



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**AU 30 JUIN 2025**



## SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE NEW IMMO HOLDING .....	4
Le mot des CEO .....	5
Gouvernance de New Immo Holding .....	6
Organigramme simplifié des principales sociétés .....	7
Déclaration du Président .....	8
RAPPORT DE GESTION AU 30 JUIN 2025 .....	10
New Immo Holding en chiffres .....	11
Faits marquants .....	14
Commentaires sur le premier semestre 2025 .....	19
Perspectives du second semestre 2025 .....	25
ÉTAT FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS .....	26





## PRÉSENTATION DE NEW IMMO HOLDING



## LE MOT DES CEO

### Le mot du CEO de Nhood

#### Un premier semestre marqué par l'engagement collectif et la transformation durable

Ce premier semestre a été le théâtre de belles avancées et de nombreux défis relevés collectivement. Présente dans 11 pays, notre entreprise poursuit sa mission avec constance : transformer durablement les lieux de vie, en conjuguant performance économique, utilité sociale et impact environnemental. Avec 1 107 sites sous gestion, Nhood confirme sa place parmi les acteurs européens majeurs des solutions immobilières mixtes et responsables.

Mais au-delà des chiffres, c'est une dynamique humaine qui a marqué ce début d'année : le lancement de "Nhooders Partners", notre programme d'actionnariat salarié. En devenant partie prenante de l'entreprise, les Nhooders renforcent leur lien avec notre mission et nos clients. Cette démarche, à la fois symbolique et structurante, témoigne de la confiance mutuelle qui nous unit, et fait émerger une nouvelle forme de responsabilité partagée. Être Nhooder aujourd'hui, c'est agir pour des « Lieux en Mieux », en plaçant l'humain, la planète et la rentabilité au cœur de chaque décision. C'est aussi contribuer, en tant qu'actionnaire, à l'attractivité et à la performance durable des actifs que nous transformons et gérons pour le compte de nos clients propriétaires.

Notre engagement ne s'arrête pas à la livraison des projets : nous poursuivons notre accompagnement dans le temps. En tant que gestionnaire des parties communes, animateur commercial, facilitateur événementiel et acteur de la vie des lieux, nous entretenons et développons la valeur d'usage et la fréquentation, ce qui rassure autant les habitants que les élus. De plus en plus de clients nous font confiance, non seulement pour réinventer leurs actifs, mais aussi pour assurer leur performance sur le long terme.

A l'aube de notre cinquième année, cet engagement renouvelé nous donne l'élan pour continuer à innover, nous adapter et créer de la valeur sur le long terme. Merci à tous ceux qui font vivre cette ambition au quotidien – collaborateurs, partenaires, clients de plus en plus nombreux – et qui, ensemble, bâtissent une entreprise singulière et résolument tournée vers l'avenir.



**Marco BALDUCCI**

*Directeur Général Délégué Services*

### Le mot du CEO de Ceetrus

Après 6 mois à la tête de Ceetrus, je fais le constat d'une foncière majeure qui dispose d'atouts déterminants. D'abord son actionnariat familial robuste et empreint d'une culture d'entreprise unique, garant de stabilité et de vision à long terme, essentiel pour porter nos ambitions de développement. Ensuite son patrimoine, hétérogène et rentable constitué en majorité d'actifs puissants pour lesquels une vraie stratégie de création de valeur à long terme doit être poursuivie. Enfin, Ceetrus défient un patrimoine foncier d'une étendue rare dépassant les 1 500 hectares répartis entre la France et le reste de l'Europe, terreau de futurs développements économiques et écologiques. Sans oublier, la grande qualité de son équipe qui me permet d'envisager le futur avec optimisme.

Ceetrus s'est donné plusieurs missions destinées à accroître la valeur et la qualité de son patrimoine tout en préservant au mieux notre planète et en étant utile aux habitants de ses zones d'intervention :

- Renforcer l'attractivité et la désirabilité de nos centres majeurs en les agrandissant, les rénovant et en permettant aux enseignes de pouvoir s'y exprimer au mieux. L'accompagnement de la réduction des surfaces d'Auchan participe pleinement à cette démarche.
- Être un acteur majeur de la régénération urbaine. Les friches, en particulier commerciales, sont un terrain idéal et naturel pour développer cette activité. Des projets tels que Novéa Parc à Villeneuve d'Ascq ou des réalisations telles que Coresi en Roumanie incarnent cette volonté de conjuguer impact social, performance économique et respect de l'environnement.
- Utiliser nos réserves foncières, localisées le plus souvent autour de nos centres commerciaux afin de développer la ville ou bien d'intensifier les actions de compensation carbone ou de régénération agricole.

Ceetrus doit désormais démontrer sa capacité à transformer ses centres et les territoires dans lesquels elle est implantée, au travers de réalisations concrètes et pérennes. Les business plans présentés en juillet par les équipes de Nhood pour chaque site permettront de fixer plus précisément les objectifs de création de valeur et d'optimiser l'arbitrage des moyens financiers nécessaires. Ces opérations sur le moyen long terme se conjuguent avec l'indispensable amélioration de notre gestion quotidienne en collaboration avec les équipes de Nhood. Notre volonté reste de devenir une foncière à impact.



**Guillaume LAPP**

*Directeur Général Délégué Patrimoine*

## UN PÔLE IMMOBILIER REINVENTE

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

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

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

## GOVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

### Les membres du Conseil d'Administration

**Antoine GROLIN**

*Président du Conseil d'Administration  
et Directeur Général*

**Christian DELAIRE**

**Patrice OLIVIER**

**Perrine VIDALENCHE**

### Les directeurs généraux délégués

**Guillaume LAPP**

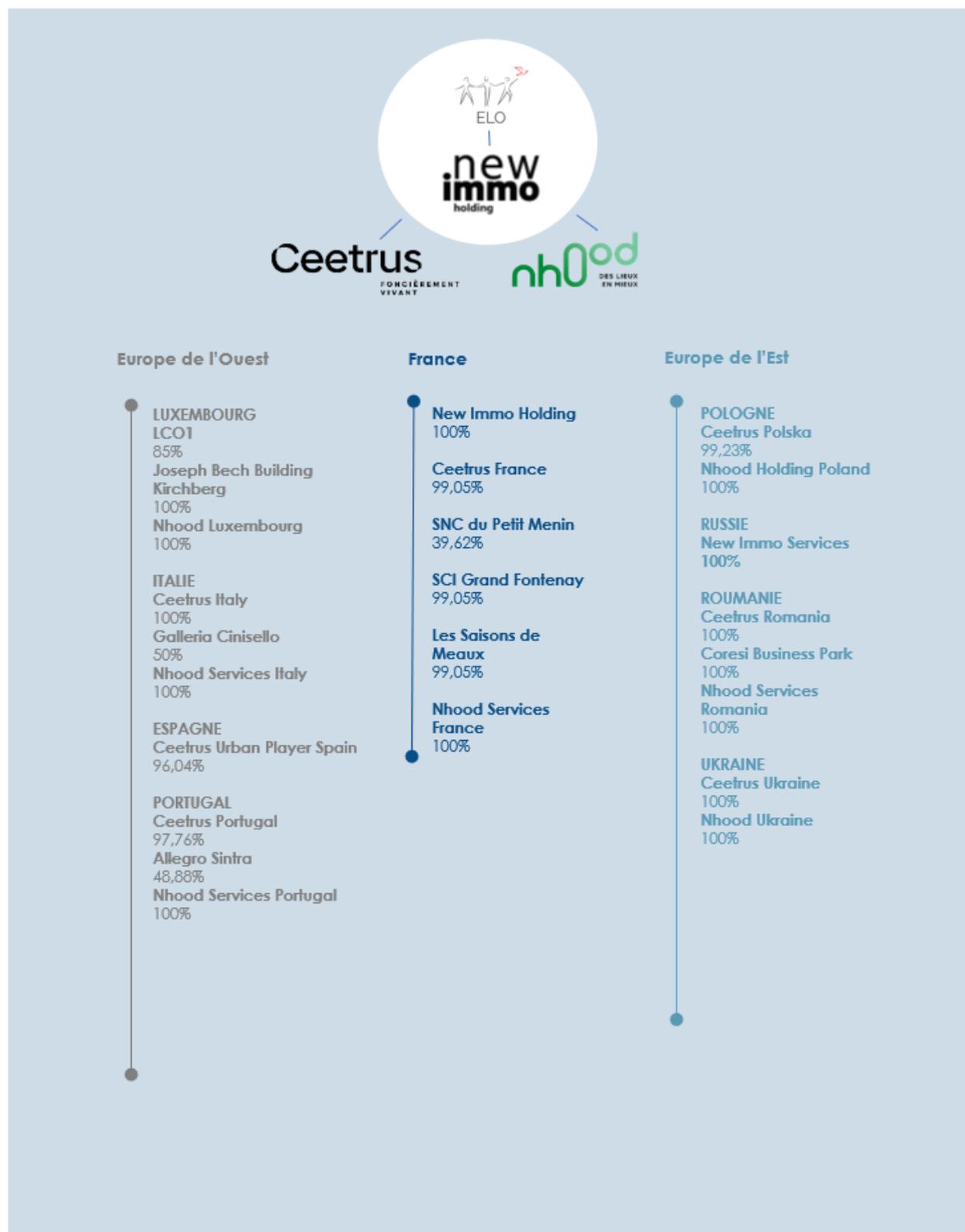
*Directeur Général Délégué Patrimoine*

**Marco BALDUCCI**

*Directeur Général Délégué Services*



## ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS



## DÉCLARATION DU PRÉSIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 18 juillet 2025,

*« 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*



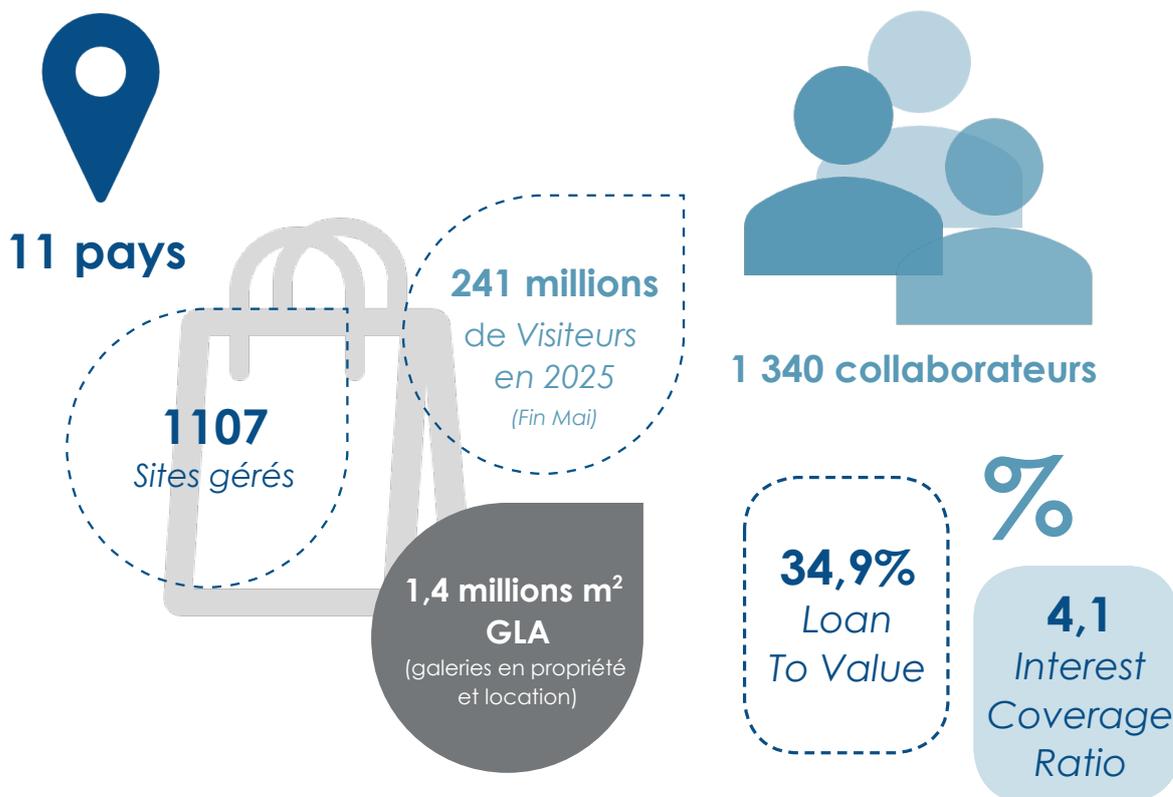




**RAPPORT DE GESTION  
AU 30 JUIN 2025**



## NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES



**251 M€**

des revenus locatifs bruts au S1 2025 (-12,6%)

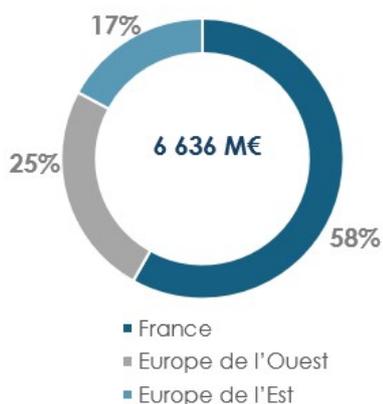
**149 M€**

d'EBITDA au S1 2025 (-15,9%)

