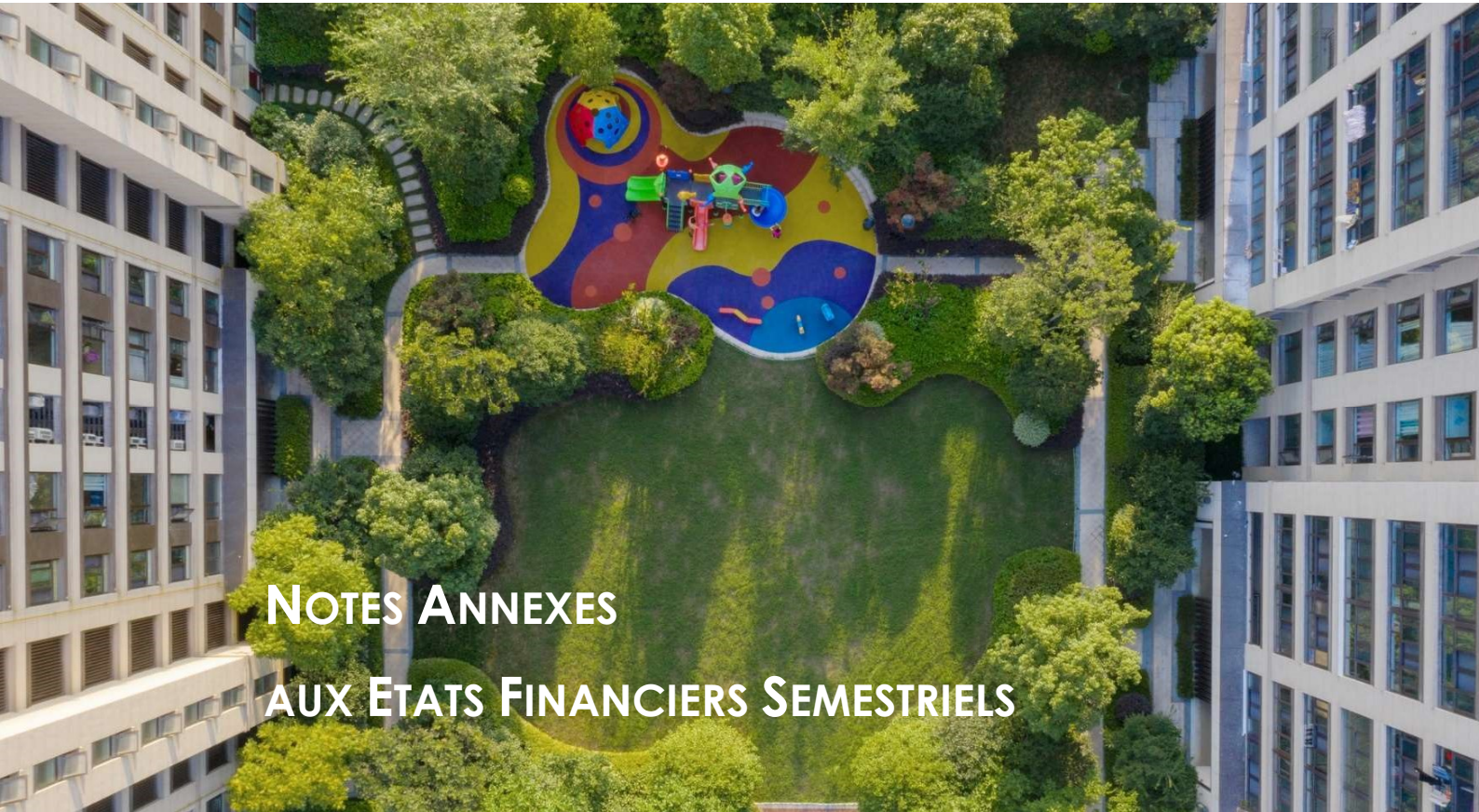
<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
<b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>	-82,8	41,8
<b>Eléments recyclables ultérieurement en résultat</b>	<b>71,9</b>	<b>8,4</b>
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	61,4	-19,7
<i>dont réévaluation d'actifs financiers</i>	-3,3	-8,8
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	29,1	29,7
<i>dont effets d'impôts</i>	-15,4	7,2
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies</i>	0,0	0,0
<i>dont effets d'impôts</i>	0,0	0,0
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>-10,8</b>	<b>50,2</b>
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	-13,4	52,4
Intérêts ne donnant pas le contrôle	2,6	-2,2

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE**

en millions d'euros	Notes	30/06/2024	30/06/2023
<b>ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>			
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>-82,8</b>	<b>41,8</b>
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		13,7	12,0
Variation de valeur des immeubles de placement		18,5	81,2
Variation de valeur des instruments financiers		0,1	1,9
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	6,9	-9,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt	12	80,1	-1,4
Autres Charges et produits sans contrepartie en trésorerie	12	47,0	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>83,5</b>	<b>126,3</b>
Coût de l'endettement financier net	6.1	49,4	45,9
Charge d'impôt (y compris différée)		32,3	12,2
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>165,2</b>	<b>184,3</b>
Impôts perçus / versés		-23,2	-19,6
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-5,6	27,7
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-4,9	-5,5
<i>dont créances clients</i>		-18,8	-2,6
<i>dont autres créances</i>		29,0	-6,5
<i>dont dettes fournisseurs</i>		-8,3	-13,0
<i>dont autres dettes</i>		-2,7	55,4
<b>Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles</b>		<b>136,4</b>	<b>192,4</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-44,4	-60,1
Acquisitions d'immobilisations		-65,5	-71,4
Cessions d'immobilisations		21,1	11,3
<i>Titres consolidés</i>		35,2	-5,4
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		-6,0	-5,4
Cessions (y compris trésorerie cédée)		41,2	0,0
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-33,0	1,5
Acquisitions et financement de titres non consolidés		-47,0	0,0
Cessions de titres non consolidés		5,8	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	8,3	1,5
<b>Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>-42,1</b>	<b>-64,0</b>
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		0,0	1,5
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-3,2	0,0
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	0,0	1,5
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-27,5	-196,5
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-7,6	-10,0
Intérêts financiers nets versés		-63,3	-53,7
Variation des créances financières		-85,4	-32,7
Variation des comptes courants	6.2.1	77,0	137,0
Autres flux liés aux opérations de financement		14,2	12,1
<b>Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>-95,7</b>	<b>-140,8</b>
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		-6,6	3,6
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>-8,0</b>	<b>-8,8</b>
<b>Trésorerie nette d'ouverture</b>		<b>127,4</b>	<b>119,7</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		-1,0	8,7
<b>Trésorerie nette de clôture</b>		<b>118,4</b>	<b>119,6</b>
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>118,2</i>	<i>134,0</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>0,2</i>	<i>-14,4</i>

## ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

en millions d'euros	Capital Social	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture, de change et écarts actuariels	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres		
						Part du Groupe	Intérêts ne donnant pas le contrôle	TOTAL
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-103,5</b>	<b>2 689,5</b>	<b>4 162,4</b>	<b>95,3</b>	<b>4 257,6</b>
Résultat net de l'exercice					43,6	43,6	-1,8	41,8
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				30,2		30,2	-0,5	29,8
Ecarts actuariels						-	-	-
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-6,7		-6,7	-	-6,7
Réévaluation des actifs financiers				-14,6		-14,6	-	-14,6
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-94,5</b>	<b>2 733,1</b>	<b>4 215,0</b>	<b>93,0</b>	<b>4 308,0</b>
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-2,4	-2,4
Variations de périmètre					-0,6	-0,6	-	-0,6
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-0,2	-0,2	0,5	0,2
Autres mouvements					-0,5	-0,5	1,4	0,9
<b>AU 30/06/2023</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-94,5</b>	<b>2 731,8</b>	<b>4 213,7</b>	<b>92,5</b>	<b>4 306,2</b>
Résultat net de l'exercice					-47,7	-47,7	3,1	-44,6
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-4,0		-4,0	-0,4	-4,4
Ecarts actuariels				0,4		0,4	-	0,4
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-58,5		-58,5	-0,5	-59,0
Réévaluation des actifs financiers				0,4		0,4	-	0,4
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>635,8</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-156,3</b>	<b>2 684,1</b>	<b>4 104,3</b>	<b>94,7</b>	<b>4 199,0</b>
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-1,6	-1,6
Variations de périmètre					-5,1	-5,1	-4,1	-9,2
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					6,9	6,9	-7,3	-0,4
Autres mouvements					2,4	2,4	0,4	2,8
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-156,3</b>	<b>2 688,6</b>	<b>4 108,6</b>	<b>82,0</b>	<b>4 190,6</b>
Résultat net de l'exercice					-85,5	-85,5	2,6	-82,8
Ecarts de conversion résultant des activités à l'étranger				29,3		29,3	-0,2	29,2
Ecarts actuariels						-	-	-
Résultat de couverture des flux de trésorerie				45,3		45,3	0,2	45,5
Réévaluation des actifs financiers				-2,5		-2,5	-	-2,5
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>2 603,1</b>	<b>4 095,2</b>	<b>84,6</b>	<b>4 179,9</b>
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					0,1	0,1	-3,2	-3,1
Variations de périmètre					-	-	0,1	0,1
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-2,3	-2,3	2,3	-
Autres mouvements					0,5	0,5	0,2	0,7
<b>AU 30/06/2024</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>2 601,3</b>	<b>4 093,4</b>	<b>84,0</b>	<b>4 177,4</b>



# NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS

## SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	30
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....	32
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	36
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL.....	37
NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE.....	41
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	43
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN .....	54
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	55
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES .....	56
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS .....	57
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL.....	58
NOTE 12 – RESULTAT DE CESSON ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS .....	58
NOTE 13 – PARTIES LIEES .....	59
NOTE 14 – ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	61
NOTE 15 – AUTRES INFORMATIONS.....	62
NOTE 16 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	63

## NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

### 1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

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

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

Cette nouvelle identité est construite autour d'une conviction : celle que l'immobilier ne doit pas rester immobile face aux défis démographiques et climatiques à venir. Par sa mission d'animer, de régénérer et de transformer des sites en nouveaux lieux de vie, pour le mieux-vivre ensemble, Nhood s'engage de manière responsable et exprime son ambition d'une création de valeur utile et durable pour le marché, pour et avec les habitants de la planète.

Nhood s'ouvre également à de nouveaux métiers des services immobiliers et se donne la possibilité d'agir au service d'un potentiel élargi de nouveaux clients. Cette création pose le premier jalon pour faire de la nouvelle entreprise un leader référent des sites régénérés créateurs de valeur pour tous.

New Immo Holding S.A. et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 11 pays au 30 juin 2024.

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

### 1.2 FAITS MARQUANTS

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2024

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

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2024 (hors Ukraine et hors réserves foncières).

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

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023, restent inchangées.

#### Cession Sintra Retail Park

La société Sintra Retail Park (Portugal), dont les actifs et passifs étaient présentés, conformément à la norme IFRS 5, sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Dettes associées aux actifs détenus en vue de la vente », a été cédée en janvier 2024, en conséquence de l'accord de cession signé en décembre 2023.

#### Désengagement partiel en Russie

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

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

Cette cession génère une diminution du poste Immeubles de placement de -85 millions d'euros.

#### Gare du Nord

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

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

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

### 1.3 REFORME DE LA FISCALITE INTERNATIONALE (Pilier II)

En décembre 2021, l'OCDE a publié un modèle de règles (« Global Anti-Base Erosion Rules » ou « GloBE »), repris pour l'essentiel dans une directive adoptée en décembre 2022 par l'Union Européenne. Les entreprises concernées devront calculer un taux effectif d'impôt (TEI) selon les règles GloBE dans chacune des juridictions où elles opèrent et seront redevables d'un impôt complémentaire (« top-up tax ») si ce taux est inférieur au taux minimal de 15 %.

Le Groupe opère principalement dans des juridictions dont le taux d'impôt sur les sociétés est supérieur à 15%. Sur l'exercice 2023, le Groupe a commencé le recensement des retraitements ainsi que la collecte des informations nécessaires au calcul de taux

d'effectif d'impôt tel que définis par les règles GloBe. Le Groupe a également réalisé une première analyse sur la base du CbCR (*Country by Country Reporting*) comme le prévoient les mesures transitoires. Ces travaux préliminaires ne n'ont pas fait apparaître d'effets significatifs sur les montants d'impôts à comptabiliser. Par ailleurs, le Groupe a appliqué au 31 décembre 2023 l'exemption pour les amendements à IAS 12 Impôt sur le résultat en lien avec la réforme fiscale internationale (Pilier II).

Pour la clôture du 30 juin 2024, l'absence d'impact significatif a été confirmée.

### 1.4 INFORMATION SUR LES RISQUES CLIMATIQUES

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

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

Les conséquences du changement climatique pourraient avoir un impact sur les actifs détenus dans le portefeuille de New Immo Holding. L'évolution réglementaire pourrait augmenter les coûts des projets et avoir un impact défavorable sur les résultats du groupe.

De même, les coûts de financement pourraient être impactés compte tenu de la prise en

compte progressive de la performance climatique par les partenaires financiers.

En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale et a matérialisé des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités du Groupe. 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.

## 1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun évènement post-clôture n'est intervenu.

## NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

#### 2.1.1 Déclaration de conformité

Ces états financiers semestriels consolidés résumés au 30 juin 2024 ont été préparés conformément à IAS 34 « Information financière intermédiaire » et doivent être lus en relation avec les derniers états financiers consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 du Groupe (les « derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers selon les normes IFRS. Ils comprennent toutefois une sélection de notes expliquant les

événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Les présents comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration qui les a arrêtés le 18 juillet 2024 et a autorisé leur publication pour la période du 1er janvier au 30 juin 2024.

#### 2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024.

- L'amendement IAS 7 et IFRS 7, Présentation des états financiers - affacturage inversé - accords de financement des dettes fournisseurs.

**Normes, amendements et interprétations dont l'application est non obligatoire à compter du 1er janvier 2024 au sein de l'Union Européenne**

Le Groupe n'applique par anticipation aucune norme ou interprétation non obligatoire au 1er janvier 2024.

