



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2022



SOMMAIRE

PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING	3
LE MOT DU CEO	4
GOUVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING.....	5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES	6
DECLARATION DU PRESIDENT	7
RAPPORT DE GESTION AU 30 JUIN 2022	8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES.....	9
FAITS MARQUANTS	12
COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2022	17
PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2022	25



PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING



LE MOT DU CEO

Les six premiers mois de l'année 2022 ont été marqués par le premier anniversaire de Nhood, opérateur de services auprès de ses clients propriétaires. Nos équipes qui ont su faire preuve d'agilité dans la transformation de l'entreprise puis dans la crise, ont aussi œuvré pour rendre les sites attractifs, les projets innovants tout en diversifiant nos activités pour des lieux, en mieux.

L'ambition de Nhood se traduit notamment par l'avancée de ses projets . A Sémécourt (en Moselle), les travaux de rénovation de la verrière du centre commercial Aushopping se poursuivent et devraient être achevés à l'automne 2022, pour faire place à la lumière et aux économies d'énergie . L'entreprise a également innové avec Auchan Retail en Hongrie, au cœur du parc commercial Auchan Maglod, en développant une bio ferme de 1,5 hectare, nommée Palanta, qui fournit en circuit court, de la ferme au rayon, 45 tonnes de légumes par an, directement commercialisés dans l'hypermarché attenant. Ce lieu est aussi ouvert au public et permet de sensibiliser ses visiteurs à des pratiques et modes de consommation plus durables. Partout en Europe, Nhood a également montré son engagement en matière de solidarité en prenant part à des initiatives locales qui ont fait la fierté de l'entreprise.

La dimension triple impact positif (People, Planet, Profit) est au cœur de l'engagement des équipes. C'est ce qui nous guide dans la réalisation de nos projets. Nous restons motivés à faire toujours plus, tout en innovant et en faisant preuve de résilience. Nous accompagnons nos clients, nous avançons avec nos partenaires, toujours à l'écoute des habitants et des commerçants au bénéfice de la création de valeur et de l'attractivité des sites qui nous sont confiés.



Marco BALDUCCI

Directeur Général Délégué Services

UN PÔLE IMMOBILIER REINVENTE

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

Les activités de foncière sont gérées sous Foncière Ceetrus (ensemble des sociétés propriétaires d'actifs) et les activités de prestation de services 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 et l'aménagement, 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 1 058 experts présents dans 10 pays d'Europe pour régénérer et transformer, notamment, le portefeuille d'actifs de Foncière Ceetrus.

GOVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

Les membres du Conseil d'Administration

Antoine GROLIN

*Président du Conseil d'Administration
et Directeur Général*

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE

Les directeurs généraux délégués

Etienne DUPUY

Directeur Général Délégué Patrimoine

Marco BALDUCCI

Directeur Général Délégué Services



ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 14 septembre 2022,

« 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

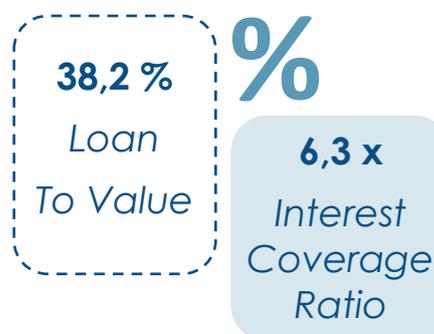




**RAPPORT DE GESTION
AU 30 JUIN 2022**



NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



261 M€

de revenus locatifs bruts au S1 2022 (+6,2%)

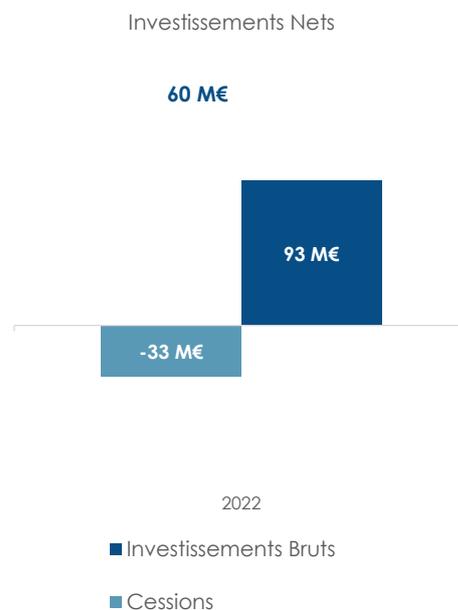
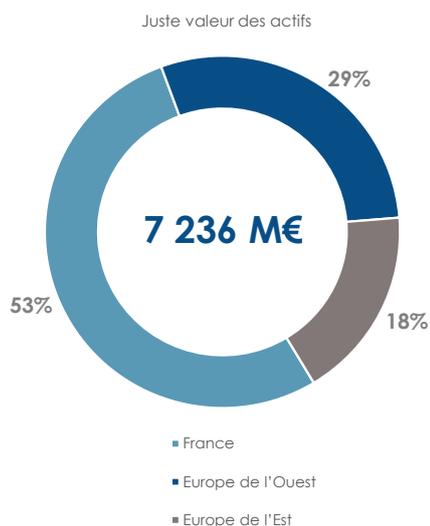
164 M€

d'EBITDA hors IFRS16 au S1 2022 (+6,2%)

3,0 Md€

de dette financière nette au S1 2022 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Calculé selon les covenants bancaires et obligataires



COMpte DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022 Avec Retraitements IFRS 16	30/06/2022 Hors Retraitements IFRS 16	30/06/2021 Avec Retraitements IFRS 16	30/06/2021 Hors Retraitements IFRS 16
Revenus locatifs bruts	261,1	261,1	245,8	245,8
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	56,4	56,4	47,7	47,7
<i>Charges locatives gérées</i>	-67,6	-67,6	-58,1	-58,1
Charges locatives non récupérées	-11,1	-11,1	-10,4	-10,4
Charges sur immeubles	-0,4	-11,0	-46,2	-55,9
Revenus locatifs nets	249,6	239,0	189,2	179,5
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	19,6	19,6	17,1	17,1
Marge de promotion immobilière	0,5	0,5	0,5	0,5
Autres produits d'exploitation	1,4	1,4	0,0	0,0
Frais de personnel	-42,8	-42,8	-42,5	-42,5
Frais de structure	-47,8	-48,7	-48,5	-49,3
Excédent brut opérationnel	180,4	168,9	115,8	105,2
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-10,5	-8,0	-8,4	-6,4
Reprises et dotations aux provisions	4,6	4,6	-0,8	-0,8
Variation de valeur des immeubles de placement	-73,1	-66,8	-15,6	-4,8
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	37,2	37,1	41,6	39,8
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-39,0	-39,0	-30,0	-30,0
Résultat de cession	-1,8	-1,8	11,6	9,7
Dépréciation des goodwills	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat opérationnel	99,6	96,9	102,6	102,9
<i>Produits financiers</i>	8,5	8,5	6,4	6,4
<i>Charges financières</i>	-34,5	-34,5	-37,7	-37,7
Coût de l'endettement financier net	-26,0	-26,0	-31,4	-31,4
<i>Autres produits financiers</i>	4,7	4,7	5,3	5,3
<i>Autres charges financières</i>	-22,0	-18,8	-7,8	-5,0
Autres produits et charges financiers	-17,3	-14,1	-2,5	0,3
Résultat financier	-43,3	-40,1	-33,8	-31,1
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	6,3	6,3	5,3	5,3
Charge d'impôt	-28,8	-29,0	-37,8	-38,7
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	33,8	34,1	36,3	38,5
<i>Dont</i>				
Part du Groupe	33,0	33,4	39,8	42,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle	0,8	0,8	-3,5	-3,5
EBITDA	173,4	163,9	166,1	154,3

BILAN CONSOLIDE

ACTIFS (en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Goodwill	95,9	96,2
Autres immobilisations incorporelles	26,5	30,1
Immobilisations corporelles	49,9	59,0
Immeubles de placement	7 094,9	7 244,0
Participations dans les sociétés mises en équivalence	446,5	447,6
Instruments dérivés non courants	96,4	14,0
Autres actifs financiers non courants	205,5	200,2
Autres actifs non courants	60,0	19,0
Actifs d'impôts différés	94,2	36,2
ACTIFS NON COURANTS	8 169,7	8 146,4
Actifs détenus en vue de la vente	173,2	0,0
Stocks	6,0	5,1
Créances clients	200,8	193,9
Créances d'impôts exigible	21,2	13,7
Instruments dérivés courants	2,7	4,7
Autres actifs financiers courants	173,6	179,7
Autres actifs courants	286,6	310,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	150,7	141,6
ACTIFS COURANTS	1 014,7	848,8
TOTAL DES ACTIFS	9 184,5	8 995,2

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Capital social	635,8	635,8
Primes d'émission	840,8	840,8
Réserves consolidées	2 519,4	2 468,9
Résultat net consolidé	33,0	-62,0
Capitaux propres - part du groupe	4 029,0	3 883,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle	96,1	124,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 125,1	4 007,8
Provisions non courantes	3,7	3,8
Emprunts et dettes financières non courantes	2 473,1	2 334,9
Dettes locatives non courantes	88,9	88,4
Instruments dérivés non courants	0,0	11,0
Autres passifs non courants	63,8	66,8
Passif d'impôts différés	1 012,9	943,8
PASSIFS NON COURANTS	3 642,4	3 448,8
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	11,3	0,0
Provisions courantes	26,1	30,3
Emprunts et dettes financières courantes	861,2	951,7
Dettes locatives courantes	20,0	20,0
Instruments dérivés courants	1,4	1,0
Dettes fournisseurs	155,7	148,1
Dettes d'impôts exigibles	39,7	19,3
Autres passifs courants	301,6	368,3
PASSIFS COURANTS	1 417,0	1 538,6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	9 184,5	8 995,2

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding, notamment 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 2022, la société gère 467 sites commerciaux, dont 208 en propriété, 17 en location et 242 en mandat de gestion.

