



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2021



SOMMAIRE

PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING	3
LE MOT DU CEO	4
GOUVERNANCE NEW IMMO HOLDING	5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES	6
DECLARATION DU PRESIDENT	7
RAPPORT DE GESTION AU 30 JUIN 2021	8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES	9
FAITS MARQUANTS	12
COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2021	16
PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2021	25
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021	26



PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING



LE MOT DU CEO

Les six premiers mois de l'année ont été riches en événements, avec notamment le lancement en janvier de notre nouvelle entreprise de services immobiliers mixtes, Nhood. Parallèlement, l'entreprise a connu une nouvelle fois des bouleversements dû à la poursuite de la crise sanitaire. Les équipes ont fait preuve d'un engagement et d'une implication sans faille, qui ont permis à l'entreprise de se créer en dépit de la situation exceptionnelle.

Dans la poursuite des objectifs de notre vision d'entreprise et en réponse à l'urgence de transformer et réinventer nos sites, la société a pour ambition de faire évoluer prioritairement les sites sur une triple dimension « Planet, People, Profit ». Cela se fera à travers une méthodologie rigoureuse qui tiendra compte de l'impact environnemental, sociétal et économique de l'entreprise. Ce travail de régénération de sites a d'ores et déjà été amorcé et a vocation à se poursuivre.

L'entreprise s'est une nouvelle fois montrée agile et engagée auprès de ses partenaires, clients, dans un esprit de solidarité et de soutien. L'esprit entrepreneurial et l'habilité ont, plus que jamais, animé notre stratégie de développement.

Nous avons poursuivi nos investissements et confirmé nos engagements, avec le chantier de la Gare de Vialia-Vigo en Espagne dont l'ouverture est prévue en septembre prochain, l'ouverture d'un hôtel dans le quartier de Coresi en Roumanie ou encore la construction de logements à la Cloche d'Or au Luxembourg.

En 2022, nous poursuivrons notre transformation avec la dynamisation des sites existants et la co-crédation de nouveaux quartiers de vie à triple impact positif, pour des lieux en mieux.



Etienne Dupuy

CEO Nhood

LA TRANSFORMATION DE L'ENTREPRISE

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

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

Nhood, nouvel opérateur immobilier mixte, est un acteur de la régénération immobilière urbaine à triple impact positif : sociétaux, environnementaux, économiques (People, Planet, Profit). Son expertise recouvre les métiers de l'animation, de l'exploitation et de la commercialisation de sites mixtes, la gestion d'actifs, l'aménagement et la promotion, au service d'une vision de la ville plus résiliente, écologique, forte d'une grande mixité de fonctions et d'usages de proximité (commerces locaux, circuits-courts, logements, bureaux, urbanisme de transition et tiers lieux). Nhood regroupe les compétences et savoir-faire immobiliers de 1029 experts présents dans 10 pays d'Europe pour régénérer et transformer, notamment le portefeuille d'actifs de Foncière Ceetrus.

GOVERNANCE NEW IMMO HOLDING

Les membres du Conseil d'Administration

Antoine GROLIN

Président du Conseil d'Administration

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE



ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 2 septembre 2021

« 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

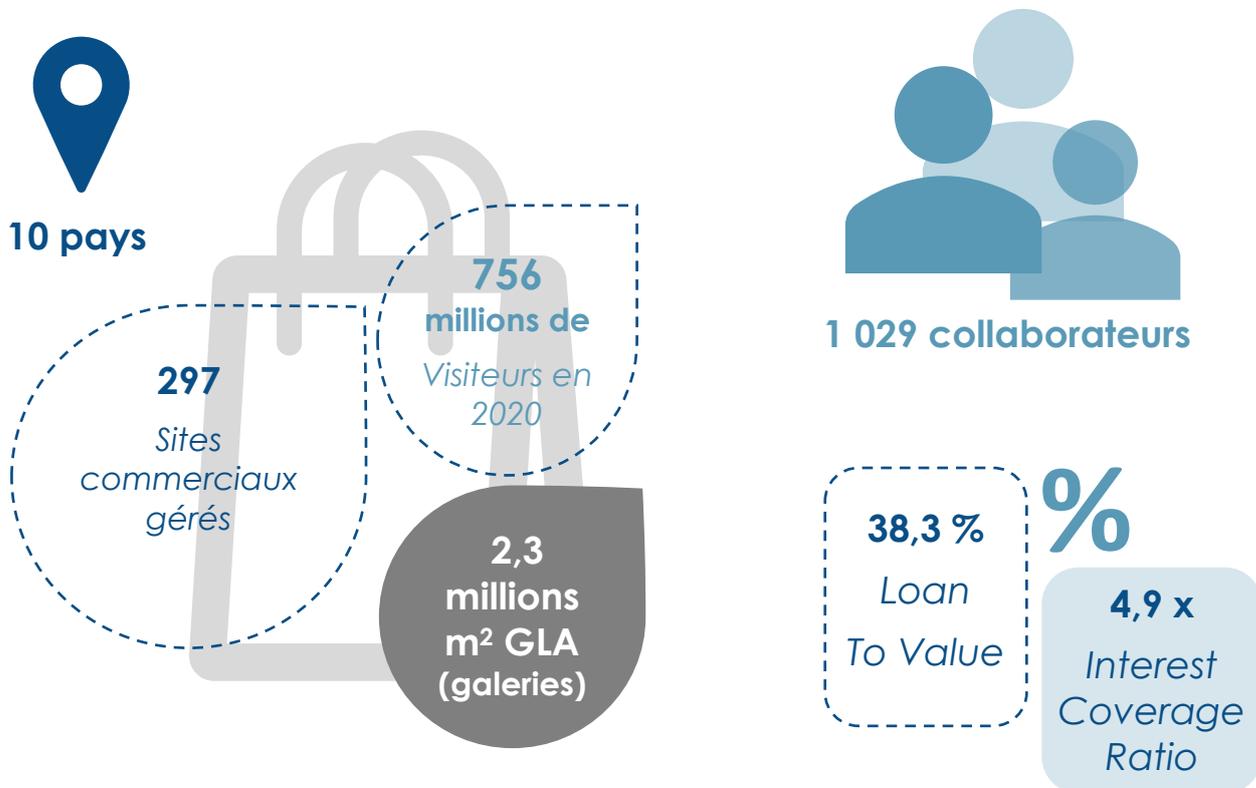
Président Directeur Général de
New Immo Holding



**RAPPORT DE GESTION
AU 30 JUIN 2021**



NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



246 M€

de revenus locatifs bruts au S1 2021 (+27,9%)

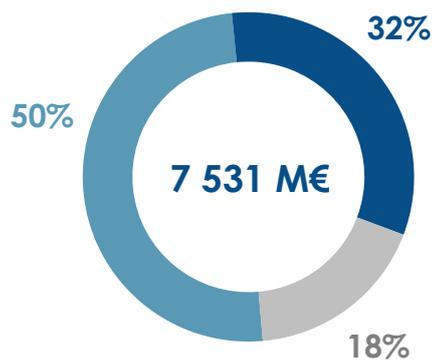
154 M€

d'EBITDA hors IFRS16 au S1 2021 (+48,5%)

3,1 Md€

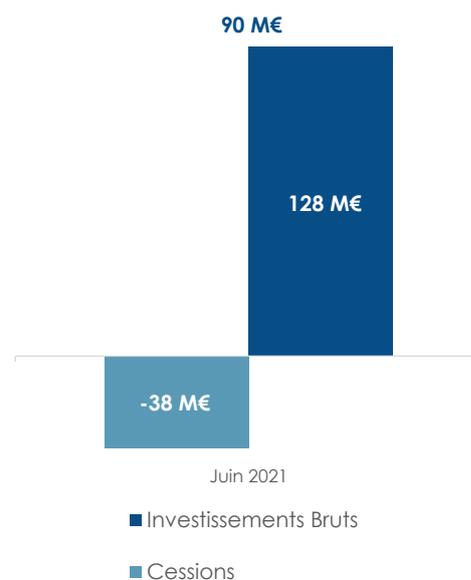
de dette financière nette au S1 2021

Jun 2021



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

Investissements Nets



COMpte DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2021 Avec Retraitements IFRS 16	30/06/2021 Hors Retraitements IFRS 16	30/06/2020 Avec Retraitements IFRS 16	30/06/2020 Hors Retraitements IFRS 16
Revenus locatifs bruts	245,8	245,8	192,2	192,2
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	47,7	47,7	57,3	57,3
<i>Charges locatives gérées</i>	-58,1	-58,1	-69,7	-69,7
Charges locatives non récupérées	-10,4	-10,4	-12,4	-12,4
Charges sur immeubles	-46,2	-55,9	-24,9	-37,7
Revenus locatifs nets	189,2	179,5	154,9	142,1
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	17,1	17,1	16,4	16,4
Marge de promotion immobilière	0,5	0,5	-	-
Autres produits d'exploitation	0,0	0,0	0,6	0,6
Frais de personnel	-42,5	-42,5	-33,6	-33,6
Frais de structure	-48,5	-49,3	-43,8	-44,6
Excédent brut opérationnel	115,8	105,2	94,5	80,9
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-8,4	-6,4	-12,3	-9,9
Reprises et dotations aux provisions	-0,8	-0,8	0,9	0,9
Variation de valeur des immeubles de placement	-15,6	-4,8	-382,1	-371,9
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	41,6	39,8	3,3	3,3
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-30,0	-30,0	-1,9	-1,9
Résultat de cession	11,6	9,7	1,3	1,3
Dépréciation des goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat opérationnel	102,6	102,9	-297,6	-298,7
<i>Produits financiers</i>	6,4	6,4	3,3	3,3
<i>Charges financières</i>	-37,7	-37,7	-25,4	-25,4
Coût de l'endettement financier net	-31,4	-31,4	-21,9	-21,9
<i>Autres produits financiers</i>	5,3	5,3	8,9	8,9
<i>Autres charges financières</i>	-7,8	-5,0	-14,3	-9,8
Autres produits et charges financiers	-2,5	0,3	-5,4	-0,9
Résultat financier	-33,8	-31,1	-27,3	-22,8
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5,3	5,3	-17,8	-17,8
Charge d'impôt	-37,8	-38,7	70,0	69,1
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	36,3	38,5	-272,7	-270,2
<i>Dont</i>				
Part du Groupe	39,8	42,0	-260,9	-258,4
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-3,5	-3,5	-11,8	-11,8
EBITDA	166,1	154,3	115,6	103,9

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾
Goodwill	134,6	134,6
Autres immobilisations incorporelles	19,7	25,2
Immobilisations corporelles	55,7	52,4
Immeubles de placement	7 564,8	7 509,7
Participations dans les sociétés mises en équivalence	339,7	329,9
Instruments dérivés non courants	7,3	7,9
Autres actifs financiers non courants	320,2	273,5
Actifs financiers non courants	15,8	6,8
Actifs d'impôts différés	45,8	59,5
ACTIFS NON COURANTS	8 503,7	8 399,6
Stocks	2,8	4,4
Créances clients	219,1	168,7
Créances d'impôts exigible	19,5	35,2
Instruments dérivés courants	2,8	0,2
Autres actifs financiers courants	111,6	124,6
Autres actifs courants	323,8	313,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	230,6	197,6
ACTIFS COURANTS	910,2	843,9
TOTAL ACTIF	9 413,9	9 243,5

⁽¹⁾ 31/12/2020 retraité. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation note 2.1.3

PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Capital social	635,8	635,8
Primes d'émission	840,8	840,8
Réserves consolidées	2 451,7	3 007,1
Résultat net consolidé	39,8	-
Capitaux propres - part du Groupe	3 968,0	3 900,6
Intérêts ne donnant pas le contrôle	120,2	124,9
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 088,2	4 025,5
Provisions	3,8	3,9
Emprunts et dettes financières non courantes	2 286,9	2 739,1
Dettes locatives non courantes	90,4	118,0
Instruments dérivés non courants	18,3	33,6
Autres passifs non courants	163,0	188,0
Passif d'impôts différés	960,0	952,2
PASSIFS NON COURANTS	3 522,3	4 034,8
Provisions	30,9	29,3
Emprunts et dettes financières courantes	1 192,9	698,1
Dettes locatives courantes	29,9	18,2
Instruments dérivés courants	3,4	0,7
Dettes fournisseurs	162,5	137,6
Dettes d'impôts exigibles	18,7	4,1
Autres passifs courants	364,9	295,2
PASSIFS COURANTS	1 803,3	1 183,2
TOTAL PASSIF	9 413,9	9 243,5

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding au travers de la Foncière Ceetrus est présent dans 10 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 30 juin 2021, la société gère 297 sites commerciaux, dont 220 en propriété, 24 en location et 53 en mandat de gestion.

