



# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2023



## 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 2023 .....	8
NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES.....	9
FAITS MARQUANTS .....	12
EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	17
COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2023 .....	18
PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2023 .....	24
ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES.....	256



## PRESENTATION DE NEW IMMO HOLDING



## LE MOT DU CEO

Le premier semestre 2023 a été marqué par le lancement de la Vision en action, avec les 1000 Nhooders, tous territoires et tous métiers confondus. Cela a permis de créer un collectif, de faire émerger un cap commun partagé et de décliner des axes de travail clairs et co-construits. Ce processus engage encore plus les Nhooders dans une posture de responsabilité pour rendre les sites attractifs, les projets innovants pour atteindre notre Vision « Des lieux en Mieux ».

Cet engagement se traduit notamment par l'avancée de nos projets comme l'Allée Counord à Bordeaux qui transcendera un site initialement monofonctionnel en lieu mixte, le projet de transformation de la Galerie Commerciale Alverca au Portugal qui revitalise un complexe immobilier en assurant l'expansion et la diversification de ses fonctions d'origine, dans une adaptation au contexte social, ou encore To Dream en Italie, projet de régénération urbaine qui crée un nouveau quartier riche en services aux portes de Turin.

Et partout en Europe, Nhood montre son engagement en matière de solidarité en prenant part à des initiatives locales qui font la fierté de l'entreprise et des Nhooders.

La Vision Nhood « Des lieux en mieux », avec la dimension triple impact positif (People, Planet, Profit) est au cœur de l'engagement des équipes. C'est ce qui nous guide, au quotidien, dans la réalisation de nos projets, dans la volonté d'innover en faisant preuve de résilience. De proposer les meilleurs services à nos clients, 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 1 102 experts présents dans 11 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 15 septembre 2023,

*« 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**

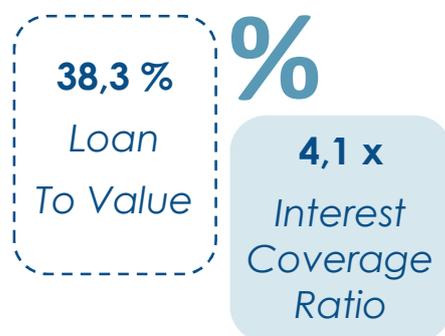
Président Directeur Général de  
New Immo Holding



**RAPPORT DE GESTION  
AU 30 JUIN 2023**



## NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



**282 M€**

de revenus locatifs bruts au S1 2023 (+7,8%)

**182 M€**

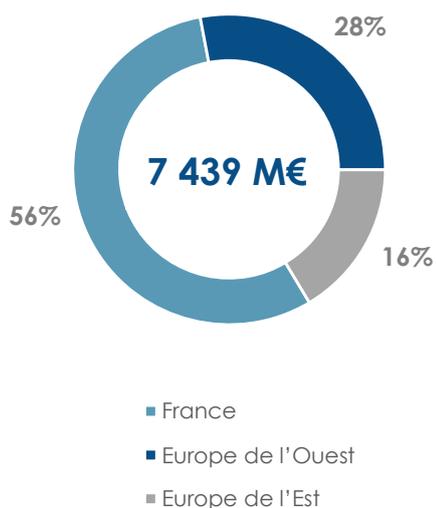
d'EBITDA hors IFRS16 au S1 2023 (+10,9%)

**3,1 Md€**

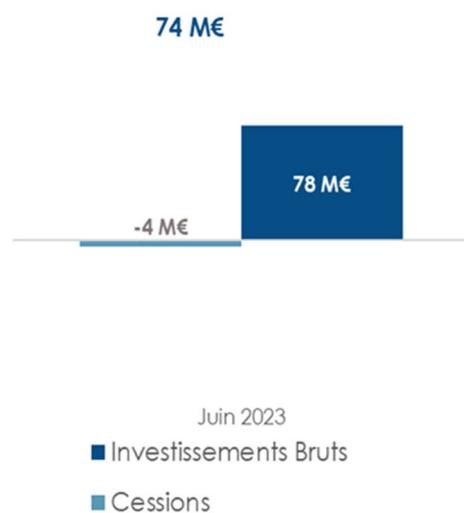
de dette financière nette au S1 2023 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

Juste valeur des actifs



Investissements Nets



## COMpte DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023 Avec Retraitements IFRS 16	30/06/2023 Hors Retraitements IFRS 16	30/06/2022 Avec Retraitements IFRS 16	30/06/2022 Hors Retraitements IFRS 16
Revenus locatifs bruts	281,6	281,6	261,1	261,1
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	60,2	60,2	56,4	56,4
<i>Charges locatives gérées</i>	-77,1	-77,1	-67,6	-67,6
Charges locatives non récupérées	-16,8	-16,8	-11,1	-11,1
Charges sur immeubles	-8,3	-17,7	-0,4	-11,0
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>256,5</b>	<b>247,0</b>	<b>249,6</b>	<b>239,0</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	21,6	21,6	19,6	19,6
Marge de promotion immobilière	0,7	0,7	0,5	0,5
Autres produits d'exploitation	-0,5	-0,5	1,4	1,4
Frais de personnel	-48,5	-48,5	-42,8	-42,8
Frais de structure	-42,1	-45,3	-47,8	-48,7
<b>Excédent brut opérationnel</b>	<b>187,7</b>	<b>175,1</b>	<b>180,4</b>	<b>168,9</b>
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	7,6	-5,2	-10,5	-8,0
Reprises et dotations aux provisions	-2,0	-2,0	4,6	4,6
Variation de valeur des immeubles de placement	-81,2	-75,9	-73,1	-66,8
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	8,6	8,2	37,2	37,1
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-6,8	-6,8	-39,0	-39,0
Résultat de cession	1,8	1,4	-1,8	-1,8
Dépréciation des goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>98,8</b>	<b>93,4</b>	<b>99,6</b>	<b>96,9</b>
<i>Produits financiers</i>	21,3	21,3	8,5	8,5
<i>Charges financières</i>	-65,2	-65,2	-34,5	-34,5
Coût de l'endettement financier net	-43,9	-43,9	-26,0	-26,0
<i>Autres produits financiers</i>	3,1	3,1	4,7	4,7
<i>Autres charges financières</i>	-13,4	-10,6	-22,0	-18,8
Autres produits et charges financiers	-10,3	-7,5	-17,3	-14,1
<b>Résultat financier</b>	<b>-54,2</b>	<b>-51,4</b>	<b>-43,3</b>	<b>-40,1</b>
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	9,3	9,3	6,3	6,3
Charge d'impôt	-12,2	-11,4	-28,8	-29,0
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>41,8</b>	<b>39,9</b>	<b>33,8</b>	<b>34,1</b>
<i>Dont</i>				
Part du Groupe	43,6	41,7	33,0	33,4
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-1,8	-1,8	0,8	0,8
EBITDA	193,3	181,7	173,4	163,9

## BILAN CONSOLIDE

ACTIFS (en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Goodwill	4.1	99,6	95,9
Autres immobilisations incorporelles	4.2	14,7	19,6
Immobilisations corporelles	4.3	42,6	45,6
Immeubles de placement	4.4	7 288,7	7 334,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	440,4	445,6
Instruments dérivés non courants	6.3	138,4	125,9
Autres actifs financiers non courants	7.2	239,6	216,3
Autres actifs non courants		68,1	67,5
Actifs d'impôts différés	9.2	101,2	85,4
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 433,3</b>	<b>8 436,1</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	170,3	157,3
Stocks		21,0	15,1
Créances clients	7.1	211,1	211,2
Créances d'impôts exigible	9.2	29,2	17,2
Instruments dérivés courants	6.3	3,8	18,1
Autres actifs financiers courants	7.2	173,5	174,1
Autres actifs courants		277,7	292,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	134,0	121,2
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 020,6</b>	<b>1 007,0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>9 453,9</b>	<b>9 443,1</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital social	14.1	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4
Réserves consolidées		2 593,6	2 521,5
Résultat net consolidé		43,6	64,4
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>4 213,7</b>	<b>4 162,4</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle		92,5	95,3
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 306,2</b>	<b>4 257,6</b>
Provisions non courantes	10	12,5	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 535,9	2 766,2
Dettes locatives non courantes	7.3	80,5	86,5
Instruments dérivés non courants	6.3	0,0	0,0
Autres passifs non courants		64,5	62,2
Passif d'impôts différés	9.2	1 057,3	1 058,4
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 750,7</b>	<b>3 983,3</b>
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	14,4	14,3
Provisions courantes	10	22,4	22,8
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	878,2	673,7
Dettes locatives courantes	7.3	16,0	18,4
Instruments dérivés courants	6.3	0,2	2,1
Dettes fournisseurs		128,9	161,4
Dettes d'impôts exigibles		34,7	21,6
Autres passifs courants		302,2	288,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 397,0</b>	<b>1 202,1</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>9 453,9</b>	<b>9 443,1</b>

## FAITS MARQUANT

### EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding, notamment au travers de la Foncière Ceetrus, est présent dans 11 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 30 juin 2023, la société gère 980 sites commerciaux, dont 213 en propriété, 17 en location et 726 en mandat de gestion et 24 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	650	80	1	569	
Europe de l'Ouest	100	52	9	15	24
Europe de l'Est	230	81	7	142	
Total	980	213	17	726	24

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

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

Au premier semestre 2023, 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 1,3% de la juste valeur des actifs, et 3,5% des revenus locatifs nets du Groupe au 30 juin 2023.

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 ni au 31 décembre 2022, ni au 30 juin 2023.

Après analyse des perspectives de rentabilité, de l'évolution du taux de vacance et d'une liquidité très réduite des actifs détenus en Ukraine et en Russie, le Groupe a constaté sur le premier semestre 2023 une diminution de la juste valeur de ses actifs de 20,4 millions d'euros en Russie et de 0,1 millions d'euros en Ukraine.

Au 30 juin 2023, 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

#### FAITS MARQUANTS DANS LES PAYS

##### France

Le Specialty Leasing, qui consiste à proposer des espaces éphémères au sein des sites, voit son activité progresser de +19% en Chiffre d'Affaires et également en volume d'affaires avec une progression de +33% des baux par rapport au 30 juin 2022.