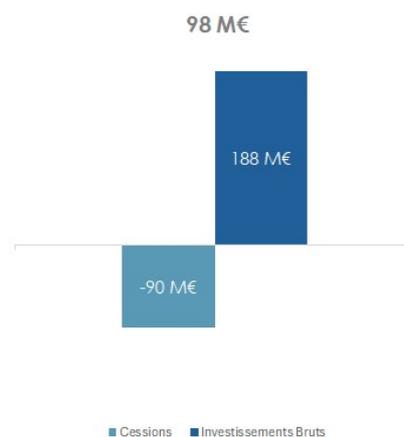
**2,94 Md€**

de dette financière nette au S1 2025

Juste Valeur des actifs



Investissements Nets



## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	251,1	287,4
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	56,8	42,7
<i>Charges locatives gérées</i>	-72,5	-58,3
Charges locatives non récupérées	-15,7	-15,6
Charges sur immeubles	-13,3	-15,6
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>222,1</b>	<b>256,3</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	30,7	29,6
Marge de promotion immobilière	0,6	0,9
Autres produits d'exploitation	0,0	1,2
Frais de personnel	-64,1	-57,0
Frais de structure	-47,5	-53,0
<b>Excédent brut opérationnel</b>	<b>141,8</b>	<b>178,0</b>
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-6,4	-7,8
Reprises et dotations aux provisions	3,7	0,5
Variation de valeur des immeubles de placement	-52,8	-18,5
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	95,8	127,3
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-97,0	-187,3
Résultat de cession	-1,1	-80,1
Produits et charges non courants	0,0	-55,5
Dépréciation des goodwill	0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>85,1</b>	<b>16,6</b>
<i>Produits financiers</i>	23,9	39,0
<i>Charges financières</i>	-58,1	-86,9
Coût de l'endettement financier net	-34,1	-47,9
<i>Autres produits financiers</i>	4,9	4,0
<i>Autres charges financières</i>	-21,2	-16,2
Autres produits et charges financiers	-16,3	-12,3
<b>Résultat financier</b>	<b>-50,4</b>	<b>-60,2</b>
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	7,4	-6,9
Charge d'impôt	-36,3	-32,3
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>5,8</b>	<b>-82,8</b>
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	4,5	-85,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle	1,3	2,6
<b>EBITDA</b>	<b>149,4</b>	<b>177,2</b>

## BILAN CONSOLIDE

ACTIFS (en millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Goodwill	44,2	44,2
Autres immobilisations incorporelles	11,2	15,3
Immobilisations corporelles	34,7	37,1
Immeubles de placement	6 384,6	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	506,7	474,2
Instruments dérivés non courants	61,6	69,1
Autres actifs financiers non courants	291,2	291,6
Autres actifs non courants	68,2	91,1
Actifs d'impôts différés	115,0	115,3
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>7 517,3</b>	<b>7 728,1</b>
Actifs détenus en vue de la vente	254,9	118,1
Stocks	55,0	46,6
Créances clients	183,6	183,1
Créances d'impôts exigible	9,9	9,2
Instruments dérivés courants	4,5	1,9
Autres actifs financiers courants	384,0	319,1
Autres actifs courants	308,7	266,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	115,0	126,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 315,5</b>	<b>1 071,0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>8 832,8</b>	<b>8 799,2</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Capital social	667,2	667,2
Primes d'émission	909,4	909,4
Réserves consolidées	2 410,3	2 544,6
Résultat net consolidé	4,5	-123,1
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>	<b>3 991,4</b>	<b>3 999,0</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle	75,1	75,6
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 066,5</b>	<b>4 073,7</b>
Provisions non courantes	10,0	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	2 306,3	2 529,0
Dettes locatives non courantes	55,8	61,0
Instruments dérivés non courants	26,8	23,7
Autres passifs non courants	56,8	53,3
Passif d'impôts différés	990,6	985,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 446,3</b>	<b>3 662,9</b>
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	3,9	3,4
Provisions courantes	26,4	39,6
Emprunts et dettes financières courantes	788,1	552,6
Dettes locatives courantes	12,2	15,8
Instruments dérivés courants	3,7	1,3
Dettes fournisseurs	153,1	134,7
Dettes d'impôts exigibles	31,3	14,6
Autres passifs courants	301,4	300,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 320,0</b>	<b>1 062,9</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>8 832,8</b>	<b>8 799,2</b>

## FAITS MARQUANTS

### EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding est présent dans 11 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au 30 juin 2025, la société gère 1 107 sites commerciaux, dont 172 en propriété, 10 en location, 896 en mandat de gestion et 29 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	686	78	1	604	3
Europe de l'Ouest	135	49	8	52	26
Europe de l'Est et Afrique	286	45	1	240	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 107</b>	<b>172</b>	<b>10</b>	<b>896</b>	<b>29</b>

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

Les activités de Foncière sont portées par la Foncière Ceetrus et les activités de service immobilier sont gérées par l'entreprise Nhood. Avec la volonté d'accompagner la mutation du *retail* et les évolutions des modes de vie, Nhood a pour ambition d'animer, de régénérer et de transformer des sites en nouveaux lieux de vie, pour le mieux vivre ensemble.

Au premier semestre 2025, les entreprises du Groupe New Immo Holding ont continué la rénovation, l'agrandissement et la transformation de lieux de vie et de commerce à travers l'Europe.

### FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2025

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

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2025 (hors Ukraine et hors réserves foncières).

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

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024, restent inchangées.

#### France

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, Ceetrus France a procédé au cours du premier semestre 2025 à plusieurs opérations de cessions d'actifs. Ces différentes opérations ont généré des entrées de trésorerie pour un montant global de 23,7 millions d'euros.

Les prix de vente étant proche de la juste valeur des actifs, l'impact sur le compte de résultat consolidé reste faible.

Par ailleurs, il convient de noter que la hausse des droits de mutation dans plusieurs régions a généré une baisse de la Juste Valeur des actifs localisés en France : la hausse des taxes ayant un impact direct dans l'approche calculatoire des « Discounted Cash Flow ».

#### Italie

Sur le premier trimestre 2025, New Immo Holding a procédé à la recapitalisation de Ceetrus Italie à hauteur de 110 millions d'euros. Cette opération avait pour but de renforcer les capitaux propres de l'entité italienne afin de lui permettre de mener à bien son développement stratégique et de poursuivre la construction de partenariats durables.

Le premier semestre 2025 a été marqué par plusieurs opérations juridiques en Italie, citons en particulier :

- La participation de Ceetrus Italy à l'augmentation de capital de Galleria Cinisello SRL pour un montant de 16,5 M€ ;
- L'arrêt du partenariat dans le projet Cisterna di Latina qui a généré le paiement d'une indemnité de résiliation ;
- La conclusion du projet SWAP II qui conduit à un échange d'actifs immobiliers entre Ceetrus Italy et WRM : acquisition par Ceetrus Italy des hypermarchés de Sassari, Olbia, Napoli et Marconi et transfert à WRM des galeries Belpo, Vimodrone, et Venaria. Ceetrus a par ailleurs reçu une contrepartie monétaire de 14 millions d'euros ;
- La poursuite des négociations avec le partenaire sur le projet Torino To Dream qui a conduit à reporter la période d'exercice de l'option d'achat contenu dans l'accord cadre signé en janvier 2024. Les entités Antea RE et Romania Sviluppo restent sous contrôle conjoint (co-entreprises) au 30 juin 2025 et sont consolidées par mise en équivalence.

#### Litiges

Dans le cadre de la gestion courante de ses activités, le Groupe NIH peut être sujet à divers litiges ou contentieux. Chacun des litiges connus ou procédures en cours, dans lesquels NIH ou l'une des sociétés du Groupe sont impliqués, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes et des provisions ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés.

Les risques ont été évalués sur la base des expériences passées et de l'analyse des services et conseils juridiques du Groupe.

Sur le premier semestre 2025, aucun évènement nouveau n'est à mentionner concernant les principaux contentieux dans lesquels le Groupe est impliqué : les procédures sur les litiges Gare du Nord et Europa City sont toujours en-cours.

## FAITS MARQUANTS DANS LES PAYS

### France – Luxembourg

#### Novéa Parc : un nouveau quartier exemplaire au cœur de la métropole lilloise

En juin 2025, nous avons inauguré Novéa Parc, un partenariat avec Aventim. Novéa Parc est un projet urbain d'envergure qui transformera d'ici 2031 l'ancien site du plus grand Leroy Merlin de France en un quartier mixte, 100 % piéton et durable, à la croisée des transitions écologiques, sociales et urbaines.



Projet Novéa Parc

Sur une emprise de 4 hectares, Novéa Parc incarne une nouvelle façon de « faire la ville sur la ville ». Conçu pour répondre aux exigences RE2028, il proposera :

- près de 30 000 m<sup>2</sup> de logements (coliving, résidences gérées, logements familiaux et abordables)
- 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces, une école
- un parc public d'1,1 hectare.
- L'ensemble s'inscrit dans une logique de désartificialisation des sols (+50 %), avec une attention particulière portée à la gestion des eaux, la biodiversité et la sobriété énergétique.

Ce quartier bénéficiera de la plus grande installation de géothermie de quartier au nord de Paris, couplée à des panneaux photovoltaïques : 2/3 des besoins énergétiques du site seront couverts par ces énergies renouvelables. L'intégralité du stationnement sera reléguée en sous-sol afin de garantir un cœur d'îlot apaisé, végétalisé et propice aux mobilités douces.

Estimé à 200 millions d'euros, ce projet est porté par une joint-venture créée entre Aventim et Ceetrus. Sa réalisation débutera en 2026, avec une livraison progressive des quatre tranches jusqu'en 2031. Novéa Parc s'inscrit dans la continuité des projets emblématiques menés par Nhood et ses partenaires sur d'anciennes friches urbaines, au service d'une ville plus résiliente, inclusive et désirable.

#### Avignon Le Pontet : une transformation patrimoniale ambitieuse en deux phases

Dans le cadre de sa stratégie patrimoniale de long terme, Ceetrus a engagé une opération de transformation d'envergure sur le site du Pontet, identifié comme l'un des sites stratégiques du patrimoine français. Ce projet se déploie en deux temps, avec pour objectif la dynamisation de l'offre commerciale et la valorisation durable des actifs, dans un contexte de partenariat étroit avec Auchan.



Archipel

#### Phase 1 : acquisition et premiers travaux engagés

Validée en février 2024, la première phase du projet a franchi une étape clé avec l'acquisition par Ceetrus, le 1er juillet 2024, d'environ 4 800 m<sup>2</sup> GLA anciennement exploités par Auchan. Ces surfaces sont actuellement utilisées par Auchan dans le cadre de son remodding de magasin.

Des échanges avancés sont en cours avec un acteur important du prêt-à-porter, en vue d'une prise à bail d'une partie de ces surfaces. L'objectif étant pour Ceetrus, de créer une vraie locomotive pour le site

En juin 2025, a été inauguré un lieu de vie et de restauration au cœur du centre commercial, pour lequel Nhood a opéré à une triple transformation de l'offre, de l'usage et de l'architecture du bâtiment, pour créer un food court, un rooftop sur le toit du centre commercial et un espace de coworking en mezzanine, se partageant une surface de 1 700 m<sup>2</sup>.

#### Phase 2 : une opportunité d'amplification au 1<sup>er</sup> mars 2026

La seconde phase prévoit la libération d'environ 2 200 m<sup>2</sup> supplémentaires par Auchan, au 1er mars 2026. Cette extension ouvre la voie à un redéploiement plus ambitieux de l'arrière du centre commercial, en lien avec la rénovation globale du site et le développement d'un pôle multifonctionnel à l'échelle du quartier (îlot Nord, Zac de Vaucluse, foncier Panisset...).

Trois scénarios sont actuellement à l'étude pour cette seconde phase :

Implantation d'un grand magasin sur deux niveaux, avec une possible densification intégrant une programmation hôtelière. Installation d'une moyenne surface (MS) de plain-pied, sur l'ensemble des surfaces disponibles. Découpage de l'espace en une MS donnant sur le mail, complétée par des activités de loisirs et de restauration sur l'arrière, avec la création d'une véritable place de vie connectée aux projets voisins.

### Un projet aux enjeux multiples

Cette opération répond à plusieurs objectifs :

Pour Ceetrus, il s'agit de renforcer l'attractivité commerciale dans un centre en mutation, tout en amorçant une reconnexion au nord du site grâce à la phase 2 du projet ADN. Pour Auchan, l'optimisation de sa surface de vente et un remodling complet du magasin sont prévus.

Cette opération illustre la capacité de Ceetrus à capitaliser sur ses actifs stratégiques et à piloter une création de valeur durable, au croisement de la revalorisation commerciale et du développement urbain.

### La Ferme du Fort : un levier de performance territoriale et environnementale

Ceetrus impulse la transformation de son site et met ce foncier au service de la régénération urbaine et de la résilience des territoires, avec l'ambition d'essaimer et de dupliquer cette démarche vertueuse sur d'autres fonciers en France.

Projet agricole exemplaire situé à Ennetières-en-Weppes, la Ferme du Fort illustre la manière dont une approche agroécologique peut générer à la fois impact local, utilité sociale et création de valeur durable. Déployée sur 7 hectares, elle combine maraîchage bio, permaculture périurbaine et outils d'intelligence artificielle pour produire 140 tonnes de fruits et légumes par an en circuit court, vendus dans les rayons des magasins Auchan à proximité.

Ce modèle innovant a permis la création de 15 emplois non délocalisables. Il repose sur des pratiques agricoles durables : réduction des besoins en eau, fertilisation à partir de ressources organiques locales, et préservation active de la biodiversité, à laquelle 35 % de la surface est consacrée. L'ensemble du site est certifié en Agriculture Biologique.



Ferme du Fort (59)

À travers ce projet, l'objectif est double : atteindre la viabilité économique tout en maximisant les externalités positives. Une seconde phase est prévue pour intégrer de nouveaux usages pédagogiques et alimentaires. En parallèle, un comité scientifique est en cours de structuration pour mesurer l'impact réel du projet sur les plans écologique, sanitaire et social.

La Ferme du Fort s'inscrit pleinement dans une logique de performance extra-financière intégrée, au service d'un développement territorial durable, concret et mesurable.