	Total	P	L	M
France	139	76	0	63
Europe de l'Ouest	95	50	9	36
Europe de l'Est	233	82	8	143
Total	467	208	17	242

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 2022, 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

Impact du conflit russo-ukrainien

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

Malgré le conflit russo-ukrainien démarré le 24 février 2022, l'exposition de New Immo Holding reste limitée. La Russie et l'Ukraine combinées représentent environ 3,6% de la juste valeur de nos actifs, et 6,6% des revenus locatifs nets du groupe au 31 décembre 2021.

Les principaux impacts dans les comptes au 30 juin 2022 concernent les immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat financier.

Dans ce contexte de guerre, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie au 30 juin 2022.

Après analyse des perspectives de rentabilité, de l'évolution du taux de vacances et d'une liquidité très réduite des actifs détenus en Ukraine et en Russie, le Groupe a acté une position prudente avec une perte de valeur des immeubles de placement de 50% pour la Russie et de 55% pour l'Ukraine au 30 juin 2022. Le Groupe procédera à une nouvelle analyse de la situation au 31 décembre 2022.

Au 30 juin, l'ensemble des sites exploités en propriété en Russie (20) et en Ukraine (1) sont ouverts.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

Les faits marquants dans les pays

France

Les travaux de rénovation de la verrière de la galerie du centre commercial Aushopping Sémécourt, débutés fin 2021, se poursuivent et devraient prendre fin en octobre prochain.

Cette initiative a été lancée dans le but d'améliorer la performance énergétique du centre commercial. Le projet des verrières du plafond de la galerie commerciale d'Aushopping Sémécourt, s'inscrit naturellement dans cette stratégie. A terme, ces travaux permettront une baisse de 10% de la consommation énergétique du centre liée à l'utilisation du chauffage en hiver et à celle de la climatisation en été.

La transformation de cette galerie marque la première étape d'une rénovation globale en 2023. Elle a pour but de faire entrer le centre commercial de Sémécourt dans une démarche à impact environnemental positif.

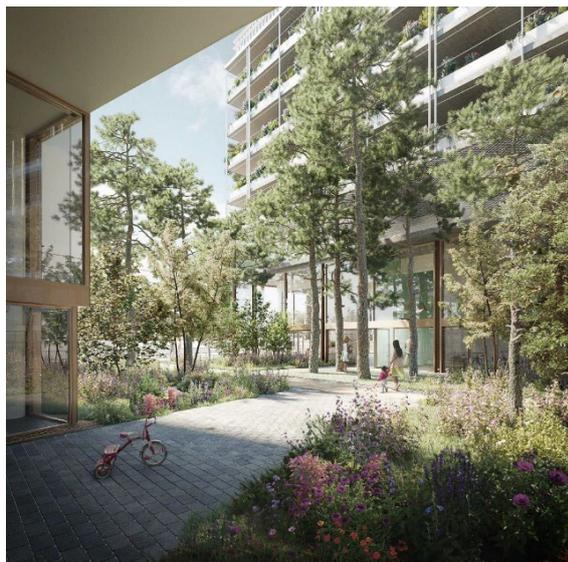


Aushopping Sémécourt – France

A Mérignac, Roselyne Bachelot-Narquin, Ministre de la Culture, et Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée chargée du Logement, ont dévoilé, en mars 2022, les 97 lauréats du programme Engagés pour la qualité du logement de demain de l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt). Le projet immobilier mixte « Les Sources » porté par Nhood Services France et Bouygues Immobilier en fait partie et a été retenu.

Ce projet consiste en la réalisation d'un ensemble de 3 bâtiments d'habitations et de commerces qui participe à la transformation du paysage urbain de Mérignac. En partenariat avec BOURBOUZE & GRAINDORGE Architectes, La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole) et la Ville de Mérignac, ce projet développé sur un ancien site Alinéa bénéficiera d'espaces verts paysagers, d'une meilleure accessibilité en étant bordé par le futur tramway reliant l'aéroport de Mérignac au centre de Bordeaux.

L'orientation donnée au projet concorde avec les valeurs de l'entreprise tournées vers l'habitant et sa qualité de vie.



*Programme Appel à Manifestation d'Intérêt
Mérignac - France*

Luxembourg

Depuis l'installation de Auchan au Kirchberg en 1996, l'entreprise LuxEnergie, produit et fournit sur site, chauffage, climatisation et courant de secours pour le "Stadtteilzentrum Kirchberg", dont font partie l'hypermarché Auchan, la galerie commerciale, l'ensemble des bureaux JBBK occupés par la Commission Européenne.

Ce début d'année a été marqué par le renouvellement du partenariat entre les sociétés LuxEnergie et Nhood Services Luxembourg (mandatées par l'ensemble des propriétaires du site) pour les 20 années à venir.

Fortement engagé dans une démarche de développement durable et de limitation des impacts environnementaux, le renouvellement de cette collaboration vise ainsi un approvisionnement énergétique du complexe, pour le rendre totalement neutre en CO₂, soit une économie annuelle d'environ 2.500 tonnes de CO₂, et la réduction de 45% des dépenses énergétiques. La centrale d'énergie de cogénération fuel-gaz sera remplacée en centrale d'énergie à pompes à chaleur air – eau à technologie de CO₂, alimentées par de l'électricité issue de sources 100% renouvelables au Luxembourg.



*D.g.à d.: Paul Weis, Administrateur Délégué
LuxEnergie – Matteo Perino, DG Nhood
Luxembourg– John Sliepen, Chef du Service
Technico-Commercial LuxEnergie*

Ce projet d'ampleur représente un investissement de plus de 7 millions d'euros (dont 75% dévolus à des entreprises luxembourgeoises) pour 35 millions d'euros de fournitures énergétiques cumulées sur la durée, et met en lumière l'engagement de Nhood à dynamiser la performance environnementale des sites commerciaux qu'elle anime.

Italie

A Milan, le projet « Dropcity » consistant en la réhabilitation des Magazzini Raccordati a piqué l'intérêt de Nhood Services Italy qui s'est associé au projet en tant qu'investisseur, développeur et co-gestionnaire. Ces entrepôts datant du XXe siècles vont être restaurés en un centre d'architecture et de design dessiné par l'architecte Andrea Caputo et développé par Grandi Stazioni Retail.

Grâce à l'investissement de Nhood Services Italy, le centre d'une surface de 10 000 m² répartis sur 28 tunnels le long de la Via Sammartini, verra le jour en 2024. Il abritera deux bibliothèques, des espaces dédiés à la production et à la recherche, des espaces d'exposition, des ateliers de production, de menuiserie, de robotique et de prototypage avancé.

Dropcity est un projet unique en Europe. Il touche au monde de l'architecture et du design, un nouveau moteur de l'économie italienne, grâce auquel Nhood se positionne comme l'une des principales entreprises italiennes de régénération urbaine, qui mêle projets d'intérêt public et investissements durables.

Nhood Services Italy s'est investi dans un projet, unique en Europe, d'architecture et de design – futur pilier économique et poumon culturel de la ville de Milan qui pourra aussi attirer des experts européens et mondiaux avec ce quartier culturel innovant destiné principalement aux jeunes architectes et designers.



Dropcity – Italy

A Gênes, l'engagement des équipes a été récompensé lorsqu'Il Quotidiano Immobiliare a décerné son prestigieux prix Progetto d'Italia 2022 pour le projet de développement résidentiel « Waterfront di Levante », lors de l'événement Progetti e cantieri d'Italia 2022.

Situé dans les zones de la Fiera del Mare, Waterfront di Levante est le nouveau complexe résidentiel surplombant la mer de Gênes, qui aura de nouvelles fonctions portuaires urbaines publiques et privées. Le concept du projet est futuriste : deux bâtiments en forme de coque construits sur une île artificielle, reliés au continent par un pont. Les bâtiments se caractérisent par une structure légère et transparente avec de grandes fenêtres pour laisser entrer la lumière. Un projet résidentiel exclusif, porté par le célèbre Renzo Piano, dont les concepts clés tournent autour du respect de l'environnement et de la santé des habitants du lieu.



Waterfront di Levante – Italie

Espagne

Lors du 18^e congrès de l'AECC (Association Espagnole des Centres et Parcs Commerciaux) qui s'est tenu les 8 et 9 juin à Séville, les équipes de Nhood Services Spain ont eu l'honneur de recevoir le prix du meilleur lancement pour l'ouverture du Centre commercial Vialia Estación de Vigo. Elles ont également reçu des mentions honorables pour la meilleure campagne marketing avec « Défis pour les entrepreneurs », et pour le meilleur grand centre commercial avec « Vialia Estación de Vigo ». Durant ces deux jours, les équipes ont pu participer aux différents débats et conférences organisés par l'AECC, partageant avec les autres participants la vision et les objectifs de la société concernant la régénération urbaine et la mixité d'usages dans l'immobilier.



Equipe Nhood Services Spain au congrès de l'AECC

Les équipes de Nhood Services Spain ont signé avec leur client, Alcampo, un accord pour la gestion des actifs du propriétaire par Nhood, opérateur de services durant les cinq prochaines années. « Cet accord signifie, pour nous, un avant et un après dans le développement des services que nous offrons, puisqu'un client aussi important qu'Alcampo fait confiance à notre professionnalisme pour créer de la valeur. Cette alliance renforce notre idée d'augmenter nos accords avec d'autres marques de l'Association Familiale Mulliez (AFM) »

et avec d'autres partenaires dans le but de continuer à développer la gestion immobilière avec impact » déclare Manuel Teba, Directeur Général de Nhood Services Spain.



D.g. à d : Américo Ribeiro, DG Alcampo et Manuel Teba, DG Nhood Espagne

Portugal

Nhood au Portugal a rejoint le GRI Club, l'une des plus grandes plateformes de mise en réseau du secteur de l'immobilier. L'entrée dans ce club exclusif ouvre les portes à l'échange d'idées inspirantes avec plus de 10 500 membres et à la création de synergies entre les principales entreprises du monde entier. Ce partenariat représente également un moyen d'exploiter de nouvelles opportunités commerciales entre les acteurs des marchés local et mondial.



GRI Club – Portugal

Pologne

Le mois de juin 2022 a été marqué par le 50^e anniversaire du programme des Nations Unies pour l'environnement et par la conférence de Stockholm. A cette occasion, Nhood Services Poland a collaboré avec la campagne « Only One Earth » en l'honneur de cet évènement.

