



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2026



SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE NEW IMMO HOLDING	4
Le mot des CEO	5
Gouvernance de New Immo Holding	7
Organigramme simplifié des principales sociétés	8
RAPPORT DE GESTION AU 30 JUIN 2026	10
New Immo Holding en chiffres	11
Faits marquants	14
Commentaires sur le premier semestre 2026	19
Perspectives du second semestre 2026	24
Glossaire	25
ÉTAT FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS	26



PRÉSENTATION DE NEW IMMO HOLDING



LE MOT DES CEO

Le mot du Directeur Général Délégué Services

Le premier semestre de l'année s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique toujours marqué par une forte incertitude. Dans ce contexte, notre capacité à nous adapter rapidement, à rester proches de nos clients et à maintenir le cap constitue un véritable atout.

Depuis plusieurs années, Nhood construit un modèle fondé sur la diversification de ses expertises, la proximité avec ses clients et une vision de long terme. Cette stratégie nous permet aujourd'hui d'aborder ces périodes d'instabilité avec résilience et de poursuivre notre développement de manière responsable.

Au cours de ce semestre, nous avons continué à renforcer nos cinq métiers, à accompagner nos clients dans leurs transformations et à développer de nouvelles opportunités sur nos différents marchés. La confiance renouvelée de nos partenaires témoigne de la pertinence de notre modèle et de notre capacité à répondre à des besoins de plus en plus diversifiés.

Cette dynamique repose avant tout sur les femmes et les hommes qui composent Nhood.

Leur engagement, leur expertise et leur esprit entrepreneurial sont les premiers moteurs de notre performance. Ils portent chaque jour une ambition commune : créer davantage de valeur pour nos clients tout en contribuant positivement à la transformation des territoires.

Parce que nous sommes convaincus que l'immobilier doit répondre aux grands enjeux de notre époque, nous poursuivons également nos engagements en matière de développement durable, de qualité de service et d'innovation. La création de valeur économique et l'impact positif ne s'opposent pas ; ils se renforcent mutuellement lorsqu'ils sont pensés dans la durée.

Les avancées réalisées au cours de ce premier semestre confirment la solidité de notre modèle et notre capacité à poursuivre notre trajectoire malgré un environnement exigeant. Elles nous encouragent à poursuivre nos investissements, à accompagner toujours plus de clients et à saisir les opportunités qui se présenteront dans les mois à venir.



Marco BALDUCCI

Directeur Général Délégué Services

Le mot du CEO de Ceetrus

Au cours de ce premier semestre 2026, Ceetrus a poursuivi avec détermination la transformation engagée de son patrimoine, avec une ambition claire : construire un portefeuille résilient et créateur de valeur durable.

Cette dynamique s'est accompagnée d'une évolution de notre gouvernance avec l'arrivée d'Anna Candotto en qualité de Directrice Financière et Risk Officer.

Le 29 mai dernier, à l'occasion du passage de Ceetrus devant les associés familiaux, lors de la convention des entreprises, nous avons eu l'opportunité de rappeler les fondements de notre ambition : faire évoluer Ceetrus d'un acteur historique de l'immobilier commercial vers une foncière capable d'anticiper les transformations des territoires, des usages et des marchés, tout en restant fidèle à notre ADN de commerçants.

Cette stratégie repose sur trois leviers complémentaires. Le premier consiste à transformer notre patrimoine existant afin d'en renforcer durablement l'attractivité, la performance et la résilience. Les réalisations d'Englos Les Géants ou encore le projet Cageot à Faches-Thumesnil illustrent notre volonté de créer des lieux de vie répondant aux attentes des habitants, des collectivités et de nos partenaires.

Le deuxième levier vise à optimiser le potentiel de nos fonciers déjà artificialisés grâce à des projets de régénération urbaine et de densification raisonnée. Le lancement de Novéa Parc est un démonstrateur de cette ambition en développant des programmes mixtes conciliant activités économiques, logements, espaces paysagers et nouvelles mobilités, à proximité d'un centre emblématique comme celui d'Aushopping V2.

Enfin, nous poursuivons la diversification progressive de notre portefeuille vers des classes d'actifs offrant des perspectives de croissance importante, notamment le logement géré et les infrastructures immobilières dédiées à l'intelligence artificielle et au calcul haute performance. Cette évolution répond aux besoins émergents de nos territoires tout en renforçant la résilience de notre modèle économique.

À chacune de ces étapes, notre conviction demeure inchangée : les actifs les plus durables seront aussi les plus performants. Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance ne constituent pas seulement un cadre d'action ; ils sont un véritable levier de création de valeur à long terme.