### Portugal

#### Nhood pilote la création du nouveau siège de Leroy Merlin au Portugal

En 2025, Leroy Merlin installera son nouveau siège portugais au sein du World Trade Center de Lisbonne. Pour mener à bien cette opération stratégique, l'enseigne a choisi de faire appel à Nhood, confirmant ainsi la reconnaissance de son expertise en matière d'aménagement d'espaces de travail et de transformation immobilière.



siège de Leroy Merlin Portugal

Nhood est en charge de la conception globale du futur siège, avec une approche centrée sur l'humain et la performance collective. Sa mission couvre l'ensemble du processus : de la définition de la stratégie des lieux de travail à la conception des espaces, en passant par une phase de co-création avec les collaborateurs de Leroy Merlin. Cette démarche vise à créer un environnement de travail innovant, durable et aligné avec les attentes des équipes.

Ce projet illustre la capacité de Nhood à accompagner ses partenaires dans des transformations d'envergure, en intégrant des enjeux de bien-être, d'efficacité opérationnelle et de développement durable. Il s'inscrit également dans la stratégie de croissance de Nhood sur le marché portugais, en renforçant sa présence locale et son positionnement comme acteur de référence dans l'immobilier à impact positif.

La collaboration avec Leroy Merlin au Portugal constitue une nouvelle étape dans le déploiement de solutions immobilières sur mesure, au service des entreprises et de leurs collaborateurs. Elle reflète l'ambition de Nhood de concevoir des lieux de vie et de travail qui favorisent l'engagement, la créativité et la performance.

### Côte d'Ivoire

Présente en Côte d'Ivoire depuis plus de trois ans, Nhood renforce son implantation sur le marché ivoirien. Dans le cadre de sa stratégie de croissance et de consolidation de son leadership dans l'immobilier mixte et durable, Nhood a acquis H&A Properties, marquant ainsi une étape clé de son implantation en Afrique de l'Ouest et la diversification de son portefeuille d'activités.

Grâce à cette acquisition, Nhood renforce son expertise locale et élargit son champ d'intervention, avec pour ambition d'apporter une nouvelle dimension aux services immobiliers en Côte d'Ivoire.

Cette acquisition s'inscrit pleinement dans notre vision d'un immobilier mixte et durable, adapté aux réalités économiques et sociales locales. Nous mettons tout en oeuvre pour assurer une transition harmonieuse et maximiser les bénéfices de cette intégration. Cette fusion optimisera les synergies et permettra de proposer des solutions immobilières innovantes répondant aux attentes du marché.

Le marché ivoirien de l'immobilier, où se côtoient de nombreux acteurs – promoteurs et agents immobiliers, nécessite une meilleure structuration. La société apporte des solutions pour favoriser une transversalité sur cinq métiers essentiels, garantissant un accompagnement optimal des clients dans leurs besoins immobiliers. Sa démarche vise à consolider l'offre locale en s'appuyant sur une expertise renforcée et à optimiser les complémentarités stratégiques pour une intégration efficace.



Acquisition H&A Properties

Après avoir accompagné plusieurs opérateurs dans la construction, notamment à la Riviera Bonoumin, où un immeuble mixte a été érigé pour le commerce, les bureaux et le logement. Nhood intervient également dans la réalisation de 84 logements abordables en R+3, initiés par l'un de ses clients. L'entreprise soutient aussi les projets développés par Ceetrus, qui construit un lot de 84 logements à GrandBassam et participe, aux côtés de l'État ivoirien, à la construction de 900 habitations à Ahoué, dans le cadre du programme présidentiel de logements sociaux et économiques. Grâce à son expertise dans la construction de logements à bas coût, Nhood étend ses activités à plusieurs pays de la sous-région. Au Bénin, elle accompagne l'État dans la réalisation d'un grand marché à Cotonou, tandis qu'au Sénégal, elle pilote un projet de construction de 115 logements et bureaux à Dakar.

### Pologne

**Wilanów Park** : un projet emblématique à impact positif en Pologne

Nhood, en co-développement avec Apsys, réalise à Varsovie un projet immobilier mixte de nouvelle génération : Wilanów Park. Situé dans le quartier résidentiel de Miasteczko Wilanów, ce futur lifestyle center illustre l'ambition de Nhood de créer des lieux à impact durable conciliant commerce, services, nature et lien social.

Dans le cadre d'un partenariat stratégique, Nhood (mandaté par New Immo Holding) et Apsys ont constitué une joint-venture pour développer des projets innovants dans l'immobilier commercial en Pologne. Wilanów Park est le premier projet issu de cette collaboration. Implanté sur un foncier de 7,7 hectares au sud de Varsovie, il proposera une offre mixte intégrant un centre commercial de 51 253 m<sup>2</sup>, un parc public de 2,2 hectares, un centre communautaire et, à terme, une programmation complémentaire (hôtellerie, services, etc.).

Ce projet développé par Nhood pour le compte de Ceetrus illustre notre engagement à redéfinir l'expérience des centres commerciaux en y intégrant une pluralité d'usages : commerces, loisirs, services et espaces verts.



Wilanów Park

### Une destination commerciale nouvelle génération

Pensé comme un lieu de vie ouvert et multifonctionnel, Wilanów Park accueillera 166 enseignes couvrant tous les segments : alimentation, mode, sport, loisirs, restauration, culture, services et bien-être. Le centre commercial mettra à l'honneur l'opérateur alimentaire Auchan avec un nouveau concept. Un espace cinéma, des activités de loisirs et des concepts gastronomiques différenciants, notamment dans l'Orangerie connectée au parc, viendront compléter l'expérience client.

Le programme bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec le périphérique sud de Varsovie, aux lignes de tramway et bus, aux pistes cyclables et à un parking de 1 750 places. La zone de chalandise atteint 2,8 millions de personnes, avec une fréquentation estimée à 9,5 millions de visiteurs par an.

### Un projet bas-carbone à fort ancrage local

Wilanów Park est conçu comme un projet urbain durable intégrant les meilleures pratiques environnementales :

- Utilisation de matériaux à faible empreinte carbone
- Systèmes de recyclage des matériaux de construction

- Production d'énergie renouvelable (50 kW de panneaux photovoltaïques)
- Éclairage LED et suivi intelligent des consommations.
- Mobilité douce : racks à vélos, bornes de recharge, stations de vélos en libre-service

Le parc public de 2,2 ha offrira des espaces de jeux, de détente, de fitness, des aires de pique-nique, un espace senior, une promenade canine, une serre urbaine et une scène pour événements. Il permettra de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 500 kg/an et de produire 370 kg d'oxygène.

Le projet vise les certifications BREEAM New Construction, BREEAM Communities et MUQI, en cohérence avec les engagements ESG du groupe.

### Une commercialisation fondée sur les attentes du territoire.

L'équipe de Nhood Services Pologne pilote la stratégie de commercialisation avec pour objectif de proposer une offre différenciante, attractive et adaptée aux besoins exprimés par les habitants lors des consultations menées. Des discussions sont en cours avec des enseignes locales et internationales, déjà présentes ou en phase d'entrée sur le marché polonais.

### Un investissement structurant au cœur de la stratégie à impact.

Wilanów Park représente un investissement global de 201,8 M€ (208,1 M€ financement inclus), porté par Ceetrus et Apsys. Il incarne la stratégie d'investissement à impact du groupe : un modèle de régénération urbaine qui met le commerce au service de la qualité de vie et du dynamisme économique local.

### Wilanów park – chiffres clés :

Surface locative : 51 253 m<sup>2</sup>

Nombre d'enseignes : 166

Certifications visées : BREEAM NC, BREEAM Communities, MUQI

Co-investisseurs : Ceetrus et Apsys

Maîtrise d'ouvrage, asset & property management, développement, commercialisation : Nhood

## COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2025

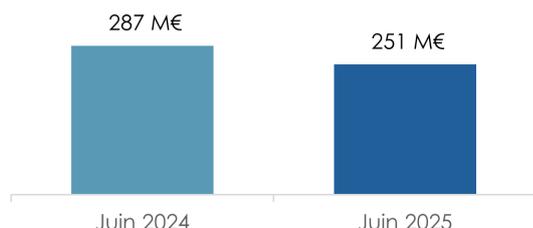
Dans un contexte de diminution de l'inflation, les taux d'encaissement bruts des loyers de la période s'améliorent et se situent à un niveau moyen de 91,1 % au premier semestre 2025, en amélioration de 70 points de base avec la même période en 2024.

Le trafic des centres commerciaux est en légère diminution à -1,3% à fin mai 2025 comparé à mai 2024 à périmètre comparable.

### COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Les résultats du premier semestre 2025 présentent un niveau de revenus locatifs bruts inférieurs au niveau de 30 juin 2024.

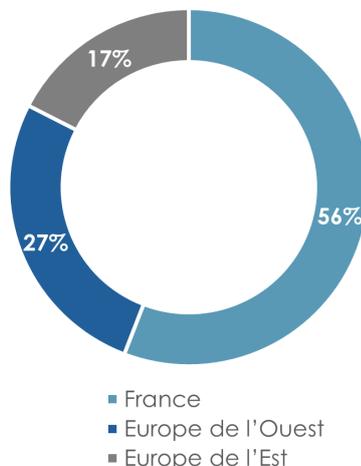
#### Revenus locatifs bruts



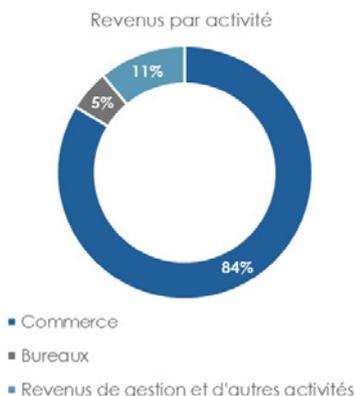
Les revenus locatifs bruts diminuent de -12,6% par rapport au 30 juin 2024, essentiellement dû à d'importantes variations de périmètre enregistrées en 2024. Retraitée de ces variations de périmètre, la progression du revenu locatif brut est de -1,2%.

L'EBITDA ressort à fin juin 2025 à 149 millions d'euros, en diminution de -1,4% à périmètre comparable par rapport au 30 juin 2024. Cette diminution s'explique principalement par un niveau de recrutement élevé et des revenus en diminution, malgré des frais de structure en diminution comparés à la période précédente.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts au premier semestre 2025 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. Au premier semestre 2025, cette activité contribue à 84% de ses revenus.

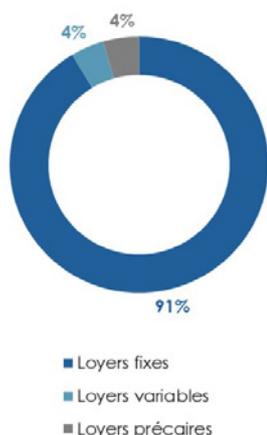


La moyenne pondérée des loyers par m<sup>2</sup> du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

GALERIES COMMERCIALES	LOYERS EN € / M <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
France	335 €/m <sup>2</sup>
Europe de l'Ouest	298 €/m <sup>2</sup>
Europe de l'Est	207 €/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 9% des revenus locatifs bruts au premier semestre 2025.



## COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE

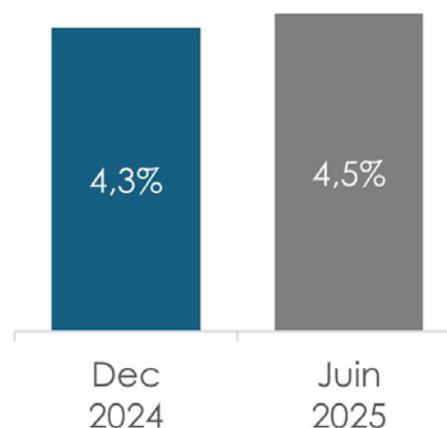
Au 30 juin 2025, le Groupe New Immo Holding au travers de la Foncière Ceetrus gère 1,9 millions de m<sup>2</sup> GLA de galeries commerciales détenues en propriété, location et mise en équivalence :

SURFACE GLA (en millions de m <sup>2</sup> )	TOTAL	P	L	MEE
France	0,8	0,7	Ns	0,1
Europe de l'Ouest	0,8	0,4	Ns	0,4
Europe de l'Est	0,3	0,3	Ns	Ns
<b>TOTAL</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>Ns</b>	<b>0,5</b>

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

En 2024, le Groupe a accueilli 647 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location.

À fin mai 2025, la fréquentation des centres commerciaux est en diminution : elle a baissé de 1,3 % à périmètre comparable comparée à fin mai 2024.



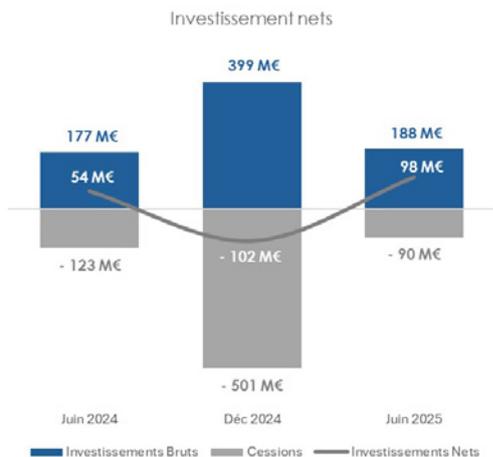
Le taux de vacance financière du Groupe est en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2024, et ressort en moyenne à 4,5%. Pour contenir la vacance et accompagner les commerçants partenaires dans un contexte économique difficile, les équipes travaillent quotidiennement avec ces derniers afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

Le risque client a augmenté au cours du premier semestre 2025. Les créances irrécouvrables, les dépréciations des créances douteuses et les rabais représentent 7,0 % des revenus au 30 juin 2025 versus 6,2% sur l'exercice 2024 à période comparable.

### COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

Au premier semestre 2025, New Immo Holding a investi dans la maintenance et l'acquisition de sites, principalement en Italie et en France.

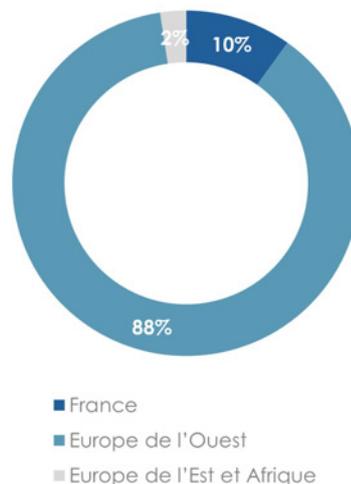
Au 30 juin 2025, les investissements nets s'élèvent à 98 millions d'euros.



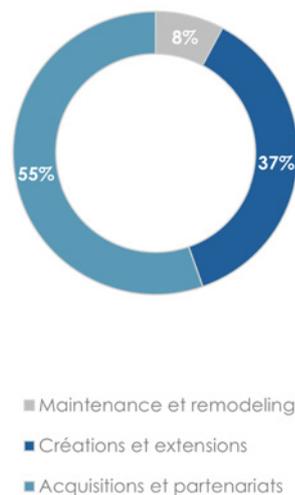
La politique de gestion dynamique des actifs reste inchangée : New Immo Holding est disposé à céder des actifs qui ont été menés au terme de leur schéma de création de valeur et qui ne correspondent plus à la stratégie de développement immobilier mixte.

Les investissements courants du premier semestre 2025 s'élèvent à 85 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par zone  
Juin 2025



Investissements par nature  
Juin 2025



### COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, le premier semestre 2025 affiche une baisse de la juste valeur des actifs de -0,86% à taux de change courant.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 6 636 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une légère diminution de -0,36% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2024 :

L'effet taux de sortie ainsi que les hypothèses d'indexation des experts ont impacté la juste valeur à hauteur de -1,2%. Les revenus locatifs nets ont généré un effet positif de +0,3%.

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

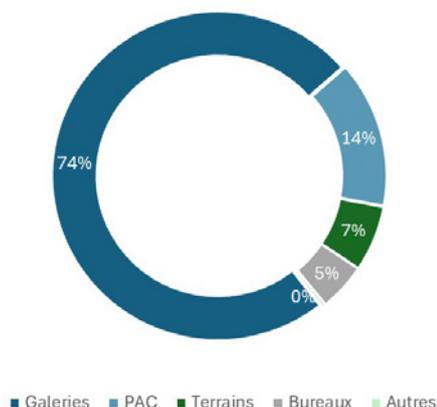
Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2025, hors ceux de l'Ukraine. Le Groupe New Immo Holding estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe 30 juin 2025, restent inchangées.

La 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 58% de son portefeuille en France.

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

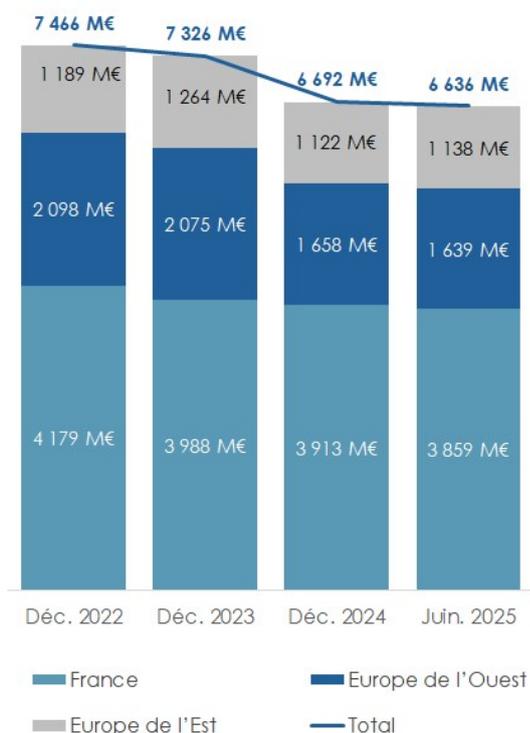
Juste valeur par catégorie d'actifs



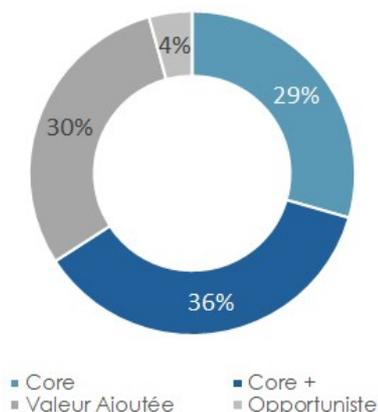
La transformation du portefeuille de Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+(1) se poursuit. Au 30 juin 2025, les actifs Core ou Core+ représentent 66% de la valeur du portefeuille.

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

Juste valeur des immeubles de placement



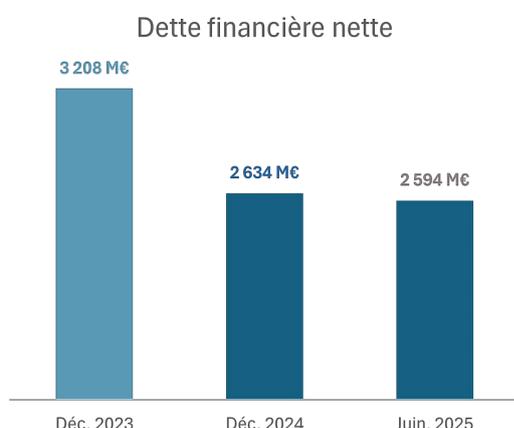
Juste Valeur par type d'actifs



Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2025, la quote-part de New Immo Holding dans la juste valeur des immeubles de placement détenus par les sociétés mises en équivalence s'élève à 1 200 millions d'euros contre 1 217 millions d'euros au 31 décembre 2024.

## COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au premier semestre 2025, le niveau de l'endettement net calculé selon les covenants bancaires et obligataires diminue de 40 millions d'euros.



Au 30 juin 2025, le ratio Loan to Value (LTV) diminue légèrement à 34,9% versus 35,2% au 31 décembre 2024. Le maintien du ratio est attribuable principalement, à la diminution de la dette nette pour 41 millions d'euros.

L'évolution du ratio de LTV place New Immo Holding parmi les meilleurs acteurs du secteur immobilier.



## Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2023	Déc. 2024 <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	Juin 2025 <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	7 168	6 610	6 385
Actifs détenus en vue de la vente	229	118	255
Participation dans les sociétés mises en équivalence	426	474	507
Autres actifs financiers non courants	292	292	291
<b>Totalité du patrimoine</b>	<b>8 115</b>	<b>7 494</b>	<b>7 437</b>
Dettes financières brutes	3 526	3 081	3 093
Trésorerie et équivalents	-128	-127	-115
Autres actifs financiers courants	-190	-319	-384
<b>Dettes nettes</b>	<b>3 208</b>	<b>2 635</b>	<b>2 594</b>
<b>LTV</b>	<b>39,6%</b>	<b>35,2%</b>	<b>34,9%</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. 2023	DÉC. 2024	JUIN 2025
Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	7 163	6 590	6 363
Immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>(1)</sup>	Na	Na	Na
Actifs « droit d'utilisation » <sup>(1)</sup>	-50	-35	-30
Retraitement étalements <sup>(1)(2)</sup>	55	55	52
<b>Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements</b>	<b>7 168</b>	<b>6 610</b>	<b>6 385</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 2025, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 4,1 contre 3,9 au 31 décembre 2024.

L'évolution favorable du ratio sur le premier semestre 2025 est principalement attribuable à la diminution du coût de l'endettement financier net en raison de conditions de financement plus favorables.



#### Calcul du ratio ICR :

	DÉC. 2023	DÉC. 2024	JUIN 2025
EBITDA <sup>(1)</sup>	394	337	141
Coût de l'endettement financier net	-98	-86	-34
<b>ICR</b>	<b>4,0 x</b>	<b>3,9 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 un contexte économique encore difficile. Le financement de l'entreprise est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par ELO.

Dans une démarche initiée en 2024 et poursuivie sur le premier semestre 2025, New Immo Holding a pris les mesures nécessaires, notamment avec le pilotage du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à maîtriser les frais de fonctionnement afin de limiter l'augmentation de la dette.

## PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2025

Au 30 juin 2025, le résultat net du Groupe New Immo Holding s'établit à 5,8 millions d'euros, en nette progression par rapport à 2024. Le résultat net s'élevait au 30 juin 2024 à -82,8 millions d'euros et était fortement impacté par des charges non récurrentes.

Le premier semestre 2024 avait en effet enregistré les éléments suivants :

- Passage en perte de la créance GAPD Gare du Nord pour un montant de 47 millions d'euros
- L'enregistrement d'une moins-value liée à la sortie de Ceetrus LLC (Russie) pour un montant de -82 millions d'euros

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs bruts du Groupe s'élèvent à 251 millions d'euros, soit une baisse de 12,5 % (-36 millions d'euros) par rapport à 2024. Cette diminution s'explique principalement par des changements de périmètre (notamment au Portugal, en Hongrie et en Russie).

À périmètre comparable, les revenus locatifs bruts ne reculent que de 4 millions d'euros par rapport au 30 juin 2024. L'EBITDA ressort à fin juin 2025 à 149 millions d'euros, en diminution de -1,4% à périmètre comparable par rapport au 30 juin 2024

Dans la continuité des résultats publiés au 31 décembre 2024, New Immo Holding dispose

d'une structure financière solide, lui permettant d'améliorer ses ratios financiers.

Au regard des réalisations du premier semestre, le Groupe anticipe un niveau d'EBITDA en croissance. Sur l'ensemble de l'année 2025, l'EBITDA annuel devrait se situer entre 310 et 320 millions d'euros.

En dépit d'un contexte économique incertain, New Immo Holding prévoit de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie au second semestre, en s'appuyant notamment sur le développement de Nhood Services et l'ensemble des projets de la Foncière Ceetrus.

En particulier, plusieurs opérations de cessions d'actifs sont attendues dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille.

Le second semestre 2025 devrait également être marqué par :

- La poursuite du développement de projets en Afrique
- Le lancement en France de la Phase I du partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Enfin, afin d'accélérer sa croissance, New Immo Holding reste ouvert aux opportunités de croissance externe et étudie plusieurs projets visant à renforcer son autonomie financière et à restructurer les composantes de sa dette.



**ÉTAT FINANCIERS SEMESTRIELS  
CONSOLIDÉS**



**AU 30 JUIN 2025**

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en millions d'euros)	NOTES	30/06/2025	31/12/2024
Goodwill	4.1	44,2	44,2
Autres immobilisations incorporelles	4.2	11,2	15,3
Immobilisations corporelles	4.3	34,7	37,1
Immeubles de placement	4.4	6 384,6	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	506,7	474,2
Autres actifs financiers non courants	7.2	291,2	291,6
Autres actifs non courants		68,2	91,1
Instruments dérivés non courants	6.3	61,6	69,1
Actifs d'impôts différés	9.2	115,0	115,3
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>7 517,3</b>	<b>7 728,1</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	254,9	118,1
Stocks		55,0	46,6
Créances clients	7.1	183,6	183,1
Créances d'impôts exigible		9,9	9,2
Autres actifs financiers courants		384,0	319,1
Autres actifs courants		308,7	266,3
Instruments dérivés courants	6.3	4,5	1,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	115,0	126,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 315,5</b>	<b>1 071,0</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>8 832,8</b>	<b>8 799,2</b>

Passif (en millions d'euros)	NOTES	30/06/2025	31/12/2024
Capital social	15.1	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4
Réserves consolidées		2 410,3	2 544,6
Résultat net consolidé		4,5	-123,1
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>3 991,4</b>	<b>3 998,0</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle		75,1	75,6
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 066,5</b>	<b>4 073,7</b>
Provisions non courantes	10	10,0	10,0
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 306,3	2 529,0
Dettes locatives non courantes	7.3	55,8	61,0
Instruments dérivés non courants	6.3	26,8	23,7
Autres passifs non courants		56,8	53,3
Passif d'impôts différés	9.2	990,6	985,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 446,3</b>	<b>3 662,9</b>
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	3,9	3,4
Provisions courantes	10	26,4	39,6
Emprunts et dettes financières courantes		788,1	552,6
Dettes locatives courantes	7.3	12,2	15,8
Instruments dérivés courants	6.3	3,7	1,3
Dettes fournisseurs		153,1	134,7
Dettes d'impôts exigibles		31,3	14,6
Autres passifs courants		301,4	300,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 320,0</b>	<b>1 062,9</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>8 832,8</b>	<b>8 799,2</b>

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	NOTES	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs bruts		251,1	287,4
<b>Produits liés aux charges locatives</b>	<b>8.1</b>	<b>56,8</b>	<b>42,7</b>
<b>Charges locatives</b>	<b>8.1</b>	<b>-72,5</b>	<b>-58,3</b>
Charges locatives non récupérées		-15,7	-15,6
Charges sur immeubles		-13,3	-15,6
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>222,1</b>	<b>256,3</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités		30,7	29,6
Marge promotion immobilière		0,6	0,9
Autres produits d'exploitation		0,0	1,2
Frais de personnel	11	-64,1	-57,0
Frais de structure		-47,5	-53,0
<b>Excédent brut opérationnel</b>		<b>141,8</b>	<b>178,0</b>
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles		-6,4	-7,8
Reprises et dotations aux provisions		3,7	0,5
Variation de valeur des immeubles de placement		-52,8	-18,5
<b>Produits de cessions des immobilisations</b>		<b>95,8</b>	<b>127,3</b>
<b>Valeurs nettes comptables des immobilisations</b>		<b>-97,0</b>	<b>-187,3</b>
Résultat de cession		-1,1	-80,1
Autres produits et charges non courants		0,0	-55,5
Dépréciation des goodwill		0,0	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>85,1</b>	<b>16,6</b>
<b>Produits financiers</b>		<b>23,9</b>	<b>39,0</b>
<b>Charges financières</b>	<b>6.1</b>	<b>-58,1</b>	<b>-86,9</b>
Coût de l'endettement financier net	6.1	-34,1	-47,9
<b>Autres produits financiers</b>		<b>4,9</b>	<b>4,0</b>
<b>Autres charges financières</b>		<b>-21,2</b>	<b>-16,2</b>
Autres produits et charges financiers	6.1	-16,3	-12,3
<b>Résultat financier</b>		<b>-50,4</b>	<b>-60,2</b>
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.1	7,4	-6,9
Charge d'impôt	9.3	-36,3	-32,3
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>5,8</b>	<b>-82,8</b>
<i>Dont</i>			
Part du Groupe	15.3	4,5	-85,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle		1,3	2,106