La question de l'environnement est l'un des piliers de notre stratégie triple impact positif People-Planet-Profit. C'est la raison pour laquelle Nhood Services Poland soutient la campagne « Only One Earth », qui souligne combien il est important d'agir pour qu'un jour

nous puissions vivre sur Terre en harmonie avec la nature et les autres. Les sites web et les médias sociaux des centres commerciaux et des galeries marchandes gérés par Nhood Services Poland présenteront des informations sur les principales activités du PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement) que l'organisation mène depuis un demi-siècle.



Equipe Nhood Pologne

Hongrie

Nhood Services Hungary installe un projet pilote de bioferme dans la banlieue de Budapest et créé un partenariat avec des experts agriculteurs pour développer la culture intensive de légumes organiques sur une surface de 1,3 hectares. Situé au cœur du parc commercial Auchan Maglód, ce site va permettre de produire 45 tonnes de légumes organiques par an pour nourrir les communautés locales environnantes. Ils seront distribués dans les hypermarchés Auchan hongrois à prix abordables et commercialisés sous la marque Palánta Biofarm, nom donné à la bioferme.

La production locale permet de raccourcir la chaîne d'approvisionnement et donc de réduire l'empreinte écologique.



Bioferme Palánta – Hongrie

Nhood Services Hungary a organisé, à l'occasion de la journée des enfants, son premier grand événement B2C depuis la pandémie. L'évènement qui s'est déroulé dans

le centre commercial Auchan Korzó Soroksár récemment rénové, a connu un grand succès auprès des clients.

La crise sanitaire ayant accru la demande de services de proximité et donc de boutiques en ligne, il était essentiel pour l'entreprise d'innover afin de relancer le trafic dans les galeries des sites commerciaux animés par l'entreprise. L'exploitation durable des complexes commerciaux, la disponibilité d'espaces verts et, surtout, la variété des divertissements et des événements deviennent une priorité non seulement pour nous en tant qu'opérateurs, mais aussi pour les clients des sites dans lesquels nous opérons.



Journée des enfants Auchan Korzó Soroksár – Hongrie

Roumanie

L'hôtel Qosmo à Brasov, qui fait partie des nombreux bâtiments constituant le Quartier Coresi, géré par Nhood Services Romania, a reçu à l'occasion des TopHotel Gala Awards 2022, le prix du meilleur design hôtelier. Avant-gardiste, élégant et décontracté, le concept de Qosmo combine harmonieusement des lignes contemporaines avec des accents chics et des services personnalisés.



Qosmo Hôtel Brasov – Roumanie

Acquisition

Fin janvier 2022, la société Ceetrus France a acquis l'intégralité des titres de l'entité Promenade de Brétigny auprès de son partenaire, ceci entraînant un changement de méthode de consolidation de l'entité juridique (passage de mise en équivalence à intégration globale).

Gare du Nord

Gare du Nord 2024, société mise en équivalence, est placée en liquidation amiable depuis le 21 septembre 2021.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 181 millions d'euros (cf. note 7.2) et qui représente le risque maximal supporté par le Groupe. Sur la base des procédures engagées depuis fin 2021 et premier semestre 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

Opération de Financement

En juin 2022, New Immo Holding a souscrit à un nouveau prêt structurel de 304 millions d'euros auprès d'ELO. Les fonds ont servi à refinancer l'échéance d'un prêt souscrit auprès d'ELO.

Italie – Poursuite de la création d'un portefeuille d'actifs en partenariat

En avril 2022, la société Gallerie Commerciali Sardegna change de dénomination et devient MISAR S.r.l. Sur le même mois, les sociétés Merlata Sviluppo et Centri Commerciali Direzionali fusionnent dans MISAR S.r.l.

La structure MISAR est désormais détentrice de Merlata Mall S.p.A et MISAR DUE S.r.l.

Par ailleurs, Ceetrus Italy Spa a cédé l'hypermarché de Rescaldina à la société MISAR DUE.

Suite à cette réorganisation les actifs sont regroupés au sein d'une même structure, afin de mener en partenariat plusieurs projets de développement importants pour le groupe New Immo Holding.

COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2022

Au premier semestre 2022, l'activité de New Immo Holding n'a plus été perturbée par des fermetures relatives à la pandémie Covid 19. Pour rappel en 2021, New Immo Holding avait dû faire face à une activité significativement restreinte par les mesures administratives imposées par la Covid-19, avec en moyenne 2,2 mois de fermeture des sites commerciaux en 2021, dont 1,9 mois sur le premier semestre.

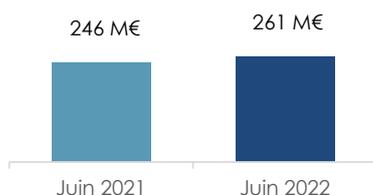
Dans ce contexte de relance de l'activité en 2022, les taux d'encaissement bruts des loyers et charges de la période s'améliorent et se situent à un niveau de l'ordre de 87 % en moyenne sur le premier semestre 2022.

Le trafic des centres commerciaux s'améliore de 14% à fin mai 2022 comparé à mai 2021, et atteint 87% du niveau pré-covid.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le premier semestre 2022 marque la fin des effets de la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, et les résultats présentent une amélioration de la situation par rapport au 30 juin 2021.

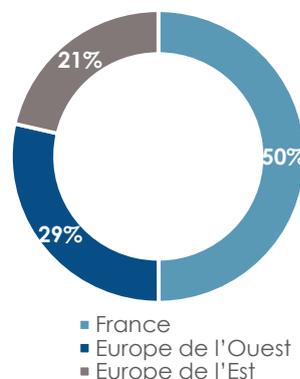
Revenus locatifs bruts



Les revenus locatifs bruts progressent de 6,2% par rapport au 30 juin 2021.

L'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) ressort fin juin 2022 à 164 M€, en progression de 6,2% par rapport à la période comparable. Cette augmentation s'explique principalement par une hausse des revenus locatifs bruts et le plan mis en place visant à maîtriser l'ensemble des frais.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts au premier semestre 2022 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. Au premier semestre 2022, cette activité contribue à 89% de ses revenus.

Revenus par activité

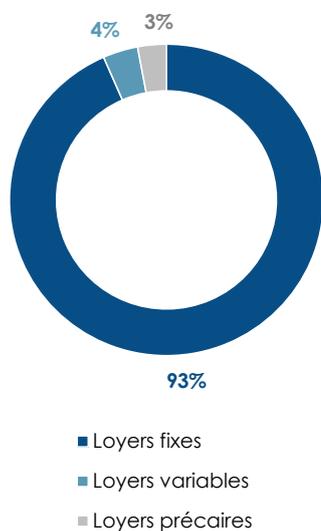


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galeries commerciales	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾
France	323 €/m ²
Europe de l'Ouest	282 €/m ²
Europe de l'Est	172 €/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 au premier semestre 2022..



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

Au 30 juin 2022, le Groupe New Immo Holding au travers de Foncière Ceetrus gère 1,8 millions de m² GLA de galeries commerciales détenues en propriété et location :

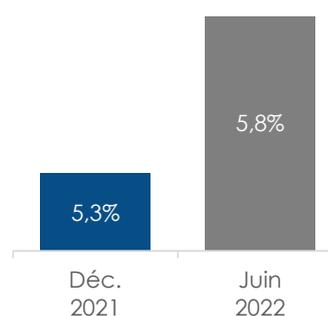
Surface GLA (en millions de m ²)	Total	P	L
France	0,6	0,6	Ns
Europe de l'Ouest	0,6	0,5	0,1
Europe de l'Est	0,6	0,6	Ns
Total	1,8	1,7	0,1

P : Propriété / L : Location

En 2021, Le Groupe a accueilli 789 millions de visiteurs. Retraité de 2,2 mois de fermeture en moyenne en Europe en raison de la Covid-19, la fréquentation aurait atteint 1 milliard de visiteurs en 2021, soit un niveau identique à celui de 2019.

A fin mai 2022, la fréquentation des centres commerciaux a augmenté de 14% comparée à fin mai 2021.

Le taux de vacance locative du Groupe est en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2021, et ressort en moyenne à 5,76%. L'augmentation est notamment liée aux difficultés du secteur prêt à porter, marqué par les liquidations judiciaires. Pour contenir la vacance et accompagner les commerçants partenaires dans le contexte inflationniste de l'année 2022, les équipes travaillent quotidiennement avec ces derniers afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.



Le risque client a diminué au cours du premier semestre 2022. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 1,9 % des revenus au 30 juin 2022 versus 13,3% sur l'exercice 2021.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

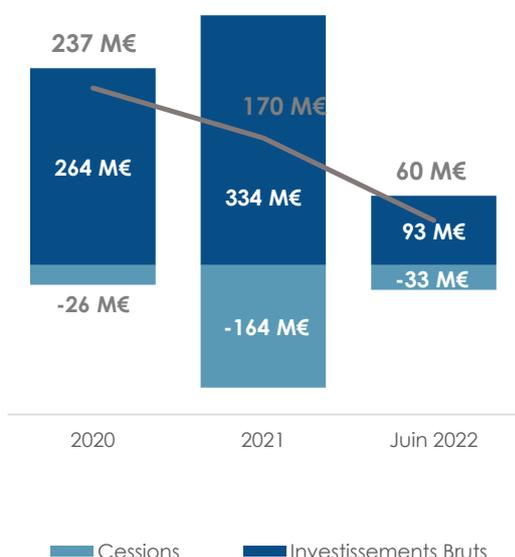
Au premier semestre 2022, New Immo Holding a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que Cascina Merlata en Italie, Coresi en Roumanie et au Luxembourg. Le premier semestre 2022 a été marqué par des cessions en particulier l'hypermarché de Rescaldina en Italie.

Au 30 juin 2022, les investissements nets s'élèvent à 60 millions d'euros.