	Total	P	L	M
France	82	74	1	7
Europe de l'Ouest	100	64	15	21
Europe de l'Est	115	82	8	25
Total	297	220	24	53

P : Propriété ; L : Location ; M : Mandat de gestion

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 2021, 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

New Immo Holding face à une nouvelle vague de la crise de la Covid-19

Après une année 2020 fortement marquée par la crise sanitaire, et de nombreuses fermetures dans l'ensemble des dix pays dans lesquels la société est implantée, l'entreprise a dû faire face à une nouvelle vague de fermetures au premier semestre 2021.

Des mesures gouvernementales ont été prises, de façon inégales selon les pays d'Europe dans lesquels New Immo Holding est présent et au global à moindre échelle que l'année précédente. Certains pays, tels que la Roumanie ou l'Espagne ont vu une nette amélioration, contrairement à la France, qui comptabilise 110 jours de fermeture ou encore le Portugal avec 94 jours.

Nhood, opérateur immobilier de New Immo Holding, a poursuivi son travail partenarial avec les locataires, toujours dans cet esprit de solidarité et de soutien face à une situation inédite et dans un objectif de mobilisation totale

pour un meilleur rebond. Ainsi, nous constatons un taux de vacance contenu, malgré la durabilité de la crise.

La société a pour cela mis en place une stratégie de relance orientée clients, trafic et attractivité des sites en gestion, ainsi que le déploiement de l'offre de services vis-à-vis des enseignes.

Concernant la Foncière Ceetrus, il a été décidé de prioriser les investissements, en mettant l'accent sur la projection du portefeuille sur l'investissement à triple impact pour agir positivement sur la valeur des sites.

Impacts de l'épidémie Covid-19 sur les comptes annuels

Allègements de loyers

La crise sanitaire liée à la Covid-19 s'est poursuivie en 2021. Les gouvernements des différents pays européens ont continué à prendre des mesures restrictives afin de contenir la propagation du coronavirus (Covid-19). Depuis le 1^{er} janvier 2021, la moyenne de fermeture des commerces est de 2 mois dans nos pays d'implantation. L'ensemble de nos pays a été impacté par ces mesures restrictives telles que la fermeture des commerces non-essentiels.

Dans un esprit de solidarité et de soutien des locataires, tout comme en 2020, New Immo Holding a continué de prendre différentes mesures :

- Octroi d'avoirs sur les loyers en France pour les enseignes répondant aux critères définis dans la loi de finances 2021
- Allègement des loyers suite à la prolongation des mesures gouvernementales en Pologne
- Facturation uniquement des loyers variables en fonction des chiffres d'affaires de l'année précédente suite à des décisions gouvernementales sur l'année 2021 au Portugal
- Allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays

Les allègements de loyers consentis par le Groupe sur le premier semestre 2021 s'élèvent au global à 15 M€.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

Les faits marquants dans les pays

France

Nhood opérateur immobilier mandaté par la société Nodi gère le site de La Maillerie à Villeneuve d'Ascq. Le site a remporté 2 prix au concours national des Green Solutions Awards France : le Prix du public dans la catégorie Quartier, ainsi qu'une mention spéciale de la part du jury dans la catégorie "Quartier Durable". Ces récompenses traduisent l'ambition du Groupe de poursuivre des projets à triple impact positif : sociétal, environnemental et économique. Cette victoire en France permet en outre à la Maillerie d'être qualifiée pour les Green Solutions Awards au niveau international.

La Maillerie est un lieu de vie en devenir : une ancienne friche logistique en pleine mutation vers un nouveau quartier mixte de 700 logements, 16.000 m² de bureaux, des commerces, une crèche, une maison médicale, des résidences senior et étudiantes, un atelier de réparation, une ferme urbaine...



La Maillerie - France

Par ailleurs, en France, le site de Promenade de Flandre à Roncq compte désormais un nouveau lieu inédit qui vise à revaloriser en seconde main des invendus en circuit-court : Emmaüs Village. L'association s'est installée dans un ancien magasin Leroy Merlin. L'opération pourrait être réitérée au sein d'autres lieux de vie.

En France, le Groupe s'est également associé à l'ARS (Agence Régionale de Santé) Grand Est et a ouvert un centre de vaccination éphémère dans la galerie commerciale Aushopping Semécourt, fin juin et début juillet 2021. L'objectif est de soutenir le plus activement possible la campagne de vaccination menée en 2021 dans le département de la Moselle.

Espagne

Le chantier de la gare de Vialia-Vigo en Espagne se poursuit et l'inauguration se tiendra le 29 septembre prochain. Un projet qui a été co-construit avec et pour les habitants de Vigo. Le projet a par ailleurs reçu le prix Asprima-Sima, de la meilleure initiative de régénération urbaine d'Espagne.

La transformation du site de Vigo intègre par ailleurs la modernisation de deux centres commerciaux (Vigo I et Vigo II), dont le travail préparatoire a été réalisé, pour un nouvel aménagement des centres à la fin de l'année 2021.

Roumanie

Pour favoriser le retour dans les entreprises, la société en Roumanie a mis en place un concours en ligne. Les 3 gagnants ont eu l'opportunité de tester en avant-première les nouveaux espaces de co-working de la « Business Factory », Coresi Business Park, durant une semaine.

Le 6^{ème} anniversaire de Coresi a été célébré virtuellement, avec deux jeux concours mis en ligne : un pour les clients, l'autre pour les commerçants, afin de les fidéliser et de prouver une nouvelle fois l'engagement envers nos partenaires. Le taux de participation s'est élevé à 95%.

Le quartier de vie de Coresi à Brasov s'étoffe, avec de nouveaux logements achevés, l'ouverture d'un hôtel et de nombreux services mis en place pour les habitants. En collaboration avec la ville, tous les mois, sont organisés des événements en ligne et hors ligne sur divers sujets : entrepreneuriat, environnement, initiatives sociales, afin de contribuer au développement d'une ville plus propre et plus saine.



Coresi – Roumanie

Italie

En mai 2021, le concours « Reinventing Cities Milano » a annoncé Nhood, opérateur immobilier de New Immo Holding en Italie, vainqueur du projet de réhabilitation de la place « Piazzale Loreto » avec le projet « Loreto Open Community » (LOC), axé sur la durabilité, la création d'espaces verts (plus de 4.000 m² de surfaces plantées ainsi que 500 arbres) et sur la promotion de la richesse sociale.

Cet appel d'offres international a été initié par la mairie de Milan en collaboration avec le C40 Cities Climate Leadership Group, une organisation qui vise à lutter contre le dérèglement climatique, dans le but de transformer la ville grâce à des projets en phase avec la communauté locale. Le projet « Loreto Open Community » sera un incubateur d'activités et un nouveau quartier urbain pour le commerce local. Le site comprendra des espaces de travail collaboratif, une crèche locale et enfin un espace socioculturel.

Luxembourg

Dans le centre de la Cloche d'Or, une « Conscious Week » a été mise en place. Cet événement vise à promouvoir les échanges, les rencontres et les initiatives autour du développement durable et du commerce équitable. C'est l'occasion d'échanger avec des conférenciers, des bénévoles, des associations locales sur le monde de demain et de sensibiliser au quotidien sur le rôle de chacun en tant qu'acteurs du changement.

Hongrie

Le site de Soroksár fait peau neuve, avec la rénovation de la grande surface et du food court. Le projet comptera notamment la création d'une terrasse répondant à toutes les problématiques écologiques. Un travail de fond a été entrepris avec les communautés locales afin d'entreprendre au mieux ces changements, bénéfiques aux habitants.

Russie

Dans le cadre d'un accord avec Auchan Retail Russia, Nhood aura en charge la gestion de portefeuille d'installations. La gestion locative représente plus de 46 000 m² d'espaces commerciaux, situés dans 11 régions russes. Le projet s'inscrit dans l'ambition de la stratégie internationale, visant à créer une plateforme de gestion immobilière pour le compte de tiers.

Projet StatioNord

Entre le 17 août et 17 septembre 2021, se déroule une procédure de participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis de construire modificatif. Cette procédure administrative est organisée par la Préfecture permettant au public de s'exprimer sur le projet modifié via un registre numérique. Le permis de construire modificatif a quant à lui été déposé le 4 janvier 2021.

Par ailleurs, le premier semestre a été l'occasion de faire le lancement de la maison du projet StatioNord. Un espace de rencontres qui met en lumière les ambitions architecturales, les services et les expériences de la Gare du Nord de demain. La maison du Projet permet de découvrir le programme de transformation de la Gare du Nord tout au long des travaux.

L'opération est gérée par une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP), dont le capital est détenu à 34 % par SNCF Gares & Connexions et 66 % par New Immo Holding.



Stationord - Projet Gare du Nord

Acquisitions

Le 4 mars 2021, puis le 9 mars 2021, Foncière Ceetrus au Luxembourg a acquis respectivement le rez-de-chaussée et le second étage de l'immeuble Kennedy à proximité des bureaux JBBK et KUBIK dans le quartier de Kirchberg à Luxembourg, pour une surface locative globale d'environ 3.500 m² de bureaux et 52 places de parking.

Le 22 avril 2021, Foncière Ceetrus en Italie a acquis un immeuble à Cascina Merlata pour la

réalisation d'un projet de développement portant sur la conversion d'un immeuble mixte de 10.000 m² en commerces et bureaux.

Cessions

Le 1^{er} juin 2021, Foncière Ceetrus en Russie a cédé un terrain sur le site de Pushkino pour une surface totale de 4,8 hectares.

Par ailleurs, en mars 2021, le Groupe a cédé la galerie de Mira en Italie constituant une surface locative d'environ 1.000 m².