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>	<b>5,8</b>	<b>-82,8</b>
<b>Éléments recyclables ultérieurement en résultat</b>	<b>-10,6</b>	<b>71,9</b>
<i>dont couverture de flux de trésorerie</i>	<i>-9,6</i>	<i>61,4</i>
<i>dont réévaluation d'actifs financiers</i>	<i>-3,3</i>	<i>-3,3</i>
<i>dont profits et pertes de conversion</i>	<i>2,4</i>	<i>29,1</i>
<i>dont effets d'impôts</i>	<i>0,0</i>	<i>-15,4</i>
<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>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>dont effets d'impôts</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>-4,8</b>	<b>-10,8</b>
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	-5,9	-13,4
Intérêts ne donnant pas le contrôle	1,1	2,6

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

<i>en millions d'euros</i>	NOTES	30/06/2025	30/06/2024
<b>ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>			
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>5,8</b>	<b>-82,8</b>
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		5,9	13,7
Variation de valeur des immeubles de placement		52,8	18,5
Variation de valeur des instruments financiers		0,0	0,1
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-7,4	6,9
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt	12	0,4	80,1
Autres Charges et produits sans contrepartie en trésorerie	12	0,0	47,0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>56,7</b>	<b>83,5</b>
Coût de l'endettement financier net	6.1	35,3	49,4
Charge d'impôt (y compris différée)	9.3	36,3	32,3
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>128,4</b>	<b>165,2</b>
Impôts perçus / versés		-12,3	-23,2
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-2,3	-5,6
<b>dont stocks de promotion immobilière</b>		<b>-9,0</b>	<b>-4,9</b>
<b>dont créances clients</b>		<b>-8,7</b>	<b>-18,8</b>
<b>dont autres créances</b>		<b>1,5</b>	<b>29,0</b>
<b>dont dettes fournisseurs</b>		<b>-3,6</b>	<b>-8,3</b>
<b>dont autres dettes</b>		<b>17,3</b>	<b>-2,7</b>
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR LES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>113,6</b>	<b>136,4</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-10,7	-44,4
Acquisitions d'immobilisations		-105,7	-65,5
Cessions d'immobilisations		95,0	21,1
<i>Titres consolidés</i>		4,5	35,2
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		0,0	-6,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		4,5	41,2
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-39,9	-33,0
Acquisitions et financement de titres non consolidés		-47,9	-47,0
Cessions de titres non consolidés		1,6	5,8
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	-6,4	8,3
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-46,1</b>	<b>-42,1</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		5,8	0,0
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-2,4	-3,2
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	3,1	0,0
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-2,1	-27,5
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-8,2	-7,6
Intérêts financiers nets versés		-46,2	-63,3
Variation des créances financières		-54,8	-85,4
Variation des comptes courants	6.2.1	11,2	77,0
Autres flux liés aux opérations de financement		14,5	14,2
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-79,1</b>	<b>-95,7</b>
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		1,2	-6,6
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-10,4</b>	<b>-8,0</b>
<b>Trésorerie nette d'ouverture</b>		<b>126,5</b>	<b>127,4</b>
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		-1,9	-1,0
<b>Trésorerie nette de clôture</b>		<b>114,3</b>	<b>118,4</b>
<b>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</b>		<b>115,0</b>	<b>118,2</b>
<b>dont découvert bancaires (hors ICNE)</b>		<b>0,7</b>	<b>0,2</b>

## ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

	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 31/12/2023</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-156,3</b>	<b>2 688,6</b>	<b>4 108,6</b>	<b>82,0</b>	<b>4 190,6</b>
Résultat net de l'exercice					-85,5	-85,5	2,6	-82,8
Ecart de conversion résultant des activités à l'étranger				29,3		29,3	-0,2	29,2
Ecart actuariel						-	-	-
Résultat de couverture des flux de trésorerie				45,3		45,3	0,2	45,5
Réévaluation des actifs financiers				-2,5		-2,5		-2,5
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>2 603,1</b>	<b>4 095,2</b>	<b>84,6</b>	<b>4 179,9</b>
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					0,1	0,1	-3,2	-3,1
Variations de périmètre					-	-	0,1	0,1
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-2,3	-2,3	2,3	-
Autres mouvements					0,5	0,5	0,2	0,7
<b>AU 30/06/2024</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-84,2</b>	<b>2 601,3</b>	<b>4 093,4</b>	<b>84,0</b>	<b>4 177,4</b>
Résultat net de l'exercice					-37,7	-37,7	1,5	-36,3
Ecart de conversion résultant des activités à l'étranger				32,3		32,3	-0,1	32,1
Ecart actuariel				0,5		0,5	-	0,5
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-60,2		-60,2	-0,5	-60,8
Réévaluation des actifs financiers				29,7		-29,7	-	29,7
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-141,4</b>	<b>2 563,6</b>	<b>3 998,6</b>	<b>84,9</b>	<b>4 083,2</b>
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-0,1	-0,1
Variations de périmètre					-7,2	-7,2	-3,7	-10,9
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					5,7	5,7	-5,7	-
Autres mouvements					0,9	0,9	0,2	1
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-141,4</b>	<b>2 563,1</b>	<b>3 998,0</b>	<b>75,6</b>	<b>4 073,7</b>
Résultat net de l'exercice					4,5	4,5	1,3	5,8
Ecart de conversion résultant des activités à l'étranger				2,5		2,5	-0,1	2,4
Ecart actuariel						-	-	-
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-9,5		-9,5	-0,1	-9,6
Réévaluation des actifs financiers				-3,3		-3,3	-	-3,3
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-151,8</b>	<b>2 567,6</b>	<b>3 992,1</b>	<b>76,7</b>	<b>4 068,9</b>
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-2,7	-2,7
Variations de périmètre					0,1	0,1	0,0	0,1
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-0,9	-0,9	-0,9	-
Autres mouvements					0,2	0,2	0,2	0,3
<b>AU 30/06/2025</b>	<b>667,2</b>	<b>909,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-151,8</b>	<b>2 566,8</b>	<b>3 991,4</b>	<b>75,1</b>	<b>4 066,5</b>



# NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS

## SOMMAIRE

NOTE 1 -	DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS .....	33
NOTE 2 -	PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....	35
NOTE 3 -	SECTEURS OPÉRATIONNELS .....	39
NOTE 4 -	IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL .....	41
NOTE 5 -	SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE.....	45
NOTE 6 -	FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS .....	48
NOTE 7 -	AUTRES POSTES DU BILAN.....	58
NOTE 8 -	EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL .....	59
NOTE 9 -	IMPÔTS ET TAXES .....	60
NOTE 10 -	PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS .....	62
NOTE 11 -	REMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL .....	63
NOTE 12 -	RÉSULTAT DE CÉSSION ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS.....	63
NOTE 13 -	PARTIES LIÉES .....	64
NOTE 14 -	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	66
NOTE 15 -	AUTRES INFORMATIONS .....	67
NOTE 16 -	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....	68

## 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 portées par la Foncière Ceetrus et les activités de service immobilier sont gérées par l'entreprise Nhood. Le Groupe communique ses actions sous la marque « Ceetrus » pour la foncière avec comme signature « Foncièrement vivant » et sous la marque « Nhood » pour le service immobilier avec une signature manifeste « Des lieux, en Mieux ».

### 1.2 FAITS MARQUANTS

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2025

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 2025 (hors Ukraine et hors réserves foncières).

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

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024, restent inchangées.

#### France

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, Ceetrus France a procédé au cours du premier semestre 2025 à plusieurs opérations de cessions d'actifs. Ces différentes opérations ont généré des entrées de trésorerie pour un montant global de 23,7 millions d'euros.

Les prix de vente étant proche de la juste valeur des actifs, l'impact sur le compte de résultat consolidé reste faible.

Par ailleurs, il convient de noter que la hausse des droits de mutation dans plusieurs régions a généré une baisse de la Juste Valeur des actifs localisés en France : la hausse des taxes ayant un impact direct dans l'approche calculatoire des « Discounted Cash Flow ».

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

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

New Immo Holding S.A. et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation détiennent et gèrent des actifs dans 11 pays au 30 juin 2025.

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

#### Italie

Sur le premier trimestre 2025, New Immo Holding a procédé à la recapitalisation de Ceetrus Italie à hauteur de 110 millions d'euros. Cette opération avait pour but de renforcer les capitaux propres de l'entité italienne afin de lui permettre de mener à bien son développement stratégique et de poursuivre la construction de partenariats durables. Le premier semestre 2025 a été marqué par plusieurs opérations juridiques en Italie, citons en particulier :

- La participation de Ceetrus Italy à l'augmentation de capital de Galleria Cinisello SRL pour un montant de 16,5 millions d'euros.
- L'arrêt du partenariat dans le projet Cisterna di Latina qui a généré le paiement d'une indemnité de résiliation.
- La conclusion du projet SWAP II qui conduit à un échange d'actifs immobiliers entre Ceetrus Italy et WRM : acquisition par Ceetrus Italy des hypermarchés de Sassari, Olbia, Napoli et Marconi et transfert à WRM des galeries Belpo, Vimodrone, et Venaria. Ceetrus a par ailleurs reçu une contrepartie monétaire de 14 millions d'euros.
- La poursuite des négociations avec le partenaire sur le projet Torino To Dream qui a conduit à reporter la période d'exercice de l'option d'achat contenu dans l'accord cadre signé en janvier 2024. Les entités Antea RE et Romania Sviluppo restent sous contrôle conjoint (co-entreprises) au 30 juin 2025 et sont consolidées par mise en équivalence.

### Litiges

Dans le cadre de la gestion courante de ses activités, le Groupe NIH peut être sujet à divers litiges ou contentieux. Chacun des litiges connus ou procédures en cours, dans lesquels NIH ou l'une des sociétés du Groupe sont impliqués, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêtés des comptes et des provisions ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés.

Les risques ont été évalués sur la base des expériences passées et de l'analyse des services et conseils juridiques du Groupe.

Sur le premier semestre 2025, aucun événement nouveau n'est à mentionner concernant les principaux contentieux dans lesquels le Groupe est impliqué : les procédures sur les litiges Gare du Nord et Europa City sont toujours en-cours.

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

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

Ce dispositif est entré en vigueur pour l'exercice 2024.

Le Groupe New Immo Holding a procédé à l'application desdites règles en réalisant le test des mesures « transitoires dits « Tests de Safe Harbor » qui permet si l'un des trois tests est rempli pour une juridiction de ne pas constater de charges d'impôt ni de procéder à un calcul détaillé.

Dans la quasi-totalité des juridictions où est implanté le Groupe, les tests de Safe Harbor au 31 décembre 2024 ont été remplis. Seules quelques juridictions ont donné lieu à un calcul détaillé.

Après réalisation des calculs détaillés, aucune charge d'impôt complémentaire n'a été constatée pour l'exercice 2024. Le groupe applique depuis le 31 décembre 2023 l'exemption pour les amendements à IAS 21 Impôt sur le résultat en lien avec la réforme fiscale internationale (Pilier II).

Pour la clôture du 30 juin 2025, l'absence d'impact significatif a été confirmée.

### 1.4 INFORMATION SUR LES RISQUES CLIMATIQUES

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

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

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

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

En tant qu'acteur engagé, New Immo Holding a développé une feuille de route en matière environnementale et a matérialisé des objectifs en matière d'empreinte carbone pour toutes les activités du Groupe. Le Groupe n'a pas encore adopté de plan de transition (Cf. Rapport de Durabilité).

### 1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Les financements dont bénéficie New Immo Holding sont principalement constitués de prêts moyen terme et d'avances de trésorerie consentis par ELO, son actionnaire.

Afin d'adosser ces financements intra-groupe, ELO a régulièrement émis sur le marché ces dernières années des emprunts obligataires à taux fixe dans le cadre de son programme EMTN.

ELO envisage de transférer à New Immo Holding la majeure partie de sa dette obligataire et d'annuler en contrepartie les prêts intra-groupe qui lui sont actuellement consentis. Cette opération vise à donner à NIH son autonomie financière, lui offrant un accès direct au marché obligataire. L'accord des porteurs obligataires des souches concernées sera prochainement sollicité à cette fin. Si toutes les conditions sont réunies, cette opération de transfert devrait intervenir durant l'été 2025.

## 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 2025 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 2024 du Groupe (les « derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers selon les normes IFRS. Ils comprennent toutefois une sélection de notes, expliquant les événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Les présents comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration qui les a arrêtés le 18 juillet 2025 et a autorisé leur publication pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025.

#### 2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

#### Amendements et normes votés par l'Union Européenne, applicables à partir des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Les normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe ou sont non applicables. Il s'agit principalement de :

- l'amendement à la norme IAS 21 sur l'absence de convertibilité ;
- les amendements aux normes IFRS 7 et IFRS 9 sur le classement et l'évaluation des instruments financiers ;

#### Amendements publiés par l'IASB applicables postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et non appliqués par anticipation

- Amendements aux normes IFRS 7 et IFRS 9, « Contrats d'achat d'électricité renouvelable » ;
- IFRS 18, « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » ;
- IFRS 19, « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir ».