Sous différents formats, d'un salon de l'auto, ou un pop-up store qui s'installe dans une cellule vacante ou marquant un ancrage plus local avec par exemple des marchés de créateurs, cette activité semble prise en compte des visiteurs et répondre à leurs attentes.

Une activité qui progresse et promet de l'attractivité.

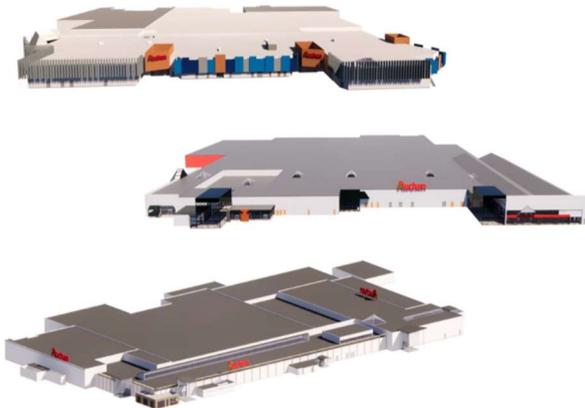


Salon de l'automobile  
Avignon Nord – France

Imaginez un monde où nous pouvons simuler et améliorer les bâtiments, les processus et les services sans risquer le moindre impact sur l'environnement réel.

C'est ce que permettent les jumeaux numériques. En l'alignant ces derniers sur notre réalité actuelle, nous pouvons obtenir des données à jour, d'une qualité exceptionnelle et réunies au sein d'un même écosystème. Plus besoin de chercher des informations éparées ou de jongler entre plusieurs systèmes ; tout est centralisé pour une efficacité optimale pour tous !

Nhood déploie ces derniers en tant que nouveau service. Au 30 juin 2023, 3 sites français ont été mis en production, Lyon St Priest, Petite-Forêt et Leers. D'ici la fin de l'année, 16 autres sites en France et 1 en Espagne (Vialia Vigo) seront déployés, permettant ainsi une meilleure valorisation des actifs et une efficacité opérationnelle pour l'ensemble des métiers.



Capture d'écran des 3 premiers sites mis en production (dans l'ordre de haut en bas) : Lyon St Priest, Petite-Forêt, Leers – France

Nhood Services France s'est vu confier par Auchan Retail France, un mandat global d'Asset Management, Gestion Locative et Support juridique.

Ce mandat concerne 936 sites, en 2 244 lots soit plus de 8 millions m<sup>2</sup> (GLA). Il concrétise une longue période de travail constructif entre les équipes d'Auchan et de Nhood, qui ont œuvré conjointement à la création de valeur pour nos exploitants sur site.

Nhood a notamment formalisé et fait valider une vingtaine de vision de site aux équipes ARF exploitation et asset pour permettre de sécuriser l'attractivité de ces sites en apportant une mixité d'offres commerciales et en améliorant la qualité technique et énérgivore des bâtiments. Et pour permettre une meilleure appréhension du potentiel de création de valeur sur chaque site, les équipes Asset Management, Gestion Locative et Juridique d'Auchan Retail France ont rejoint ce 1<sup>er</sup> mars les équipes Nhood Services France.



Accueil des équipes Asset Management, Gestion Locative et Juridique chez Nhood

Le 23 juin 2023 à Bordeaux, Antoine Grolin, Président de New Immo Holding, Etienne Dupuy, CEO de la Foncière Ceetrus, Marco Balducci, CEO de Nhood, Camille Pélissard, Directrice Immobilière d'Auchan Retail, avec Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux, ont posé de concert les fondations végétales du nouvel îlot immobilier et commercial de Bordeaux Counord, baptisé «L'Allée Counord» par les habitants

Ce programme démonstrateur de la régénération urbaine à l'heure de la résilience climatique, se déploie sur une parcelle de 11.000 m<sup>2</sup>, avec la transformation d'un supermarché Auchan, maintenu ouvert pendant le chantier, la création de logements neufs en accession, de bureaux et de services, sur un site renaturé avec 22% de pleine terre, en bordure du tramway.

L'Allée Counord illustre l'ambition stratégique de Nhood de transformer le commerce et l'immobilier en cœur de ville, ici à Bordeaux, pour ses clients Auchan Retail et la Foncière Ceetrus. Cette dernière lui a confié l'exclusivité du mandat pour le conseil, la réalisation, la gestion et l'exploitation du site.

L'Allée Counord transcende un site initialement monofonctionnel en lieu mixte, frugal et qualitatif, décuplant les espaces végétalisés et créant des emplois.

Labellisé Bâtiment frugal bordelais, l'Allée Counord vise notamment l'excellence dans sa capacité à :

**Réduire l'impact environnemental** et climatique du site redessiné avec 22% de pleine terre,

**Décarboner le bâti** via des matériaux biosourcés, tourné vers les filières locales,

**Favoriser les mobilités douces,**

**Promouvoir l'évaluation BREEAM** Very Good pour la partie tertiaire.

Nhood illustre également son savoir-faire par la mesure de la qualité urbaine durable du site avec son outil exclusif, le référentiel MUQI qui évalue l'impact socio-économique et environnemental du site, avant et après sa construction, avec des indicateurs précieux pour les décideurs publics.



« Allée Counord »  
Bordeaux- France

## Luxembourg

Les "heures silencieuses" sont un projet novateur au Luxembourg, lancé en juin par Auchan Luxembourg, accompagné de NHOOD Luxembourg et des boutiques participantes, en collaboration avec la Fondation Autisme Luxembourg (FAL) et l'IMS Luxembourg - Inspiring More Sustainability.



Ouverture des « Heures silencieuses »  
Kirchberg – Luxembourg

Ce nouveau programme met en place, au sein des centres commerciaux Kirchberg et Cloche d'Or, des plages horaires destinées à accueillir les personnes atteintes d'autisme et d'hypersensibilité dans un environnement apaisé. Deux fois par semaine, l'éclairage est réduit et la musique d'ambiance est coupée dans les parties communes.

Nhood Luxembourg est fière de se tenir au côté d'Auchan Luxembourg pour participer à ce projet inclusif, afin de rendre l'expérience shopping plus sereine pour les clients sensibles et accessible à tous.

## Italie

Le 13 avril 2023 a été inaugurée la première phase de **To Dream**, le plus grand District Urbain du Piémont, né d'un concept innovant en ligne avec la mission de Romania Sviluppo.



Inauguration de TO DREAM - Italie

To Dream se développe à Turin, sur une surface totale de 270 000 mètres carrés, comprenant un centre commercial ouvert et un parking, dans une position stratégique. C'est un concept sans précédent d'intégration entre le shopping, les loisirs, les services, l'hôtellerie et les bureaux. Un design raffiné, **une offre de 107 activités**, dont **24 restaurants**, parmi lesquels **des grandes marques et des premières en Italie**, un vaste **espace de divertissement**, un **cinéma** de 8 salles, une salle de sport, de nombreux services et **un hôtel 4 étoiles**, ainsi que le nouveau siège de Michelin. Sans oublier **la piste de karting, l'une des plus longues d'Europe**, construite sur trois niveaux. Le tout dans un parc urbain qui fait de To Dream une véritable **attraction pour toutes les cibles**. Un projet de régénération urbaine qui crée un nouveau quartier riche en services aux portes de Turin.



To DREAM – Italie

## Espagne

L'enseigne française de brasseries et restaurants artisanaux « 3 brasseurs » s'appuie sur Nhood pour développer sa marque en Espagne et en Italie dans un avenir proche.



En effet, ce printemps, Isabel Robles, directrice du développement commercial de Nhood Espagne, a conclu un accord avec cette chaîne de restaurants qui cherche à se développer à travers la signature d'accords de collaboration avec des master franchisés et des partenaires locaux pour notre pays.

3 Brasseurs compte actuellement 87 magasins dans trois pays du monde : France, Canada et Brésil, la France ayant le plus grand volume avec un total de 70 établissements. Il fait également partie du Groupe AGAPES, qui comprend 8 enseignes telles que cafétéria, restauration décontractée et restauration rapide.

Selon Isabel Robles, "nous sommes très satisfaits et reconnaissants de la confiance qu'une marque gastronomique telle que 3 Brasseurs a placée dans l'expérience et la connaissance du secteur que nous avons chez Nhood pour se positionner en Espagne. Nous partageons avec eux une vision transformatrice nécessaire dans le commerce de détail, basée sur une croissance et un développement durable à travers la création de partenariats locaux. Notre expérience et les études que nous avons menées indiquent que ce concept, qui sait faire émerger localement la valeur ajoutée, sera bien accueilli sur notre marché".



## Portugal

Nhood Portugal a présenté le projet de transformation de la Galerie Commerciale Alverca, un espace dont elle a la gestion et dans lequel elle investira près de 32 millions d'euros, pour le compte de Ceetrus, le nouveau propriétaire de l'actif en copropriété avec Auchan.

Ce projet revitalise un complexe immobilier sur le territoire d'Alverca, qui a été négligé pendant les 30 dernières années, en assurant l'expansion et la diversification de ses fonctions d'origine, dans une adaptation au contexte social, apparaissant maintenant comme un élément central du tissu urbain, cohabitant en étroite relation avec l'écosystème environnant.

Avec une moyenne annuelle de 2,8 millions de visiteurs, et dont la fréquentation a connu une augmentation de 3,98% des familles entre 2011 et 2021, l'entreprise créera un bloc de 78 000 m<sup>2</sup> où il sera possible de faire du shopping, de passer du bon temps, d'accéder à des services de santé et de bien-être. Pour ce projet mixte, Nhood Portugal a établi trois axes majeurs :

**Plus d'offre**, avec la zone commerciale qui s'enrichit de nouveaux magasins et services, qui complètent l'hypermarché et la galerie, à savoir un Citizen's Store mis en place en partenariat avec la municipalité de Vila Franca de Xira ; une salle de sport ; un espace Santé et Bien-être et un magasin Leroy Merlin.

**Plus de personnes**, avec la création de plus d'espaces pour vivre et développer une nouvelle centralité : des bureaux inutilisés vont être transformés en solutions locatives. Il y aura plus de 100 unités, du studio à l'appartement de trois chambres, prêtes à accueillir plus de 200 personnes, complétées par une zone de loisirs et de sports accessible à tous.

**Plus de durabilité**, grâce à une stratégie ESG et d'impact positif conçue pour faire du projet une référence en matière de construction durable, en mettant l'accent sur la certification BREAM, les solutions d'efficacité énergétique et la réduction des émissions de carbone.