Des cessions de terrains non stratégiques ont enfin eu lieu en Hongrie et en Pologne sur le premier semestre 2021.

Financements

Au premier semestre 2021, le Groupe n'a pas mis en place de nouveaux financements externes.

New Immo Holding n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat. Le financement du Groupe est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO (anciennement Auchan Holding).

COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2021

Sur le premier semestre 2021, dans la continuité de l'année 2020, New Immo Holding a dû faire face, à une activité significativement restreinte par des mesures administratives, avec en moyenne déjà deux mois de fermeture au seul premier semestre 2021 contre 2,5 mois pour toute l'année 2020.

Certains pays ont vu leur situation encore dégradée comme la France avec 110 jours de fermeture totale. Dans les pays où les centres n'ont pas été refermés, certains commerces comme les restaurants, les cinémas, les activités de loisirs n'ont toutefois pas pu ouvrir. Au total, New Immo Holding a eu à faire face à une situation pratiquement similaire à l'exercice 2020.

Dans ce contexte, certains commerçants connaissent des difficultés et sont en attente d'aides gouvernementales, entraînant pour New Immo Holding dans certains pays des taux d'encaissement des loyers et charges de la période plus faibles que d'habitude.

Les priorités de New Immo Holding tout au long de la crise de la Covid-19 restent de :

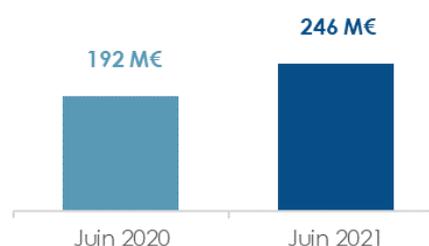
- Garantir la sécurité des centres commerciaux pour les usagers, les commerçants et les collaborateurs, par la gestion des flux humains et la mise en place des mesures sanitaires appropriées ;
- Accompagner les commerçants, financièrement et opérationnellement pendant la période de fermeture et dans la gestion de la réouverture ;
- Lancer des solutions innovantes pour soutenir et faciliter l'activité des commerçants tout en s'adaptant au changement des habitudes de consommation et en répondant aux besoins des usagers en matière de sécurité : solutions de Click and Collect intitulées « Aushopping Drive » ou « d'un Clic à vous ».

Cette année encore, l'agilité des équipes de New Immo Holding a permis de mettre en œuvre un soutien au cas par cas à l'égard des commerçants, à travers des démarches d'allègement des loyers, et avec le soutien sans faille des actionnaires.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le premier semestre 2021 continue d'enregistrer les effets de la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, même si les résultats présentent une première amélioration de la situation par rapport au 30 juin 2020.

Revenus locatifs bruts

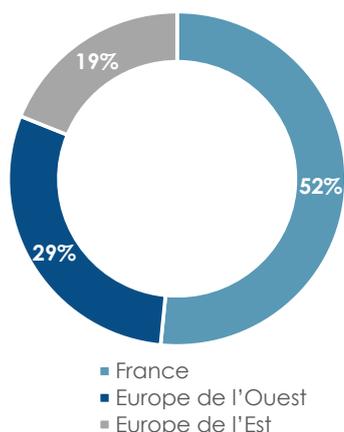


Les revenus locatifs bruts progressent ainsi de 27,9% par rapport au premier semestre 2020. Cela s'explique principalement par l'annulation des loyers dus et facturés pour la période du 15 mars au 15 mai 2020 pour l'ensemble des locataires en France, à l'exception des commerces restés ouverts sur décision gouvernementale.

De même, l'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) est en progression de 48,5% par rapport à la période comparable. Cette augmentation s'explique principalement par une hausse conséquente des revenus locatifs bruts mais aussi par une gestion attentive des coûts.

New Immo Holding a mis en place un plan visant à maîtriser l'ensemble des frais. Toutefois, tous les centres commerciaux sont restés ouverts pendant la période de confinement afin de permettre l'accès aux commerces essentiels, réduisant ainsi certaines possibilités de réduction des coûts.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts du premier semestre 2021 :



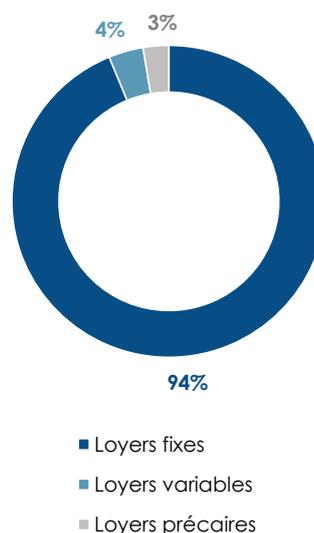
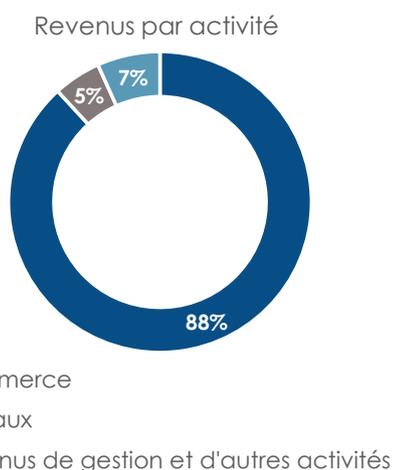
La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galerias commerciales	Loyers en € / m ² (1)
France	348 €/m ²
Europe de l'Ouest	276 €/m ²
Europe de l'Est	153 €/m ²

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

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 7% des revenus locatifs bruts du premier semestre 2021.

L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. Au premier semestre 2021, cette activité contribue à 88% de ses revenus.



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

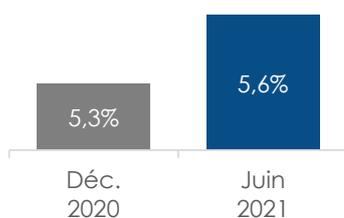
Au 30 juin 2021, Nhood au travers principalement de Foncière Ceetrus gère 2,3 millions de m² GLA de galeries commerciales :

Surface GLA (en millions de m ²)	Total	P	L	M
France	0,7	0,6	Ns	Ns
Europe de l'Ouest	1,0	0,6	0,1	0,4
Europe de l'Est	0,6	0,6	Ns	Ns
Total	2,3	1,8	0,1	0,4

P : Propriété / L : Location / M : Mandat de gestion

En 2020, Le Groupe a accueilli un peu plus de 750 millions de visiteurs. A fin mai 2021, la fréquentation est stable par rapport à fin mai 2020 et cumule déjà près de 300 millions de visiteurs.

Le taux de vacance locative du Groupe passe de 5,3% à 5,6%, en augmentation au cours du premier semestre 2021 sous l'effet de la crise sanitaire et économique qui a mis en difficulté les commerçants les plus fragiles. Les équipes travaillent quotidiennement avec les commerçants partenaires afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

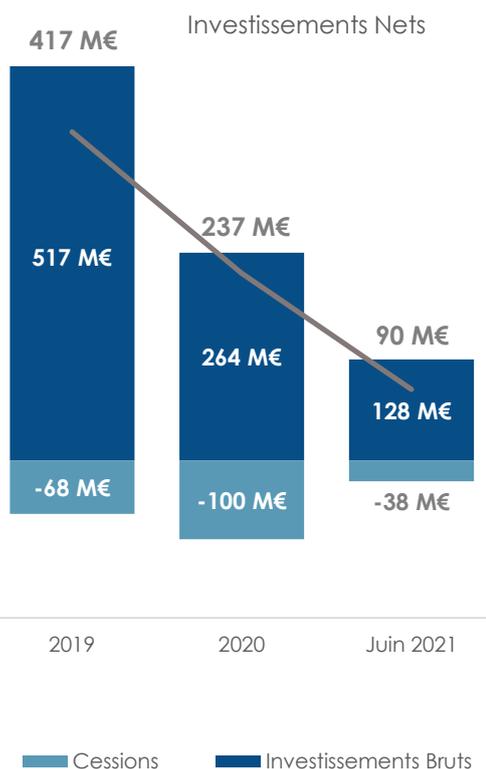


Également en lien avec les difficultés économiques rencontrées par les enseignes locataires, le risque client a augmenté au cours du premier semestre 2021. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 20,8 % des revenus au 30 juin 2021. En reconnaissant des risques clients liés aux loyers non encaissés dans son compte de résultat semestriel, New Immo Holding a fait le choix d'un traitement comptable prudent, ce qui a eu pour effet de limiter l'augmentation des créances clients dans le bilan.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

En 2021, New Immo Holding a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que StationNord en France, la gare Vialia-Vigo en Espagne, Cascina Merlata en Italie, Coresi en Roumanie et les logements et bureaux au Luxembourg, mais par mesure de prudence, le Groupe a décalé dans le temps ses investissements non prioritaires.

Au 30 juin 2021, les investissements bruts s'élèvent à 128 millions d'euros.



Les plus importants projets en cours de création reflètent la prépondérance des investissements dans des projets mixtes.

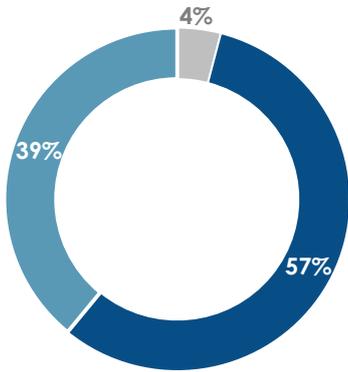
La Cloche d'Or	Luxembourg	Création	Résidentiel*
Cascina Merlata	Italie	Création	Galerie
Vialia-Vigo Station	Espagne	Création	Galerie & Gare
StationNord	France	Création	Galerie & Bureaux & Gare
Milanord 2	Italie	Création	Galerie & Loisirs

* Galerie livrée en 2019

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 projets de cession non réalisés au premier semestre 2021, du fait de la crise de la Covid-19, demeurent dans les objectifs de réalisation.

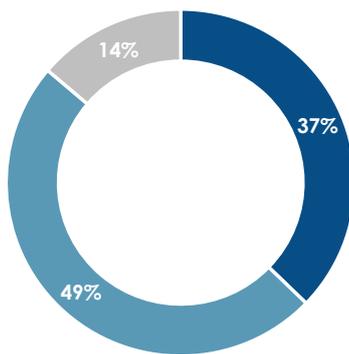
Les investissements bruts du premier semestre 2021 s'élèvent à 128 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature
Juin 2021



- Maintenance et remodeling
- Créations et extensions
- Acquisitions et partenariats

Investissements par zone
Juin 2021



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

COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, le premier semestre de l'année 2021 est marqué par une progression de la juste valeur des actifs de 1,3 % à taux de change courant.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 531 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une progression de 0,6% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2020 :

- Les effets de la crise sanitaire sur les taux d'actualisation et taux de sortie ont impacté la juste valeur à hauteur de -1,2%
- La hausse des revenus locatifs nets et la revue des budgets d'investissement ont quant à eux généré un effet favorable de +1,8%.