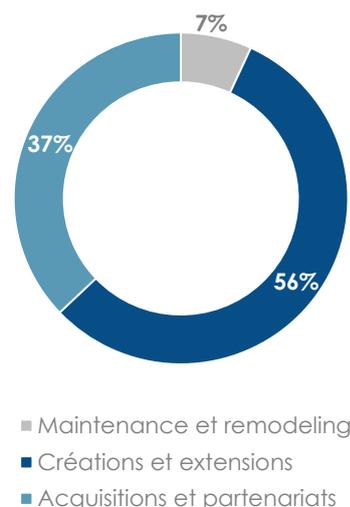
La politique de gestion dynamique des actifs reste inchangée : New Immo Holding est disposé à céder des actifs qui ont été menés au terme de leur schéma de création de valeur et qui ne correspondent plus à la stratégie de développement immobilier mixte.

Les investissements bruts du premier semestre 2022 s'élèvent à 93 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements Nets



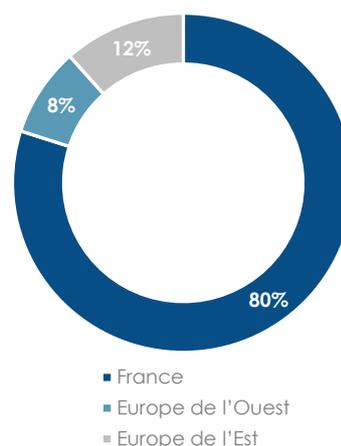
Investissements par nature
Juin 2022



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

Cascina Merlata	Italie	Création	Galerie
La Maillerie	France	Création	Lieu de vie
Avent Garden	Roumanie	Création	Résidentiel
Milanord 2	Italie	Création	Galerie & Loisirs

Investissements par zone
Juin 2022



COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, le premier semestre 2022 affiche une progression de la juste valeur des actifs de 0,4% à taux de change courant.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 236 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une diminution de 0,4% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2021 :

- Les effets du conflit russo-ukrainien ont impacté la juste valeur à hauteur de -1,8%
- La variation des taux, des revenus locatifs nets et la revue des budgets d'investissement ont, quant à eux, généré un effet favorable de +1,4%.

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

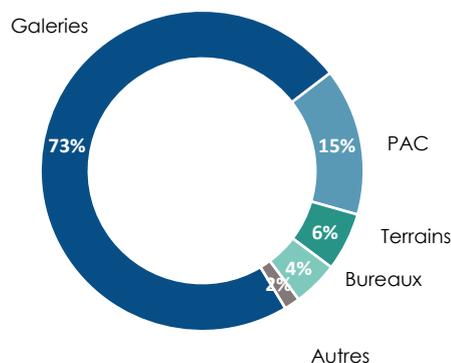
Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2022, hors ceux de la Russie et l'Ukraine. Le Groupe New Immo Holding estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021, restent inchangées.

Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille diversifié, en raison de sa quantité d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 53% de son portefeuille en France.

Les actifs hors galeries marchandes représentent 27 % de la valeur du portefeuille.

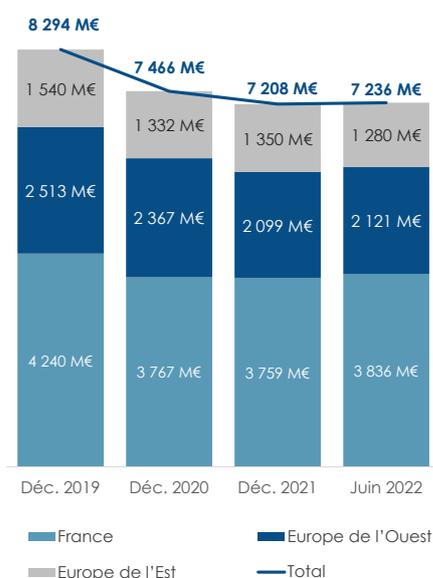
Juste Valeur par type d'actif



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+⁽²⁾ se poursuit. Au 30 juin 2022, les actifs Core ou Core+ représentent 71% de la valeur du portefeuille.

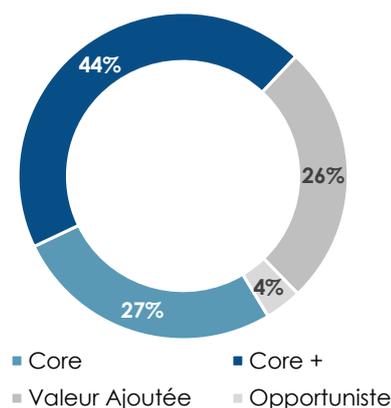
⁽²⁾ Classement selon : situation géographique, qualité générale de l'actif, travaux à prévoir, qualité des baux, niveau de vacance, potentiel de création de valeur

Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾



⁽¹⁾ La Juste valeur des immeubles de placement en Juin 2022 inclut la Juste valeur des actifs en Hongrie enregistrée en IFRS 5

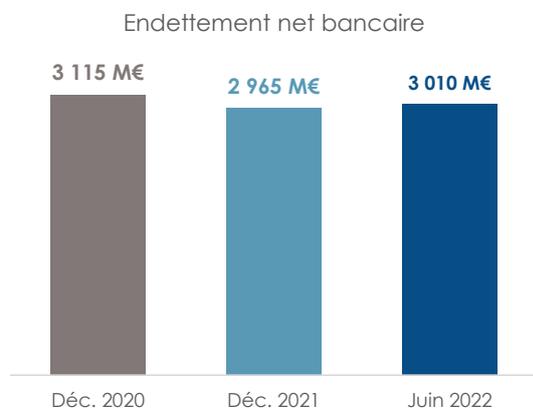
Juste Valeur par catégorie d'actifs (Galeries, PAC, Bureaux, Hôtel)



Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2022, la quote-part de New Immo Holding au travers de la Foncière Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenus par les sociétés mises en équivalence s'élève à 843,3 millions d'euros contre 907,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

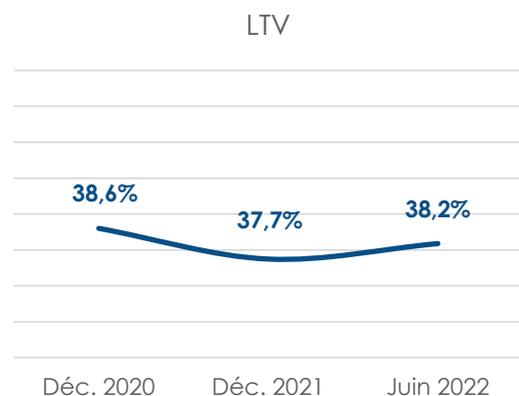
COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au premier semestre 2022, le niveau de l'endettement net calculé selon les covenants bancaires et obligataires augmente de 45 millions d'euros.



Au 30 juin 2022, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 38,2% contre 37,7% au 31 décembre 2021. L'augmentation du ratio est attribuable à l'augmentation de la dette nette pour 45 millions d'euros compensée par une moindre augmentation de la valeur du patrimoine de 32 millions d'euros.

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



Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2020 ⁽²⁾	Déc. 2021 ⁽²⁾	Juin 2022
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	7 466	7 208	7 236
Participation dans les sociétés mises en équivalence	330	448	446
Autres actifs financiers non courants	273	200	206
Totalité du patrimoine	8 069	7 856	7 888
Dette financière brute	3 437	3 287	3 334
Trésorerie et équivalents	-198	-142	-151
Autres actifs financiers courants	-125	-180	-174
Dette nette ⁽³⁾	3 115	2 965	3 010
LTV	38,6%	37,7%	38,2%

⁽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 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. 2020	Déc. 2021	Juin 2022
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	7 540	7 244	7 095
Immeubles de placement détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	na	na	166
Actifs « droit d'utilisation » ⁽¹⁾	-109	-67	-63
Retraitement étalements ⁽¹⁾⁽²⁾	35	31	38
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	7 466	7 208	7 236

⁽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 2022, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 6,3 contre 5,2 au 31 décembre 2021.

L'évolution favorable du ratio sur le premier semestre 2022 est attribuable à l'augmentation de l'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) combinée à la baisse du coût de l'endettement financier net.



Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2020	Déc. 2021	Juin 2022
EBITDA ⁽¹⁾	299 ⁽²⁾	315	164
Coût de l'endettement financier net	-43	-61	-26
ICR	6,9 x	5,2 x	6,3 x

⁽¹⁾ Hors retraitements IFRS 16

⁽²⁾ 31/12/2020 corrigé

Pour conclure, la situation financière de New Immo Holding est solide. Le financement de l'entreprise est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO. Le Groupe n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat.

New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec le pilotage du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement afin de limiter l'augmentation de la dette au cours du premier semestre 2022.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX

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

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

L'activité bureaux contribue à hauteur de 5% des loyers du premier semestre 2022.

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

« Wellice » une situation d'exception – un lieu d'échange et de bien être

À Villeneuve d'Ascq, dans le Nord de la France, Ceetrus France construit un nouvel immeuble de bureaux appelé « Wellice », avec une surface de 6.165 m² sur 5 étages, un Roof Top végétalisé, plus de 800 m² de terrasses aménagées, et disposant de 166 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 Excellent et Well Silver.

Les travaux de construction ont débuté en 2020 pour une livraison prévue au 4^{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-conçue avec l'agence d'architecte Coldefy, la régénération de la friche Transpole à Marcq-en-Barœul développera 17.900m² de bureaux dont Batixis Groupe IRD sera l'un des partenaires, environ 120 logements avec jardin, une 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

Foncière Ceetrus participe à plusieurs projets de promotion résidentielle, en partenariat avec des entreprises locales spécialisées dans le secteur :

En Hongrie, en 2019, 59 logements avaient 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 programme est en cours, avec la livraison de 63 logements sur 2022-2023.



Hongrie - Boroka Park

En Roumanie, sur le site de Coresi se poursuit le programme résidentiel Avant Garden avec la vente au 30 juin 2022 de 2 390 appartements sur 48 bâtiments, sur un total de 2 537 appartements en construction, soit un taux de commercialisation de 94,2%.

Au Luxembourg, 250 appartements répartis sur 2 bâtiments sur une surface de 25.000 m² 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, 195 appartements ont été vendus au 30 juin 2022.



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 via sa filiale L'inattendu de Strasbourg 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 en 2024.