Avec une vue privilégiée sur l'estuaire du Tage, le projet se distingue par ses espaces verts et la promotion de la biodiversité, avec 1 800 m<sup>2</sup> de jardins et de toits verts, 4 650 m<sup>2</sup> d'espaces perméables et son engagement en faveur des énergies renouvelables, avec l'installation de plus de 900 panneaux photovoltaïques. Pour renforcer le lien avec la ville et promouvoir la mobilité douce et un mode de vie plus sain et plus durable, le projet sera intégré au réseau de pistes cyclables de la ville.



Projet de transformation de la galerie commerciale Alverca – Portugal

Nhood a gagné un nouveau client au Portugal, Fosun, pour développer des services de recherche, location et commercialisation du plus grand projet de développement immobilier du pays et les derniers m<sup>2</sup> au centre de Lisbonne (environ 1B€ d'investissement).

En concurrence avec CBRE, JLL, Sonae Sierra, Savills, Multi et Cushman, Nhood s'est démarquée par une présentation de ses différentes expertises et compétences issues de différents pays et périmètres (Portugal, Italie, Food & Beverage). Cette complémentarité a séduit Fosun pour qui cela représente une excellente preuve pour le marché de ce que Nhood peut offrir en actifs Core de centre-ville.



Projet « ENTRECAMPOS », Lisbonne, Portugal

### Roumanie

Dans la continuité de la stratégie de conquête de nouveaux clients et de nouvelles sources de revenus, Nhood a répondu à 4 projets de subvention par des fonds européens et obtenu la confirmation de la part de la Commission Européenne d'attribution d'un fond à 2 projets gérés par Nhood.

Cette subvention va supporter la régénération d'espaces urbains, pour qu'ils deviennent plus vivables et verts : à Bucarest, pour la Municipalité afin de régénérer une zone publique autour d'une zone résidentielle et également pour le projet mixed-use à Alverca (Portugal) où Nhood a pu proposer d'augmenter encore les espaces verts et la biodiversité versus le projet initial.



### Pologne

Lors du 15e Gala annuel des Europe CEE Retail Awards 2023 organisé par Europa Property, Nhood Pologne a été récompensée à 3 reprises : Pour le prix du Meilleur développeur, le prix de la meilleure rénovation (Auchan Piaseczno) et enfin pour le Meilleur « future Project » avec Wilanów Park.



Les 3 prix remportés par Nhood Pologne

### 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 193 millions d'euros. Par ailleurs, NIH a reçu une notification au titre de la Garantie de bonne fin du projet portée par la société Gare du Nord pour un montant de 47 M€.

Ces éléments représentent l'exposition maximale pour le Groupe. Sur la base des procédures engagées fin 2021 et 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

Le 22 septembre 2023, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné la société NEW IMMO HOLDING (NIH) à payer à SNCF Gares & Connexions (Concédant) la somme de 47 millions au titre de la Garantie à Première Demande consentie dans le cadre du Traité de Concession conclu entre SNCF Gares & Connexions (Concédant) et SEMOP GARE DU NORD 2024 (Concessionnaire), elle-même chargée de transformation de la Gare du Nord.

Cette garantie avait été octroyée pour garantir la bonne fin des travaux à réaliser par SEMOP GARE DU NORD 2024 constituée de SNCF Gares & Connexions (34%), et CEETRUS (66%), et a été appelée suite à la résiliation du Traité par SNCF Gares & Connexions.

NIH a fait appel de cette décision du Tribunal de Commerce devant la Cour d'Appel.

En tout état de cause, cette décision ne préjuge aucunement de la décision attendue – en 2024 - du Tribunal Administratif qui aura à statuer sur le caractère licite/illicite de la résiliation et les indemnisations afférentes à devoir/recevoir.

---

## COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2023

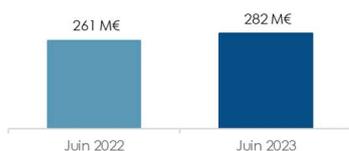
Dans un contexte de relance de l'activité en 2023, les taux d'encaissement bruts des loyers et charges de la période s'améliorent et se situent à un niveau de l'ordre de 88 % en moyenne sur le premier semestre 2023.

Le trafic des centres commerciaux s'améliore de +4,7% à fin mai 2023 comparé à mai 2022, et atteint 89% du niveau pré-covid.

### COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Les résultats du premier semestre 2023 présentent une amélioration de la situation par rapport au 30 juin 2022.

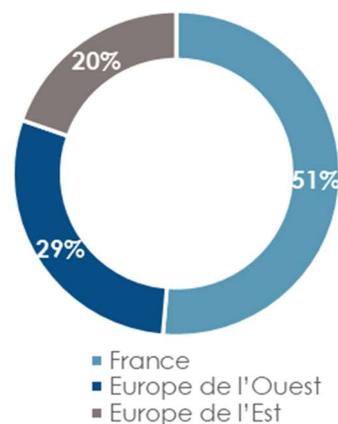
Revenus locatifs bruts



Les revenus locatifs bruts progressent de +7,8% par rapport au 30 juin 2022.

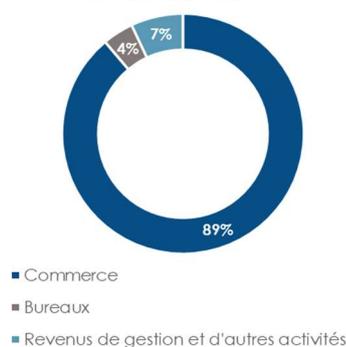
L'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) ressort fin juin 2023 à 182 M€, en progression de +10,9% par rapport à la période comparable. Cette augmentation s'explique principalement par une hausse des revenus locatifs bruts et le plan mis en place visant à maîtriser l'ensemble des frais.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts au premier semestre 2023 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. Au premier semestre 2023, cette activité contribue à 89% de ses revenus.

Revenus par activité

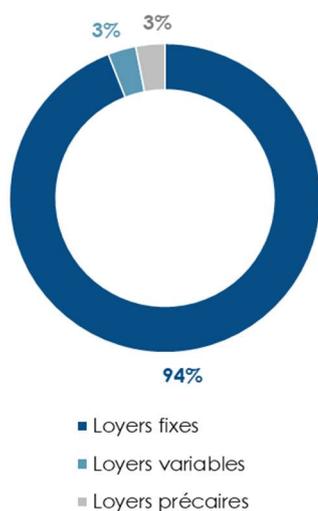


La moyenne pondérée des loyers par m<sup>2</sup> du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galerias commerciales	Loyers en € / m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
France	349 €/m <sup>2</sup>
Europe de l'Ouest	304 €/m <sup>2</sup>
Europe de l'Est	173 €/m <sup>2</sup>

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

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 6% des revenus locatifs bruts au premier semestre 2023.



## COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE

Au 30 juin 2023, le Groupe New Immo Holding au travers de Foncière Ceetrus gère 1,8 millions de m<sup>2</sup> GLA de galeries commerciales détenues en propriété et location :

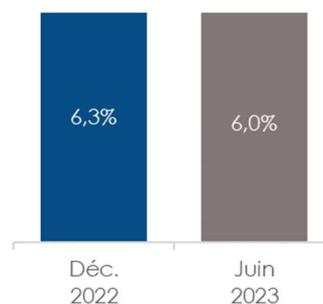
Surface GLA (en millions de m <sup>2</sup> )	Total	P	L
France	0,7	0,7	Ns
Europe de l'Ouest	0,5	0,5	Ns
Europe de l'Est	0,6	0,6	Ns
Total	1,8	1,7	0,1

P : Propriété / L : Location

En 2022, Le Groupe a accueilli 674 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location, en progression de +8% par rapport à 2021.

A fin mai 2023, la fréquentation des centres commerciaux poursuit sa progression : elle a augmenté de +4,7% comparée à fin mai 2022.

Le taux de vacance locative du Groupe est en légère diminution par rapport au 31 décembre 2022, et ressort en moyenne à 6,0%. Pour contenir la vacance et accompagner les commerçants partenaires dans le contexte inflationniste de l'année 2023, les équipes travaillent quotidiennement avec ces derniers afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.



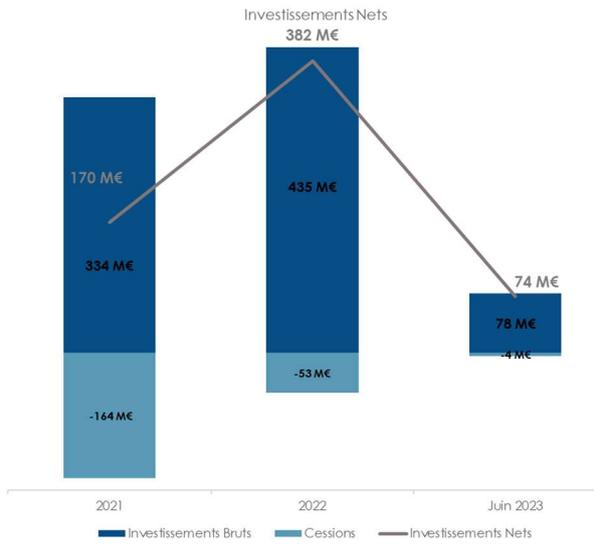
Le risque client a augmenté au cours du premier semestre 2023. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 4,2 % des revenus au 30 juin 2023 versus 2,2% sur l'exercice 2022.

L'activité Bureaux et l'activité Logement poursuivent leur développement, en particulier sur les sites Wellice à Villeneuve d'Ascq et Transpole à Marcq en Baroeul.

**COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS**

Au premier semestre 2023, New Immo Holding a investi dans la rénovation et maintenance de sites, principalement en France.

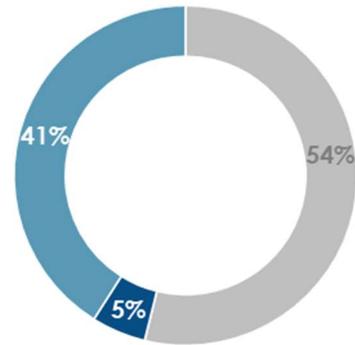
Au 30 juin 2023, les investissements nets s'élèvent à 74 millions d'euros.



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.