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

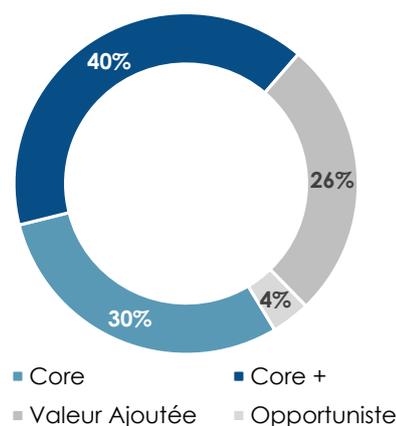
Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2021. Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020, restent inchangées.

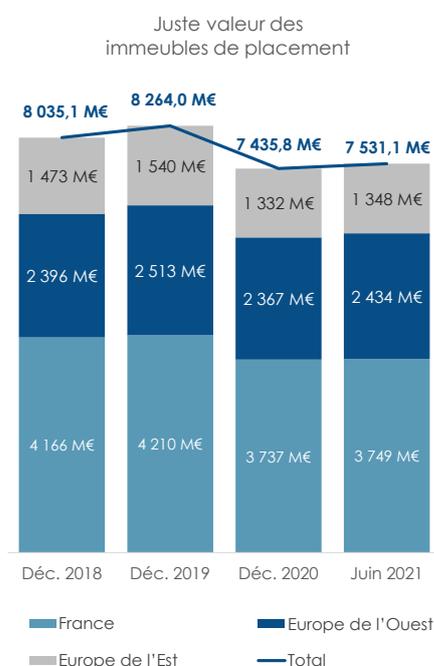
Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille très diversifié, en raison de sa quantité d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 50% de son portefeuille en France.

La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+¹ se poursuit. Au 30 juin 2021, les actifs Core ou Core+ représentent 70% du portefeuille.

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



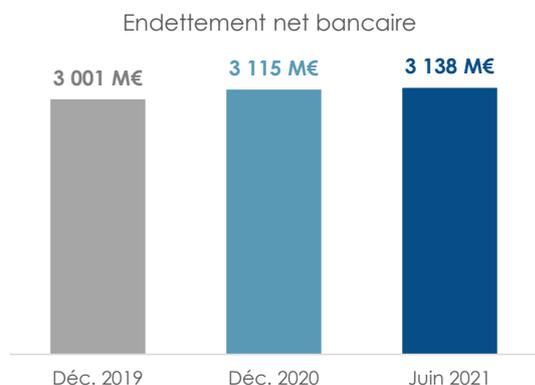
Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2021, la quote-part de Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 593,9 millions d'euros contre 613,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.



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

COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au cours du premier semestre 2021, le niveau de l'endettement net augmente de 23 millions d'euros. Cette quasi stabilité est attribuable à l'amélioration des cash-flows des activités opérationnelles générés malgré la période de fermeture des commerces et à des investissements nets contenus sur la période.



Au 30 juin 2021, le ratio *Loan to Value (LTV)* s'établit à 38,3% contre 38,7% au 31 décembre 2020. La diminution du ratio est attribuable à l'augmentation de juste valeur du patrimoine pour 95 millions d'euros compensée par une moindre augmentation de la dette nette pour 23 millions d'euros.

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



Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2019 ⁽²⁾	Déc. 2020 ^{(2) (3)}	Juin 2021 ⁽²⁾
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	8 264	7 436	7 531
Participation dans les sociétés mises en équivalence	347	330	340
Autres actifs financiers non courants	269	273	320
Totalité du patrimoine	8 880	8 039	8 191
Dette financière brute	3 278	3 437	3 480
Trésorerie et équivalents	-146	-198	-231
Autres actifs financiers courants	-130	-125	-112
Dette nette ⁽⁴⁾	3 001	3 115	3 138
LTV	33,8%	38,7%	38,3%

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

⁽²⁾ Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

⁽³⁾ Calculé selon les données du bilan 31/12/2020 retraité. Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Changements de présentation note 2.1.3

⁽⁴⁾ 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. 2019	Déc. 2020	Juin 2021
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	7 749	7 510	7 565
Immeubles de placement détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	619	na	na
Actifs « droit d'utilisation » ⁽¹⁾	-135	-109	-73
Retraitement étalements ⁽¹⁾⁽²⁾	31	35	40
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	8 264	7 436	7 531

⁽¹⁾ Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4

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

Au 30 juin 2021, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 4,9.

L'évolution défavorable du ratio sur le premier semestre 2021 est principalement attribuable à l'augmentation du coût de l'endettement financier net en raison de conditions de financement moins favorables qu'en 2020.



Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2019	Déc. 2020	Juin 2021
EBITDA ⁽¹⁾	399	292	154
Coût de l'endettement financier net	-30	-43	-31
ICR	13,5x	6,7x	4,9 x

⁽¹⁾ Hors retraitements IFRS 16

Pour conclure, la situation financière de New Immo Holding reste solide malgré les effets de la crise sanitaire. Le financement de l'entreprise est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO (anciennement Auchan Holding). Le Groupe n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat.

New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec la revue 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 2021.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX

New Immo Holding détient des bureaux situés au Luxembourg et en Roumanie :

- JBBK, Kubik et Kennedy au Luxembourg
- Coresi Business Park en Roumanie

L'activité bureaux contribue à hauteur de 5% des loyers du premier semestre 2021.

En poursuivant sa stratégie de diversification, Le Groupe a également lancé des opérations de promotion immobilière de bureaux.

Signature d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) sur l'opération de bureaux « Wellice »

À Villeneuve d'Ascq, dans le Nord de la France, New Immo Holding construit un nouvel immeuble de bureaux appelé « Wellice », avec une surface de 6.145 m² sur 5 étages, un rooftop végétalisé et disposant de 159 places de parking.

En lien avec la stratégie de développement économique menée par la Métropole Européenne de Lille, cet immeuble permettra d'accueillir de nouveaux emplois tout en participant au renouvellement du centre-ville et au développement d'activités tertiaires. Situé à la place d'un ancien parking sur un site commercial, « Wellice » s'inscrit dans une opération de requalification urbaine. Il se remarque par ses prestations de qualité et sa démarche environnementale forte via la certification BREEAM Very Good, RT 2012 et Well.

Les travaux de construction ont débuté en 2020 pour une livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2022. Le contrat de cession en VEFA a été signé début juillet 2020 avec MiDi 2i, une société de gestion de fonds d'immeubles de bureaux et de commerces.



France - Wellice

Nhood France & Sogeprom Projectim remportent l'appel d'offres lancé par le département du Nord

A Marcq-en-Baroeul, suite à la fin des travaux de déconstruction et de dépollution de la friche Transpole, le Département du Nord a lancé, en décembre 2020, un appel d'offres afin de vendre le site. Nhood France et Sogeprom Projectim ont été désignés lauréats pour la réalisation d'un projet immobilier mixte constitué d'un campus tertiaire de l'innovation – regroupant le nouveau siège de la Banque Populaire du Nord ainsi que l'incubateur des start-ups de l'Association Familiale Mulliez (Mobilis, CREADEV, CDE, The Field) -, de services et de logements, intégrant de fortes ambitions paysagères et environnementales (BREEAM, Biodiversity et démarche bas carbone).

Co-conçu avec l'agence d'architecte Coldefy, la régénération de la friche Transpole à Marcq-en-Barœul développera 17.900m² de bureaux dont Batixis Groupe IRL sera l'un des partenaires, environ 120 logements avec jardin, 1 crèche, 1.400 m² de commerces & services (dont restauration) et des services à la mobilité (flotte de vélos électriques, locaux pour vélos, autopartage de voitures...), le tout intégré dans un amphithéâtre de verdure.



France - Transpole

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE LOGEMENTS

New Immo Holding participe à plusieurs projets de promotion résidentielle, en partenariat avec des entreprises locales spécialisées dans le secteur :

En Hongrie, en 2019, 59 logements ont été livrés sur le site de Kecskemét, Boroka Park aux abords du centre commercial Auchan. 63 logements supplémentaires ont été construits en 2020 avec une livraison aux acquéreurs en 2021. Une phase complémentaire à ce projet devrait débuter en 2022.



Hongrie - Boroka Park

En Roumanie, sur le site de Coresi se poursuit le programme résidentiel Avant Garden avec la livraison de 1 980 appartements au 30 juin 2021, sur un total de 2 229 construits. Une seconde phase de 2 300 logements supplémentaires est prévue.

Au Luxembourg, 250 appartements répartis sur 2 bâtiments sont en construction sur le site de la Cloche d'Or, en réponse à une forte demande locale. La commercialisation des logements est en cours, 186 appartements ont été vendus au 30 juin 2021.



Luxembourg - La Cloche d'Or

A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet de co-création (avec « la SEM Ville Renouvelée » et Linkcity) de quartier mixte de 86.000 m² sur un terrain de 10,5 hectares, dont 700 logements à terme. Parmi ceux-ci débute la construction de la résidence « Quai des Lys » qui regroupe 48 appartements et 4 maisons dont la livraison des premiers logements est prévue pour le 1^{er} trimestre 2023.



France - Quai 22

A Illkirch, non loin de Strasbourg en France, sur le site d'anciens bureaux désaffectés, New Immo Holding co-aménage et co-construit une opération de 170 appartements en accession libre avec Bouygues Immobilier et Habitation Moderne : « L'inattendu ». Composé de 3 bâtiments de standing, « L'inattendu » affiche un caractère contemporain souligné par un travail d'architecture harmonieux. De manière à encourager les déplacements doux, chaque immeuble est pourvu d'un local vélo pratique et sécurisé. Les stationnements seront dissimulés en sous-sol ou aux pourtours des bâtiments. Les premières livraisons sont prévues au 2^{ème} semestre 2023.



France - L'inattendu

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2021

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a accéléré depuis 2020 les tendances qui influencent le marché immobilier depuis plusieurs années. La stratégie de développement de New Immo Holding s'inscrit durablement dans cette transformation, à savoir l'émergence des lieux multi-usages à dimension humaine et du concept de « la ville du quart d'heure ».

Les initiatives lancées par New Immo Holding durant cette période reflètent la mobilisation en cours pour consolider son rôle d'acteur de référence du marché, tout en portant une ambition visant à transformer durablement l'immobilier et le retail autour du vivre mieux.

Les chantiers prioritaires et emblématiques de la stratégie déployée par New Immo Holding et l'opérateur immobilier Nhood, se poursuivront sur le second semestre 2021, avec notamment :

- en Espagne, la finalisation de la transformation du quartier de la Gare de Vialia-Vigo (121.500 m²), qui sera inaugurée le 29 septembre 2021, et l'avancement de deux chantiers de remodeling de centres commerciaux existants
- au Luxembourg, avec le chantier de construction de logements à La Cloche d'Or
- en France, où sont notamment en cours les chantiers d'aménagement du quartier Quai 22 à Saint-André-Lez-Lille et de l'immeuble de bureaux Wellice à Villeneuve d'Ascq
- en Roumanie, avec le bon déroulement du projet Coresi à Brasov, qui a notamment vu au premier semestre l'inauguration de l'hôtel QOSMO en mai 2021, et le lancement de la première phase du programme de régénération urbaine du site Resita (plus de 100.000 m²)

New Immo Holding est plus que jamais déterminé à dynamiser ses sites existants, pour accompagner la transformation du retail, et à créer de nouveaux quartiers de vie. Le maintien de l'attractivité des sites et la limitation de la hausse de la vacance sont au cœur des objectifs de 2021.