France - L'inattendu

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2022

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 ».

Depuis le début de l'année 2022, l'économie est par ailleurs marquée par une inflation sans précédent depuis les années 70, des phénomènes nouveaux de carence de travailleurs, des problématiques d'approvisionnement et de pouvoir d'achat ont également émergé.

Dans ce contexte macroéconomique, les chantiers prioritaires et emblématiques de la stratégie de New Immo Holding au travers de ses filiales, se sont poursuivis au premier semestre 2022, avec notamment :

- en Italie, le projet mixte Merlata Bloom Milano d'une surface GLA de 70.000 m², et le projet résidentiel Waterfront Di Levante portant sur 240 logements ;
- au Luxembourg, la poursuite de la commercialisation des logements à La Cloche d'Or ;
- en France, où sont notamment en cours les chantiers d'aménagement des quartiers Quai 22 à Saint-André-Lez-Lille, la Maillerie et de l'immeuble de bureaux Wellice à Villeneuve d'Ascq.

Par ailleurs, de nouvelles zones de développement sont étudiées en Afrique avec pour ambition l'accompagnement de l'implantation d'Auchan Retail et d'autres enseignes de l'Association Familiale Mulliez.

New Immo Holding poursuit donc sa stratégie long terme visant à dynamiser ses sites existants, pour accompagner la transformation du retail, et à créer de nouveaux quartiers de vie. A court terme, le maintien de l'attractivité des sites, la recherche d'excellence et d'innovation opérationnelle et l'accompagnement au plus près des partenaires commerçants sont au cœur des objectifs de 2022.

Hors variation de périmètre, au regard des réalisations du premier semestre et de l'évolution de la conjoncture, le Groupe maintient sa prévision de croissance des revenus locatifs bruts consolidés à près de 6% en 2022, ce qui devrait impacter favorablement l'excédent brut opérationnel consolidé de New Immo Holding en fin d'exercice.

Ces perspectives sont à prendre avec précaution au regard de l'incertitude sur la situation sanitaire, géopolitique et économique en 2022.

Le calibrage des investissements en 2022 sera piloté jusqu'à la fin de l'exercice avec agilité et prudence, au regard de l'évolution du contexte sanitaire et inflationniste. Ces investissements visent à accroître l'attractivité des sites en patrimoine, accompagner le développement des projets en pipeline, et faciliter la rotation du portefeuille.





ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

AU 30 JUIN 2022



ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en millions d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Goodwill	4.1	95,9	96,2	134,6
Autres immobilisations incorporelles	4.2	26,5	30,1	19,7
Immobilisations corporelles	4.3	49,9	59,0	55,7
Immeubles de placement	4.4	7 094,9	7 244,0	7 564,8
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	446,5	447,6	339,7
Instruments dérivés non courants	6.3	96,4	14,0	7,3
Autres actifs financiers non courants	7.2	205,5	200,2	320,2
Autres actifs non courants		60,0	19,0	15,8
Actifs d'impôts différés	9.2	94,2	36,2	45,8
ACTIFS NON COURANTS		8 169,7	8 146,4	8 503,7
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	173,2	0,0	0,0
Stocks		6,0	5,1	2,8
Créances clients	7.1	200,8	193,9	219,1
Créances d'impôts exigible	9.2	21,2	13,7	19,5
Instruments dérivés courants	6.3	2,7	4,7	2,8
Autres actifs financiers courants	7.2	173,6	179,7	111,6
Autres actifs courants		286,6	310,1	323,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	150,7	141,6	230,6
ACTIFS COURANTS		1 014,7	848,8	910,2
TOTAL DES ACTIFS		9 184,5	8 995,2	9 413,9

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Capital social	14.1	635,8	635,8	635,8
Primes d'émission		840,8	840,8	840,8
Réserves consolidées		2 519,4	2 468,9	2 451,7
Résultat net consolidé		33,0	-62,0	39,8
Capitaux propres - part du groupe		4 029,0	3 883,5	3 968,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle		96,1	124,3	120,2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 125,1	4 007,8	4 088,2
Provisions non courantes	10	3,7	3,8	3,8
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 473,1	2 334,9	2 286,9
Dettes locatives non courantes	7.3	88,9	88,4	90,4
Instruments dérivés non courants	6.3	0,0	11,0	18,3
Autres passifs non courants		63,8	66,8	163,0
Passif d'impôts différés	9.2	1 012,9	943,8	960,0
PASSIFS NON COURANTS		3 642,4	3 448,8	3 522,3
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	11,3	0,0	0,0
Provisions courantes	10	26,1	30,3	30,9
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	861,2	951,7	1 192,9
Dettes locatives courantes	7.3	20,0	20,0	29,9
Instruments dérivés courants	6.3	1,4	1,0	3,4
Dettes fournisseurs		155,7	148,1	162,5
Dettes d'impôts exigibles		39,7	19,3	18,7
Autres passifs courants		301,6	368,3	364,9
PASSIFS COURANTS		1 417,0	1 538,6	1 803,3
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9 184,5	8 995,2	9 413,9

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	Notes	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs bruts		261,1	245,8
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		56,4	47,7
<i>Charges locatives gérées</i>		-67,6	-58,1
Charges locatives non récupérées		-11,1	-10,4
Charges sur immeubles		-0,4	-46,2
Revenus locatifs nets	8.1	249,6	189,2
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	19,6	17,1
Autres produits d'exploitation		1,9	0,5
Frais de personnel	11	-42,8	-42,5
Frais de structure	8.3	-47,8	-48,5
Excédent brut opérationnel		180,4	115,8
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-10,5	-8,4
Reprises et dotations aux provisions	10	4,6	-0,8
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-73,1	-15,6
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		37,2	41,6
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-39,0	-30,0
Résultat de cession		-1,8	11,6
Dépréciation des goodwill	4.1	0,0	0,0
Résultat opérationnel		99,6	102,6
<i>Produits financiers</i>		8,5	6,4
<i>Charges financières</i>		-34,5	-37,7
Coût de l'endettement financier net		-26,0	-31,4
<i>Autres produits financiers</i>		4,7	5,3
<i>Autres charges financières</i>		-22,0	-7,8
Autres produits et charges financiers		-17,3	-2,5
Résultat financier	6.1	-43,3	-33,8
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	6,3	5,3
Charge d'impôt	9.3	-28,8	-37,8
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		33,8	36,3
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		33,0	39,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle		0,8	-3,5
RESULTAT NET PAR ACTION, Part du Groupe			
De base	14.3	1,04	1,25
Dilué	14.3	1,04	1,25

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Résultat Net de l'ensemble consolidé	33,8	36,3
Eléments recyclables ultérieurement en résultat	86,5	28,8
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	98,9	19,4
<i>Dont réévaluation d'actifs financiers</i>	-3,8	0,0
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	15,2	14,1
<i>dont effets d'impôts</i>	-23,7	-4,7
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	120,4	65,1
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	118,7	68,3
Intérêts ne donnant pas le contrôle	1,7	-3,2

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	30/06/2022	30/06/2021
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		33,8	36,3
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		11,9	9,2
Variation de valeur des immeubles de placement		73,1	15,6
Variation de valeur des instruments financiers		0,1	4,2
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-6,3	-5,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		1,1	-8,6
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		113,7	51,4
Coût de l'endettement financier net	6.1	26,0	31,4
Charge d'impôt (y compris différé)		28,2	36,6
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		167,9	119,4
Impôts perçus / versés		-17,6	8,4
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		9,9	6,7
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-1,1	1,8
<i>dont créances clients</i>		-2,2	-47,6
<i>dont autres créances</i>		2,3	-16,9
<i>dont dettes fournisseurs</i>		-2,8	7,2
<i>dont autres dettes</i>		15,9	62,5
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		160,2	134,5
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-79,0	-69,3
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-88,6	-113,7
Cessions d'immobilisations		9,5	44,4
<i>Titres consolidés</i>		-25,3	1,0
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		-21,0	0,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		-4,3	1,0
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-8,9	-47,6
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-14,3	-47,6
Cessions de titres non consolidés		5,4	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	9,5	0,2
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-103,6	-115,7
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		0,1	0,0
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-1,3	-1,6
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	307,3	1,1
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-331,7	-134,0
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-8,7	-0,2
Intérêts financiers nets versés		-33,4	-35,0
Variation des créances financières		-2,1	-3,2
Variation des comptes courants	6.2.1	14,0	195,7
Autres flux liés aux opérations de financement		6,6	-1,7
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		-49,3	21,0
VARIATION DE TRESORERIE		9,1	40,6
Trésorerie nette d'ouverture		138,1	183,9
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		1,8	0,8
Trésorerie nette de clôture		149,0	224,6
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>150,7</i>	<i>230,6</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-1,7</i>	<i>-6,0</i>

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	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
<i>en millions d'euros</i>								
AU 31/12/2020	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 623,7	3 900,6	124,9	4 025,5
Correction bilan ouverture					10,5	10,5	13,8	24,4
AU 31/12/2020	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 634,3	3 911,1	138,7	4 049,9
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	2 674,1	3 979,4	135,5	4 115,0
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	2 673,4	3 978,7	133,9	4 112,6
Résultat net de l'exercice					-101,8	-101,8	9,3	-92,6
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-13,5		-13,5	-0,3	-13,8
Écarts actuariels				0,1		0,1		0,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				8,8		8,8	0,5	9,3
Réévaluation des actifs financiers				-18,4		-18,4		-18,4
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-194,1	2 571,6	3 853,9	143,4	3 997,2
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-1,3	-1,3
Variations de périmètre					-4,0	-4,0	-56,7	-60,7
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					29	29	39,3	68,3
Autres mouvements					4,4	4,4	-0,3	4,1
AU 31/12/2021	635,8	840,8	-0,2	-194,1	2 600,9	3 883,3	124,3	4 007,6
Correction bilan ouverture					-6,1	-6,1	6,2	0,1
AU 31/12/2021	635,8	840,8	-0,2	-194,1	2 594,8	3 877,2	130,5	4 007,7
Résultat net de l'exercice					33,0	33,0	0,8	33,8
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				15,4		15,4	-0,2	15,2
Écarts actuariels				74,1		74,1	1,1	75,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-3,8		-3,8		-3,8
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-108,5	2 627,9	3 995,9	132,2	4 128,1
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-2,1	-2,1
Variations de périmètre					-0,1	-0,1	0,0	0,0
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					32,7	32,7	-34,0	-1,3
Autres mouvements					0,5	0,5	0,0	0,5
AU 30/06/2022	635,8	840,8	-0,2	-108,5	2 661,0	4 209,0	96,1	4 125,1



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	31
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	33
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	37
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL.....	38
NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE.....	42
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	44
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN.....	54
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	55
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES.....	56
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	57
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL.....	58
NOTE 12 – PARTIES LIEES.....	59
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	61
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS.....	62
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	63

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

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

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

Cette nouvelle identité est construite autour d'une conviction : celle que l'immobilier ne doit

pas rester immobile face aux défis démographiques et climatiques à venir. Par sa mission d'animer, de régénérer et de transformer des sites en nouveaux lieux de vie, pour le mieux-vivre ensemble, Nhood s'engage de manière responsable et exprime son ambition d'une création de valeur utile et durable pour le marché, pour et avec les habitants de la planète.