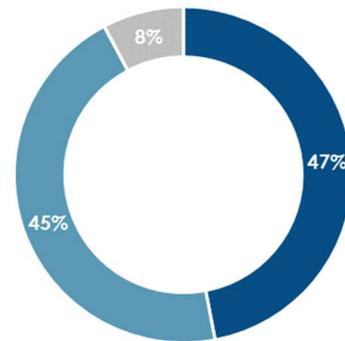
Les investissements bruts du premier semestre 2023 s'élèvent à 78 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature  
Juin 2023



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

Investissements par zone  
Juin 2023



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

## COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, le premier semestre 2023 affiche une baisse de la juste valeur des actifs de -0,4% à taux de change courant.

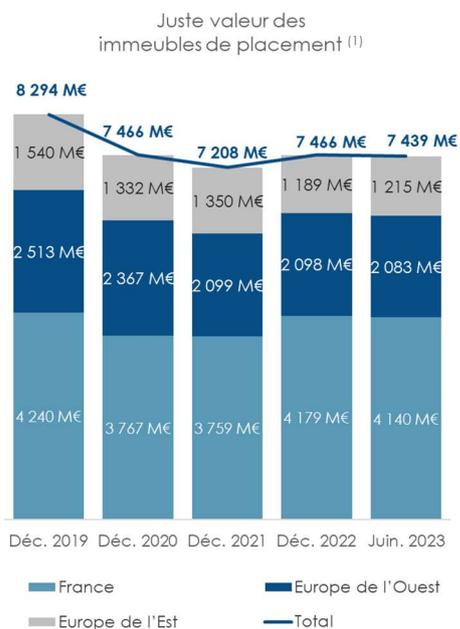
La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 439 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une diminution de -0,7% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2022 :

- La variation des taux, des revenus locatifs nets et la revue des budgets d'investissement ont généré un effet défavorable de -0,7%.

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 2023, 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 2022, restent inchangées.



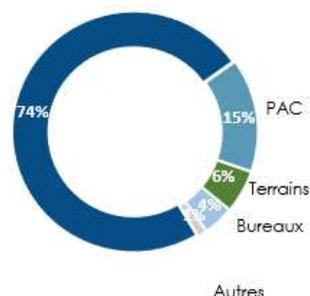
<sup>(1)</sup> La Juste valeur des immeubles de placement en juin 2023 inclut la Juste valeur des actifs en Hongrie enregistrée en IFRS 5

Foncière Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille diversifié, en raison de sa quantité

d'actifs et de leur présence géographique, tout en détenant 56% de son portefeuille en France.

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

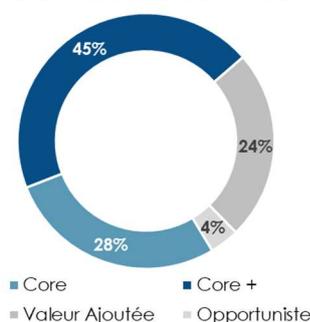
Juste Valeur par type d'actif



La transformation du portefeuille de Foncière Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+<sup>(2)</sup> se poursuit. Au 30 juin 2023, les actifs Core ou Core+ représentent 72% de la valeur du portefeuille.

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

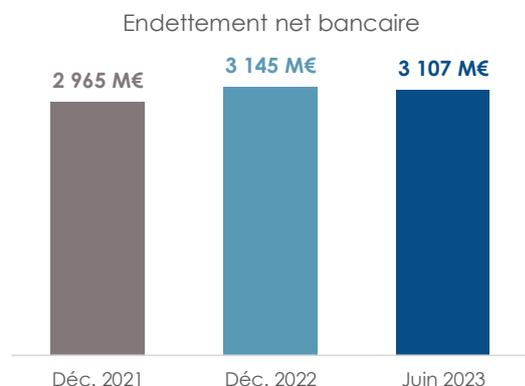
Juste Valeur par catégorie d'actifs (Galeries, PAC, Bureaux, Hôtel)



Foncière Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2023, 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 979 millions d'euros contre 910 millions d'euros au 31 décembre 2022.

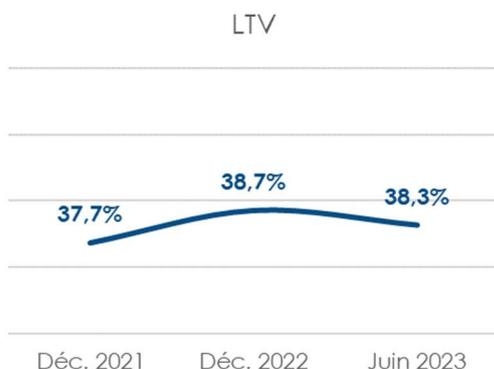
## COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au premier semestre 2023, le niveau de l'endettement net calculé selon les covenants bancaires et obligataires diminue de 129 millions d'euros.



Au 30 juin 2023, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 38,3% contre 38,7% au 31 décembre 2022. La diminution du ratio est attribuable à la diminution de la dette nette pour 129 millions d'euros compensée par une moindre diminution de la valeur du patrimoine de 11 millions d'euros.

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



## Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2021	Déc. 2022 <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	Juin 2023 <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	7 208	7 318	7 277
Actifs détenus en vue de la vente	-	148	162
Participation dans les sociétés mises en équivalence	448	446	440
Autres actifs financiers non courants	200	216	240
<b>Totalité du patrimoine</b>	<b>7 856</b>	<b>8 128</b>	<b>8 117</b>
Dette financière brute	3 287	3 440	3 414
Trésorerie et équivalents	-142	-121	-134
Autres actifs financiers courants	-180	-174	-174
<b>Dette nette</b>	<b>2 965</b>	<b>3 145</b>	<b>3 107</b>
<b>LTV</b>	<b>37,7%</b>	<b>38,7%</b>	<b>38,3%</b>

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

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

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

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

M€	Déc. 2021	Déc. 2022	Juin 2023
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	7 244	7 334	7 289
Immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>(1)</sup>	<i>na</i>	<i>na</i>	<i>na</i>
Actifs « droit d'utilisation » <sup>(1)</sup>	-67	-61	-57
Retraitement étalements <sup>(1)(2)</sup>	31	45	45
<b>Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements</b>	<b>7 208</b>	<b>7 318</b>	<b>7 277</b>

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

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

Au 30 juin 2023, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 4,1 contre 6,1 au 31 décembre 2022.

L'évolution défavorable du ratio sur le premier semestre 2023 est principalement attribuable à l'augmentation du coût de l'endettement financier net en raison de conditions de financement moins favorables qu'en 2022.



#### Calcul du ratio ICR:

	Déc. 2021	Déc. 2022	Juin 2023
EBITDA <sup>(1)</sup>	315	334	182
Coût de l'endettement financier net	-61	-55	-44
<b>ICR</b>	<b>5,2 x</b>	<b>6,1 x</b>	<b>4,1 x</b>

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

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

New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec le pilotage du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement afin de diminuer la dette au cours du premier semestre 2023.

## PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2023

Dans un environnement complexe, le premier semestre 2023 a mis en évidence une performance d'exploitation satisfaisante et une trajectoire financière robuste. Cela s'est traduit par :

- Une amélioration encourageante des indicateurs d'activité (fréquentation en hausse de près de +5% vs juin 2022 et progression des loyers de +8%)
- Un taux de vacance locative en diminution
- Une activité Speciality leasing qui progresse et qui est créatrice d'attractivité
- Un risque clients limité
- Un niveau d'investissements contenus sur le premier semestre

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

Plusieurs chantiers prioritaires sont les emblèmes de la stratégie triple impact (People, Planet, Profit) du Groupe :

- L'Allée Counord à Bordeaux qui transcendera un site initialement monofonctionnel en lieu mixte
- Le projet de transformation de la Galerie Commerciale Alverca au Portugal qui revitalise un complexe immobilier en assurant l'expansion et la diversification de ses fonctions d'origine
- Les Inaugurations et ouvertures de plusieurs programmes pour renforcer la mixité d'usage, sur la thématique « loisirs » avec le concept Fort Boyard (France), Retail Park Loisirs TFOU (France) ou Green Forest, le premier Kid's Park (Italie). Ou encore l'ouverture d'une antenne du Centre Hospitalier Universitaire sur le site de Poitiers,

Ou, sur la dimension culturelle cette fois, avec la montée en puissance du partenariat avec le festival de théâtre d'Avignon pour le site d'Avignon Nord et son entrée dans la programmation officielle du festival Off.

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.

Au regard des réalisations du premier semestre, le Groupe maintient sa prévision de croissance des revenus locatifs bruts consolidés de +7% en 2023.



# ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS

AU 30 JUIN 2023

**ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE**

<b>ACTIFS (en millions d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
Goodwill	4.1	99,6	95,9	95,9
Autres immobilisations incorporelles	4.2	14,7	19,6	26,5
Immobilisations corporelles	4.3	42,6	45,6	49,9
Immeubles de placement	4.4	7 288,7	7 334,3	7 094,9
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	440,4	445,6	446,5
Instruments dérivés non courants	6.3	138,4	125,9	96,4
Autres actifs financiers non courants	7.2	239,6	216,3	205,5
Autres actifs non courants		68,1	67,5	60,0
Actifs d'impôts différés	9.2	101,2	85,4	94,2
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 433,3</b>	<b>8 436,1</b>	<b>8 169,7</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	170,3	157,3	173,2
Stocks		21,0	15,1	6,0
Créances clients	7.1	211,1	211,2	200,8
Créances d'impôts exigible	9.2	29,2	17,2	21,2
Instruments dérivés courants	6.3	3,8	18,1	2,7
Autres actifs financiers courants	7.2	173,5	174,1	173,6
Autres actifs courants		277,7	292,8	286,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	134,0	121,2	150,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 020,6</b>	<b>1 007,0</b>	<b>1 014,7</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>9 453,9</b>	<b>9 443,1</b>	<b>9 184,5</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
Capital social	14.1	667,2	667,2	635,8
Primes d'émission		909,4	909,4	840,8
Réserves consolidées		2 593,6	2 521,5	2 519,4
Résultat net consolidé		43,6	64,4	33,0
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>4 213,7</b>	<b>4 162,4</b>	<b>4 029,0</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle		92,5	95,3	96,1
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 306,2</b>	<b>4 257,6</b>	<b>4 125,1</b>
Provisions non courantes	10	12,5	10,0	3,7
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 535,9	2 766,2	2 473,1
Dettes locatives non courantes	7.3	80,5	86,5	88,9
Instruments dérivés non courants	6.3	0,0	0,0	0,0
Autres passifs non courants		64,5	62,2	63,8
Passif d'impôts différés	9.2	1 057,3	1 058,4	1 012,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 750,7</b>	<b>3 983,3</b>	<b>3 642,4</b>
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	14,4	14,3	11,3
Provisions courantes	10	22,4	22,8	26,1
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	878,2	673,7	861,2
Dettes locatives courantes	7.3	16,0	18,4	20,0
Instruments dérivés courants	6.3	0,2	2,1	1,4
Dettes fournisseurs		128,9	161,4	155,7
Dettes d'impôts exigibles		34,7	21,6	39,7
Autres passifs courants		302,2	288,0	301,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 397,0</b>	<b>1 202,1</b>	<b>1 417,0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>9 453,9</b>	<b>9 443,1</b>	<b>9 184,5</b>