A court terme, la priorité de New Immo Holding demeure la reprise durable de son activité, et l'accompagnement au mieux de ses commerçants, tant sur le plan opérationnel que financier.

Les résultats de l'année 2021 resteront toutefois marqués par les effets de la crise sanitaire. Compte tenu de l'incertitude sur la situation sanitaire et économique, New Immo Holding considère qu'aucune prévision solide sur les résultats 2021 ne peut être raisonnablement établie à date.

New Immo Holding a pris des décisions dictées par la prudence pour protéger l'entreprise, en particulier sa trésorerie et son cash-flow : notamment la limitation et la priorisation des investissements bruts 2021 et le décalage des investissements et chantiers non essentiels à 2022.

Au cœur de la crise prolongée depuis début 2020, l'identité de New Immo Holding, faite d'innovation et de solidarité, a été à la manœuvre. C'est une grande fierté pour New Immo Holding de voir combien ses équipes à travers l'Europe se sont mobilisées pour répondre à cette crise inédite.



ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RESUMÉS

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en millions d'euros)	Notes	30/06/2021	31/12/2020*	30/06/2020
Goodwill	4.1	134,6	134,6	206,1
Autres immobilisations incorporelles	4.2	19,7	25,2	15,1
Immobilisations corporelles	4.3	55,7	52,4	63,9
Immeubles de placement	4.4	7 564,8	7 509,7	7 357,9
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	339,7	329,9	301,5
Instruments dérivés non courants	6.3	7,3	7,9	2,7
Autres actifs financiers non courants	7.2	320,2	273,5	282,0
Autres actifs non courants		15,8	6,8	12,8
Actifs d'impôts différés	9.2	45,8	59,5	53,8
ACTIFS NON COURANTS		8 503,7	8 399,6	8 295,8
Actifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0	645,0
Stocks		2,8	4,4	3,9
Créances clients	7.1	219,1	168,7	154,5
Créances d'impôts exigible	9.2	19,5	35,2	33,6
Instruments dérivés courants	6.3	2,8	0,2	2,8
Autres actifs financiers courants	7.2	111,6	124,6	131,2
Autres actifs courants		323,8	313,2	312,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	230,6	197,6	203,2
ACTIFS COURANTS		910,2	843,9	1 486,2
TOTAL DES ACTIFS		9 413,9	9 243,5	9 782,0

*31/12/2020 retraité (Note 2).

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	Notes	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Capital social	14.1	635,8	635,8	635,8
Primes d'émission		840,8	840,8	840,8
Réserves consolidées		2 451,7	3 007,1	3 069,9
Résultat net consolidé		39,8	583,2	-260,9
Capitaux propres - part du groupe		3 968,0	3 900,6	4 285,6
Intérêts ne donnant pas le contrôle		120,2	124,9	141,7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 088,2	4 025,5	4 427,3
Provisions	10	3,8	3,9	4,3
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 286,9	2 739,1	2 204,7
Dettes locatives non courantes	7.3	90,4	118,0	128,4
Instruments dérivés non courants	6.3	18,3	33,6	24,7
Autres passifs non courants		163,0	188,0	192,4
Passif d'impôts différés	9.2	960,0	952,2	1 050,0
PASSIFS NON COURANTS		3 522,3	4 034,8	3 604,5
Provisions	10	30,9	29,3	33,3
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	1 192,9	698,1	1 228,0
Dettes locatives courantes	7.3	29,9	18,2	19,1
Instruments dérivés courants	6.3	3,4	0,7	8,0
Dettes fournisseurs		162,5	137,6	152,1
Dettes d'impôts exigibles		18,7	4,1	10,7
Autres passifs courants		364,9	295,2	299,0
PASSIFS COURANTS		1 803,3	1 183,2	1 750,2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9 413,9	9 243,5	9 782,0

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs bruts		245,8	192,2
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		47,7	57,3
<i>Charges locatives gérées</i>		-58,1	-69,7
Charges locatives non récupérées		-10,4	-12,4
Charges sur immeubles		-46,2	-24,9
Revenus locatifs nets	8.1	189,2	154,9
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	17,1	16,4
Autres produits d'exploitation		0,5	0,6
Frais de personnel	11	-42,5	-33,6
Frais de structure	8.3	-48,5	-43,8
Excédent brut opérationnel		115,8	94,5
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-8,4	-12,3
Reprises et dotations aux provisions	10	-0,8	0,9
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-15,6	-382,1
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		41,6	3,3
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-30,0	-1,9
Résultat de cession		11,6	1,3
Dépréciation des goodwill	4.1	0,0	0,0
Résultat opérationnel		102,6	-297,6
<i>Produits financiers</i>		6,4	3,3
<i>Charges financières</i>		-37,7	-25,4
Coût de l'endettement financier net		-31,4	-21,9
<i>Autres produits financiers</i>		5,3	8,9
<i>Autres charges financières</i>		-7,8	-14,3
Autres produits et charges financiers		-2,5	-5,4
Résultat financier	6.1	-33,8	-27,3
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	5,3	-17,8
Charge d'impôt	9.3	-37,8	70,0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		36,3	-272,7
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		39,8	-260,9
Intérêts ne donnant pas le contrôle		-3,5	-11,8
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	1,25	-8,21
Dilué	14.3	1,25	-8,21

en millions d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Résultat Net de l'ensemble consolidé	36,3	-272,7
Eléments recyclables ultérieurement en résultat	28,8	-76,2
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	19,4	-13,8
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	14,1	-66,0
<i>dont effets d'impôts</i>	-4,7	3,6
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	0,0	0,0
<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
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	65,1	-348,9
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	68,3	-336,2
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-3,2	-12,7

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	30/06/2021	30/06/2020
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		36,3	-272,7
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		9,2	11,4
Variation de valeur des immeubles de placement		15,6	382,1
Variation de valeur des instruments financiers		4,2	-2,9
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-5,3	17,8
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	-1,8
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-8,6	-1,4
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		51,4	132,5
Coût de l'endettement financier net	6.1	31,4	21,9
Charge d'impôt (y compris différé)		36,6	-70,0
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		119,4	84,4
Impôts perçus / versés		8,4	-11,4
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		6,7	-13,4
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		1,8	-0,7
<i>dont créances clients</i>		-47,6	23,9
<i>dont autres créances</i>		-16,9	-21,0
<i>dont dettes fournisseurs</i>		7,2	12,6
<i>dont autres dettes</i>		62,5	-28,3
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		134,5	59,6
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-69,3	-113,8
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-113,7	-120,9
Cessions d'immobilisations		44,4	7,1
<i>Titres consolidés</i>		1,0	0,1
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		0,0	0,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		1,0	0,1
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-47,6	-32,1
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-47,6	-32,1
Cessions de titres non consolidés		0,0	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	0,2	1,6
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-115,7	-144,2
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		0,0	0,0
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-1,6	-2,3
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	1,1	77,4
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-134,0	-24,5
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-0,2	-9,6
Intérêts financiers nets versés		-35,0	-23,5
Variation des créances financières		-3,2	1,6
Variation des comptes courants	6.2.1	195,7	93,9
Autres flux liés aux opérations de financement		-1,7	17,4
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		21,0	130,5
VARIATION DE TRESORERIE		40,6	44,5
Trésorerie nette d'ouverture		183,9	140,7
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		0,8	-1,4
Trésorerie nette de clôture		224,6	185,3
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>230,6</i>	<i>203,2</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-6,0</i>	<i>-17,9</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
AU 31/12/2019	635,8	840,8	-0,2	-59,6	3 204,1	4 621,0	156,7	4 777,7
Résultat net de l'exercice					-260,9	-260,9	-11,8	-272,7
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-65,1		-65,1	-0,9	-66,0
Écarts actuariels								
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-10,2		-10,2	0,0	-10,2
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-134,9	2 943,3	4 284,8	143,9	4 428,8
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					0,0	0,0	-2,4	-2,4
Variations de périmètre					0,0	0,0	0,0	0,0
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					0,8	0,8		0,8
Autres mouvements				0,0	-0,0	-0,0	0,2	0,1
AU 30/06/2020	635,8	840,8	-0,2	-134,9	2 944,1	4 285,6	141,7	4 427,3
Résultat net de l'exercice					-322,3	-322,3	-15,9	-338,1
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-39,6		-39,6	-0,6	-40,2
Écarts actuariels				1,2		1,2		1,2
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-3,8		-3,8	0,1	-3,7
Réévaluation des actifs financiers				-24,5		-24,5		-24,5
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-201,6	2 621,8	3 896,5	125,3	4 021,9
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					0,0	0,0	-1,3	-1,3
Variations de périmètre					-0,9	-0,9	0,9	0,0
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					2,1	2,1		2,1
Autres mouvements				2,0	0,7	2,8	-0,1	2,7
AU 31/12/2020	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 623,7	3 900,6	124,9	4 025,5
Résultat net de l'exercice					39,8	39,8	-3,5	36,3
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				13,9		13,9	0,2	14,1
Écarts actuariels								
Résultat de couverture des flux de trésorerie				14,6		14,6	0,1	14,7
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-171,2	2 663,5	3 968,8	121,8	4 090,6
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-1,6	-1,7
Variations de périmètre					-0,1	-0,1	-0,4	-0,5
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-0,6	-0,6		-0,6
Autres mouvements							0,4	0,4
AU 30/06/2021	635,8	840,8	-0,2	-171,2	2 662,8	3 968,0	120,2	4 088,2



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS	32
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	34
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS	38
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL	39
NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	43
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS	45
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN	55
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	56
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES	57
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	58
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL	59
NOTE 12 – PARTIES LIEES.....	60
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	62
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS	63
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION	64

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 innovant et référent de la régénération immobilière et urbaine à impact positif, pour ses sites existants et pour de nouveaux clients internes et externes.

New Immo Holding S.A. et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 10 pays au 30 juin 2021.

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Impact de l'épidémie Covid-19

Allègements de loyers

La crise sanitaire liée à la Covid-19 s'est poursuivie en 2021. Les gouvernements des différents pays européens ont continué à prendre des mesures restrictives afin de contenir la propagation du coronavirus (Covid-19). Depuis le 1^{er} janvier 2021, la moyenne des durées de fermeture des commerces est de 2 mois. L'ensemble de nos pays a été impacté par ces différentes mesures restrictives tels que la fermeture des commerces non-essentiels.

Dans un esprit de solidarité et de soutien des locataires, tout comme en 2020, New Immo Holding a continué de prendre différentes mesures :

- Allègement des loyers suite à la prolongation des mesures gouvernementales en Pologne
- Facturer uniquement des loyers variables en fonction des chiffres d'affaires de l'année précédente suite à des décisions gouvernementales sur l'année 2021 au Portugal
- Accorder des allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays.

- En France, des avoirs ont été octroyés sur les loyers pour les enseignes répondant aux critères définis dans la loi de finances 2021.

Les allègements de loyers consentis par le Groupe sur le premier semestre 2021 s'élèvent à 15M€.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2021

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 2021. 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 2020, restent inchangées.