#### **Amendements et normes votés par l'Union Européenne, applicables à partir des exercices ouverts au 1er janvier 2024**

Les normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2024 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe ou sont non applicables. Il s'agit principalement de :

- L'amendement IFRS 16, dettes sur obligation locative dans une opération de cession et de lease-back ;
- L'amendement IAS 1, Présentation des états financiers : classement des dettes en courant ou non courant, et dettes non courantes comprenant des covenants ;



### 2.1.4 Recours à des estimations et jugements

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

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

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4)
- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 10)
- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)
- La juste valeur des actifs financiers hors instruments dérivés (cf. note 6)

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances et des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou du fait de nouvelles informations. Les valeurs réelles pourraient être différentes des valeurs estimées.

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

### 2.1.5 Opérations en devises

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

#### Conversion des états financiers des entreprises étrangères

New Immo Holding n'ayant pas de filiale exerçant leur activité dans des économies en hyperinflation, les états financiers de l'ensemble des entreprises étrangères dont la monnaie

fonctionnelle est différente de l'euro sont convertis en euros par application de la méthode suivante :

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

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

#### Comptabilisation des opérations en devises

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

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

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

### 2.1.6 Présentation de l'information semestrielle

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

#### État de la situation financière

Les actifs et passifs entrant dans le cycle normal de l'activité sont classés en éléments courants. Les autres actifs et passifs sont classés en éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de

règlement intervient dans un délai de 12 mois à compter de la date de clôture.

- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

### Tableau des flux de trésorerie

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

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

### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

La liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation est présentée en note 16.

## 2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

### Opérations de périmètre au 30 juin 2024

	31/12/2023	Acquisitions	Créations	Cessions	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2024
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	135	-	3	-2	-	-1	<b>135</b>
Mises en équivalence	40	-	-	-	-	1	<b>41</b>
<b>TOTAL</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176</b>

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 2024 sont :

#### France – Création de sociétés

Création de la société Foncière du Breucq en janvier 2024, en intégration globale.

Création de la société Le Compact en avril 2024, en intégration globale.

#### Italie – Création de société

Création de la société LOC SRL en février 2024, en intégration globale.

#### Augmentation du % de détention :

Ceetrus Italy S.p.A. a acquis de Runca Srl 9,99% du capital de Romania Sviluppo S.r.l. et Antea RE S.r.l. Le pourcentage de détention de Ceetrus Italy dans ces deux entités est passé à 49,99%.

#### France – Changement de méthode de consolidation

Dans le cadre de la prise de participation de Ceetrus France au sein de Groupe Maisons de Famille, passage de la société Neopres 7 d'intégration globale à mise en équivalence.

#### Russie

La société Ceetrus LLC a été cédée en mars 2024.

#### Portugal

La société Sintra Retail Park a été cédée en janvier 2024.

## 2.3 ACTIVITES ABANDONNEES OU EN COURS DE CESSION, ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE

### Hongrie

Entrée en négociations exclusives avec Indotek Group depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, New Immo Holding a envisagé la cession de sa filiale Ceetrus Hungary.

Sur l'exercice 2023, les négociations entre les parties ont permis la signature en octobre d'un accord préliminaire de cession des actions de deux entités du Groupe : Nhood Services Hungary et Ceetrus Hungary.

La réalisation de cette transaction est soumise à l'approbation des autorités européennes et devrait être finalisée au cours de l'année 2024.

Conformément à l'analyse du contrôle et dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs sont présentés sur les

lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Dettes associées aux actifs détenus en vue de la vente ». Les éléments du compte de résultat n'ont pas fait l'objet de reclassement.

### Italie

En mars 2024, Ceetrus Italy a acquis temporairement des titres de participation complémentaires relatifs à l'une de ses filiales pour un montant de 25 millions d'euros. Cette opération de portage est de courte durée car l'acquéreur final a une obligation d'acquisition qui doit intervenir au cours du second semestre 2024.

Conformément à l'analyse du contrôle et dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, ces titres complémentaires sont présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente ».

### Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Goodwill	0,3	3,5
Autres Immobilisations incorporelles	0,2	0,3
Immobilisations corporelles	0,2	0,3
Immeubles de placement	117,3	162,5
Participations	25,0	0,0
Actifs d'impôts différés	2,2	2,5
<b>Actifs non courants</b>	<b>145,2</b>	<b>169,1</b>
Créances clients	2,7	1,8
Autres actifs courants	0,7	0,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	63,4	57,7
<b>Actifs courants</b>	<b>66,8</b>	<b>60,2</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>212,1</b>	<b>229,3</b>

en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Autres passifs non courants	3,3	3,3
Dettes locatives non courantes	0,0	0,0
Passifs d'impôts différés	6,4	9,8
<b>Passifs non courants</b>	<b>9,8</b>	<b>13,2</b>
Provisions courantes	0,1	1,0
Dettes fournisseurs	1,2	0,8
Dettes d'impôts	0,2	0,6
Dettes locatives courantes	0,0	0,1
Autres passifs courants	2,4	3,7
<b>Passifs courants</b>	<b>3,9</b>	<b>6,2</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>13,7</b>	<b>19,4</b>

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

30/06/2024	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 30/06/2024
en millions d'euros						
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>127,1</b>	<b>75,3</b>	<b>54,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>256,3</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	13,5	14,0	2,1	0,0	0,0	29,6
Excédent brut opérationnel	97,5	45,6	40,9	-0,7	-81,0	178,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>72,4</b>	<b>28,7</b>	<b>-7,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-76,7</b>	<b>16,6</b>
Résultat financier						-60,2
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-6,9
Charge d'impôt						-32,3
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>						<b>-82,8</b>

30/06/2023	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 30/06/2023
en millions d'euros						
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>131,2</b>	<b>74,6</b>	<b>50,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>256,5</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	6,9	11,8	2,9	0,0	0,0	21,6
Excédent brut opérationnel	99,9	66,2	36,5	-0,5	-14,4	187,7
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>34,6</b>	<b>40,6</b>	<b>39,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-15,3</b>	<b>98,8</b>
Résultat financier						-54,2
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						9,3
Charge d'impôt						-12,2
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>						<b>41,8</b>

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30/06/2024	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 30/06/2024
ACTIFS (en millions d'euros)						
Goodwill	15,6	79,6	0,0	0,1	0,0	95,2
Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup>	27,9	14,8	6,3	0,2	2,0	51,2
Immeubles de placement <sup>(1)</sup>	3 945,0	2 022,0	1 090,8	1,6	0,0	7 059,5
Participations dans les sociétés mises en équivalence	65,8	365,1	1,0	0,0	0,0	432,0
Autres actifs non courants	3,5	271,6	13,1	0,3	278,3	566,7
Autres actifs courants	376,9	429,3	312,2	14,6	66,8	1 199,8
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>4 434,6</b>	<b>3 182,4</b>	<b>1 423,5</b>	<b>16,8</b>	<b>347,1</b>	<b>9 404,4</b>

<sup>(1)</sup> y compris actifs « droit d'utilisation »