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>en millions d'euros</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs bruts		281,6	261,1
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		60,2	56,4
<i>Charges locatives gérées</i>		-77,1	-67,6
Charges locatives non récupérées		-16,8	-11,1
Charges sur immeubles		-8,3	-0,4
<b>Revenus locatifs nets</b>	8.1	<b>256,5</b>	<b>249,6</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	21,6	19,6
Autres produits d'exploitation		0,3	1,9
Frais de personnel	11	-48,5	-42,8
Frais de structure	8.3	-42,1	-47,8
<b>Excédent brut opérationnel</b>		<b>187,7</b>	<b>180,4</b>
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-7,6	-10,5
Reprises et dotations aux provisions	10	-2,0	4,6
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-81,2	-73,1
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		8,6	37,2
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-6,8	-39,0
Résultat de cession		1,8	-1,8
Dépréciation des goodwill	4.1	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>98,8</b>	<b>99,6</b>
<i>Produits financiers</i>		21,3	8,5
<i>Charges financières</i>		-65,2	-34,5
Coût de l'endettement financier net		-43,9	-26,0
<i>Autres produits financiers</i>		3,1	4,7
<i>Autres charges financières</i>		-13,4	-22,0
Autres produits et charges financiers		-10,3	-17,3
<b>Résultat financier</b>	6.1	<b>-54,2</b>	<b>-43,3</b>
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	9,3	6,3
Charge d'impôt	9.3	-12,2	-28,8
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>41,8</b>	<b>33,8</b>
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		43,6	33,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle		-1,8	0,8
<b>RESULTAT NET PAR ACTION, Part du Groupe</b>			
De base	14.3	1,31	1,04
Dilué	14.3	1,31	1,04

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
<b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>	41,8	33,8
<b>Eléments recyclables ultérieurement en résultat</b>	<b>8,4</b>	<b>86,5</b>
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	-19,7	98,9
<i>dont réévaluation d'actifs financiers</i>	-8,8	-3,8
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	29,7	15,2
<i>dont effets d'impôts</i>	7,2	-23,7
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies</i>	0,0	0,0
<i>dont effets d'impôts</i>	0,0	0,0
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>50,2</b>	<b>120,4</b>
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	52,4	118,7
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-2,2	1,7

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	30/06/2023	30/06/2022
<b>ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>			
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>41,8</b>	<b>33,8</b>
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		12,0	11,9
Variation de valeur des immeubles de placement		81,2	73,1
Variation de valeur des instruments financiers		1,9	0,1
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-9,3	-6,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-1,4	1,1
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>126,3</b>	<b>113,7</b>
Coût de l'endettement financier net	6.1	45,9	26,0
Charge d'impôt (y compris différé)		12,2	28,2
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>184,3</b>	<b>167,9</b>
Impôts perçus / versés		-19,6	-17,6
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		27,7	9,9
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-5,5	-1,1
<i>dont créances clients</i>		-2,6	-2,2
<i>dont autres créances</i>		-6,5	2,3
<i>dont dettes fournisseurs</i>		-13,0	-2,8
<i>dont autres dettes</i>		55,4	15,9
<b>Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles</b>		<b>192,4</b>	<b>160,2</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-60,1	-79,0
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-71,4	-88,6
Cessions d'immobilisations		11,3	9,5
<i>Titres consolidés</i>		-5,4	-25,3
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		-5,4	-21,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		0,0	-4,3
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		1,5	-8,9
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	0,0	-14,3
Cessions de titres non consolidés		0,0	5,4
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	1,5	9,5
<b>Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>-64,0</b>	<b>-103,6</b>
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		1,5	0,1
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		0,0	-1,3
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	1,5	307,3
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-196,5	-331,7
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-10,0	-8,7
Intérêts financiers nets versés		-53,7	-33,4
Variation des créances financières		-32,7	-2,1
Variation des comptes courants	6.2.1	137,0	14,0
Autres flux liés aux opérations de financement		12,1	6,6
<b>Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>-140,8</b>	<b>-49,3</b>
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		3,6	
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>-8,8</b>	<b>9,1</b>
<b>Trésorerie nette d'ouverture</b>		<b>119,7</b>	<b>138,1</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		8,7	1,8
<b>Trésorerie nette de clôture</b>		<b>119,6</b>	<b>149,0</b>
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>134,0</i>	<i>150,7</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-14,4</i>	<i>-1,7</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>								
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>635,8</b>	<b>840,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-194,1</b>	<b>2 600,9</b>	<b>3 883,3</b>	<b>124,3</b>	<b>4 007,6</b>
Correction bilan ouverture					-6,1	-6,1	6,2	0,1
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>635,8</b>	<b>840,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-194,1</b>	<b>2 594,8</b>	<b>3 877,2</b>	<b>130,5</b>	<b>4 007,7</b>
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
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>635,8</b>	<b>840,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-108,5</b>	<b>2 627,9</b>	<b>3 995,9</b>	<b>132,2</b>	<b>4 128,1</b>
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres							-2,1	-2,1
Distributions de dividendes							0,0	0,0
Variations de périmètre					-0,1	-0,1		
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
<b>AU 30/06/2022</b>	<b>635,8</b>	<b>840,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-108,5</b>	<b>2 661,0</b>	<b>4 029,0</b>	<b>96,1</b>	<b>4 125,1</b>
Résultat net de l'exercice					31,4	31,4	0,3	31,7
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-12,6		-12,6	0,5	-12,2
Écarts actuariels				-73,3		-73,3	-1,1	-74,3
Résultat de couverture des flux de trésorerie				101,9		101,9	1,7	103,6
Réévaluation des actifs financiers				-11,0		-11,0		-11,0
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>635,8</b>	<b>840,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-103,5</b>	<b>2 692,4</b>	<b>4 065,4</b>	<b>97,5</b>	<b>4 162,9</b>
Augmentation de capital	31,4	68,6				100,0		100,0
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					-0,5	-0,5	-1,0	-1,5
Variations de périmètre					-0,2	-0,2	2,4	2,1
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					0,4	0,4	-3,1	-2,7
Autres mouvements					-2,7	-2,7	-0,5	-3,2
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-103,5</b>	<b>2 689,5</b>	<b>4 162,4</b>	<b>95,3</b>	<b>4 257,6</b>
Résultat net de l'exercice					43,6	43,6	-1,8	41,8
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				30,2		30,2	-0,5	29,8
Écarts actuariels				-6,7		-6,7	0,0	-6,7
Réévaluation des actifs financiers				-14,6		-14,6	0,0	-14,6
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-94,5</b>	<b>2 733,1</b>	<b>4 215,0</b>	<b>93,0</b>	<b>4 308,0</b>
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres							-2,4	-2,4
Distributions de dividendes							0,0	0,0
Variations de périmètre					-0,6	-0,6		-0,6
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-0,2	-0,2	0,5	0,2
Autres mouvements					-0,5	-0,5	1,4	0,9
<b>AU 30/06/2023</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>94,5</b>	<b>2 731,8</b>	<b>4 213,7</b>	<b>92,5</b>	<b>4 306,2</b>



# 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 .....	32
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS .....	36
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL.....	37
NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE .....	41
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	43
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN .....	53
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL .....	54
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES .....	55
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS .....	56
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL.....	57
NOTE 12 – PARTIES LIEES .....	58
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	60
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS .....	61
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	62

## 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 11 pays au 30 juin 2023.

New Immo Holding SA est contrôlée par ELO.

### 1.2 FAITS MARQUANTS

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2023

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 2023 (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 2022, restent inchangées.

#### 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 1,3% de la juste valeur des actifs, et 3,5% des revenus locatifs nets du groupe au 30 juin 2023.

Dans ce contexte de guerre, les experts immobiliers n'ont pas mené leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine et de la Russie au 30 juin 2023.

#### 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 193 millions d'euros. Par ailleurs, NIH a reçu une notification au titre de la Garantie de bonne fin du projet portée par la société Gare du Nord pour un montant de 47 M€.

Ces éléments représentent l'exposition maximale pour le Groupe. Sur la base des procédures engagées fin 2021 et 2022, le Groupe a constitué une provision qui correspond à sa meilleure estimation du risque.

### 1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Le 22 septembre 2023, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné la société NEW IMMO HOLDING (NIH) à payer à SNCF Gares & Connexions (Concédant) la somme de 47 millions au titre de la Garantie à Première Demande consentie dans le cadre du Traité de Concession conclu entre SNCF Gares & Connexions (Concédant) et SEMOP GARE DU NORD 2024 (Concessionnaire), elle-même chargée de transformation de la Gare du Nord.

Cette garantie avait été octroyée pour garantir la bonne fin des travaux à réaliser par SEMOP GARE DU NORD 2024 constituée de SNCF Gares & Connexions (34%), et CEETRUS (66%), et a été appelée suite à la résiliation du Traité par SNCF Gares & Connexions.

NIH a fait appel de cette décision du Tribunal de Commerce devant la Cour d'Appel.

En tout état de cause, cette décision ne préjuge aucunement de la décision attendue – en 2024 - du Tribunal Administratif qui aura à statuer sur le caractère licite/illicite de la résiliation et les indemnisations afférentes à devoir/recevoir.

## 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 2023 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 2022 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 21 juillet 2023.

#### 2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023. Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation une norme ou interprétation publiée mais pas encore entrée en vigueur.