Luxembourg – Acquisition Kennedy 41

Le 4 mars 2021, Perf 8 a acquis des locaux supplémentaires.

Les principales variations de périmètre au 30 juin 2021 et les impacts sur les comptes consolidés sont décrits en note 2.2.

1.3 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 2021 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 2020 du Groupe (les « derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers

selon les 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.

Ces états financiers semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 2 septembre 2021.

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 30 juin 2021 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 30 décembre 2020, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2021. Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation une norme ou interprétation publiée mais pas encore entrée en vigueur.

Ce texte n'a pas eu d'impact sur les états financiers semestriels du groupe.

Autres normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021

Amendement à IFRS 16 – compensation de loyers dans le cadre de la Covid-19 à compter du 1^{er} avril 2021

L'amendement prolonge d'un an la période d'application de l'amendement « Allègements de loyer liés à la covid-19 » publié en mai 2020. La mesure de simplification de la norme peut s'appliquer aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022 (versus jusqu'au 30 juin 2021 précédemment). Toutefois l'amendement n'a pas encore été adopté par l'Union européenne.

Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 et IFRS4 – Phase 2, Réforme des taux d'intérêt de référence

Le Groupe New Immo Holding applique depuis le 1er janvier 2021 les amendements relatifs à la Phase 2 aux normes IFRS 9, IAS 39, IFRS4, et IFRS 7 publié par l'IASB en août 2020 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (taux IBOR). Le Groupe a recensé les contrats concernés par la réforme et est en cours de négociation avec ses contreparties afin d'intégrer contractuellement ces changements d'indices. Le Groupe est peu impacté par cette réforme, et l'application de ces amendements est sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2021.

2.1.3 Changements de présentation

A l'actif

- Les charges constatées d'avances et les créances opérationnelles non courantes ont été déclassées de la catégorie autres actifs financiers non courants et reclassées dans la nouvelle catégorie autres actifs non courants.
- Les instruments financiers à court terme ne répondant pas à la définition de trésorerie ainsi que les prêts accordés à des tiers ou à des sociétés mises en

équivalence ont été reclassés de la catégorie autres créances courantes vers la nouvelle catégories actifs financiers courants. La catégorie autres créances courantes est renommée créances et autres débiteurs.

- Les stocks ont été déclassés de la catégorie autres actifs courants pour les isoler.

Le passif reste inchangé.

La réconciliation avec les états de la situation financière publiés au 31 décembre 2020 et 30 juin 2020, se présente comme suit :

ACTIFS (en millions d'euros)	31/12/2020 Publié	Reclassement	31/12/2020 retraité
Goodwill	134,6		134,6
Autres immobilisations incorporelles	25,2		25,2
Immobilisations corporelles	52,4		52,4
Immeubles de placement	7 509,7		7 509,7
Participations dans les sociétés mises en équivalence	329,9		329,9
Instruments dérivés non courants	7,9		7,9
Autres actifs financiers non courants	280,4	-6,8	273,5
Autres actifs non courants		6,8	6,8
Actifs d'impôts différés	59,5		59,5
ACTIFS NON COURANTS	8 399,6		8 399,6
Actifs détenus en vue de la vente	0,0		0,0
Stocks		4,4	4,4
Créances clients	168,7		168,7
Créances d'impôts exigible	35,2		35,2
Instruments dérivés courants	0,2		0,2
Autres actifs financiers courants	124,6		124,6
Autres actifs courants	317,6	-4,4	313,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	197,6		197,6
ACTIFS COURANTS	843,9		843,9
TOTAL DES ACTIFS	9 243,5		9 243,5

ACTIFS (en millions d'euros)	30/06/2020 Publié	Reclassement	30/06/2020 retraité
Goodwill	206,1		206,1
Autres immobilisations incorporelles	15,1		15,1
Immobilisations corporelles	63,9		63,9
Immeubles de placement	7 357,9		7 357,9
Participations dans les sociétés mises en équivalence	301,5		301,5
Instruments dérivés non courants	2,7		2,7
Autres actifs financiers non courants	294,8	-12,8	282,0
Autres actifs non courants		12,8	12,8
Actifs d'impôts différés	53,8		53,8
ACTIFS NON COURANTS	8 295,8		8 295,8
Actifs détenus en vue de la vente	645,0		645,0
Stocks		3,9	3,9
Créances clients	154,5		154,5
Créances d'impôts exigible	33,6		33,6
Instruments dérivés courants	2,8		2,8
Autres actifs financiers courants	131,2		131,2
Autres actifs courants	315,9	-3,9	312,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	203,2		203,2
ACTIFS COURANTS	1 486,2		1 486,2
TOTAL DES ACTIFS	9 782,0		9 782,0

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 11 de l'annexe 2020)

L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)

L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2)

La juste valeur des actifs financiers 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.

Tableau des flux de trésorerie

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

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

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 15.

2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

Opérations de périmètre au 30 juin 2021

	31/12/2020	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Change ment de mode de consolidation	30/06/2021
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	121	1	1		-1	2	124
Mises en équivalence	35	1	1				37
TOTAL	156	2	2		-1	2	161

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 2021 sont :

Luxembourg – Acquisition d'une société

Le 4 mars 2021, l'entité Perf 8 a acquis des locaux via la société Kennedy 41 SARL.

Dans le cadre d'un projet à Turin, Ceetrus Italy a acquis 40% de la société Antea Re SRL en partenariat avec Runca SRL.

Italie – Création et acquisition de sociétés mises en équivalence

Le 29 avril 2021, la société Latina Sviluppo a été créée par Ceetrus Italy (40%) et Runca SRL (60%) dans le cadre d'un projet à proximité de Rome.

Nhood

Dans le cadre de la finalisation de la nouvelle organisation, une société a été créée en Espagne et 2 sociétés non consolidées sont désormais consolidées en Italie.

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

30/06/2021	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 30/06/2021
en millions d'euros					
Revenus locatifs nets	89,5	60,9	39,0	-0,3	189,2
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	5,1	10,6	2,0	0,0	17,1
Excédent brut opérationnel	63,2	36,2	26,7	-10,4	115,8
Résultat opérationnel	68,1	27,0	18,8	-11,3	102,6
Résultat financier					-33,8
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					5,3
Charge d'impôt					-37,8
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					36,3

30/06/2020	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 30/06/2020
en millions d'euros					
Revenus locatifs nets	73,0	48,0	34,0	-0,2	154,9
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	3,4	10,2	2,8	0,0	16,4
Excédent brut opérationnel	53,7	30,5	21,7	-11,4	94,5
Résultat opérationnel	-111,7	-104,9	-68,8	-12,2	-297,6
Résultat financier					-27,3
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					-17,8
Charge d'impôt					70,0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					-272,7

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30/06/2021	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 30/06/2021
ACTIFS (en millions d'euros)					
Goodwill	13,1	121,1	0,4	-	134,6
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	46,0	8,7	8,4	12,3	75,4
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 723,0	2 465,3	1 376,5	-	7 564,8
Participations dans les sociétés mises en équivalence	47,8	270,4	11,6	9,9	339,7
Autres actifs non courants	4,2	206,2	15,8	162,9	389,1
Autres actifs courants	369,7	315,0	142,3	83,2	910,2
TOTAL DES ACTIFS	4 203,9	3 386,6	1 555,0	268,3	9 413,9

⁽¹⁾ y compris actifs « droit d'utilisation »

31/12/2020	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2020
ACTIFS (en millions d'euros)					
Goodwill	13,1	121,1	0,4	-	134,6
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	51,1	8,6	8,1	9,8	77,6
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 708,0	2 434,4	1 367,3	-	7 509,7
Participations dans les sociétés mises en équivalence	47,1	262,0	11,4	9,4	329,9
Autres actifs non courants	4,2	183,5	17,2	142,9	347,8
Autres actifs courants	331,0	306,2	124,3	82,4	843,9
TOTAL DES ACTIFS	4 154,5	3 315,8	1 528,7	244,6	9 243,5

⁽¹⁾ y compris actifs « droit d'utilisation »

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

4.1 GOODWILL

en millions d'euros	31/12/2020	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	30/06/2021
Valeur Brute	217,0	-	-	-	-	217,0
Dépréciations	-82,4	-	-	-	-	-82,4
VALEUR NETTE	134,6	-	-	-	-	134,6

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2020	30/06/2021
France	13,1	13,1
Europe de l'Ouest	121,1	121,1
Europe de l'Est	0,4	0,4
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	134,6	134,6

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

en millions d'euros	31/12/2020	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	30/06/2021
Valeur brute	65,4	0,6	-0,1	0,0		0,1	66,0
Amortissements et dépréciations	-40,2	0,0	0,0	0,0	-5,1	-1,0	-46,3
VALEUR NETTE	25,2	0,6	-0,1	0,0	-5,1	-0,9	19,7

⁽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

	31/12/2020	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	30/06/2021
<i>en millions d'euros</i>							
Terrains, constructions et agencements	31,5	0,6	-0,5	0,0		1,8	33,4
Matériels et autres immobilisations	10,2	0,7	-0,5	0,0		1,3	11,7
Immobilisations corporelles en cours	30,2	4,8	-0,0	0,0		0,6	35,5
Valeur brute	72,0	6,1	-1,0	0,0		3,6	80,6
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-19,0			-0,0	-0,3	-0,4	-19,8
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-6,6			0,0	-0,8	-0,8	-8,2
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-12,0					-0,9	-12,9
Amortissements et dépréciations	-37,6			0,0	-1,2	-2,1	-40,9
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	22,3	2,8	-1,0	0,1		-2,4	21,8
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-4,3			-0,0	-2,0	0,3	-5,9
Droits d'utilisation IFRS 16	18,0	2,8	-1,0	0,1	-2,0	-2,1	15,9
VALEUR NETTE	52,4	8,9	-2,0	0,2	-3,1	-0,6	55,7

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des immobilisations en cours concerne principalement Nhood Holding pour 3,9 millions d'euros principalement liés à des projets informatiques.

4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2020 et au 30 juin 2021

Au 31 décembre 2020 et au 30 juin 2021, 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.

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
AU 31/12/2020	7 280,5	120,3	108,9	7 509,7
Entrées de périmètre	21,8	-	-	21,8
Investissements	51,9	17,6	0,7	70,2
Cessions et sorties de périmètre	-27,3	-2,4	-18,8	-48,5
Reclassements et autres mouvements	8,3	5,3	-7,1	6,5
Variation de change	20,2	0,1	0,4	20,7
Variation de juste valeur	-4,3	-	10,8	-15,6
AU 30/06/2021	7 350,7	140,9	73,2	7 564,8

Mouvements de la période

Les entrées de périmètre correspondent à l'acquisition de locaux via la société Kennedy 41 SARL au Luxembourg.

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'acquisition de galerie et bureaux en Italie et au Luxembourg pour 29 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 4 millions d'euros en France ;
- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en

Espagne et en Italie pour 16 millions d'euros.

Les cessions intervenues pendant le premier semestre concernent principalement l'Italie suite à la sortie d'un contrat de location, la vente d'un terrain en Pologne et la cession d'une partie d'un site en Russie.