31/12/2023	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2023
ACTIFS (en millions d'euros)						
Goodwill	15,6	79,6	-	-	-	95,2
Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup>	31,6	15,1	6,9	0,2	5,6	59,4
Immeubles de placement <sup>(1)</sup>	3 963,1	2 035,3	1 161,7	3,3	-	7 163,4
Participations dans les sociétés mises en équivalence	54,5	370,2	1,0	-	-	425,6
Autres actifs non courants	3,2	297,5	12,5	0,3	246,9	560,5
Autres actifs courants	312,0	304,6	328,2	13,2	133,0	1 090,9
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>4 379,9</b>	<b>3 102,3</b>	<b>1 510,3</b>	<b>17,1</b>	<b>385,5</b>	<b>9 395,0</b>

<sup>(1)</sup> y compris actifs « droit d'utilisation »

NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL

4.1 GOODWILL

en millions d'euros	31/12/2023	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements <sup>(1)</sup>	30/06/2024
Valeur Brute	215,0	-	-	-	-	215,0
Dépréciations	-119,8	-	-	-	-	-119,8
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>95,2</b>	-	-	-	-	<b>95,2</b>

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
France	15,5	15,5
Europe de l'Ouest	79,6	79,6
Europe de l'Est	0,0	0,0
Holdings et autres activités	0,0	0,0
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>95,2</b>	<b>95,2</b>

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

en millions d'euros	31/12/2023	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements <sup>(1)</sup>	30/06/2024
Valeur brute	89,5	0,5	-0,6	-0,3	-	4,7	93,9
Amortissements et dépréciations	-75,3	-	-	0,2	-4,4	-	-79,5
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>14,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>4,7</b>	<b>14,4</b>

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

Le poste d'immobilisations incorporelles est principalement composé des licences et

logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne.

## 4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2023	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	30/06/2024
<i>en millions d'euros</i>							
Terrains, constructions et agencements	9,7	-	-0,1	-0,5	-	0,2	9,4
Matériels et autres immobilisations	12,0	0,1	-1,1	-0,1	-	0,2	11,1
Immobilisations corporelles en cours	32,6	0,5	-	-0,4	-	-6,7	26,0
<b>Valeur brute</b>	<b>54,3</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>	<b>-6,3</b>	<b>46,5</b>
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-10,9	-	-	0,5	-0,6	-	-11,0
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,9	-	-	0,1	0,3	-	-9,5
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-9,9	-	-	-	-	0,3	-9,7
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-30,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>-30,1</b>
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	33,6	1,8	-2,6	0,5	-	-0,9	32,5
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-12,0	-	-	-0,4	-2,2	2,7	-11,9
<b>Droits d'utilisation IFRS 16</b>	<b>21,5</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>20,4</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>45,2</b>	<b>2,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>36,8</b>

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

## 4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Méthodes d'évaluation

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2023 et au 30 juin 2024

Au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, New Immo Holding dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers en

France et à l'étranger et a retenu ces valeurs pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

Au 30 juin 2024, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine.

#### 4.4.1 Immeubles de placement

en millions d'euros	Immeubles de placement à la juste valeur	Immeubles de placement au coût historique	Droits d'utilisation immeubles de placement	TOTAL Immeubles de placement
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>7 021,1</b>	<b>92,2</b>	<b>50,1</b>	<b>7 163,4</b>
Entrées de périmètre	-	-	-	-
Investissements	38,7	-	-	38,7
Cessions et sorties de périmètre	-116,4	-	-2,0	-118,4
Reclassements et autres mouvements	-9,6	3,6	0,2	-5,9
Variation de change	0,2	-0,1	-	0,1
Variation de juste valeur	-13,2	-	-5,3	-18,5
<b>AU 30/06/2024</b>	<b>6 920,9</b>	<b>95,7</b>	<b>42,9</b>	<b>7 059,5</b>

#### Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- Aux avances versées en dépôt de garantie pour l'acquisition des sites « Le Compact Maillerie » pour 15,0 millions d'euros et des sites Holden pour 2,3 millions d'euros ;
- Aux rénovations, restructurations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 11,0 millions d'euros en France ;
- A la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Roumanie, Italie et Pologne pour 12,0 millions d'euros.

Les cessions et sorties de périmètre intervenues pendant le premier semestre concernent principalement :

- La Russie avec la cession de la société Ceetrus LLC pour -85,0 millions d'euros ;
- La France avec la cession du *Stripmall St Quentin* et du site de Louvroil pour -16,0 millions d'euros ;
- La Roumanie avec la cession du site Galati pour -6,0 millions d'euros ;
- Le Luxembourg avec la cession d'un terrain pour -6,0 millions d'euros ;
- L'Italie pour -3,0 millions d'euros suite à la mise au rebut de coûts capitalisés sur certains sites.

en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement à la juste valeur	6 980,3	7 075,6
Immeubles de placement au coût historique	95,7	92,2
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS</b>	<b>7 076,0</b>	<b>7 167,8</b>
Droits d'utilisation immeubles de placement	42,9	50,1
Retraitement de double comptabilisation <sup>(1)</sup>	-59,4	-54,5
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>7 059,5</b>	<b>7 163,4</b>

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

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 30 juin 2024 :

<b>Galeries commerciales</b> (moyenne pondérée)	Loyers en € / m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	Taux d'actualisation (%) <sup>(2)</sup>	Taux de sortie (%) <sup>(3)</sup>
<b>France</b>	311 €/m <sup>2</sup>	8.27 %	6.48 %
<b>Europe de l'Ouest</b>	295 €/m <sup>2</sup>	9.02 %	7.41 %
<b>Europe de l'Est</b>	214 €/m <sup>2</sup>	12.22 %	10.31 %

<sup>(1)</sup> loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup>

<sup>(2)</sup> taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

<sup>(3)</sup> taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif

### Sensibilité des justes valeurs

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

Les hypothèses critiques sont définies pays par pays et les tests de sensibilité sont effectués au niveau de chaque pays. A titre d'information, les tests de sensibilité sur la France donnent les tendances suivantes :

Une hausse de +0,5 % du taux d'actualisation engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -6,4 %.

Une baisse de -0,5% du taux d'actualisation engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 7,5 %.

Une augmentation des loyers de 3% engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 2,7%.

Une diminution des loyers de 3% engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -2,7 %.



**NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE**
**5.1 EVOLUTION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE**

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>Quote-Part Groupe</b>
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>425,6</b>
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	-6,9
Dividendes reçus	-8,1
Augmentations et réductions de capital	17,9
Variations de périmètre	6,0
Autres mouvements <sup>(2)</sup>	-2,5
<b>AU 30/06/2024</b>	<b>432,0</b>

<sup>(1)</sup> y compris variation de juste valeur des immeubles de placement

<sup>(2)</sup> dont impacts des variations de cours de change

Le poste « Dividendes reçus » correspond aux distributions des sociétés Alegro Alfragide, Immaucom, Gallerie Kircheberg et Zenia pour un total de -8,1 millions d'euros.

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital chez Néoprès 7 pour un montant de 15 millions d'euros et de l'augmentation intervenue chez Galleria Cisinello pour 3,8 millions d'euros.

Les « Variations de périmètre » concernent la prise de participation supplémentaire dans les sociétés Romania Sviluppo et Antea Re pour 6,0 millions d'euros.