- Amendements à IAS 12 – Impôt différé relatifs à des actifs et des passifs issus d'une transaction unique
- Amendement à IAS 12 – Impôts minimum mondial, pilier II

#### Autres normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2023

- IFRS 17 « contrats d'assurance »
- Amendements à IAS 8 « modification de la définition des estimations comptables »
- Amendements à IAS 1 « méthodes comptables »

### 2.1.4 Recours à des estimations et jugements

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

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

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

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

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

### 2.1.5 Opérations en devises

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

### Conversion des états financiers des entreprises étrangères

New Immo Holding n'ayant pas de filiale exerçant leur activité dans des économies en hyperinflation, les états financiers de l'ensemble des entreprises étrangères dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro sont convertis en euros par application de la méthode suivante :

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

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

### Comptabilisation des opérations en devises

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

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

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

### 2.1.6 Présentation de l'information semestrielle

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

### État de la situation financière

Les actifs et passifs entrant dans le cycle normal de l'activité sont classés en éléments courants. Les autres actifs et passifs sont classés en éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de règlement intervient dans un délai de 12 mois à compter de la date de clôture.

### 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 2023

	31/12/2022	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Change ment de mode de consolidation	30/06/2023
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	132	1	3		-1		<b>135</b>
Mises en équivalence	39						<b>39</b>
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>174</b>

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 2023 sont :

#### France – Acquisition de Stéréograph

Fin 2022, Nhood Holding a acquis 56,7% des titres de la société Stéréograph, cette société est intégrée au périmètre de consolidation en 2023 selon la méthode de l'intégration globale.

#### Afrique – Création de sociétés

Création des sociétés SPV CI Abidjan Akwaba et SPV Dakar Nord Foire, consolidées en intégration globale.

#### France - Création

Création de la société Ceetrus Management sur le semestre, consolidée en intégration globale.

#### Pologne

La société Korporacja Inwestycyjna Krasnicka - sp z o.o. a été liquidée.

## 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 Ceetrus 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 Ceetrus 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 2023.

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

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Goodwill	0,3	0,3
Immobilisations corporelles	0,1	0,1
Immeubles de placement	161,7	148,1
Actifs d'impôts différés	0,2	0,4
<b>Actifs non courants</b>	<b>162,3</b>	<b>148,9</b>
Créances clients	3,2	0,1
Autres actifs courants	1,0	0,9
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3,8	7,4
<b>Actifs courants</b>	<b>7,9</b>	<b>8,4</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>170,3</b>	<b>157,3</b>

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Autres passifs non courants	2,8	2,6
Passifs d'impôts différés	6,3	4,7
<b>Passifs non courants</b>	<b>9,2</b>	<b>7,3</b>
Provisions courantes	0,5	0,5
Dettes fournisseurs	1,3	1,4
Dettes d'impôts	0,0	0,0
Autres passifs courants	3,4	5,1
<b>Passifs courants</b>	<b>5,3</b>	<b>7,0</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>14,5</b>	<b>14,3</b>

**NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS**
**3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL**

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

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

**3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS**

<b>30/06/2023</b>		France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 30/06/2023
ACTIFS (en millions d'euros)							
Goodwill		16,9	82,8	0,0	0,0	0,0	99,6
Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup>		29,2	12,9	6,8	0,1	8,3	57,3
Immeubles de placement <sup>(1)</sup>		4 120,9	2 094,3	1 073,5	0,0	0,0	7 288,7
Participations dans les sociétés mises en équivalence		47,2	387,6	0,5	0,0	5,1	440,4
Autres actifs non courants		3,2	263,5	12,4	0,5	267,7	547,2
Autres actifs courants		301,6	285,9	319,3	15,0	98,7	1 020,6
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>4 519,0</b>	<b>3 127,0</b>	<b>1 412,4</b>	<b>15,7</b>	<b>379,8</b>	<b>9 453,9</b>

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

<b>31/12/2022</b>		France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Afrique	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2022
ACTIFS (en millions d'euros)							
Goodwill		13,1	82,8	0,0	0,0	0,0	95,9
Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup>		34,7	11,5	8,0	0,1	10,9	65,2
Immeubles de placement <sup>(1)</sup>		4 156,3	2 112,2	1 065,8	0,0	0,0	7 334,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence		49,7	390,4	0,1	0,0	5,3	445,6
Autres actifs non courants		1,7	237,3	11,7	0,4	244,1	495,1
Autres actifs courants		309,3	279,7	304,7	3,7	109,6	1 007,0
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>4 564,9</b>	<b>3 113,8</b>	<b>1 390,4</b>	<b>4,1</b>	<b>369,9</b>	<b>9 443,1</b>

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

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

en millions d'euros	31/12/2022	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements <sup>(1)</sup>	30/06/2023
Valeur Brute	215,7	3,7	-	-		219,4
Dépréciations	-119,8	-	-	-	-	-119,8
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>95,9</b>	<b>3,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>99,6</b>

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

L'acquisition de la société Stéréograph par Nhood Holding a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 3,7M€ sur l'exercice.

en millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
France	16,8	13,1
Europe de l'Ouest	82,8	82,8
Europe de l'Est	0,0	0,0
Holdings et autres activités	0,0	0,0
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>99,6</b>	<b>95,9</b>

**4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)**

en millions d'euros	31/12/2022	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements <sup>(1)</sup>	30/06/2022
Valeur brute	85,3	1,5	-3,5	0,1		-0,2	83,1
Amortissements et dépréciations	-65,7		0,5	0,2	-3,7	0,3	-68,4
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>19,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,2</b>	<b>-3,7</b>	<b>0,1</b>	<b>14,7</b>

(1) Écarts de conversion et virements poste à poste

Le poste d'immobilisations incorporelles est principalement composé des licences et logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne.

## 4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2022	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	30/06/2023
<i>en millions d'euros</i>							
Terrains, constructions et agencements	29,2	0,3	-0,0			-9,5	20,0
Matériels et autres immobilisations	11,6	0,2	-0,0	0,1		0,1	12,0
Immobilisations corporelles en cours	19,4	1,6	-0,0	0,5		-1,2	20,3
<b>Valeur brute</b>	<b>60,2</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>-10,6</b>	<b>52,3</b>
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-17,9		0,0		-0,6	8,2	-10,4
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,4		0,0	-0,1	-0,9	0,1	-10,2
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-10,7				-0,0	0,3	-10,5
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-38,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>8,5</b>	<b>-31,1</b>
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	34,2	1,2	-0,9			-1,9	32,5
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-10,7				-2,4	1,9	-11,2
<b>Droits d'utilisation IFRS 16</b>	<b>23,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>21,4</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>45,7</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-2,0</b>	<b>42,6</b>

(1) Écarts de conversion et virements poste à poste

## 4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Méthodes d'évaluation

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2022 et au 30 juin 2023

Au 31 décembre 2022 et au 30 juin 2023, New Immo Holding dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers en France et à l'étranger et a retenu ces valeurs

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

Au 30 juin 2023, 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
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>7 234,5</b>	<b>38,4</b>	<b>61,4</b>	<b>7 334,3</b>
Entrées de périmètre				
Investissements	36,6	-	2,3	38,9
Cessions et sorties de périmètre	-3,1	-0,6	-0,1	-3,8
Reclassements et autres mouvements	-3,4	-12,8	-	-16,2
Variation de change	17,7	0,1	-1,2	16,7
Variation de juste valeur	-75,9	-	-5,3	-81,2
<b>AU 30/06/2023</b>	<b>7 206,3</b>	<b>25,1</b>	<b>57,2</b>	<b>7 288,7</b>

#### Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'acquisition de Flunch V2 pour 4 millions d'euros ;
- à un nouveau droit d'utilisation en France pour le site de Marquette-Lez-Lille pour 2 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 19 millions d'euros en France ;
- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Roumanie, Italie et Pologne pour 12 millions d'euros.

- la Pologne suite à la cession des sites de Sosnowiec et Rumia pour 1,4 million d'euros ainsi qu'un droit d'utilisation du terrain de Piaseczno pour 1 million d'euros.
- La France avec la cession des sites de Bias, St Cyr et la Seyne sur mer pour 1 million d'euros.

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 14 millions d'euros.

Les cessions intervenues pendant le premier semestre concernent principalement :

en millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement à la juste valeur	7 251,6	7 279,7
Immeubles de placement au coût historique	25,1	38,4
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS</b>	<b>7 276,7</b>	<b>7 318,0</b>
Droits d'utilisation immeubles de placement	57,2	61,4
Retraitement de double comptabilisation <sup>(1)</sup>	-45,3	-45,1
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>7 288,7</b>	<b>7 334,3</b>

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

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 30 juin 2023 :

<b>Galeries commerciales</b> (moyenne pondérée)	Loyers en € / m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	Taux d'actualisation (%) <sup>(2)</sup>	Taux de sortie (%) <sup>(3)</sup>
<b>France</b>	349 €/m <sup>2</sup>	7,82 %	6.14 %
<b>Europe de l'Ouest</b>	304 €/m <sup>2</sup>	9.01 %	7.27 %
<b>Europe de l'Est</b>	173 €/m <sup>2</sup>	11,79 %	9,11 %

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

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

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

### Sensibilité des justes valeurs

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

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

**NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**
**5.1 ÉVOLUTION DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>Quote-Part Groupe</b>
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>445,6</b>
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	9,3
Dividendes reçus	-2,2
Augmentations et réductions de capital	-1,4
Variations de périmètre	0,0
Autres mouvements <sup>(2)</sup>	-10,9
<b>AU 30/06/2023</b>	<b>440,4</b>

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

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

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de la réduction de capital chez Alegro Setubal pour un montant total de -1,5 million d'euros.

Les « Autres mouvements » concernent principalement l'ajustement du prix de cession

définitif de Patrimonio Real Estate Spa pour -10,4 millions d'euros.