Le poste reclassements et autres mouvements comprend principalement le transfert entre droits d'utilisation et immeubles de placement et la mise en service des immeubles de placement.

en millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement à la juste valeur	7 390,4	7 315,5
Immeubles de placement au coût historique	140,9	120,3
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	7 531,2	7 435,8
Droits d'utilisation immeubles de placement	73,2	108,9
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-39,7	-35,0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 564,8	7 509,7

(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 2021 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation (%) ⁽²⁾	Taux de sortie (%) ⁽³⁾
France	348 €/m ²	7,03 %	5,81 %
Europe de l'Ouest	276 €/m ²	8,36 %	6,80 %
Europe de l'Est	153 €/m ²	12,14 %	9,81 %

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

⁽²⁾ Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

⁽³⁾ Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif

Sensibilité des justes valeurs

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

Une augmentation des loyers aurait pour incidence une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement, et inversement.

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>	Quote-Part Groupe
AU 31/12/2020	329,9
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	5,3
Dividendes reçus	-0,5
Augmentations et réductions de capital	4,0
Variations de périmètre	0,0
Autres mouvements ⁽²⁾	1,1
AU 30/06/2021	339,7

⁽¹⁾ y compris variation de juste valeur des immeubles de placement

⁽²⁾ dont impacts des variations de cours de change

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital chez Galleria Cinisello et Huis pour un montant total de 4,0 millions d'euros.

Les « Autres mouvements » concernent principalement l'impact des autres éléments du

résultat global dans les sociétés mises en équivalences.

Au 30 juin 2021, 38 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 36 sociétés au 31 décembre 2020.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% de contrôle		Valeur d'équivalence	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
France					
	Immaucom	20,00%	20,00%	38,6	39,7
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	3,2	3,2
Espagne					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	66,3	63,4
Luxembourg					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	26,2	25,4
Portugal					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	37,3	36,7
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	19,2	19,1
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,9	2,9
Italie					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	77,8	76,0
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	22,0	21,6
	Autres			46,4	41,8
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				339,7	329,9

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.

	30/06/2021		31/12/2020		30/06/2020	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
<i>en millions d'euros</i>						
BILAN						
Immobilisations corporelles	55,5	27,7	53,9	27,1	11,6	6,3
Immeubles de placement	1 546,4	636,5	1 369,7	613,1	1 294,8	572,9
Autres actifs non courants	88,3	17,3	91,7	18,8	122,8	35,2
Autres actifs courants	535,9	234,0	466,5	199,0	422,8	176,6
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 226,0	915,5	1 981,8	858,0	1 852,0	791,1
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	306,8	170,2	269,2	145,5	203,0	109,9
Dettes financières externes (courant et non courant)	590,1	266,9	590,5	267,5	513,3	233,3
Autres passifs non courants	96,4	20,2	90,5	18,9	232,1	59,2
Autres passifs courants	237,2	118,5	193,3	96,1	180,5	87,3
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 230,4	575,8	1 143,5	528,0	1 128,9	489,6
ACTIF NET	995,7	339,7	838,3	329,9	723,2	301,5
COMPTE DE RESULTAT						
Excédent brut opérationnel	23,5	9,3	46,7	21,0	9,7	3,0
Amortissements, dotations, provisions	-0,4	-0,4	0,3	-0,3	0,3	-0,1
Variation de valeur des immeubles de placement	1,0	1,9	-78,2	-34,0	-43,7	-20,2
Résultat de cession	-0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autre produits et charges	-0,6	-0,6	-2,9	-1,4	-0,4	-0,2
Résultat financier	-3,5	-2,2	-19,9	-14,1	-7,3	-5,2
Impôts sur les résultats	-6,5	-2,7	15,5	6,8	11,0	4,8
RESULTAT NET	13,5	5,3	-38,4	-22,0	-30,4	-17,8

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS
6.1 RESULTAT FINANCIER

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	-34,8	-23,4
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-2,9	-2,0
Charges financières	-37,7	-25,4
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,0	0,0
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	5,4	3,5
Produits financiers	6,4	3,5
Coût de l'endettement financier net	-31,4	-21,9
Autres produits et charges financiers dont :	-2,5	-5,4
<i>Produits de commissions de garantie</i>	2,1	5,1
<i>Produits de commissions de financement</i>	3,2	2,0
<i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>	-4,1	-6,6
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-2,7	-4,5
<i>Autres produits/charges financiers</i>	-0,9	-1,4
RESULTAT FINANCIER	-33,8	-27,3

Résultat financier 30 juin 2021

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 2021 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 20,0 millions d'euros et de 14,8 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 4,1 millions de charges financières correspondant en grande partie aux opérations de couverture mises en place (cross currency swaps et swaps de change) sur les financements en devise émis par Ceetrus Finance envers les sociétés immobilières hors de la zone euro, de 3,2 millions d'euros liés aux financements apportés dans le cadre du projet Gare du Nord et de 2,7 millions d'euros de frais financiers liés à l'application de la norme IFRS 16.

Résultat financier 30 juin 2020

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2020 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO pour 8,2 millions d'euros et de 15,2 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 6,6 millions de charges financières correspondant en grande partie aux opérations de couverture mises en place (cross currency swaps et swaps de change) sur les financements en devise émis par Ceetrus Finance envers les sociétés immobilières hors de la zone euro, de 2 millions d'euros de produits financiers liés à la contre garantie Granato sur Ceetrus Italy avec la centrale de trésorerie d'ELO et de 5,1 millions d'euros liés aux financements apportés dans le cadre du projet Gare du Nord. En outre, 4,5 millions d'euros de frais financiers sont 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 2020 et le 30 juin 2021

en millions d'euros	31/12/2020	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI ⁽¹⁾	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	30/06/2021
Emprunts et dettes financières brutes	3 437,1	42,8			1,6	-2,3	0,6	3 479,8
non courants	2 739,1	-0,1			1,6	-453,4	-0,3	2 286,9
courants	698,0	42,9				451,1	0,9	1 192,9
Avances de trésorerie Groupe	-24,9	12,2				0,9		-11,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-197,6	-32,3					-0,7	-230,6
Instruments dérivés actifs et passifs	26,1		4,4	-18,9				11,6
DETTE FINANCIERE NETTE	3 240,8	22,7	4,4	-18,9	1,6	-1,4	-0,1	3 249,0

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

L'évolution du poste « Emprunts et dettes financières brutes » est principalement liée à une

augmentation des financements apportés par ELO via le Cash Pooling.

6.2.2 Composante de la dette financière

Décomposition des emprunts et dettes financières

en millions d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires et placements privés	357,6	357,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	917,2	1 015,8
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 011,0	1 365,0
Dettes financières diverses	1,0	1,0
Emprunts et dettes financières non courantes	2 286,9	2 739,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	194,5	100,2
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	355,6	136,5
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	624,5	440,9
Dettes financières diverses	12,4	6,7
Découverts bancaires	6,0	13,7
Emprunts et dettes financières courantes	1 192,9	698,0
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 479,8	3 437,1

⁽¹⁾ recouvre principalement les prêts et avances en comptes courants consentis par ELO

En 2021, le groupe n'a pas mis en place de nouveaux financements externes.

Dettes financières brutes - Echancier par nature de taux

en millions d'euros	Valeur au bilan 30/06/2021	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunts obligataires et placements privés	357,6		59,8	297,8	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0		135,0		
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1,6	1,6			
Dettes financières diverses	13,4	12,4	1,0		
Billets de trésorerie					
Dettes à taux fixe	507,6	14,0	195,8	297,8	
Emprunts obligataires et placements privés					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	976,7	194,4	634,7	147,6	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 365,0	354,0	1 011,0		
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	624,5	624,5			
Dettes sur contrats de location financement					
Dettes financières diverses					
Découverts bancaires	6,0	6,0			
Dettes à taux variable	2 972,2	1 178,9	1 645,8	147,6	
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 479,8	1 192,9	1 841,6	445,4	

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2020	Nominal au 30/06/2021
New Immo Holding	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	60,0	60,0
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	300,0	300,0
Emprunts obligataires et placements privés					360,0	360,0	360,0
Gallerie Commerciali Sardegna	déc.-16	déc.-21	Euribor + Marge	Emprunt	118,0	97,2	94,4
SCI Petit Menin	sept.-16	sept.-23	Euribor + Marge	Emprunt	60,0	46,1	46,1
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	165,9	164,2
New Immo Holding	juil.-18	juil.-23	Euribor + Marge	Emprunt	500,0	500,0	500,0
New Immo Holding	juin-19	juin-22	Euribor + Marge	Emprunt	80,0	80,0	80,0
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	21,4	16,4	16,3
Coresi Business Park Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	29,2	28,6
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	135,0	135,0
Autres	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	45,0	45,0
						2,2	1,6
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					1 158,4	1 117,0	1 111,2

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 31/12/2020	Nominal au 30/06/2021
à moins de 1 an	Holding	135,0	354
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 365,0	1 011,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		1 500,0	1 365,0

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	6,4	3,3
Disponibilités	224,2	194,2
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	230,6	197,6
Découverts bancaires	6,0	13,7
TRESORERIE NETTE	224,6	183,9

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES
Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	Juste valeur 31/12/20	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI ⁽¹⁾	Autre/ reclassement	Juste valeur 30/06/21
Swaps de taux payeurs	-30,2			-0,2	18,9		-11,5
Swaptions	0,0						
CAP	0,1			-0,1	0,1		0,1
Tunnels	-						
Swaps de devise	-						
Instruments qualifiés de couverture	-30,1			-0,3	18,9		-11,5
Swaps de taux payeurs	-1,3			1,2			-0,1
Swaptions	-						
CAP	-						
Tunnels	-0,1			0,1			0,0
Swaps de devise	5,3			-5,3			0,0
Instruments non qualifiés de couverture	3,9			-4,1			-0,1
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	-26,1			-4,4	18,9		-11,6

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2021 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	94,4	1 061,0	774,1	1 929,5
Swaptions				
CAP	650,0	400,0		1 050,0
Tunnels				
Instruments qualifiés de couverture	744,4	1 461,0	774,1	2 979,5
Swaps de taux payeurs		73,7		73,7
Swaptions				
CAP				
Tunnels	23,0			23,0
Instruments non qualifiés de couverture	23,0	73,7		96,6
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	767,4	1 534,7	774,1	3 076,2

Le tableau ci-dessus inclus des dérivés ayant une date de départ « forward » pour un montant total de 650 millions d'euros.

Détail du portefeuille au 31 décembre 2020 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	97,2	1 061,0	776,0	1 934,2
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	400,0	-	400,0
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	97,2	1 461,0	776,0	2 334,2
Swaps de taux payeurs	-	72,6	-	72,6
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	21,9	-	-	21,9
Instruments non qualifiés de couverture	21,9	72,6		94,5
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	119,1	1 533,6	776,0	2 428,7

Détail du portefeuille au 30 juin 2021 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 30 juin 2021

<i>en millions d'euros</i>	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	34,9	115,4	93,4	66,3	
Exposition bilancielle brute	34,9	115,4	93,4	66,3	
Swaps de change	(34,9)	(115,4)	(93,4)	(66,3)	
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2020

<i>en millions d'euros</i>	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	36,3	92,4	96,5	68,5	-
Exposition bilancielle brute	36,3	92,4	96,5	68,5	-
Swaps de change	(36,3)	(92,4)	(96,5)	(68,5)	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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 2021, 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 2021.