Le poste « Autres mouvements » correspond principalement à l'impact des dérivés pour -1,8 millions d'euros.

Au 30 juin 2024, 41 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 40 au 31 décembre 2023.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

<b>Pays</b>	<b>Sociétés</b>	<b>% de contrôle</b>		<b>Valeur d'équivalence</b>	
		<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>France</b>	Immaucom	20,00%	20,00%	35,7	36,8
	CAN	40,64%	40,64%	6,8	6,8
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	0,0
<b>Espagne</b>	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	72,0	68,2
<b>Luxembourg</b>	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	24,6	25,2
<b>Portugal</b>	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	41,6	43,4
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	21,1	21,4
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,2	2,5
<b>Italie</b>	Galleria Cisinello SRL	50,00%	50,00%	69,1	69,5
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	10,6	11,6
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,90%	101,6	107,0
	Autres	-	-	46,7	33,2
<b>Total des participations dans les sociétés mises en équivalence</b>				<b>432,0</b>	<b>425,6</b>

**5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**

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

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

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024		31/12/2023		30/06/2023	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
<b>BILAN</b>						
Immobilisations corporelles	51,3	25,4	54,2	26,3	51,3	25,4
Immeubles de placement	2 243,1	1 064,5	2 190,6	1 023,0	2 088,4	978,7
Autres actifs non courants	172,5	64,4	105,2	30,7	77,9	18,2
Autres actifs courants	413,6	168,5	521,9	218,2	504,1	212,0
<b>ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>2 880,4</b>	<b>1 322,8</b>	<b>2 872,0</b>	<b>1 298,2</b>	<b>2 721,8</b>	<b>1 234,4</b>
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	608,9	177,8	450,5	120,2	416,1	107,8
Dettes financières externes (courant et non courant)	1 125,7	557,6	1 139,0	552,8	1 011,3	492,9
Autres passifs non courants	153,1	51,0	112,0	29,9	106,1	28,1
Autres passifs courants	237,8	104,3	362,7	169,7	354,8	165,3
<b>PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>2 125,4</b>	<b>890,8</b>	<b>2 064,2</b>	<b>872,6</b>	<b>1 888,3</b>	<b>794,1</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>754,9</b>	<b>432,0</b>	<b>807,8</b>	<b>425,6</b>	<b>833,5</b>	<b>440,4</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>						
Excédent brut opérationnel	-20,8	12,0	70,6	31,5	17,4	7,7
Amortissements, dotations, provisions	-6,8	-0,1	-12,9	-2,2	-14,4	0,3
Variation de valeur des immeubles de placement	-12,7	-5,2	-46,5	-21,6	-11,7	-5,2
Résultat de cession	-1,2	-0,6	0,6	1,8	0,0	0,0
Autre produits et charges	-2,2	-2,5	2,4	-0,8	-0,2	-0,0
Résultat financier	-22,3	-9,6	-44,4	-18,6	-15,6	-5,3
Impôts sur les résultats	-2,2	-0,8	17,1	9,6	22,7	11,8
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-68,2</b>	<b>-6,9</b>	<b>-13,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>9,3</b>

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 RESULTAT FINANCIER

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Charges d'intérêts sur dettes financières	-86,9	-65,0
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-	-0,2
<b>Charges financières</b>	<b>-86,9</b>	<b>-65,2</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,8	2,4
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	10,9	6,1
Produits financiers sur instruments dérivés	25,3	12,7
<b>Produits financiers</b>	<b>39,0</b>	<b>21,3</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-47,9</b>	<b>-43,9</b>
Autres produits et charges financiers dont :	-12,3	-10,3
<i>Charges/Produits de commissions de garantie</i>	3,8	-1,5
<i>Charges/Produits de commissions de financement</i>	-7,1	2,8
<i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>	-	-3,1
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-2,3	-2,8
<i>Autres produits/charges financiers</i>	-6,7	-5,7
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-60,2</b>	<b>-54,2</b>

Résultat financier 30 juin 2024

Le résultat financier au 30 juin 2024 est impacté par :

- Une hausse des intérêts sur les emprunts bancaires et sur les financements ELO (-21,9 millions d'euros d'effet taux et d'effet volume) compensé partiellement par la hausse des produits financiers sur instruments dérivés (+12,6 millions d'euros - Swap de taux)
- Une évolution positive des produits financiers sur prêts et avances de trésorerie : + 4,8 millions d'euros

Les « Autres produits et charges financiers » ne sont plus impactés par les charges sur swap de change (impact positif de + 3,1 millions d'euros) mais intègrent une dotation de 6,4 millions d'euros pour dépréciation d'actifs financiers.

Résultat financier 30 juin 2023

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding (ex Ceetrus SA), le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2023 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 44,8 millions d'euros et de 20,2 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 2,5 millions de dépréciations de créances financières Gare du Nord chez New Immo Holding, de 3,1 millions de charges financières sur les opérations de couvertures mises en place (Cross currency swap), de 2,8 millions d'euros liés aux financements apportés dans le cadre du projet Gare du Nord et de 2,8 millions d'euros de frais financiers liés à l'application de la norme IFRS 16.

## 6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

### 6.2.1 Variation de la dette financière nette

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024

	31/12/2023	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI <sup>(1)</sup>	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	30/06/2024
<i>en millions d'euros</i>								
<b>Emprunts et dettes financières brutes</b>	<b>3 529,3</b>	<b>43,3</b>	-	-	-	<b>-4,4</b>	<b>0,3</b>	<b>3 568,5</b>
<i>non courants</i>	2 490,4	-10,2	-	-	-	22,7	-	2 502,9
<i>courants</i>	1 038,9	53,5	-	-	-	-27,1	0,3	1 065,6
Avances de trésorerie Groupe	-1,2	-1,8	-	-	-	1,7	-	-1,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-127,8	-17,3	-	-	19,1	6,6	1,2	-118,2
Instruments dérivés actifs et passifs	-77,8	-	-0,1	-43,6	-	-0,1	-	-121,6
<b>DETTE FINANCIERE NETTE</b>	<b>3 322,5</b>	<b>24,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-43,6</b>	<b>19,1</b>	<b>3,8</b>	<b>1,5</b>	<b>3 327,4</b>

(1) autres éléments du résultat global

### 6.2.2 Composante de la dette financière

Décomposition des emprunts et dettes financières

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires et placements privés	358,9	358,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	311,7	299,9
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	1 830,4	1 830,0
Dettes financières diverses	2,0	1,8
<b>Emprunts et dettes financières non courantes</b>	<b>2 502,9</b>	<b>2 490,4</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12,7	52,4
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	227,0	231,3
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	814,3	743,3
Dettes financières diverses	11,7	11,5
Découverts bancaires	-0,2	0,4
<b>Emprunts et dettes financières courantes</b>	<b>1 065,6</b>	<b>1 038,9</b>
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 568,5</b>	<b>3 529,3</b>