Nhood s'ouvre également à de nouveaux métiers des services immobiliers et se donne la possibilité d'agir au service d'un potentiel élargi de nouveaux clients. Cette création pose le premier jalon pour faire de la nouvelle entreprise un leader 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 2022.

New Immo Holding SA est contrôlée par ELO.

1.2 FAITS MARQUANTS

Impact du conflit russo-ukrainien

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

Malgré le conflit russo-ukrainien démarré le 24 février 2022, l'exposition de New Immo Holding reste limitée. La Russie et l'Ukraine combinées représentent environ 3,6% de la juste valeur de nos actifs, et 6,6% des revenus locatifs nets du groupe au 31 décembre 2021.

Les principaux impacts dans les comptes au 30 juin 2022 concernent les immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat financier.

Dans ce contexte de guerre, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie au 30 juin 2022.

Après analyse des perspectives de rentabilité, de l'évolution du taux de vacances et d'une liquidité très réduite des actifs détenus en Ukraine et en Russie, le Groupe a acté une position prudente avec une perte de valeur des immeubles de placement de 50% pour la Russie et de 55% pour l'Ukraine au 30 juin 2022. Le

Groupe procédera à une nouvelle analyse de la situation au 31 décembre 2022.

Au 30 juin, l'ensemble des sites exploités en Russie (20) et en Ukraine (1) sont ouverts.

Italie – Poursuite de la création d'un portefeuille d'actifs en partenariat

En avril 2022, la société Gallerie Commerciali Sardegna change de dénomination et devient MISAR S.r.l. Sur le même mois, les sociétés Merlata Sviluppo et Centri Commerciali Direzionali fusionnent dans MISAR S.r.l.

La structure MISAR est désormais détentrice de Merlata Mall S.p.A et MISAR DUE S.r.l.

Par ailleurs, Ceetrus Italy Spa a cédé l'hypermarché de Rescaldina à la société MISAR DUE.

Suite à cette réorganisation, la structure MISAR et ses filiales regroupent les actifs de Rescaldina, Olbia, Cagliari Santa Gilla, Sassari et Merlata, afin de mener en partenariat plusieurs projets de développement importants pour le groupe New Immo Holding.

Gare du Nord

Gare du Nord 2024, société mise en équivalence, est placée en liquidation amiable depuis le 21 septembre 2021.

New Immo Holding détient une créance sur la société Gare du Nord 2024 qui s'établit à 181 millions d'euros (cf. note 7.2) et qui représente le risque maximal supporté par le Groupe. Sur la base des procédures engagées depuis le 31 décembre 2021 et le premier semestre 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

France – Changement de méthode de consolidation

Fin janvier 2022, la société Ceetrus France a acquis l'intégralité des titres de l'entité Promenade de Bretigny auprès de son partenaire. Ceci entraînant un changement de méthode de consolidation (mise en équivalence à intégration globale).

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2022

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 2022 (hors Russie et Ukraine).

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 2021, restent inchangées.

Opération de financement

En juin 2022, New Immo Holding a souscrit à un nouveau prêt structurel de 304 millions d'euros auprès d'ELO. Les fonds ont servi à refinancer l'échéance d'un prêt souscrit auprès d'ELO.

Les principales variations de périmètre au 30 juin 2022 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 2022 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 2021 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 14 septembre 2022.

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 30 juin 2022 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022. Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation une norme ou interprétation publiée mais pas encore entrée en vigueur.

Autres normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022

- Amendements limités à IFRS 3 « définition d'une entreprise »
- Amendements à IAS 16 « immobilisations corporelles – produit antérieur à l'utilisation prévue »
- Amendements à IAS 37 « contrats déficitaires – coûts d'exécution du contrat »

- Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS apportant des modifications aux normes suivantes :

- IFRS 1 "Première application des Normes internationales d'information financière", relatives au traitement de la réserve de conversion d'une société dont la mère applique les IFRS ;
- IFRS 9 "Instruments financiers", relatives aux frais à prendre en compte lors du test de décomptabilisation d'un passif financier ;
- IFRS 16 "Contrats de location", relatives aux exemples présentés dans la norme ;
- IAS 41 "Agriculture", relatives au flux de trésorerie à prendre en compte dans les évaluations à la juste valeur.

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 2022

	31/12/2021	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Change ment de mode de consolidation	30/06/2022
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	124				-1	1	124
Mises en équivalence	41		4		-1	-1	43
TOTAL	165		4		-2	0	167

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 2022 sont :

France – Changement de méthode de consolidation

Fin janvier 2022, Ceetrus France a acquis une part complémentaire des titres de la société Les Promenades de Brétigny, passant ainsi de société mise en équivalence à intégration globale.

Italie – Création et fusion de sociétés mises en équivalence

Les sociétés Merlata Sviluppo et Gallerie Commerciali Sardegna ont fusionné avec un

partenaire externe CCD pour former une nouvelle entité appelée Misar.

L'opération Misar a également entraîné la création de deux nouvelles sociétés, Marconi Sviluppo détenue à 49,99% par Ceetrus Italy et Misar Due détenue à 100% par la société Misar.

Pologne

La société Real Estate Alpha 1 a été absorbée par la société Bemika.

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

Accélération du développement d'Auchan Retail et New Immo Holding en Hongrie

A la suite de l'annonce faite le 1er septembre 2021 de l'entrée en négociations exclusives de ELO avec Indotek Group, ELO a acté le 24 Mars 2022, la cession d'une participation de 47 % du capital de Auchan Hongrie et de Cœtrus Hongrie à Indotek Group entraînant une perte de contrôle exclusif.

La réalisation de cette transaction, visant à accélérer le développement d'ELO et de sa filiale New Immo Holding sur le marché hongrois, reste soumise à l'approbation des autorités compétentes locales.

Dans le respect des critères déterminés par la norme IFRS 5, les actifs et passifs de Cœtrus Hongrie sont présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente » du bilan au 30 juin 2022.

Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022
Goodwill	0,3
Immobilisations corporelles	0,6
Immeubles de placement	166,3
Actifs d'impôts différés	0,4
Actifs non courants	167,6
Créances clients	0,7
Autres actifs courants	0,5
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4,3
Actifs courants	5,6
TOTAL ACTIFS	173,2

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022
Autres passifs non courants	2,6
Passifs d'impôts différés	5,6
Passifs non courants	8,2
Provisions courantes	0,5
Dettes fournisseurs	0,2
Dettes d'impôts	-0,1
Autres passifs courants	2,5
Passifs courants	3,1
TOTAL PASSIFS	11,3

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS
3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

30/06/2022					
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 30/06/2022
Revenus locatifs nets	128,4	67,9	53,3	-0,1	249,6
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	6,1	11,8	1,8	0,0	19,6
Excédent brut opérationnel	101,4	51,1	41,4	-13,5	180,4
Résultat opérationnel	100,3	93,2	-79,8	-14,0	99,6
Résultat financier					-43,3
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					6,3
Charge d'impôt					-28,8
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					33,8

30/06/2021					
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 30/06/2021
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

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30/06/2022					
ACTIFS (en millions d'euros)	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 30/06/2022
Goodwill	13,1	82,8	0,0	0,0	95,9
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	40,2	13,8	8,7	13,7	76,3
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 810,8	2 138,1	1 146,1	0,0	7 094,9
Participations dans les sociétés mises en équivalence	51,3	386,3	4,0	4,9	446,5
Autres actifs non courants	1,5	211,9	57,2	185,4	456,1
Autres actifs courants	289,3	288,6	347,2	89,7	1 014,7
TOTAL DES ACTIFS	4 206,2	3 121,4	1 563,1	293,7	9 184,5

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

31/12/2021					
ACTIFS (en millions d'euros)	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2021
Goodwill	13,1	82,8	0,3	-	96,2
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	46,5	17,9	9,8	14,8	89,1
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 733,1	2 134,6	1 376,3	-	7 244,0
Participations dans les sociétés mises en équivalence	51,0	378,2	10,3	8,0	447,6
Autres actifs non courants	1,5	166,3	8,4	93,3	269,5
Autres actifs courants	310,8	301,3	141,8	94,9	848,8
TOTAL DES ACTIFS	4 156,0	3 081,1	1 547,0	211,1	8 995,2

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

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

4.1 GOODWILL

en millions d'euros	31/12/2021	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾ ₍₂₎	30/06/2022
Valeur Brute	216,0	-	-	-	-0,3	215,7
Dépréciations	-119,8	-	-	-	-	-119,8
VALEUR NETTE	96,2	-	-	-	-0,3	95,9

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

(2) dont reclassement des actifs et passifs détenus en vue de la vente en Hongrie

en millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
France	13,1	13,1
Europe de l'Ouest	82,8	82,8
Europe de l'Est	0,0	0,4
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	95,9	96,2

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

en millions d'euros	31/12/2021	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾ ₍₂₎	30/06/2022
Valeur brute	83,0	2,4	-3,5	0,0		3,7	85,6
Amortissements et dépréciations	-52,9		0,0	0,0	-6,5	0,2	-59,1
VALEUR NETTE	30,1	2,4	-3,4	0,0	-6,5	3,9	26,5

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

(2) dont reclassement des actifs et passifs détenus en vue de la vente en Hongrie

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

logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne.