Le Groupe n'applique par anticipation aucune norme ou interprétation non obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

#### 2.1.3 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.

### 2.1.4 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.

### 2.1.5 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 16.

## 2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

### Opérations de périmètre au 30 juin 2025

en nombre de sociétés	31/12/2024	ACQUISITIONS	CRÉATIONS	CESSIONS	ABSORPTION, DISSOLUTION, DÉCONSOLIDATION	CHANGEMENT DE MODE DE CONSOLIDATION	30/06/2025
Filiales en intégration globale	136	-	4	-1	-1	-	138
Mises en équivalence	46	-	-	-2	-	-	44
<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>182</b>

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 2025 sont :

#### France

Création de la société Nhooders Partners en mars 2025, en intégration globale.

Cession de la société Immediacenter en juin 2025.

#### Italie

Création de la société Nhood Agency Italy SRL et Bologna Project SRL en mai 2025, en intégration globale.

Cession de la société Latina Sviluppo en mai 2025.

#### Afrique

Création de la société SPV Dakar Project 2 en mai 2025, en intégration globale.

#### Luxembourg

Cession de la société Namolux en mai 2025.

#### Pologne

Absorption de la société Nhood Services Poland par Nhood Holding Pologne en janvier 2025.

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

### France

Le 20 novembre 2024, Ceetrus a signé un accord de partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), conduisant à la création d'une co-entreprise Regenimo. Cet accord de partenariat a pour objectif d'accueillir des actifs et des terrains présentant des enjeux de transformation urbaine.

Depuis le 31 décembre 2024, les actifs et passifs des sociétés Holden SAS, QG SAS, Le Compact et Foncière du Breucq sont présentés sur les lignes « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente ». Compte tenu du décalage dans le temps de la phase I du projet, la norme IFRS 5 a de nouveau été appliquée pour les actifs et passifs de ces 4 sociétés.

Ceetrus France a également classé plusieurs actifs immobiliers destinés à être cédés dans la rubrique « actifs détenus en vue de la vente ».

En effet, la direction s'est engagée dans un plan de cession et la vente de ces actifs est hautement probable.

### Italie

En novembre 2024, Ceetrus Italy a signé une offre engageante avec WRM pour la cession des galeries Bilpo, Vimodrone et Venaria en Italie. Toutefois, cette transaction n'avait pas été finalisée au 31 décembre 2024.

Conformément aux critères définis par la norme IFRS 5, les actifs immobiliers de ces galeries (soit un montant global de 65 millions d'euros) ont été classés sous la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente » dans le bilan arrêté au 31 décembre 2024.

La réalisation de cette transaction a abouti en mai 2025 (Se reporter également au paragraphe 1.2 faits marquants)

Sur le premier semestre 2025, Ceetrus Italy a reçu une offre non engageante pour les actifs du site Casamassima. Par conséquent, un montant de 167 M€ correspondant la juste valeur de ces actifs a été positionné dans la rubrique « actifs détenus en vue de la vente » : les négociations se poursuivent.

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

en millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Goodwill	0,0	0,0
Autres Immobilisations incorporelles	0,0	0,0
Immobilisations corporelles	13,2	13,2
Immeubles de placement	222,0	80,2
Participations	0,0	0,0
Actifs d'impôts différés	0,0	0,0
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>235,5</b>	<b>95,1</b>
Créances clients	1,4	1,7
Stocks	14,0	13,5
Autres actifs courants	3,0	5,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1,3	2,2
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>19,7</b>	<b>23,0</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>254,9</b>	<b>118,1</b>

en millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Autres passifs non courants	0,0	0,0
Dettes locatives non courantes	0,0	0,0
Passifs d'impôts différés	-0,1	0,0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
Dettes financières courantes	0,4	0,0
Dettes fournisseurs	2,8	2,1
Dettes d'impôts	0,2	0,1
Dettes locatives courantes	0,0	0,0
Autres passifs courants	0,8	1,2
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>4,1</b>	<b>3,4</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>

## NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

30/06/2025	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL GROUPE 30/06/2025
<i>en millions d'euros</i>						
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>122,2</b>	<b>58,6</b>	<b>41,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>222,1</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	10,8	15,3	4,7	0,0	0,0	30,7
Excédent brut opérationnel	91,7	37,5	31,7	-0,7	-18,5	141,8
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>42,4</b>	<b>30,6</b>	<b>32,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-19,3</b>	<b>85,1</b>
Résultat financier						-50,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						7,4
Charge d'impôt						-36,3
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>						<b>5,8</b>

30/06/2024	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL GROUPE 30/06/2024
<i>en millions d'euros</i>						
<b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>127,1</b>	<b>75,3</b>	<b>54,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>256,3</b>
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	13,5	14,0	2,1	0,0	0,0	29,6
Excédent brut opérationnel	97,5	45,6	40,9	-0,7	-81,0	178,0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>72,4</b>	<b>28,7</b>	<b>-7,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-76,7</b>	<b>16,6</b>
Résultat financier						-60,2
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-6,9
Charge d'impôt						-32,3
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>						<b>-82,8</b>

### 3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30/06/2025	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES	TOTAL GROUPE 30/06/2025
<i>ACTIFS (en millions d'euros)</i>						
Goodwill	4,5	39,7	-	0,0	-	44,2
Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup>	23,6	13,0	4,9	0,2	4,1	45,9
Immeubles de placement <sup>(1)</sup>	3 783,7	1 465,6	1 130,9	4,4	-	6 384,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	74,8	430,5	1,5	-	- 0,0	506,7
Autres actifs non courants	11,8	265,9	14,6	2,7	240,9	535,9
Autres actifs courants	476,0	620,4	129,0	33,5	56,6	1 315,5
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>4 374,3</b>	<b>2 835,1</b>	<b>1 280,9</b>	<b>40,8</b>	<b>301,6</b>	<b>8 832,8</b>

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

31/12/2024	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES	TOTAL GROUPE 31/12/2024
<i>ACTIFS (en millions d'euros)</i>						
Goodwill	4,5	39,7	-	- 0,0	-	44,1
Immobilisations corporelles et incorporelles	26,4	14,3	5,9	0,3	5,7	52,5
Immeubles de placement	3 875,3	1 584,0	1 127,6	3,1	-	6 590,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	83,8	389,5	0,9	-	- 0,0	474,2
Autres actifs non courants	12,2	300,1	14,3	0,4	240,2	567,2
Autres actifs courants	422,2	429,8	99,9	25,5	93,7	1 071,0
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>4 424,4</b>	<b>2 757,3</b>	<b>1 248,6</b>	<b>29,2</b>	<b>339,6</b>	<b>8 799,2</b>

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

### 4.1 GOODWILL

en millions d'euros	31/12/2024	REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	CESSIONS	DÉPRÉCIATIONS	AUTRES MOUVEMENTS (1)	30/06/2025
Valeur Brute	156,2	-0,0	0,0	0,0	0,0	156,2
Dépréciations	-112,0	-0,0	0,0	-0,0	0,0	-112,0
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>44,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>44,2</b>

EN MILLIONS D'EUROS	31/12/2024	30/06/2025
France	4,5	4,5
Europe de l'Ouest	39,7	39,7
Europe de l'Est	-	0,0
Holdings et autres activités	-	0,0
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>44,2</b>	<b>44,2</b>

### 4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

en millions d'euros	31/12/2024	ACQUISITIONS ET	DIMINUTION PAR	VARIATIONS DE	AMORTISSEMENTS	RECLASSEMENT ET	30/06/2025
		INVESTISSEMENTS	CESSIONS, MISES HORS SERVICE		/ DÉPRÉCIATIONS	AUTRES MOUVEMENTS (1)	
Valeur brute	99,8	0,2	-1,9	0,0	-	0,5	98,6
Amortissements et dépréciations	-84,5	-	0,1	0,0	-3,1	0,0	-87,5
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>15,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,5</b>	<b>11,2</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

	31/12/2024	ACQUI- SIONS ET	DIMINUTION PAR CESSIONS,	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AMORTIS- SEMENTS/ DÉPRÉCIA- TIONS	RECLAS- SEMENT ET AUTRES MOUVE- MENTS <sup>(1)</sup>	30/06/2025
		INVESTIS- SEMENTS	MISES HORS SERVICE				
<i>en millions d'euros</i>							
Terrains, constructions et agencements	32,2	0,1	-0,4	-	-	-1,1	30,7
Matériels et autres immobilisations	10,5	0,0	-0,2	0,0	-	0,1	10,5
Immobilisations corporelles en cours	16,0	2,3	-	0,5	-	-1,5	17,3
<b>VALEUR BRUTE</b>	<b>58,7</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-2,5</b>	<b>58,5</b>
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-26,1	-	0,4	-0,0	-0,7	0,2	-26,4
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,2	-	0,1	0,0	-0,3	0,0	-9,3
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-9,7	-	-	-	-	1,0	-8,8
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>-45,1</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>-44,4</b>
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	35,5	0,4	-1,3	0,0	-	-0,5	34,1
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-12,0	-	-	0,1	-2,2	0,7	-13,4
<b>DROITS D'UTILISATION IFRS 16</b>	<b>23,5</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,2</b>	<b>20,7</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>37,1</b>	<b>2,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>34,7</b>

<sup>(1)</sup> écarts de conversion et virements poste à poste

### 4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### 4.4.1 Méthodes d'évaluation

##### Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2024 et au 30 juin 2025

Au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024, 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 2025, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine.

#### 4.4.2 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 31/12/2024</b>	<b>6 504,6</b>	<b>50,8</b>	<b>34,7</b>	<b>6 590,1</b>
Entrées de périmètre	-	-	-	-
Investissements	82,0	-	1,3	83,3
Cessions et sorties de périmètre	-225,6	-2,2	-5,9	-233,7
Reclassements et autres mouvements	-6,3	6,6	0,0	0,3
Variation de change	-1,8	-0,6	-0,2	-2,6
Variation de juste valeur	-52,9	-	0,1	-52,8
<b>AU 30/06/2025</b>	<b>6 300,1</b>	<b>54,5</b>	<b>30,0</b>	<b>6 384,6</b>

#### Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- A l'échange d'actifs en Italie liés à l'opération Swap II pour 40 millions d'euros ;
- Aux rénovations, restructurations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 17,0 millions d'euros en France ;
- A la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Pologne, Espagne et Portugal pour 10,5 millions d'euros ;
- A l'acquisition de parking EIF au Luxembourg pour 2,5 millions d'euros ;

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

- La France avec les cessions:
  - BAC Grand Synthe 8 millions d'euros ;
  - Bricoman St Omer 7 millions d'euros ;
  - Gulli Parc et Memphis Coffee St Saturnin 2 millions d'euros ;
  - BAC Le Mans 2 millions d'euros ;
  - Norauto Béthune et Périgueux 2 millions d'euros.
- L'Italie avec l'échange d'actifs dans le cadre de l'opération Swap II pour - 65 millions d'euros ;
- La France avec le reclassement en actif destiné à être cédé pour -38 millions d'euros ;
- L'Italie avec le reclassement en actifs destinés à être cédés de 5 sites pour -104 millions d'euros.

en millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement à la juste valeur	6 352,3	6 559,6
Immeubles de placement au coût historique	54,5	50,8
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS</b>	<b>6 406,8</b>	<b>6 610,3</b>
Droits d'utilisation immeubles de placement	30,0	34,7
Retraitement de double comptabilisation <sup>(1)</sup>	-52,2	-55,0
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>6 384,6</b>	<b>6 590,1</b>

<sup>(1)</sup> 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 2025 :

<b>Galerías comerciales</b> <i>(moyenne pondérée)</i>	<b>LOYERS</b> en € / m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	<b>TAUX</b> <b>D'ACTUALISATION</b> (%) <sup>(2)</sup>	<b>TAUX</b> <b>DE SORTIE (%)</b> <sup>(3)</sup>
<b>France</b>	335 €/m <sup>2</sup>	8,03 %	6,63 %
<b>Europe de l'Ouest</b>	298 €/m <sup>2</sup>	9,37 %	7,39%
<b>Europe de l'Est</b>	207 €/m <sup>2</sup>	9,47 %	8,78 %

<sup>(1)</sup> loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m2

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

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

### Sensibilité des justes valeurs

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

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

Une hausse de +0,5 % du taux d'actualisation engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -6,8 %.

Une baisse de -0,5 % du taux d'actualisation engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 7,8 %.

Une augmentation des loyers de 3% engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 2,9%.

Une diminution des loyers de 3% engendrerait une diminution de la juste valeur des actifs de -3,1 %.

## 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>	QUOTE-PART GROUPE
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>474,2</b>
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	7,4
Dividendes reçus	-6,4
Augmentations et réductions de capital	35,7
Variations de périmètre	-2,6
Autres mouvements <sup>(2)</sup>	-1,5
<b>AU 30/06/2025</b>	<b>506,7</b>

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

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

Le poste « Dividendes reçus » correspond principalement aux distributions des sociétés Alegro Sintra, Immaucom, et Zenia pour un total de -6,4 millions d'euros.

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital chez Antea Re pour un montant de 18 millions d'euros et de l'augmentation intervenue chez Galleria Cisinello pour 18 millions d'euros.

Les « Variations de périmètre » intègrent l'impact de la sortie de la société Imédiacenter SA S pour -2,6 millions d'euros.

Le poste « Autres mouvements » correspond principalement à l'impact des dérivés pour -2,1 millions d'euros.