<sup>(1)</sup> recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

**Dettes financières brutes - Echancier par nature de taux**

en millions d'euros	Valeur au bilan 30/06/2024	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,9	-	358,9	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	76,1	4,3	71,8	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	1,0	1,0	-	-	-
Dettes financières diverses	13,8	11,9	1,9	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>449,8</b>	<b>17,2</b>	<b>432,6</b>	-	-
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	248,3	8,4	239,9	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	2 056,4	226,0	1 830,4	-	-
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	814,0	814,0	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>3 118,7</b>	<b>1 048,4</b>	<b>2 070,3</b>	-	-
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 568,5</b>	<b>1 065,6</b>	<b>2 502,9</b>	-	-

<sup>(1)</sup> recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2023	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,7	0,0	358,7	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	78,5	4,7	73,8	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	5,3	5,3	-	-	-
Dettes financières diverses	13,2	11,8	1,4	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>455,7</b>	<b>21,8</b>	<b>433,9</b>	-	-
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	273,9	47,4	226,5	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	2 056,0	226	1 830	-	-
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	743,3	743,3	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,4	0,4	-	-	-
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>3 073,6</b>	<b>1 017,1</b>	<b>2 056,5</b>	-	-
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 529,3</b>	<b>1 038,9</b>	<b>2 490,4</b>	-	-

<sup>(1)</sup> recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2023	Nominal au 30/06/2024
New Immo Holding	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	60,0	60,0
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	300,0	300,0
<b>Emprunts obligataires et placements privés</b>					<b>360,0</b>	<b>360,0</b>	<b>360,0</b>
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	155,9	154,2
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	24,9	15,0	0,0
Coresi Business Park Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	24,7	21,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	78,2	76,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	78,2	76,0
Autres						0,1	0,2
<b>Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</b>					<b>422,5</b>	<b>352,1</b>	<b>327,5</b>

Les dates d'échéances correspondent aux dates d'échéance des emprunts et des lignes de crédit. Les tirages sur les lignes de crédit sont

généralement réalisés sur une période de 3 mois. Ils sont renouvelés en fonction des besoins.

Maturité	Société emprunteuse	Nominal au 31/12/2023	Nominal au 30/06/2024
à moins de 1 an	Holding	226,0	226,0
	France	5,3	1,0
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 830,0	1 830,4
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
<b>Emprunts et dettes financières auprès des parties liées</b>		<b>2 061,3</b>	<b>2 057,4</b>

Les emprunts et dettes financières auprès des parties liées portent intérêts sur le taux de la devise concernée plus une marge comprise entre 0,50 % et 2,31%.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	3,8	25,2
Disponibilités	114,4	102,6
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>118,2</b>	<b>127,8</b>
Découverts bancaires	-0,2	0,4
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>118,4</b>	<b>127,4</b>

### 6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

#### Instruments dérivés : juste valeur

<i>en millions d'euros</i>	Juste valeur 31/12/23	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI <sup>(1)</sup>	Autre/ Reclassement	Juste valeur 30/06/24
Swaps de taux payeurs	77,8	-	-	0,1	43,6	0,1	121,6
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
<b>Instruments qualifiés de couverture</b>	<b>77,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>43,6</b>	<b>0,1</b>	<b>121,6</b>
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>77,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>43,6</b>	<b>0,1</b>	<b>121,6</b>

<sup>(1)</sup> autres éléments du résultat global

#### Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2024 – Couverture du risque de taux d'intérêts

<i>en millions d'euros</i>	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	-	846,6	2 464,7	3 311,3
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>Instruments qualifiés de couverture</b>	<b>-</b>	<b>846,6</b>	<b>2 464,7</b>	<b>3 311,3</b>
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>-</b>	<b>846,6</b>	<b>2 464,7</b>	<b>3 311,3</b>

Détail du portefeuille au 31 décembre 2023 – Couverture du risque de taux d'intérêts

<i>en millions d'euros</i>	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	32,0	817,8	2 450,0	3 299,8
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>Instruments qualifiés de couverture</b>	<b>32,0</b>	<b>817,8</b>	<b>2 450,0</b>	<b>3 299,8</b>
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>32,0</b>	<b>817,8</b>	<b>2 450,0</b>	<b>3 299,8</b>



**Détail du portefeuille au 30 juin 2024 – Couverture du risque de change bilanciel**

Au 30 juin 2024

<i>en millions d'euros</i>	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe		(14,7)	86,5		-
<b>Exposition bilancielle brute</b>		<b>-0,9</b>	<b>86,7</b>		-
Swaps de change		14,7	(86,5)	-	-
<b>EXPOSITION NETTE</b>	-	-	-		-

Au 31 décembre 2023

<i>en millions d'euros</i>	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	9,4	(13,8)	86,4		-
<b>Exposition bilancielle brute</b>	<b>9,4</b>	<b>(13,8)</b>	<b>86,4</b>		-
Swaps de change	(9,4)	13,8	(86,4)		-
<b>EXPOSITION NETTE</b>	-	-	-		-

**6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

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

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

Au 30 juin 2024, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants. Le contrôle et le suivi de la gestion des risques de marché sont assurés par un comité spécialisé qui se réunit au moins deux fois par an. La Direction Générale est représentée dans cette instance qui est notamment chargée d'apprécier le respect de la politique de couverture et donc le niveau des couvertures mises en place, leur adéquation aux sous-jacents et la qualité des différentes contreparties.

**6.4.1 Risque de liquidité**

La politique du Groupe est de disposer de manière permanente de financements moyen et long termes suffisants tout en disposant d'une marge de manœuvre significative. Le Groupe a

continué lors de cet exercice à accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, en bénéficiant en outre de financements accordés par ELO.

**Covenants et ratios financiers**

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

niveau de l'actif immobilier. Les ratios présentés ci-dessous sont respectés au 30 juin 2024.

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

		Covenants	30/06/2024
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	>2	Respecté
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20 %	Respecté

Mise en place des covenants à partir de 2018

### Exposition au risque de liquidité

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

en millions d'euros	Valeur au bilan 30/06/2024	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,9	386,4	10,1	378,3	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	324,4	367,5	35,2	332,3	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 057,4	2 275,0	327,2	1 947,8	-
Comptes courants auprès de parties liées	814,0	814,0	814,0	-	-
Dettes financières diverses	13,8	13,8	13,8	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	101,7	101,7	101,7	-	-
Dettes d'impôts exigibles	24,0	24,0	24,0	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS</b>	<b>3 694,2</b>	<b>3 982,4</b>	<b>1 324,0</b>	<b>2 658,4</b>	<b>-</b>
Dérivés passifs courants	0,4	0,4	0,4	-	-
Dérivés passifs non courants	0,4	-1,8	2,1	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>2,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 6.4.2 Risque de taux

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

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

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Actifs financiers</b>		
Taux fixe	118,2	127,8
Taux variable	-0,2	0,4
<b>Passifs financiers</b>		
Taux fixe	-449,8	-455,7
Taux variable	-3 118,7	-3 073,6
<b>EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b>		
<b>TAUX FIXE</b>	-331,6	-327,9
<b>TAUX VARIABLE</b>	-3 118,9	-3 073,2
<b>Instruments de couverture de taux</b>		
Taux fixe	-	-
Taux variable	2 511,3	2 499,8
<b>EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE</b>		
<b>TAUX FIXE</b>	-331,6	-327,9
<b>TAUX VARIABLE</b>	-607,7	-573,4

### Analyse de la sensibilité

L'analyse de sensibilité sur les flux de trésorerie pour les instruments à taux variables a été déterminée en tenant compte de l'ensemble des flux variables des instruments non dérivés et des instruments dérivés. L'analyse est préparée en supposant que le montant de dettes

financières et de dérivés au 30 juin 2024 reste constant sur une année. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables, en particulier les cours de change, sont supposées rester constantes. New Immo Holding a stressé la courbe de l'euro et des autres devises à -1,0 %/+1,0 %.