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	30/06/2021
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 30/06/2021	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	357,6	412,0	10,1	99,2	302,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 111,7	1 159,4	212,6	798,4	148,4
Emprunts et dettes auprès de parties liées	1 366,7	1 419,9	377,7	1 042,2	
Comptes courants auprès de parties liées	624,5	624,8	624,8		
Dettes financières diverses	13,5	13,5	13,4	0,1	
Découverts bancaires	6,0	6,0	6,0		
Dettes fournisseurs	162,5	162,5	162,5		
Dettes d'impôts exigibles	18,7	18,7	18,7		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 661,1	3 816,7	1 425,8	1 939,8	451,1
Dérivés passifs courants	3,4	3,4	3,4		
Dérivés passifs non courants	18,3	18,3	7,6	10,4	0,2
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	21,7	21,7	11,0	10,4	0,2

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>	30/06/2021	31/12/2020
Actifs financiers		
Taux fixe	230,6	197,6
Taux variable	11,7	24,9
Passifs financiers		
Taux fixe	(507,6)	(501,6)
Taux variable	(2 972,2)	(2 935,6)
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	(277,0)	(304,0)
TAUX VARIABLE	(2 960,4)	(2 910,7)
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	(2 462,2)	(1 778,7)
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	(277,0)	(304,0)
TAUX VARIABLE	(534,3)	(1 132,0)

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 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 2021, une hausse du coût de l'endettement de 1,7 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 4,3 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2021. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 58,9 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 2021, une hausse du coût de l'endettement de 27,6 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 0,8 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2021. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 51,9 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 et de ses acquéreurs.

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.

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 et le rouble russe. Bien que ces opérations soient effectuées dans un but de couverture, elles ne sont pas documentées en couverture car une

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. Le risque relatif au recouvrement des loyers fait l'objet d'un suivi spécifique dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

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

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

6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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>	Catégorie IFRS 9	Valeur Comptable / Juste Valeur 30/06/2021	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	219,1		219,1	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	10,1		10,1	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	112,3		112,3	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	319,6		319,6	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	230,6		230,6	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	357,6		357,6	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	1 111,7		1 111,7	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	1 991,1		1 991,1	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	21,7		21,7	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	162,5		162,5	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	13,5		13,5	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	6,0		6,0	

NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	30/06/2021
Valeur Brute	232,7	84,6	0,0	0,2	317,4
Dépréciations	64,0	37,0	-2,7	0,0	98,3
VALEUR NETTE	168,7	47,6	-2,7	0,1	219,1

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2020	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	30/06/2021
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	105,7	6,0	0,0	0,6	112,3
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	167,8	40,1	0,0	0,0	208,0
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		273,5*	46,1	0,0	0,6	320,2
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	99,8	0,1	0,0	0,0	99,9
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	24,9	-12,2	0,0	-0,9	11,7
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		124,6	-12,1	0,0	-1,0	111,6

*Suite à une modification de présentation du bilan, le montant de 280,4 publié au 31/12/2020 est égal aux autres actifs financiers non courants (273,5) plus les autres actifs non courants (6,8). (Cf Note 2).

7.3 DETTE LOCATIVE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	30/06/2021
Dettes locatives non courantes	118,0	-20,5	0,0	-7,6	0,5	90,4
Dettes locatives courantes	18,2	4,1	0,0	7,6	0,0	29,9
DETTES LOCATIVES	136,2	-18,4	0,0	0,0	0,5	120,3

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Produits liés aux charges locatives gérées	47,7	57,3
Charges locatives gérées	-58,1	-69,7
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-10,4	-12,4

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 86,5 millions d'euros au 30 juin 2021 (74,2 millions d'euros au 31 décembre 2020) 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	31/12/2020	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	30/06/2021
Immobilisations	943,4	34,3	0,0	-9,6	0,0	968,3
Sur déficits reportables	-19,7	-8,4	0,0	11,8	0,0	-16,3
Autres	-31,3	-10,2	4,7	-1,2	0,0	-37,8
Actifs/Passifs d'impôts différés	892,7	15,8	4,7	1,0	0,0	914,2

⁽¹⁾ y compris les écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Charges/Produits		
Impôt exigible	-22,0	-11,7
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	0,0	0,1
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,3
Impôt exigible	-22,0	-11,4
Variation des différences temporelles		
Impact des changements de taux	-30,7	75,2
Impôt différé sur déficits reportables	0,0	0,0
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	14,9	3,9
	0,0	2,3
Impôt différé	-15,8	81,4
CHARGES D'IMPÔT	-37,8	70,0

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>	30/06/2021	TEI 30/06/2021	30/06/2020	TEI 30/06/2020
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	68,6		-324,9	
Taux théorique (taux courant français)	28,41%		32,02%	
Charge fiscale théorique	19,53	28,41%	-104,02	32,02%
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-4,9	-7,09%	9,5	-2,93%
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	-0,2	-0,35%	-0,8	0,26%
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,2	0,29%	-0,5	0,14%
Pertes fiscales de l'exercice non activées	12,1	17,58%	7,5	-2,32%
Utilisation de déficits reportables non activés	-1,7	-2,44%	-1,0	0,30%
Activation de déficits antérieurs	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	5,1	7,40%	-0,1	0,02%
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,5	0,69%	0,8	-0,23%
Différences permanentes / Impôts différés non comptabilisés	7,2	10,43%	18,6	-5,72%
Charge fiscale réelle	38	54,93%	-70,0	21,54%
CHARGE D'IMPÔT	37,8	54,95%	-70,0	21,54%

NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 PROVISIONS

10.1.1 Provisions non courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2020	0,2	3,5	0,2	3,9
Dotations	0,0	0,0	0,0	0,0
Reprises de provisions utilisées	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements	0,0	0,0	0,1	0,1
TOTAL AU 30/06/2021	0,2	3,5	0,1	3,8

10.1.2 Provisions courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2020	2,2	0,0	27,1	29,3
Dotations	0,2		1,0	1,2
Reprises de provisions utilisées	-0,1		0,0	-0,1
Reprises de provisions sans objet	0,0		0,0	0,0
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	-0,1		0,6	0,5
TOTAL AU 30/06/2021	2,2	0,0	28,7	30,9

⁽¹⁾ Comprend notamment les reclassements liés à la modification du plan de compte

NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Rémunérations du personnel après charges sociales	-40,4	-32,6
Intéressement et participation	-2,1	-1,0
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	0,0	0,0
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,0	-0,0
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-42,5	-33,6

NOTE 12 – PARTIES LIEES

12.1 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 3,3 millions d'euros au 30 juin 2021 (contre 4,9 millions d'euros au 31 décembre 2020).

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 0,2 million d'euros au 30 juin 2021 (contre 0,4 million au 31 décembre 2020).

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	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Produits et charges			
<u>Avec ELO</u>			
Loyers quittancés à ELO	15,2	11,0	11,2
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,2	0,4	0,2
Honoraires de prestations de services versés à ELO	3,3	4,9	3,3
Résultat des cessions à ELO	0,0	-1,6	0,0
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	19,1	13,7	7,0
Frais de personnel	0,6	1,4	0,8
Frais divers	2,4	5,7	2,2
<u>Avec les sociétés MEE</u>			
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	6,5	0,3	3,1
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,4	1,7	0,7
Frais divers	1,3	0,0	-0,3
Actifs et Passifs			
<u>Avec ELO</u>			
Actifs			
Créances clients et comptes rattachés	11,9	6,3	9,1
Autres créances	29,4	42,5	41,8
Prêts et avances en compte courant consentis	43,3	17,8	32,5
Passifs			
Prêts et avances en compte courant reçus	1 993,1	1 929,9	1 894,0
Dettes fournisseurs	29,7	21,6	27,2
Autres dettes	14,2	11,5	11,5
<u>Avec les sociétés MEE</u>			
Actifs			
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	288,8	251,3	239,0
Créances	9,1	16,5	16,1
Passifs			
Prêts et avances en compte courant reçus	1,5	1,5	2,2
Autres dettes	0,7	0,0	0,1

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	14,2	14,2
Options sur terrain et immeubles	14,2	14,2
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
Engagements hors bilan liés au financement	1003,1	900,0
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	515,3	399,1
Dettes assorties de garanties	487,8	501,0
Engagements hors bilan liés au périmètre	16,5	16,2
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	16,5	16,2

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.

La garantie ELO sur le financement Junior a été remplacée par une garantie du même montant

de 117 M€ de la part de New Immo Holding SA. Cette garantie couvre le capital, les intérêts et le hedging de la dette Junior.

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 14 – AUTRES INFORMATIONS

14.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2021	31 790 080	635,8

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

14.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale du 17 mai 2021.

14.3 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

	30/06/2021	30/06/2020
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	31 790 080	31 790 080
Moyenne pondérée des augmentations de capital		
Moyenne pondérée des réductions de capital		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action	31 790 080	31 790 080
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	31 790 080	31 790 080

Calcul des résultats par action

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net de l'ensemble consolidé par action		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	39,8	-260,9
Par action (en €)	1,25	-8,21
Résultat dilué par action		
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	39,8	-260,9
Par action (en €)	1,25	-8,21

NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation ⁽¹⁾	
		06/2021	12/2020	06/2021	12/2020	06/2021	12/2020
France	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,50	98,50	98,50	98,50	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,50	98,50	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	61,19	61,19	62,12	62,12	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,01	65,01	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,50	98,50	100,00	100,00	IG	IG
Belgique	Ceetrus Finance - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,50	48,50	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	97,00	97,00	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie	Ceetrus Hungary - KFT	98,72	98,72	98,72	98,72	IG	IG
Italie	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	Gallerie Commerciali Sardegna - SRL	50,23	50,23	50,23	50,23	IG	IG
Luxembourg	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Kubik Kirchberg - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	85,00	85,00	IG	IG
Pologne	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,49	99,49	99,49	99,49	IG	IG
Portugal	Alegro Alfragide - SA	49,30	49,30	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,30	49,30	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	98,24	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,24	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	98,24	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	98,24	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	49,12	49,12	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	98,24	98,24	100,00	100,00	IG	IG
Roumanie	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Russie	Ceetrus LLC - SARL	98,79	98,79	100,00	100,00	IG	IG
Ukraine	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

⁽¹⁾ IG : Intégration Globale ; MEE : Mise En Equivalence

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

KPMG S.A.
TOUR EQHO
2, avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

NEW IMMO HOLDING S.A.

**Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes
sur les états financiers semestriels consolidés résumés**

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021)

Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les états financiers semestriels consolidés résumés

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021)

Mesdames, Messieurs les actionnaires

NEW IMMO HOLDING S.A.

243-245, rue Jean-Jaurès
59650 Villeneuve d'Ascq
France

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société NEW IMMO HOLDING S.A. et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des états financiers semestriels consolidés résumés de NEW IMMO HOLDING S.A. relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Ces états financiers semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 2 septembre 2021. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Ce rapport est établi à votre attention et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 septembre 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste DESCHRYVER
Associé

KPMG S.A.



Sandie TZINMANN
Associée