Au 30 juin 2025, 44 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 46 au 31 décembre 2024.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% DE CONTRÔLE		VALEUR D'ÉQUIVALENCE	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>France</b>					
	Immaucom	20,00%	20,00%	29,0	34,8
	CAN	40,64%	40,64%	6,5	6,5
	Petit Menin	40,00%	40,00%	17,50	17,50
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	0,0
	Neoprs 7	50,00%	50,00%	13,5	14,1
<b>Espagne</b>					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	72,4	67,5
<b>Luxembourg</b>					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	24,9	23,3
<b>Portugal</b>					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	44,1	42,9
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	22,1	22,2
	Alegro Sintra	50,00%	50,00%	47,1	36,8
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,2	2,3
<b>Italie</b>					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	94,1	78,7
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	10,7	10,8
	Misar SRL (ex GCS)	49,90%	49,90%	98,9	95,6
	Marconi Sviluppo	49,99%	49,99%	7,4	7,5
	Autres	-	-	16,2	13,7
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>				<b>506,7</b>	<b>474,2</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.

en millions d'euros	30/06/2025		31/12/2024		30/06/2024	
	100%	QUOTE-PART GROUPE	100%	QUOTE-PART GROUPE	100%	QUOTE-PART GROUPE
<b>BILAN</b>						
Immobilisations corporelles	47,5	23,1	49,1	24,7	51,3	25,4
Immeubles de placement	2 532,9	1 199,5	2 567,8	1 217,4	2 243,1	1 064,5
Autres actifs non courants	248,5	95,1	179,5	67,2	172,5	64,4
Autres actifs courants	458,3	200,4	509,4	220,9	413,6	168,5
<b>ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>3 287,2</b>	<b>1 518,2</b>	<b>3 305,8</b>	<b>1 530,2</b>	<b>2 880,4</b>	<b>1 322,8</b>
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	703,5	220,1	669,3	205,2	608,9	177,8
Dettes financières externes (courant et non courant)	1 147,4	556,9	1 196,2	587,6	1 125,7	557,6
Autres passifs non courants	186,0	60,9	202,3	68,9	153,1	51,0
Autres passifs courants	379,2	174,1	410,3	194,2	237,8	104,3
<b>PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>	<b>2 416,0</b>	<b>1 012,0</b>	<b>2 478,1</b>	<b>1 055,9</b>	<b>2 125,4</b>	<b>890,8</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>871,2</b>	<b>506,2</b>	<b>827,8</b>	<b>474,2</b>	<b>754,9</b>	<b>432,0</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>						
Excédent brut opérationnel	51,4	23,9	66,2	30,3	-20,8	12,0
Amortissements, dotations, provisions	0,2	0,1	-0,8	-0,5	-6,8	-0,1
Variation de valeur des immeubles de placement	-10,7	-5,8	-34,7	-14,6	-12,7	-5,2
Résultat de cession	0,0	0,0	-0,6	-0,3	-1,2	-0,6
Autre produits et charges	0,0	-1,0	-1,7	-2,0	-2,2	-2,5
Résultat financier	-40,0	-17,8	-47,9	-24,1	-22,3	-9,6
Impôts sur les résultats	15,8	8,0	-15,0	-7,1	-2,2	-0,8
<b>RESULTAT NET</b>	<b>16,8</b>	<b>7,4</b>	<b>-34,6</b>	<b>-18,4</b>	<b>-68,2</b>	<b>-6,9</b>

## NOTE 6 - FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

### 6.1 RESULTAT FINANCIER

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
Charges d'intérêts sur dettes financières	-57,5	-86,9
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-0,6	-
<b>Charges financières</b>	<b>-58,1</b>	<b>-86,9</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3,7	2,8
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	10,4	10,9
Produits financiers sur instruments dérivés	9,8	25,3
<b>Produits financiers</b>	<b>23,9</b>	<b>39,0</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-34,1</b>	<b>-47,9</b>
Autres produits et charges financiers dont :	-16,3	-12,3
<i>Charges/Produits de commissions de garantie</i>	4,5	3,8
<i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>	-2,8	-
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-1,8	-2,3
<i>Autres produits/charges financiers</i>	-16,3	-13,8
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-50,4</b>	<b>-60,2</b>

#### Résultat financier 30 juin 2025

Du fait de la diversification des ressources financières de New Immo Holding, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2025 des charges d'intérêts envers les autres entités d'ELO (ex Auchan Holding) pour 48,7 millions d'euros et de 8,8 millions d'euros envers les contreparties externes.

L'évolution baissière des taux a donc généré une diminution des charges financières de plus de 29 millions d'euros.

Les produits financiers sur prêts et avances s'élèvent à 10,4 millions d'euros et sont en légère diminution de - 0,5 millions d'euros par rapport à 2024.

Par corrélation, la baisse des taux a généré une efficacité moindre des instruments de couverture : les produits de dérivés de couverture sont en baisse de 15,5 millions d'euros par rapport à 2024.

La rubrique « Autres charges et produits financiers » fait apparaître une charge de - 16,3 millions d'euros contre une charge de - 12,2 millions d'euros au 30 juin 2024. Cette évolution défavorable s'explique principalement par une hausse des autres charges financières (impact des dépréciations sur actifs financiers comptabilisées au niveau de Ceetrus Italie). Notons que sur la période, les charges sur swap de change ont un impact négatif de - 2,8 millions d'euros.

#### Résultat financier 30 juin 2024

Le résultat financier au 30 juin 2024 a été impacté par :

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

Les « Autres produits et charges financiers » n'étaient plus impactés par les charges sur swap de change mais intégraient une dotation de 6,4 millions d'euros pour dépréciation d'actifs financiers.

## 6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

### 6.2.1 Variation de la dette financière nette

#### Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025

en millions d'euros	31/12/2024	FLUX DE TRÉSORERIE	JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	JUSTE VALEUR PAR OCI <sup>(1)</sup>	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	30/06/2025
<b>Emprunts et dettes financières brutes</b>	<b>3 081,6</b>	<b>12,8</b>	-	-	<b>-0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>3 094,4</b>
<b>non courants</b>	<b>2 529,0</b>	<b>2,5</b>	-	-	-	<b>-224,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>2 306,3</b>
<b>courants</b>	<b>552,6</b>	<b>10,3</b>	-	-	<b>-0,4</b>	<b>225,6</b>	<b>0,0</b>	<b>788,1</b>
Avances de trésorerie Groupe	-1,4	-	-	-	-	1,3	-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-128,0	13,9	-	-	-0,9	-	-	-115,0
Instruments dérivés actifs et passifs	-46,0	-	0,2	10,3	-	-	-	-35,7
<b>DETTE FINANCIERE NETTE</b>	<b>2 906,1</b>	<b>26,8</b>	<b>0,2</b>	<b>10,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>2 943,7</b>

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

### 6.2.2 Composante de la dette financière

#### Décomposition des emprunts et dettes financières

en millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires et placements privés	299,0	299,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	177,0	173,9
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	1 830,3	2 056,0
Dettes financières diverses	0,0	0,1
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES</b>	<b>2 306,3</b>	<b>2 529,0</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	59,8	59,8
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	227,8	4,8
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	488,8	480,6
Dettes financières diverses	10,9	7,3
Découverts bancaires	0,7	0,2
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTES</b>	<b>788,1</b>	<b>552,6</b>
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 094,4</b>	<b>3 081,6</b>

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

## Dettes financières brutes - Echancier par nature de taux

en millions d'euros	VALEUR AU BILAN 30/06/2025	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	358,9	59,8	299,0	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7,9	-	7,9	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	0,0	-	-	-	-
Dettes financières diverses	10,9	10,9	-	-	-
Billets de trésorerie	0,0	-	-	-	-
<b>DETTES À TAUX FIXE</b>	<b>377,7</b>	<b>70,6</b>	<b>306,7</b>		-
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	170,9	4,6	166,0	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	2 056,3	226,0	1 830,0	-	-
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	488,8	488,8	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,7	0,7	-	-	-
<b>DETTES À TAUX VARIABLE</b>	<b>2 716,6</b>	<b>720,1</b>	<b>1 996,0</b>		-
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 094,4</b>	<b>790,8</b>	<b>2 302,7</b>		-

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

en millions d'euros	VALEUR AU BILAN 31/12/2024	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	358,8	59,8	299,0	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5,6	-	5,6	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Dettes financières diverses	7,3	7,3	-	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-
<b>DETTES À TAUX FIXE</b>	<b>371,7</b>	<b>67,1</b>	<b>304,6</b>		-
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	172,9	4,6	168,3	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	2 056,0	-	2 056,0	-	-
Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>	480,6	480,6	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	0,2	0,2	-	-	-
<b>DETTES À TAUX VARIABLE</b>	<b>2 709,8</b>	<b>485,4</b>	<b>2 224,3</b>		-
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>3 081,6</b>	<b>552,6</b>	<b>2 529,0</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 31/12/2024	NOMINAL AU 30/06/2025
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>
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	152,6	150,9
Coresi Business Park	juil.-19	juin-31	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	20,3	19,7
Abidjan Riviera	juin-24	juin-28	7,000%	Ligne de Crédit	2,6	5,5	7,7
<b>Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</b>						<b>178,4</b>	<b>178,3</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 30/06/2025	NOMINAL AU 31/12/2024
à moins de 1 an	Holding	226,0	-
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 830,0	2 056,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
<b>Emprunts et dettes financières auprès des parties liées</b>		<b>2 056,0</b>	<b>2 056,0</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>	30/06/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	6,6	4,5
Disponibilités	108,3	122,3
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>115,0</b>	<b>126,7</b>
Découverts bancaires	0,7	0,2
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>114,3</b>	<b>126,5</b>

### 6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

#### Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	JUSTE VALEUR 31/12/24	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 30/06/25
Swaps de taux payeurs	46,0	-	-	-	-	-	34,9
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-0,0
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
<b>INSTRUMENTS QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	<b>46,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,8</b>	<b>-10,3</b>	<b>0,1</b>	<b>34,9</b>
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-	-	-	0,0
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	0,3	-	-	0,3
<b>INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>46,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,4</b>	<b>-10,3</b>	<b>-</b>	<b>35,2</b>

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

#### Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2025 – 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	-	3 264,0	13,8	3 277,8
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>INSTRUMENTS QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	<b>-</b>	<b>3 264,0</b>	<b>13,8</b>	<b>3 277,8</b>
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>-</b>	<b>3 264,0</b>	<b>13,8</b>	<b>3 277,8</b>

## Détail du portefeuille au 31 décembre 2024 – 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	-	3 295,3	14,2	3 309,5
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>INSTRUMENTS QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	-	<b>3 295,3</b>	<b>14,2</b>	<b>3 309,5</b>
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
<b>INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>	-	<b>3 295,3</b>	<b>14,2</b>	<b>3 309,5</b>

## Détail du portefeuille au 30 juin 2025 – Couverture du risque de change bilanciel

## Au 30 juin 2025

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe		(18,4)	75,8		-
<b>Exposition bilancielle brute</b>		<b>(18,4)</b>	<b>75,8</b>		-
Swaps de change		18,4	(75,8)	-	-
<b>EXPOSITION NETTE</b>	-	-	-		-

## Au 31 décembre 2024

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe		(17,1)	79,4		-
<b>Exposition bilancielle brute</b>		<b>(17,1)</b>	<b>79,4</b>		-
Swaps de change		17,1	(79,4)		-
<b>EXPOSITION NETTE</b>	-	-	-		-

## 6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 30 juin 2024, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et

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

### 6.4.1 Risque de liquidité

La politique du Groupe est de disposer de manière permanente de financements moyen et long termes suffisants tout en disposant d'une marge de manœuvre significative. Le Groupe a continué lors de cet exercice à accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, en bénéficiant en outre de financements accordés par ELO.

#### Covenants et ratios financiers

Des emprunts contractés par New Immo Holding peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers dont les principaux sont présentés ci-après. En particulier, le ratio de LTV pour « *Loan to Value* » rapporte l'endettement financier net à la

juste valeur du patrimoine immobilier. Le ratio de couverture des frais financiers (ICR) rapporte l'EBITDA au coût de l'endettement financier. Généralement, les contrats souscrits comportent également une limitation des suretés accordées aux autres prêteurs. Selon les cas, ces ratios peuvent être appréciés différemment au niveau du Groupe, de la société qui contracte l'emprunt ou au niveau de l'actif immobilier. Les ratios présentés ci-dessous sont respectés au 30 juin 2025.

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	30/06/2025
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	>2	Respecté
DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES	Maximum	< 20 %	Respecté

<sup>(1)</sup> 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 30/06/2025	FLUX DE TRÉSORERIE ATTENDUS			
		TOTAL	< 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS
Emprunts obligataires et placements privés	358,9	378,3	70,1	308,3	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	178,8	192,0	11,4	180,5	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées	2 056,3	2 277,9	275,1	2 002,8	-
Comptes courants auprès de parties liées	486,2	487,6	487,6	-	-
Dettes financières diverses	10,9	10,8	10,8	-	-
Découverts bancaires	0,7	0,7	0,7	-	-
Dettes fournisseurs	153,1	153,1	153,1	-	-
Dettes d'impôts exigibles	31,3	31,3	31,3	-	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS</b>	<b>3 276,2</b>	<b>3 531,7</b>	<b>1 040,1</b>	<b>2 491,6</b>	<b>-</b>
Dérivés passifs courants	3,7	3,7	3,7	-	-
Dérivés passifs non courants	26,8	-1,8	2,1	0,0	-
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS</b>	<b>30,5</b>	<b>1,9</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</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.

en millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>		
Taux fixe	115,0	126,7
Taux variable	0,7	0,2
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>		
Taux fixe	-377,7	-371,9
Taux variable	-2 716,0	-2 709,8
<b>EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b>		
<b>TAUX FIXE</b>	<b>-262,8</b>	<b>-245,2</b>
<b>TAUX VARIABLE</b>	<b>-2 716,0</b>	<b>-2 709,8</b>
<b>INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX</b>		
Taux fixe	-	-
Taux variable	-2 507,8	-2 509,5
<b>EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE</b>		
<b>TAUX FIXE</b>	<b>-262,8</b>	<b>-245,2</b>
<b>TAUX VARIABLE</b>	<b>-208,1</b>	<b>-200,0</b>

### 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 2025 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 2025, une baisse du coût de l'endettement de 36,3 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 4,21 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2025. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 93,3 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 2025, une hausse du coût de l'endettement de 37,1 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 4,36 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2025. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 98,6 millions d'euros.