### Incidence sur le compte de résultat et sur les capitaux propres

Une hausse de +1,0 % de la courbe des taux d'intérêt engendrerait :

Sur la base de la position financière au 30 juin 2024, une baisse du coût de l'endettement de 59,6 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1,96 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2024. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 109,1 millions d'euros.

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

Sur la base de la position financière au 30 juin 2024, une hausse du coût de l'endettement de 60,6 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 2,11 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2024. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 116,3 millions d'euros.

### 6.4.3 Risque de crédit

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

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

De la même manière, New Immo Holding travaille uniquement avec une liste de banques autorisées par la Direction du Groupe sur les

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

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

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

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

#### **6.4.4 Risque de change**

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

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

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

**6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS**

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>Catégorie IFRS 9</b>	<b>Valeur Comptable / Juste Valeur 30/06/2024</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	201,2		201,2	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	122,3		122,3	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	53,5		53,5	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	501,8		501,8	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	118,2		118,2	
<b>PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,9		358,9	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	324,4		324,4	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 871,4		2 871,4	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	0,8		0,8	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	101,7		101,7	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	13,8		13,8	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti				

NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	30/06/2024
Valeur Brute	263,8	27,4	-0,7	0,2	290,7
Dépréciations	-80,0	-8,6	0,3	-1,1	-89,5
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>183,9</b>	<b>18,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>201,2</b>

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2023	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	30/06/2024
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	61,6	20,1	-6,6	-21,7	53,5
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	230,6	54,2	0,0	-82,1	202,8
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>		<b>292,2</b>	<b>74,3</b>	<b>-6,6</b>	<b>-103,7</b>	<b>256,2</b>
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	188,9	32,8	0,0	76,1	297,8
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,2	1,8	0,0	-1,7	1,3
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>190,2</b>	<b>34,6</b>	<b>0,0</b>	<b>74,4</b>	<b>299,1</b>

7.3 DETTE LOCATIVE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	30/06/2024
Dettes locatives non courantes	71,5	-1,8	0,0	-5,0	0,0	64,6
Dettes locatives courantes	17,5	-8,6	0,0	7,0	0,0	16,0
<b>DETTES LOCATIVES</b>	<b>89,0</b>	<b>-10,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>80,6</b>

**NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL**

**8.1 REVENUS LOCATIFS NETS**

**Détail des charges locatives non récupérées**

en millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Produits liés aux charges locatives gérées	42,7	60,2
Charges locatives gérées	-58,3	-77,1
<b>CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES</b>	<b>-15,6</b>	<b>-16,8</b>

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

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

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

**8.3 FRAIS DE STRUCTURE**

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

d'entretien et coûts relatives aux projets non capitalisés.

## NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES

### 9.1 CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

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

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

### 9.2 ACTIF ET PASSIFS D'IMPÔT

#### Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 181,78 millions d'euros au 30 juin 2024 (175,78 millions d'euros au 31 décembre 2023) relatifs aux déficits fiscaux reportables, aux crédits

d'impôts et aux autres différences temporelles ne sont pas comptabilisés car leur récupération n'est pas jugée probable au sens d'IAS 12.

en millions d'euros	31/12/2023	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres <sup>(1)</sup>	Variations de périmètre	30/06/2024
Immobilisations	1 000,0	17,0	-	-0,2	-0,2	1 016,6
Sur déficits reportables	-33,0	2,7	-	0,1	-	-30,3
Autres	-79,0	-5,9	15,6	-0,2	-	-69,5
<b>Actifs/Passifs d'impôts différés</b>	<b>888,0</b>	<b>13,7</b>	<b>15,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>916,8</b>

<sup>(1)</sup> y compris les écarts de conversion

### 9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Charges/Produits	-	-
Impôt exigible	-15,6	-20,3
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-	-
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	-3,0	-0,1
<b>Impôt exigible</b>	<b>-18,6</b>	<b>-20,4</b>
Variation des différences temporelles	-11,0	5,3
Impact des changements de taux	0,0	0,0
Impôt différé sur déficits reportables	-2,6	3,1
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	-0,2	-0,2
<b>Impôt différé</b>	<b>-13,7</b>	<b>8,2</b>
<b>CHARGES D'IMPÔT</b>	<b>-32,3</b>	<b>-12,2</b>



**Taux effectif d'impôt (TEI)**

L'écart entre le niveau d'impôt résultant de l'application du taux d'impôt théorique en France et le montant de l'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante :

<i>en millions d'euros</i>	<b>30/06/2024</b>
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	-43,6
Taux théorique (taux courant français)	25,83%
<b>Charge fiscale théorique</b>	<b>-11,2</b>
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-5,7
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	-
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	-0,3
Pertes fiscales de l'exercice non activées	13,4
Utilisation de déficits reportables non activés	-0,6
Activation de déficits antérieurs	-
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-1,9
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,5
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	38,2
<b>Charge fiscale réelle</b>	<b>32,4</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT</b>	<b>32,2</b>

**NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS**
**10.1 PROVISIONS**
**10.1.1 Provisions non courantes**

<i>en millions d'euros</i>	<b>Provisions pour litiges</b>	<b>Avantages au personnel</b>	<b>Autres provisions</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL AU 31/12/2023</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>9,7</b>	<b>12,5</b>
Dotations	-	-	-	-
Reprises de provisions utilisées	-	-	-	-
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-	-	-
<b>TOTAL AU 30/06/2024</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>9,7</b>	<b>12,5</b>

**10.1.2 Provisions courantes**

<i>en millions d'euros</i>	<b>Provisions pour litiges</b>	<b>Avantages au personnel</b>	<b>Autres provisions</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL AU 31/12/2023</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>18,8</b>	<b>21,3</b>
Dotations	0,6	-	0,3	0,9
Reprises de provisions utilisées	-0,4	-	-1,0	-1,4
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-	0,0	0,0
<b>TOTAL AU 30/06/2024</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>18,1</b>	<b>20,8</b>

**NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL**

**11.1 CHARGES DE PERSONNEL**

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Rémunérations du personnel après charges sociales	-52,5	-45,3
Intéressement et participation	-4,4	-3,1
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	0,0	0,0
Avantages au personnel et paiements en actions	0,0	-0,1
<b>MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>-57,0</b>	<b>-48,5</b>

**NOTE 12 – RESULTAT DE CESSION ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS**

Le résultat de cession du premier semestre est une charge de -80,1 millions d'euros : il est composé de plus et moins-values réalisées dans le cadre de diverses cessions d'actifs (France, Roumanie, Luxembourg). Il inclut par ailleurs les résultats de cession liés aux sorties de périmètre de Sintra Retail Park (Portugal) et de Ceetrus LLC (Russie).