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2021	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾⁽²⁾	30/06/2022
<i>en millions d'euros</i>							
Terrains, constructions et agencements	28,9	0,0	0,0			0,5	29,5
Matériels et autres immobilisations	12,3	0,4		-0,1		0,3	12,9
Immobilisations corporelles en cours	35,1	1,0		-1,6		-11,2	23,3
Valeur brute	76,3	1,4		-1,8		-10,4	65,7
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-17,1				-0,6	-0,3	-18,0
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-8,8				-0,8	-0,1	-9,8
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-13,5				-0,0	-0,1	-13,6
Amortissements et dépréciations	-39,4			0,0	-1,4	-0,5	-41,3
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	29,1	5,9	-1,8	2,7		-0,8	35,1
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-7,1			-0,9	-2,4	0,8	-9,6
Droits d'utilisation IFRS 16	22,0	5,9	-1,8	1,9	-2,4	0,0	25,5
VALEUR NETTE	59,0	7,3	-1,8	0,1	-3,9	-10,9	49,9

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

(2) dont reclassement des actifs et passifs détenus en vue de la vente en Hongrie

4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2021 et au 30 juin 2022

Au 31 décembre 2021 et au 30 juin 2022, New Immo Holding dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers en France et à l'étranger et a retenu ces valeurs

pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

Au 30 juin 2022, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie, comme indiqué au paragraphe 1.2.

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 31/12/2021	7 013,5	163,4	67,0	7 244,0
Entrées de périmètre				
Investissements	99,3	0,0	0,2	99,5
Cessions et sorties de périmètre	-45,9	1,0	11,7	-58,5
Reclassements et autres mouvements	-39,3	121,9	0,1	161,2
Variation de change	41,8	-0,3	2,8	44,3
Variation de juste valeur	-78,3	0,0	5,3	-73,1
AU 30/06/2022	6 991,3	40,3	63,3	7 094,9

Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'intégration du strip mall de Promenade de Brétigny pour 60 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 14 millions d'euros en France ;
- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Roumanie et en Italie pour 10 millions d'euros.

Les cessions intervenues pendant le premier semestre concernent principalement l'Italie

suite à la cession de la galerie Rescaldina. Pour 45 millions d'euros.

Le poste variation de change comprend principalement l'impact de variation de taux du Rouble.

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

Les autres mouvements correspondent principalement au reclassement des immeubles de placement de la Hongrie en actifs destinés à être cédés pour 166 millions d'euros.

en millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement à la juste valeur	7 029,9	7 044,8
Immeubles de placement au coût historique	40,3	163,4
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	7 070,2	7 208,3
Droits d'utilisation immeubles de placement	63,3	67,0
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-38,5	-31,3
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 094,9	7 244,0

(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 2022 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation (%) ⁽²⁾	Taux de sortie (%) ⁽³⁾
France	323 €/m ²	7,27 %	5,95 %
Europe de l'Ouest	282 €/m ²	8,53 %	6,89 %
Europe de l'Est	172 €/m ²	11,35 %	9,07 %

⁽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 31/12/2021	447,6
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	6,3
Dividendes reçus	-9,6
Augmentations et réductions de capital	-4,7
Variations de périmètre	-2,0
Autres mouvements ⁽²⁾	8,9
AU 30/06/2022	446,5

⁽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 la réduction de capital chez Zenia et Alegro Setubal pour un montant total de -5,4 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 2022, 43 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 41 sociétés au 31 décembre 2021.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% de contrôle		Valeur d'équivalence	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
France					
	Immaucom	20,00%	20,00%	40,3	39,0
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0	3,2
Espagne					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	68,0	64,4
Luxembourg					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	26,1	25,2
Portugal					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	39,9	38,8
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	19,0	20,4
	Neutripromo	50,00%	50,00%	3,5	3,4
Italie					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	82,5	79,6
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	23,2	22,4
	Merlata Sviluppo (absorbée par Misar)	00,00%	48,70%	0	47,1
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,99%	100,5	55,5
	Autres	-	-	43,4	48,5
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				446,5	447,6

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

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

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

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022		31/12/2021		30/06/2021	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
BILAN						
Immobilisations corporelles	54,1	26,6	55,5	27,6	55,5	27,7
Immeubles de placement	1 951,7	843,3	2 028,8	907,0	1 546,4	636,5
Autres actifs non courants	251,5	135,2	104,2	31,2	88,3	17,3
Autres actifs courants	602,6	263,0	596,6	266,9	535,9	234,0
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 859,9	1 268,1	2 785,1	1 232,7	2 226,0	915,5
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	297,3	176,6	404,5	226,9	306,8	170,2
Dettes financières externes (courant et non courant)	901,5	447,8	798,0	394,4	590,1	266,9
Autres passifs non courants	117,2	34,2	112,8	32,1	96,4	20,2
Autres passifs courants	330,9	163,0	261,0	131,8	237,2	118,5
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 646,8	821,6	1 576,3	785,1	1 230,4	575,8
ACTIF NET	1 213,1	446,5	1 208,8	447,6	995,7	339,7
COMPTE DE RESULTAT						
Excédent brut opérationnel	28,4	10,6	40,8	18,9	23,5	9,3
Amortissements, dotations, provisions	-11,6	-7,3	-0,9	-0,8	-0,4	-0,4
Variation de valeur des immeubles de placement	-178,4	-117,8	12,9	7,4	1,0	1,9
Résultat de cession	12,4	8,2	0,0	0,0	-0,0	-0,0
Autre produits et charges	194,0	127,7	-5,9	-2,9	-0,6	-0,6
Résultat financier	-16,0	-11,6	-7,9	-4,7	-3,5	-2,2
Impôts sur les résultats	-7,4	-3,4	-35,0	-16,8	-6,5	-2,7
RESULTAT NET	21,3	6,3	4,0	1,1	13,5	5,3

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS
6.1 RESULTAT FINANCIER

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	-33,3	-34,8
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-1,1	-2,9
Charges financières	-34,5	-37,7
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,4	1,0
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	6,1	5,4
Produits financiers	8,5	6,4
Coût de l'endettement financier net	-26,0	-31,4
Autres produits et charges financiers dont :	-17,3	-2,5
<i>Produits de commissions de garantie</i>	-1,5	2,1
<i>Produits de commissions de financement</i>	2,8	3,2
<i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>	0,8	-4,1
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-3,2	-2,7
<i>Autres produits/charges financiers</i>	-16,2	-0,9
RESULTAT FINANCIER	-43,3	-33,8

Résultat financier 30 juin 2022

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 2022 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 19,0 millions d'euros et de 14,3 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 6,0 millions de dépréciations de créances financières Gare du Nord chez New Immo Holding, de 2,8 millions d'euros liés aux financements apportés dans le cadre du projet Gare du Nord et de 3,2 millions d'euros de frais financiers liés à l'application de la norme IFRS 16.

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.

6.2 DETTE FINANCIERE NETTE
6.2.1 Variation de la dette financière nette
Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022

en millions d'euros	31/12/2021	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI (1)	Variation de périmètre (2)	Autres mouvements	Effet de change	30/06/2022
Emprunts et dettes financières brutes	3 286,7	11,3				27,6	-0,6	3 334,2
<i>non courants</i>	2 334,9	280,9				142,7	0,0	2 473,1
<i>courants</i>	951,7	-269,6				170,3	-0,6	861,2
Avances de trésorerie Groupe	-1,2	-0,0				-0,0		-1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-141,6	-5,6			4,3	-2,9	-5,0	-150,7
Instruments dérivés actifs et passifs	-6,8	0,0	0,1	-91,0				-97,7
DETTE FINANCIERE NETTE	3 137,1	5,7	0,1	-91,0	4,3	24,7	-5,6	3 084,7

(1) autres éléments du résultat global

(2) dont reclassement des actifs et passifs détenus en vue de la vente en Hongrie

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	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires et placements privés	358,0	357,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	358,0	365,2
Emprunts et dettes auprès de parties liées (1)	1 756,0	1 611,0
Dettes financières diverses	1,0	0,9
Emprunts et dettes financières non courantes	2 473,1	2 334,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	37,6	24,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées (1)	562,1	707,0
Comptes courants auprès de parties liées (1)	250,2	205,0
Dettes financières diverses	9,6	11,5
Découverts bancaires	1,7	3,5
Emprunts et dettes financières courantes	861,2	951,7
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 334,3	3 286,6

(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 30/06/2022	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,0			358,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0	3,6		131,4	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	2,9	2,9			
Dettes financières diverses	10,6	9,6		1,0	
Billets de trésorerie	0,0				
Dettes à taux fixe	506,6	16,2		490,3	
Emprunts obligataires et placements privés					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	260,6	33,9		226,7	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	2 315,2	559,2		1 756,0	
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	250,2	250,2			
Dettes sur contrats de location financement					
Dettes financières diverses					
Découverts bancaires	1,7	1,7			
Dettes à taux variable	2 827,7	845,0		1 982,7	
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 334,3	861,2		2 473,0	

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2021	Nominal au 30/06/2022
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
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	162,6	160,9
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	43,5	17,6	26,4
Coresi Business Park Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	27,2	26,6
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	135,0	135,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	45,0	45,0
Autres						2,2	1,4
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					422,5	389,6	395,3

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 31/12/2021	Nominal au 30/06/2022
à moins de 1 an	Holding	704,0	559,0
	France	3,2	3,0
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1611,0	1 756,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		2 318,2	2 318,0

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>	30/06/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	18,5	8,0
Disponibilités	132,2	133,7
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	150,7	141,6
Découverts bancaires	1,7	3,5
TRESORERIE NETTE	149,0	138,1