#### 6.4.3 Risque de crédit

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

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

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

L'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés portés par New Immo Holding et les sociétés du périmètre de consolidation intègre

une composante « risque de contrepartie » et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés. L'évaluation du risque de crédit est déterminée à partir de modèles mathématiques usuels pour des intervenants de marché tenant compte notamment de données statistiques historiques. Sur les périodes présentées, les ajustements comptabilisés au titre du risque de contrepartie et du risque de crédit propre ne sont pas matériels.

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

#### 6.4.4 Risque de change

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

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

## 6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

<i>en millions d'euros</i>	CATÉGORIE IFRS 9	VALEUR COMPTABLE / JUSTE VALEUR 30/06/2025	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
<b>ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	183,6		183,6	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	66,1		66,1	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	54,9		54,9	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	619,9		619,9	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	115,0		115,0	
<b>PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,8		358,8	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	178,8		178,8	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	2 545,1		2 545,1	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	30,5		30,5	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	153,1		153,1	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	10,9		10,9	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	0,7		0,7	

## NOTE 7 - AUTRES POSTES DU BILAN

### 7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRES	AUTRES MOUVEMENTS	30/06/2025
Valeur Brute	266,8	7,8	-2,1	-8,2	264,3
Dépréciations	-83,7	0,9	-0,0	2,1	-80,7
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>183,1</b>	<b>8,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>183,6</b>

### 7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	30/06/2025
POSTE BILAN ACTIF	CATÉGORIE IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	53,3	3,4	-0,6	-0,9	55,2
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	238,3	-2,2	-0,0	-0,1	236,0
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>		<b>291,6</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>291,2</b>
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	317,7	55,4	1,4	9,5	384,0
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,4	-0,0	0,0	-1,3	0,0
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>319,1</b>	<b>55,4</b>	<b>1,4</b>	<b>8,1</b>	<b>384,0</b>

### 7.3 DETTE LOCATIVE

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	30/06/2025
Dettes locatives non courantes	61,0	-1,8	0,0	-3,3	-0,2	55,8
Dettes locatives courantes	15,8	-8,1	0,0	4,1	0,2	12,2
<b>DETTES LOCATIVES</b>	<b>76,8</b>	<b>-9,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>68,0</b>

## NOTE 8 - EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

### 8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 251,1 M€ et affichent une diminution de 12,6% par rapport au 30 juin 2024. Cette évolution à la baisse est principalement liée aux impacts de variation de périmètre :

- Impact de la sortie de Ceetrus LLC (Russie) : - 6 M€
- Impact de la sortie de 3 entités au Portugal : - 13 M€
- Impact de la sortie de 2 entités en Hongrie : -10 M€

### Détail des charges locatives non récupérées

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 9% des revenus locatifs bruts au 30 juin 2025.

<i>en millions d'Euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
Produits liés aux charges locatives gérées	56,8	42,7
Charges locatives gérées	-72,5	- 58,3
<b>CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES</b>	<b>-15,7</b>	<b>-15,6</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 196,21 millions d'euros au 30 juin 2025 (197,68 millions d'euros au 31 décembre 2024) 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	31/12/2024	INSCRITS DANS LE RÉSULTAT	INSCRITS EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	RECLASSEMENTS ET AUTRES <sup>(1)</sup>	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	30/06/2025
Immobilisations	1 008,5	5,1	-	-0,3	0,1	1 013,4
Sur déficits reportables	-77,5	-1,1	-	0,0	-	-78,6
Autres	-60,4	4,0	-2,6	0,3	-	-59,1
<b>Actifs/Passifs d'impôts différés</b>	<b>870,6</b>	<b>8,0</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>875,6</b>

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

### 9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Charges/Produits	-	-
Impôt exigible	-28,3	-15,6
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-	-
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	-3,0
<b>IMPÔT EXIGIBLE</b>	<b>-28,3</b>	<b>-18,6</b>
Variation des différences temporelles	-9,2	-11,0
Impact des changements de taux	0,0	0,0
Impôt différé sur déficits reportables	1,2	-2,6
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,0	-0,2
<b>IMPÔT DIFFÉRÉ</b>	<b>-8,0</b>	<b>-13,7</b>
<b>CHARGES D'IMPÔT</b>	<b>-36,3</b>	<b>-32,3</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>30/06/2025</b>
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	34,7
Taux théorique (taux courant français)	25,83%
<b>CHARGE FISCALE THÉORIQUE</b>	<b>9,0</b>
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-0,5
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	-1,0
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,0
Pertes fiscales de l'exercice non activées	7,7
Utilisation de déficits reportables non activés	-0,1
Activation de déficits antérieurs	-
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	3,0
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,2
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	18,1
<b>CHARGE FISCALE RÉELLE</b>	<b>36,3</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT</b>	<b>36,3</b>

## NOTE 10 - PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

### 10.1 PROVISIONS

#### 10.1.1 Provisions non courantes

<i>en millions d'euros</i>	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
<b>TOTAL AU 31/12/2024</b>	-	2,6	7,4	10,0
Dotations	-	-	-	-
Reprises de provisions utilisées	-	-	-	-
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-	-	-
<b>TOTAL AU 30/06/2025</b>	-	2,6	7,4	10,0

#### 10.1.2 Provisions courantes

<i>en millions d'euros</i>	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
<b>TOTAL AU 31/12/2024</b>	4,4	0,0	35,1	39,6
Dotations	0,6	-	0,1	0,7
Reprises de provisions utilisées	-0,5	-	-4,1	-4,6
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-0,9	-	-8,4	-9,3
<b>TOTAL AU 30/06/2025</b>	3,7	-	22,7	26,4

Les mouvements sur les provisions pour litiges (dotation de 0,6 millions d'euros et reprise de 0,5 millions d'euros) concernent Ceetrus France et Nhood Services France.

Le fait marquant de la période concerne Ceetrus Italie qui a conclu des accords pour les litiges WRM et Cesare Boscone : ce qui génère sur les autres provisions une reprise sans objet de 4 millions d'euros et un reclassement de 8 millions d'euros en vue d'un paiement pour clore l'un des deux litiges.

## NOTE 11 - REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

### 11.1 CHARGES DE PERSONNEL

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2024
Rémunérations du personnel après charges sociales	-62,5	-52,5
Intéressement et participation	-1,5	-4,4
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	-	-
Avantages au personnel et paiements en actions	-	-
<b>MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>-64,1</b>	<b>-57,0</b>

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 1 340 salariés au 30 juin 2025, contre 1 280 en 2024.

La hausse des frais de personnel est principalement liée à la hausse des effectifs en France et à la revalorisation annuelle des salaires.

## NOTE 12 - RESULTAT DE CESSIION ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS

Le résultat de cession du premier semestre 2025 est une charge de -1,1 millions d'euros en lien avec les cessions d'actifs réalisés en France et au Luxembourg. Les prix de vente étant proche de la juste valeur des actifs, l'impact sur le compte de résultat consolidé reste faible.

En revanche, le résultat de cession au 30 juin 2024 s'élevait à -80,1 millions d'euros : il intégrait principalement les résultats de cession liés aux sorties de périmètre de Sintra Retail Park (Portugal) et de Ceetrus LLC (Russie).

Sont comptabilisés en produits et charges non courants certains éléments significatifs à caractère inhabituel de par leur nature et leur fréquence tels que par exemple les dépréciations de Goodwill et d'actifs non courants, des coûts de restructuration et des indemnités exceptionnelles de rupture de contrats.

Sur le premier semestre 2025, aucun élément n'a été classé dans cette rubrique du compte de résultat.

Au 30 juin 2024, Le résultat non courant était une charge de -55,5 millions d'euros et incluait des charges non récurrentes enregistrées par Ceetrus Italie pour -8,5 millions d'euros et une charge de -47 millions d'euros liée au litige Gare du Nord.

En effet, le 27 mars 2024, la Cour d'appel de Paris avait confirmé la condamnation de New Immo Holding à honorer la garantie à première demande accordée à SNCF Gares et Connexions. Rappelons que New Immo Holding s'est pourvue en cassation.

## NOTE 13 - PARTIES LIEES

### 13.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

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

#### Convention de prestation de services avec ELO

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

Dans ce contexte, New Immo Holding ou ses filiales ont versé un montant de 3,0 millions d'euros au 30 juin 2025 (contre 7,5 millions d'euros au 30 juin 2024).

#### 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 2,7 millions d'euros au 30 juin 2025 (contre 3,1 millions au 30 Juin 2024).

#### 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	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
<b>PRODUITS ET CHARGES</b>			
<b>AVEC ELO</b>			
Loyers quittancés à ELO	2,6	4,9	1,7
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	2,7	7,0	3,1
Honoraires de prestations de services versés à ELO	3,0	14,0	7,5
Résultat des cessions à ELO	0,2	-3,8	4,1
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	49,8	141,3	74,2
Frais de personnel	0,0	20,7	0,0
Frais divers	0,8	-	2,5
Produit de couverture de taux en cash flow hedge sur endettement financier brut	0,6	0,7	11,9
<b>AVEC LES SOCIÉTÉS MEE</b>			
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	7,3	10,8	6,8
Frais de personnels refacturés par New Immo Holding	0,0		0,9
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,2	1,7	0,6
Autres revenus et commissions	0,0	-	0,3
Frais divers	0,0	0,5	0,1
<b>ACTIFS ET PASSIFS</b>			
<b>AVEC ELO</b>			
<b>Actifs</b>			
Créances clients et comptes rattachés	5,8	11,6	11,8
Autres créances	3,2	8,3	25,5
Prêts et avances en compte courant consentis	2,0	2,0	2,0
<b>Passifs</b>			
Prêts et avances en compte courant reçus	2 549,8	2 542,5	2 876,8
Dettes fournisseurs	4,1	6,8	10,9
Autres dettes	13,1	15,1	14,2
<b>AVEC LES SOCIÉTÉS MEE</b>			
<b>Actifs</b>			
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	633,4	581,7	540,5
Créances	3,2	3,3	2,6
Autres créances	46,2	45,1	50,7
<b>Passifs</b>			
Prêts et avances en compte courant reçus	-	0,6	-
Autres dettes	3,1	3,0	0,5

## NOTE 14 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 14.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
<b>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>
<b>OPTIONS SUR TERRAIN ET IMMEUBLES</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT</b>	<b>1 507,5</b>	<b>1 568,4</b>
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	924,6	966,1
Dettes assorties de garanties	582,9	602,3
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE</b>	<b>23,8</b>	<b>23,8</b>
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	23,8	23,8

#### Engagements liés au périmètre de consolidation

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

#### Engagements liés au financement

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

#### Engagements liés aux activités opérationnelles

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

## NOTE 15 - AUTRES INFORMATIONS

### 15.1 CAPITAL

	NOMBRE D' ACTIONS ORDINAIRES	CAPITAL (en millions d'euros)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2025</b>	33 358 260	<b>667,2</b>

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

### 15.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale du 5 mai 2025.

### 15.3 RESULTAT PAR ACTION

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

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

#### Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

	30/06/2025	30/06/2024
Nombre d'actions en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	33 358 260	33 358 260
Moyenne pondérée des augmentations de capital	-	-
Moyenne pondérée des réductions de capital	-	-
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS EN CIRCULATION (HORS ACTIONS PROPRES) UTILISÉ POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION</b>	<b>33 358 260</b>	<b>33 358 260</b>
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS EN CIRCULATION (HORS ACTIONS PROPRES) UTILISÉ POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>33 358 260</b>	<b>33 358 260</b>

#### Calcul des résultats par action

<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ PAR ACTION</b>	30/06/2025	30/06/2024
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	4,5	-85,5
Par action (en €)	0,13	-2,56
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	4,5	-85,5
Par action (en €)	0,13	-2,56

## NOTE 16 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% D'INTÉRÊT		% DE CONTRÔLE		MÉTHODE DE CONSOLIDATION <sup>(1)</sup>	
		06/2025	12/2024	06/2025	12/2024	06/2025	12/2024
<b>France</b>							
	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	99,05	99,05	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	99,05	99,05	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,37	65,37	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	99,05	99,05	100,00	100,00	IG	IG
<b>Espagne</b>							
	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,02	47,96	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	96,04	95,92	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.	99,23	99,31	100,00	100,00	IG	IG
<b>Portugal</b>							
	Alegro Alfragide - SA	49,10	49,21	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,10	49,21	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Portugal - SA	98,03	98,03	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	48,88	98,03	50,00	50,00	MEE	MEE
	Neutripromo - SA	48,88	49,01	50,00	50,00	MEE	MEE
<b>Roumanie</b>							
	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
<b>Ukraine</b>							
	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

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

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2025**

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

New Immo Holding SA  
243-245 rue Jean Jaurès  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société New Immo Holding SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

**I - CONCLUSION SUR LES COMPTES**

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

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

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

**II - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE**

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

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

Paris La Défense, le 23 juillet 2025  
KPMG SA

Jean-François Dandé  
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 23 juillet 2025  
PricewaterhouseCoopers Audit

Xavier Belet  
Associé

Conception et Réalisation



[pomelo-paradigm.com/pomdocpro/](http://pomelo-paradigm.com/pomdocpro/)