Sont comptabilisés en produits et charges non courants certains éléments significatifs à caractère inhabituel de par leur nature et leur fréquence tels que par exemple les

dépréciations de Goodwill et d'actifs non courants, des coûts de restructuration et des indemnités exceptionnelles de rupture de contrats.

Le résultat non courant du premier semestre 2024 est une charge de -55,5 millions d'euros et intègre une charge de -47 millions d'euros liée au litige Gare du Nord (se reporter au paragraphe Faits marquants) et des charges non récurrentes enregistrées par Ceetrus Italie pour -8,5 millions d'euros.

## NOTE 13 – PARTIES LIÉES

### 13.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

- avec les sociétés membres ELO. Elles concernent en particulier les opérations de financement (présentées aux bornes de New Immo Holding comme des financements externes), les éventuels baux consentis à des enseignes d'ELO, des conventions de prestation de services et un ensemble de relations contractuelles avec les mêmes contreparties. Des opérations de promotion immobilière peuvent également être conclues avec ces contreparties (généralement sous forme de CPI ou de contrat de type VEFA), le Groupe s'engageant généralement dans ce contexte à livrer des constructions ou des surfaces de vente au sein des centres commerciaux ou parcs d'activités commerciales. Enfin des opérations d'acquisition ou de cession d'actifs ou de portefeuilles d'actifs immobiliers peuvent être conclues entre New Immo Holding et ELO, notamment dans la perspective d'une rationalisation de la gestion immobilière d'ELO, New Immo Holding ayant vocation à porter l'ensemble de l'immobilier non directement exploité par ELO.
- avec les sociétés mises en équivalence. Il s'agit principalement des prêts et avances en compte courant et les intérêts versés ou reçus dans ce contexte, ainsi que les honoraires perçus par New Immo Holding dans le cadre des missions qui lui sont confiées, principalement au titre de la gestion locative et techniques des galeries commerciales détenues par ces sociétés mises en équivalence.

#### Convention de prestation de services avec ELO

La Société a conclu une convention de prestations de services avec ELO dont l'objet est d'organiser, notamment dans certains pays, la fourniture à New Immo Holding ou ses filiales des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement, en particulier sur les domaines administratifs, comptables et informatiques.

Dans ce contexte, New Immo Holding ou ses filiales ont versé un montant de 7,5 millions d'euros au 30 juin 2024 (contre 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2023).

#### Convention de property management avec ELO

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

New Immo Holding a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 3,1 millions d'euros au 30 juin 2024 (contre 4,4 millions au 31 décembre 2023).

#### Prêts et avances en compte courant avec ELO

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

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

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

en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>Produits et charges</b>			
<b><u>Avec ELO</u></b>			
Loyers quittancés à ELO	1,7	1,2	2,1
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	3,1	4,4	0,9
Honoraires de prestations de services versés à ELO	7,5	13,8	7,6
Résultat des cessions à ELO	4,1	0,7	0,4
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	74,2	122,5	55,1
Frais de personnel	0,0	0,5	0,2
Frais divers	2,5	6,5	1,6
Produit de couverture de taux en cash flow hedge sur endettement financier brut	11,9	-	-
<b><u>Avec les sociétés MEE</u></b>			
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	6,8	13,3	5,0
Frais de personnels refacturés par New Immo Holding	0,9	-	-
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,6	1,2	0,5
Autres revenus et commissions	0,3	-	-
Frais divers	0,1	0,2	0,1
<b>Actifs et Passifs</b>			
<b><u>Avec ELO</u></b>			
<b>Actifs</b>			
Créances clients et comptes rattachés	11,8	10,9	12,1
Autres créances	25,5	19,7	35,6
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	2,0	2,0
<b>Passifs</b>			
Prêts et avances en compte courant reçus	2 876,8	2 810,8	2 658,8
Dettes fournisseurs	10,9	20,1	20,4
Autres dettes	14,2	14,1	15,0
<b><u>Avec les sociétés MEE</u></b>			
<b>Actifs</b>			
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	540,5	486,2	424,0
Créances	2,6	2,6	55,1
Autres créances	50,7	52,8	-
<b>Passifs</b>			
Prêts et avances en compte courant reçus	-	-	1,9
Autres dettes	0,5	4,3	0,5

## NOTE 14 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

## 14.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
<b>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>	<b>29,2</b>	<b>11,1</b>
Options sur terrain et immeubles	29,2	11,1
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
<b>Engagements hors bilan liés au financement</b>	<b>1515,5</b>	<b>1 521,8</b>
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	897,5	887,0
Dettes assorties de garanties	618,1	634,8
<b>Engagements hors bilan liés au périmètre</b>	<b>24,1</b>	<b>17,2</b>
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	24,1	17,2

**Engagements liés au périmètre de consolidation**

Ceetrus Luxembourg dispose d'engagements en matière d'options d'achat d'actions concernant les titres des minoritaires de certaines de ses filiales.

**Engagements liés au financement**

Ces engagements, pour la partie hors bilan, sont le plus souvent constitués des lignes de crédit, pour la quote-part non tirée.

**Engagements liés aux activités opérationnelles**

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

NOTE 15 – AUTRES INFORMATIONS

15.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2024</b>	33 358 260	<b>667,2</b>

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

15.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale du 21 juin 2024.

15.3 RESULTAT PAR ACTION

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

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

*Calcul du nombre moyen pondéré d'actions*

	30/06/2024	30/06/2023
Nombre d'actions en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	33 358 260	33 358 260
Moyenne pondérée des augmentations de capital		
Moyenne pondérée des réductions de capital		
<b>Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action</b>	<b>33 358 260</b>	<b>33 358 260</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action</b>	<b>33 358 260</b>	<b>33 358 260</b>

*Calcul des résultats par action*

<b>Résultat net de l'ensemble consolidé par action</b>	30/06/2024	30/06/2023
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-85,5	43,6
Par action (en €)	-2,56	1,31
<b>Résultat dilué par action</b>	30/06/2024	30/06/2023
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-85,5	43,6
Par action (en €)	-2,56	1,31

**NOTE 16 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	
		06/2024	12/2023	06/2024	12/2023	06/2024	12/2023
<b>France</b>	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,78	98,78	100,00	100,00	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,78	98,78	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	98,78	98,78	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,20	65,20	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,78	98,78	100,00	100,00	IG	IG
<b>Espagne</b>	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	47,96	48,21	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	95,92	96,42	100,00	100,00	IG	IG
<b>Hongrie</b>	Ceetrus Hungary - KFT	98,59	98,59	100,00	100,00	IG	IG
<b>Italie</b>	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	MISAR – SRL	49,90	49,90	49,90	49,90	MEE	MEE
<b>Luxembourg</b>	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
<b>Pologne</b>	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,31	99,42	100,00	100,00	IG	IG
<b>Portugal</b>	Alegro Alfragide - SA	49,21	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,21	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	98,03	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,03	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	98,03	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	98,03	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	49,01	48,96	50,00	50,00	MEE	MEE
<b>Roumanie</b>	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
<b>Ukraine</b>	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

<sup>(1)</sup> IG : Intégration Globale ; MEE : Mise En Equivalence