Au 30 juin 2023, 39 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence comme au 31 décembre 2022.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

<b>Pays</b>	<b>Sociétés</b>	<b>% de contrôle</b>		<b>Valeur d'équivalence</b>	
		<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>France</b>	Immaucom	20,00%	20,00%	37,9	38,0
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	0,0
<b>Espagne</b>	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	70,3	68,7
<b>Luxembourg</b>	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	23,8	24,4
<b>Portugal</b>	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	40,2	42,2
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	24,4	23,8
	Neutripromo	50,00%	50,00%	3,4	3,2
<b>Italie</b>	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	72,1	76,2
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	12,3	23,5
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,90%	121,5	106,2
	Autres	-	-	34,7	39,3
<b>Total des participations dans les sociétés mises en équivalence</b>				<b>440,4</b>	<b>445,6</b>

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023		31/12/2022		30/06/2022	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
<b>BILAN</b>						
Immobilisations corporelles	51,3	25,4	55,1	26,9	54,1	26,6
Immeubles de placement	2 088,4	978,7	1 948,3	909,8	1 951,7	843,3
Autres actifs non courants	77,9	18,2	77,5	18,0	251,5	135,2
Autres actifs courants	504,1	212,0	567,7	244,2	602,6	263,0
<b>ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>2 721,8</b>	<b>1 234,4</b>	<b>2 648,6</b>	<b>1 198,8</b>	<b>2 859,9</b>	<b>1 268,1</b>
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	416,1	107,8	386,0	97,6	297,3	176,6
Dettes financières externes (courant et non courant)	1 011,3	492,9	904,0	443,0	901,5	447,8
Autres passifs non courants	106,1	28,1	129,6	41,7	117,2	34,2
Autres passifs courants	354,8	165,3	363,6	171,0	330,9	163,0
<b>PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>1 888,3</b>	<b>794,1</b>	<b>1 783,2</b>	<b>753,2</b>	<b>1 646,8</b>	<b>821,6</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>833,5</b>	<b>440,4</b>	<b>865,4</b>	<b>445,6</b>	<b>1 213,1</b>	<b>446,5</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>						
Excédent brut opérationnel	17,4	7,7	63,4	34,8	28,4	10,6
Amortissements, dotations, provisions	-14,4	0,3	-8,5	-2,6	-11,6	-7,3
Variation de valeur des immeubles de placement	-11,7	-5,2	-173,4	2,2	-178,4	-117,8
Résultat de cession	0,0	0,0	9,1	-0,5	12,4	8,2
Autre produits et charges	-0,2	-0,0	-1,2	-1,2	194,0	127,7
Résultat financier	-15,6	-5,3	-42,6	-14,4	-16,0	-11,6
Impôts sur les résultats	22,7	11,8	-8,3	-4,1	-7,4	-3,4
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-1,7</b>	<b>9,3</b>	<b>-161,5</b>	<b>14,2</b>	<b>21,3</b>	<b>6,3</b>

**NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS**
**6.1 RESULTAT FINANCIER**

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges d'intérêts sur dettes financières	-65,0	-33,3
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-0,2	-1,1
<b>Charges financières</b>	<b>-65,2</b>	<b>-34,5</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,4	2,4
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	6,1	6,1
Produits financiers sur instruments dérivés	12,7	
<b>Produits financiers</b>	<b>21,3</b>	<b>8,5</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-43,9</b>	<b>-26,0</b>
Autres produits et charges financiers dont :	-10,3	-17,3
<i>Produits de commissions de garantie</i>	-1,5	-1,5
<i>Produits de commissions de financement</i>	2,8	2,8
<i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>	-3,1	0,8
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-2,8	-3,2
<i>Autres produits/charges financiers</i>	-5,7	-16,2
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-54,2</b>	<b>-43,3</b>

**Résultat financier 30 juin 2023**

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

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

**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.

## 6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

### 6.2.1 Variation de la dette financière nette

#### Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023

en millions d'euros	31/12/2022	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI <sup>(1)</sup>	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	30/06/2023
<b>Emprunts et dettes financières brutes</b>	<b>3 439,9</b>	<b>-22,9</b>	-	-	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>3 414,1</b>
<i>non courants</i>	2 766,2	-3,1	-	-	0,6	-227,7	-0,1	2 535,9
<i>courants</i>	673,7	-19,8	-	-	0,1	227,7	-3,5	878,2
Avances de trésorerie Groupe	-1,3	0,1	-	-	-	-	-	-1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-121,2	-12,9	-	-	-3,7	-	3,8	-134,0
Instruments dérivés actifs et passifs	-142,0	-	-1,9	1,9	-	-	-	-141,9
<b>DETTE FINANCIERE NETTE</b>	<b>3 175,4</b>	<b>-35,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>3 136,9</b>

(1) autres éléments du résultat global

### 6.2.2 Composante de la dette financière

#### Décomposition des emprunts et dettes financières

en millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires et placements privés	358,5	358,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	346,7	350,9
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	1 830,3	2 056,0
Dettes financières diverses	0,4	1,1
<b>Emprunts et dettes financières non courantes</b>	<b>2 535,9</b>	<b>2 766,2</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26,8	33,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	228,3	161,2
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	595,7	468,7
Dettes financières diverses	13,0	8,5
Découverts bancaires	14,4	1,5
<b>Emprunts et dettes financières courantes</b>	<b>878,2</b>	<b>673,7</b>
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 414,1</b>	<b>3 439,9</b>

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

Au premier semestre 2023, 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 30/06/2023	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunts obligataires et placements privés	358,5			358,5	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	88,0	3,8		84,2	
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	2,6	2,3		0,3	
Dettes financières diverses	13,0	13,0			
Billets de trésorerie	-				
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>462,1</b>	<b>19,1</b>		<b>443,0</b>	
Emprunts obligataires et placements privés	-				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	285,5	23,0		262,5	
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	2 056,3	226,0		1 830,3	
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	595,7	595,7			
Dettes sur contrats de location financement					
Dettes financières diverses					
Découverts bancaires	14,4	14,4			
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>2 952,0</b>	<b>859,1</b>		<b>2 092,9</b>	
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 414,1</b>	<b>878,2</b>		<b>2 535,9</b>	

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

**Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières**

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2022	Nominal au 30/06/2023
New Immo Holding	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	60,0	60,0
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	300,0	300,0
<b>Emprunts obligataires et placements privés</b>					<b>360,0</b>	<b>360,0</b>	<b>360,0</b>
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	159,2	157,6
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	43,5	18,9	15,4
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	26,0	25,3
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	90,0	87,6
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	90,0	87,6
Autres						0,5	0,7
<b>Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</b>					<b>422,5</b>	<b>384,6</b>	<b>374,2</b>

Les dates d'échéances correspondent aux dates d'échéance des emprunts et des lignes de crédit. Les tirages sur les lignes de crédit sont généralement réalisés sur une période de 3 mois. Ils sont renouvelés en fonction des besoins.

Maturité	Société emprunteuse	Nominal au 31/12/2022	Nominal au 30/06/2023
à moins de 1 an	Holding	159,0	226,0
	France	2,4	2,4
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	2 056,0	1 830,3
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
<b>Emprunts et dettes financières auprès des parties liées</b>		<b>2 217,4</b>	<b>2 058,7</b>

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

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	33,0	24,0
Disponibilités	101,0	97,2
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>134,0</b>	<b>121,2</b>
Découverts bancaires	14,4	1,5
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>119,6</b>	<b>119,7</b>

### 6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

#### Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	Juste valeur 31/12/22	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI <sup>(1)</sup>	Autre/ reclassement	Juste valeur 30/06/23
Swaps de taux payeurs	139,5			0,5	-0,7		139,3
Swaptions	-						-
CAP	3,9			-0,1	-1,2		2,6
Tunnels	-						-
Swaps de devise	-						-
<b>Instruments qualifiés de couverture</b>	<b>143,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>-</b>	<b>141,9</b>
Swaps de taux payeurs	-						-
Swaptions	-						-
CAP	-						-
Tunnels	-						-
Swaps de devise	-1,4			1,4			-
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>-1,4</b>			<b>1,4</b>			<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>142,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,9</b>	<b>-1,9</b>	<b>-</b>	<b>141,9</b>

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

#### Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2023 – 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	1 016,0	819,1	650,0	2 485,1
Swaptions				-
CAP	250,0			250,0
Tunnels				-
<b>Instruments qualifiés de couverture</b>	<b>1 266,0</b>	<b>819,1</b>	<b>650,0</b>	<b>2 735,1</b>
Swaps de taux payeurs				-
Swaptions				-
CAP				-
Tunnels				-
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>				<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>1 266,0</b>	<b>819,1</b>	<b>650,0</b>	<b>2 735,1</b>

Détail du portefeuille au 31 décembre 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	1 000,0	386,3	650,0	2 036,3
Swaptions				-
CAP	250,0			250,0
Tunnels				-
<b>Instruments qualifiés de couverture</b>	<b>1 250,0</b>	<b>386,3</b>	<b>650,0</b>	<b>2 286,3</b>
Swaps de taux payeurs				-
Swaptions				-
CAP				-
Tunnels				-
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>				<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>1 250,0</b>	<b>386,3</b>	<b>650,0</b>	<b>2 286,3</b>

**Détail du portefeuille au 30 juin 2023 – Couverture du risque de change bilanciel**

Au 30 juin 2023

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	5,2	-0,9	86,7	65,7	-
<b>Exposition bilancielle brute</b>	<b>5,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>86,7</b>	<b>65,7</b>	-
Swaps de change	-5,2	0,9	-86,7	-	-
<b>EXPOSITION NETTE</b>	-	-	-	65,7	-

Au 31 décembre 2022

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	26,9	70,3	86,9	80,5	-
<b>Exposition bilancielle brute</b>	<b>26,9</b>	<b>70,3</b>	<b>86,9</b>	<b>80,5</b>	-
Swaps de change	(26,9)	(70,3)	(86,9)	-	-
<b>EXPOSITION NETTE</b>	-	-	-	80,5	-

**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 2023, 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 2023.