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	Juste valeur 31/12/21	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI ⁽¹⁾	Autre/ reclassement	Juste valeur 30/06/22
Swaps de taux payeurs	2,6			0,1	91,6		94,2
Swaptions	-						-
CAP	0,1			-0,1	1,3		1,3
Tunnels	-						-
Swaps de devise	-						-
Instruments qualifiés de couverture	2,7			-0,1	92,9		95,5
Swaps de taux payeurs	1,8			1,8	-1,8		1,9
Swaptions	-						-
CAP	-						-
Tunnels	-						-
Swaps de devise	2,3			-2,0			0,3
Instruments non qualifiés de couverture	4,1			-0,1	-1,8		2,2
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	6,8	-	-	-0,2	91,1	-	97,7

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2022 – 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		1 137,6	650,0	1 787,6
Swaptions				-
CAP	150,0	250,0		400,0
Tunnels				-
Instruments qualifiés de couverture	150,0	1 387,6	650,0	2 187,6
Swaps de taux payeurs	80,2			80,2
Swaptions				-
CAP				-
Tunnels				-
Instruments non qualifiés de couverture	80,2			80,2
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	230,2	1 387,6	650,0	2 267,8

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

Détail du portefeuille au 31 décembre 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		1 138,9	650,0	1 788,9
Swaptions				-
CAP	150,0	250,0		400,0
Tunnels				-
Instruments qualifiés de couverture	150,0	1 388,9	650,0	2 188,9
Swaps de taux payeurs	73,1			73,1
Swaptions				-
CAP				-
Tunnels				-
Instruments non qualifiés de couverture	73,1			73,1
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	223,1	1 388,9	650,0	2 261,9

Détail du portefeuille au 30 juin 2022 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 30 juin 2022

<i>en millions d'euros</i>	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	23,9	97,3	91,0	111,7	
Exposition bilancielle brute	23,9	97,3	91,0	111,7	
Swaps de change	(23,9)	(97,3)	(91,0)		
EXPOSITION NETTE	-	-	-	111,7	-

Au 31 décembre 2021

<i>en millions d'euros</i>	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	27,1	112,0	88,9	75,3	-
Exposition bilancielle brute	27,1	112,0	88,9	75,3	-
Swaps de change	(27,1)	(112,0)	(88,9)	(75,3)	-
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 2022, 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 2022.

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	30/06/2022
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 30/06/2022	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,0	396,0	4,1	391,9	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	395,6	421,3	44,9	376,4	
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 318,1	2 421,8	589,5	1 832,4	
Comptes courants auprès de parties liées	250,2	250,4	250,4		
Dettes financières diverses	10,5	10,5	9,5	1,0	
Découverts bancaires	1,7	1,7	1,7		
Dettes fournisseurs	155,7	155,7	155,7		
Dettes d'impôts exigibles	39,7	39,7	39,7		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 529,5	3 697,0	1 095,3	2 601,7	
Dérivés passifs courants	1,4	1,4	1,4		
Dérivés passifs non courants	0,0	0,0	-0,5	0,5	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	1,4	1,4	1,0	0,5	

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>	30/06/2022	31/12/2021
Actifs financiers		
Taux fixe	150,7	141,6
Taux variable	1,7	1,2
Passifs financiers		
Taux fixe	(506,6)	(508,2)
Taux variable	(2 827,7)	(2 778,4)
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	(355,9)	(366,6)
TAUX VARIABLE	(2 826,0)	(2 777,2)
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	(1 617,8)	(1 611,9)
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	(355,9)	(366,6)
TAUX VARIABLE	(1 208,2)	(1 165,3)

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 2022, une hausse du coût de l'endettement de 35,8 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 4,6 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2022. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 46,8 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 2022, une hausse du coût de l'endettement de 26,9 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 8,8 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2022. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 47,6 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 30/06/2022	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	200,8		200,8	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	99,1		99,1	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	72,4		72,4	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	152,2		152,2	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	150,7		150,7	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,0		358,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	395,6		395,6	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 568,3		2 568,3	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	1,4		1,4	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	155,7		155,7	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	11,3		11,3	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	1,7		1,7	

NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	30/06/2022
Valeur Brute	274,7	-3,5	2,4	1,1	274,9
Dépréciations	80,9	5,7	1,1	0,1	-74,1
VALEUR NETTE	193,9	2,2	3,5	1,2	200,8

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2021	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	30/06/2022
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	81,3	1,6	0,0	-5,0	77,8
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	118,9	8,7	0,0	-0,0	127,6
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		200,2	10,3	0,0	-5,0	205,5
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	178,6	-6,0	0,0	0,0	172,5
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,2	0,0	0,0	0,0	1,2
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		179,7	-6,0	0,0	0,0	173,6

7.3 DETTE LOCATIVE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	30/06/2022
Dettes locatives non courantes	88,4	2,4	1,7	-6,5	2,9	88,9
Dettes locatives courantes	20,0	-7,0	0,3	6,5	0,2	20,0
DETTES LOCATIVES	108,4	-4,6	2,0	0,0	3,0	108,9

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Produits liés aux charges locatives gérées	56,4	47,7
Charges locatives gérées	-67,6	-58,1
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-11,1	-10,4

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 107,1 millions d'euros au 30 juin 2022 (98,8 millions d'euros au 31 décembre 2021) 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	31/12/2021	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	30/06/2022
Immobilisations	968,3	9,4	-	0,6	1,0	979,3
Sur déficits reportables	-22,3	-8,0	-	-5,5	-	-35,9
Autres	-38,1	-4,4	23,7	-6,1	0,3	-24,7
Actifs/Passifs d'impôts différés	907,6	-3,0	23,7	-11,0	1,3	918,7

⁽¹⁾ y compris les écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Charges/Produits		
Impôt exigible	-31,8	-22,0
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	0,0	0,0
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0
Impôt exigible	-31,8	-22,0
Variation des différences temporelles		
Impact des changements de taux	1,9	-30,7
Impôt différé sur déficits reportables	0,4	0,0
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,8	14,9
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0
Impôt différé	3,0	-15,8
CHARGES D'IMPÔT	-28,8	-37,8

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 31/12/2021	0,2	3,6	0,0	3,8
Dotations	0,0	0,0	0,0	0,0
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,1	0,0	-0,1
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	0,0	0,0
TOTAL AU 30/06/2022	0,2	3,5	0,0	3,7

10.1.2 Provisions courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2021	3,8	0,0	26,4	30,3
Dotations	0,7	0,0	0,2	0,9
Reprises de provisions utilisées	-0,3	0,0	-5,2	-5,5
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	1,0	0,0	-0,5	0,5
TOTAL AU 30/06/2022	5,1	0,0	21,0	26,1

NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Rémunérations du personnel après charges sociales	-42,0	-40,4
Intéressement et participation	-0,9	-2,1
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	0,0	0,0
Avantages au personnel et paiements en actions	0,1	-0,0
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-42,8	-42,5

NOTE 12 – PARTIES LIÉES

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 5,7 millions d'euros au 30 juin 2022 (contre 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2021).

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 0,8 million d'euros au 30 juin 2022 (contre 0,7 million au 31 décembre 2021).

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	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Produits et charges			
<u>Avec ELO</u>			
Loyers quittancés à ELO	0,3	1,4	15,2
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,8	0,7	0,2
Honoraires de prestations de services versés à ELO	5,7	5,9	3,3
Résultat des cessions à ELO	0,1	-0,0	0,0
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	19,0	36,7	19,1
Frais de personnel	0,2	1,6	0,6
Frais divers	2,7	7,1	2,4
<u>Avec les sociétés MEE</u>			
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	6,2	13,4	6,5
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,0	-	0,4
Frais divers	0,2	2,1	1,3
Actifs et Passifs			
<u>Avec ELO</u>			
Actifs			
Créances clients et comptes rattachés	7,9	12,4	11,9
Autres créances	47,3	25,7	29,4
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	2,0	2,0
Passifs			
Prêts et avances en compte courant reçus	2 569,0	2 530,7	1 993,1
Dettes fournisseurs	37,5	40,1	29,7
Autres dettes	10,6	9,3	14,2
<u>Avec les sociétés MEE</u>			
Actifs			
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	365,0	364,3	288,8
Créances	55,2	16,2	9,1
Passifs			
Prêts et avances en compte courant reçus	2,4	1,5	1,5
Autres dettes	1,0	0,0	0,7

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	4,1	11,4
Options sur terrain et immeubles	4,1	11,4
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
Engagements hors bilan liés au financement	1 193,5	1 083,0
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	654,4	556,2
Dettes assorties de garanties	539,1	526,8
Engagements hors bilan liés au périmètre	18,7	18,7
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	18,7	18,7

Engagements liés au périmètre de consolidation

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

Engagements liés au financement

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

Engagements liés aux activités opérationnelles

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

NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS

14.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2022	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 2022.

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

	30/06/2022	30/06/2021
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

Résultat net de l'ensemble consolidé par action	30/06/2022	30/06/2021
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	33,0	39,8
<i>Par action (en €)</i>	1,04	1,25
Résultat dilué par action	30/06/2022	30/06/2021
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	33,0	39,8
<i>Par action (en €)</i>	1,04	1,25

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⁾	
		06/2022	12/2021	06/2022	12/2021	06/2022	12/2021
France	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,31	98,31	98,31	98,31	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,31	98,31	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	98,31	61,07	100,00	62,12	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	64,89	64,89	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,31	98,31	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	48,25	48,25	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	96,51	96,51	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie	Ceetrus Hungary - KFT	98,72	98,72	100,00	100,00	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
	MISAR - SRL	49,90	49,99	49,90	49,99	MEE	MEE
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
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
Pologne	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,49	99,49	100,00	100,00	IG	IG
Portugal	Alegro Alfragide - SA	49,26	49,26	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,26	49,26	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	98,16	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,16	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	98,16	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	98,16	98,16	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	49,08	49,08	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	98,16	98,16	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	98,28	98,28	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

NEW IMMO HOLDING

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle 2022**

(Période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022)

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

KPMG SA
Tour EQHO
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022

(Période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022)

Aux Actionnaires
NEW IMMO HOLDING
243-245, rue Jean-Jaurès
59650 Villeneuve d'Ascq

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société NEW IMMO HOLDING, relatifs à la période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 15 septembre 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

 *Jean-Baptiste Deschryver*

 *Sandie Tzinmann*

Jean-Baptiste Deschryver

Sandie Tzinmann