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	30/06/2023
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 30/06/2023	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,5	386,0	4,2	381,8	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	373,5	419,4	72,7	346,7	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 058,9	2 376,4	336,8	2 039,6	-
Comptes courants auprès de parties liées	595,7	595,7	595,7	-	-
Dettes financières diverses	13,4	13,5	13,2	0,3	-
Découverts bancaires	14,4	14,4	14,4	-	-
Dettes fournisseurs	128,9	128,9	128,9	-	-
Dettes d'impôts exigibles	34,7	34,7	34,7	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS</b>	<b>3 578,1</b>	<b>3 967,3</b>	<b>1 198,9</b>	<b>2 768,4</b>	<b>-</b>
Dérivés passifs courants	0,2	0,2	-	-	-
Dérivés passifs non courants	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 6.4.2 Risque de taux

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

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

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Actifs financiers</b>		
Taux fixe	134,0	97,2
Taux variable	14,4	165,9
<b>Passifs financiers</b>		
Taux fixe	(462,1)	(460,3)
Taux variable	(2 952,0)	(2 979,5)
<b>EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b>		
<b>TAUX FIXE</b>	(328,1)	(363,1)
<b>TAUX VARIABLE</b>	(2 937,6)	(2 813,6)
<b>Instruments de couverture de taux</b>		
Taux fixe	-	-
Taux variable	(1 885,1)	(1 636,3)
<b>EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE</b>		
<b>TAUX FIXE</b>	(328,1)	(363,1)
<b>TAUX VARIABLE</b>	(1 052,5)	(1 177,3)

### 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 2023, une hausse du coût de l'endettement de 10,5 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 8,9 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2023. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 62,0 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 2023, une baisse du coût de l'endettement de 10,0 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 8,9 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2023. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 66,0 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>	<b>Catégorie IFRS 9</b>	<b>Valeur Comptable / Juste Valeur 30/06/2023</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	211,1		211,1	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	142,1		142,1	
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	184,5		184,5	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	134,0		134,0	
<b>PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,5		358,5	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	373,5		373,5	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 654,3		2 654,3	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	0,2		0,2	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	128,9		128,9	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	14,1		14,1	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	14,4		14,4	

NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	30/06/2023
Valeur Brute	278,8	9,2	0,2	-3,0	285,2
Dépréciations	-67,6	-6,6	-0,0	0,0	-74,1
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>211,2</b>	<b>2,6</b>	<b>0,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>211,1</b>

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2022	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	30/06/2023
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	76,4	0,0	0,0	-10,0	66,3
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	139,9	26,7	0,1	6,6	173,3
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>		<b>216,3</b>	<b>26,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>239,6</b>
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	172,8	6,4	0,0	-6,8	172,3
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,3	-0,1	0,0	0,0	1,2
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>174,1</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,8</b>	<b>173,5</b>

7.3 DETTE LOCATIVE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	30/06/2023
Dettes locatives non courantes	86,5	1,6	0,0	-6,7	-0,9	80,5
Dettes locatives courantes	18,4	-9,0	0,0	6,7	-0,1	16,0
<b>DETTES LOCATIVES</b>	<b>104,9</b>	<b>-7,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>96,5</b>

**NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL**

**8.1 REVENUS LOCATIFS NETS**

**Détail des charges locatives non récupérées**

en millions d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Produits liés aux charges locatives gérées	60,2	56,4
Charges locatives gérées	-77,1	-67,6
<b>CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES</b>	<b>-16,8</b>	<b>-11,1</b>

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

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

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

**8.3 FRAIS DE STRUCTURE**

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

d'entretien et coûts relatives aux projets non capitalisés.

## NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES

### 9.1 CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des dispositions applicables (et notamment les taux approuvés ou quasi approuvés) dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

### 9.2 ACTIF ET PASSIFS D'IMPÔT

#### Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 147,9 millions d'euros au 30 juin 2023 (145,86 millions d'euros au 31 décembre 2022) 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	31/12/2022	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres <sup>(1)</sup>	Variations de périmètre	30/06/2022
Immobilisations	1 026,1	-6,4		-28,4	-1,6	989,7
Sur déficits reportables	-37,3	-2,6		-24,3	-1,4	-65,5
Autres	-15,7	0,7	-7,1	54,0	-0,0	31,9
<b>Actifs/Passifs d'impôts différés</b>	<b>973,1</b>	<b>-8,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>1,4</b>	<b>-3,0</b>	<b>956,1</b>

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

### 9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	30/06/2023	30/06/2022
<b>Charges/Produits</b>		
Impôt exigible	-20,3	-31,8
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs		0,0
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	-0,1	0,0
<b>Impôt exigible</b>	<b>-20,4</b>	<b>-31,8</b>
<b>Variation des différences temporelles</b>		
Impact des changements de taux	5,3	1,9
Impôt différé sur déficits reportables	0,0	0,4
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	3,1	0,8
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	-0,2	0,0
<b>Impôt différé</b>	<b>8,2</b>	<b>3,0</b>
<b>CHARGES D'IMPÔT</b>	<b>-12,2</b>	<b>-28,8</b>

**Taux effectif d'impôt (TEI)**

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>30/06/2023</b>
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	44,7
Taux théorique (taux courant français)	25,83%
<b>Charge fiscale théorique</b>	<b>11,5</b>
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-3,4
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	-
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	-
Pertes fiscales de l'exercice non activées	5,9
Utilisation de déficits reportables non activés	-0,7
Activation de déficits antérieurs	2,2
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-11,5
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,7
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	7,4
<b>Charge fiscale réelle</b>	<b>12,2</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT</b>	<b>12,2</b>

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

<i>en millions d'euros</i>	<b>Provisions pour litiges</b>	<b>Avantages au personnel</b>	<b>Autres provisions</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL AU 31/12/2022</b>	<b>0,2</b>	<b>2,7</b>	<b>7,2</b>	<b>10,1</b>
Dotations	-	0,1	2,4	2,4
Reprises de provisions utilisées	-	-	-	-
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-	-	-
<b>TOTAL AU 30/06/2023</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>9,5</b>	<b>12,5</b>

**10.1.2 Provisions courantes**

<i>en millions d'euros</i>	<b>Provisions pour litiges</b>	<b>Avantages au personnel</b>	<b>Autres provisions</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL AU 31/12/2022</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>20,2</b>	<b>22,8</b>
Dotations	0,4	-	-	0,4
Reprises de provisions utilisées	-0,1	-	-0,6	-0,7
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-	0,1	0,1
<b>TOTAL AU 30/06/2023</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>22,4</b>

NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Rémunérations du personnel après charges sociales	-45,3	-42,0
Intéressement et participation	-3,1	-0,9
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	0,0	0,0
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,1	0,1
<b>MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>-48,5</b>	<b>-42,8</b>

## NOTE 12 – PARTIES LIEES

### 12.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

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

#### Convention de prestation de services avec ELO

La Société a conclu une convention de prestations de services avec ELO dont l'objet est

d'organiser, notamment dans certains pays, la fourniture à New Immo Holding ou ses filiales des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement, en particulier sur les domaines administratifs, comptables et informatiques.

Dans ce contexte, New Immo Holding ou ses filiales ont versé un montant de 7,6 millions d'euros au 30 juin 2023 (contre 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2022).

#### 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 0,9 million d'euros au 30 juin 2023 (contre 2,1 millions au 31 décembre 2022).

#### 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	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
<b>Produits et charges</b>			
<b><u>Avec ELO</u></b>			
Loyers quittancés à ELO	2,1	0,3	0,3
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,9	2,1	0,8
Honoraires de prestations de services versés à ELO	7,6	10,3	5,7
Résultat des cessions à ELO	0,4	0,0	0,1
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	55,1	47,9	19,0
Frais de personnel	0,2	0,5	0,2
Frais divers	1,6	6,2	2,7
<b><u>Avec les sociétés MEE</u></b>			
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	5,0	11,4	6,2
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,5	0,7	0,0
Frais divers	0,1	4,2	0,2
<b>Actifs et Passifs</b>			
<b><u>Avec ELO</u></b>			
<b>Actifs</b>			
Créances clients et comptes rattachés	12,1	10,4	7,9
Autres créances	35,6	37,7	47,3
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	2,0	2,0
<b>Passifs</b>			
Prêts et avances en compte courant reçus	2 658,8	2 691,4	2 569,0
Dettes fournisseurs	20,4	36,3	37,5
Autres dettes	15,0	10,0	10,6
<b><u>Avec les sociétés MEE</u></b>			
<b>Actifs</b>			
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	424,0	387,0	365,0
Créances	55,1	60,6	55,2
<b>Passifs</b>			
Prêts et avances en compte courant reçus	1,9	2,1	2,4
Autres dettes	0,5	1,1	1,0

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
<b>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>	<b>59,3</b>	<b>8,6</b>
Options sur terrain et immeubles	59,3	8,6
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
<b>Engagements hors bilan liés au financement</b>	<b>1 171,2</b>	<b>1 171,8</b>
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	651,9	653,0
Dettes assorties de garanties	519,3	518,8
<b>Engagements hors bilan liés au périmètre</b>	<b>17,9</b>	<b>18,4</b>
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	17,9	18,4

**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)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2022</b>	33 358 260	<b>667,2</b>

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 11 mai 2023.

## 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*

	30/06/2023	30/06/2022
Nombre d'actions en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	33 358 260	31 790 080
Moyenne pondérée des augmentations de capital		
Moyenne pondérée des réductions de capital		
<b>Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action</b>	<b>33 358 260</b>	<b>31 790 080</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action</b>	<b>33 358 260</b>	<b>31 790 080</b>

*Calcul des résultats par action*

<b>Résultat net de l'ensemble consolidé par action</b>	30/06/2023	30/06/2022
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	43,6	33,0
<i>Par action (en €)</i>	<i>1,31</i>	<i>1,04</i>
<b>Résultat dilué par action</b>	30/06/2023	30/06/2022
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	43,6	33,0
<i>Par action (en €)</i>	<i>1,31</i>	<i>1,04</i>

**NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	
		06/2023	12/2022	06/2023	12/2022	06/2023	12/2022
<b>France</b>	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,47	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,47	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	98,47	98,47	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	64,99	64,99	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,47	98,47	100,00	100,00	IG	IG
<b>Belgique</b>	Ceetrus Finance - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
<b>Espagne</b>	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,21	48,21	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	96,42	96,42	100,00	100,00	IG	IG
<b>Hongrie</b>	Ceetrus Hungary - KFT	98,59	98,59	100,00	100,00	IG	IG
<b>Italie</b>	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	MISAR - SRL	49,90	49,90	49,90	49,90	MEE	MEE
<b>Luxembourg</b>	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
<b>Pologne</b>	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,42	99,49	100,00	100,00	IG	IG
<b>Portugal</b>	Alegro Alfragide - SA	49,17	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,17	49,17	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	48,96	48,96	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	97,92	97,92	100,00	100,00	IG	IG
<b>Roumanie</b>	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
<b>Russie</b>	Ceetrus LLC - SARL	100,00	98,23	100,00	100,00	IG	IG
<b>Ukraine</b>	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

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