C'est collectivement que nous poursuivons l'évolution du portefeuille, avec l'ambition de créer une valeur durable au bénéfice de l'ensemble de nos parties prenantes.



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 tiers.

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

GOVERNANCE DE NEW IMMO HOLDING

Les membres du Conseil d'Administration

Antoine GROLIN

*Président du Conseil d'Administration
et Directeur Général*

Christian DELAIRE

Patrice OLIVIER

Perrine VIDALENCHE

Les directeurs généraux délégués

Guillaume LAPP

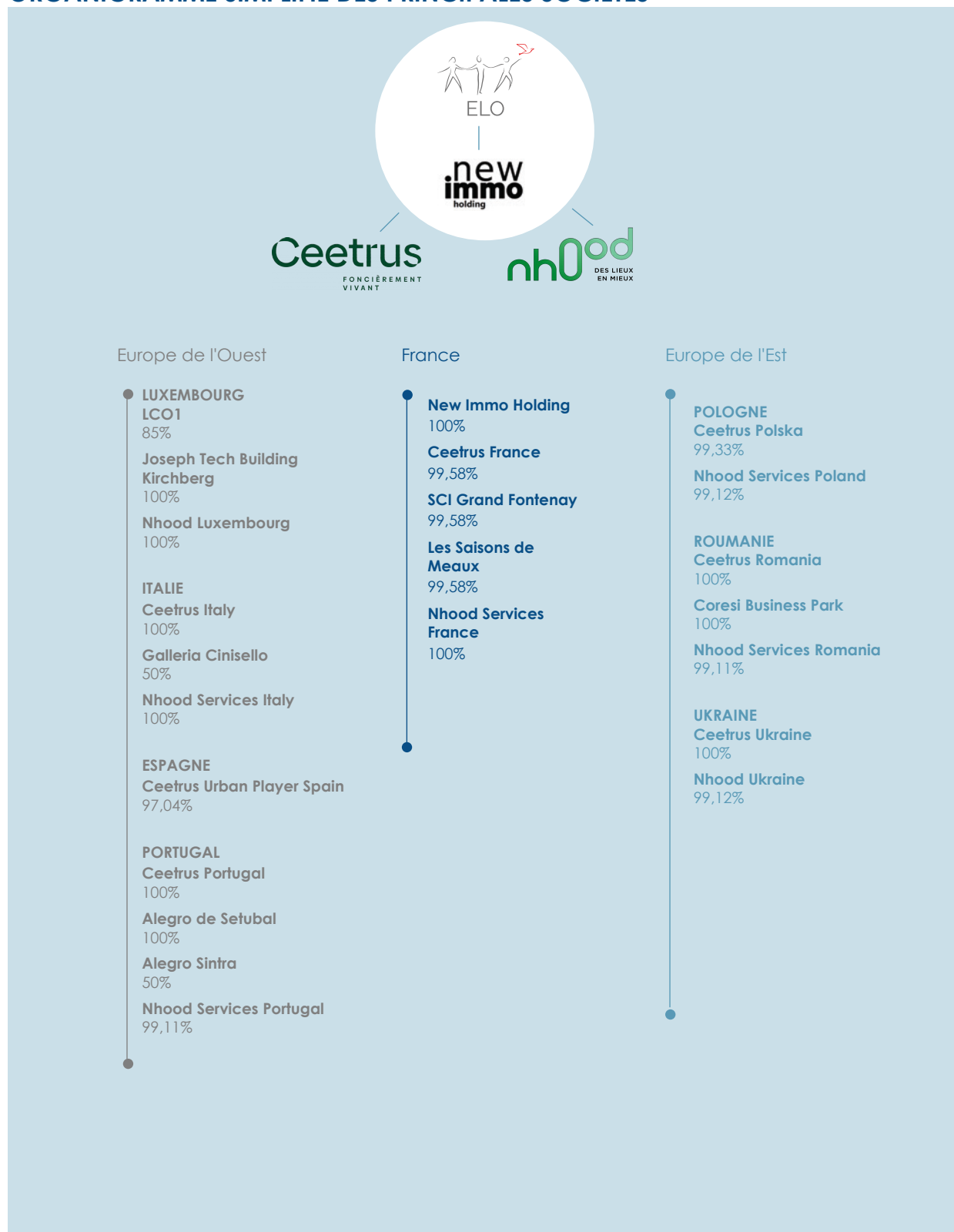
Directeur Général Délégué Patrimoine

Marco BALDUCCI

Directeur Général Délégué Services



ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS

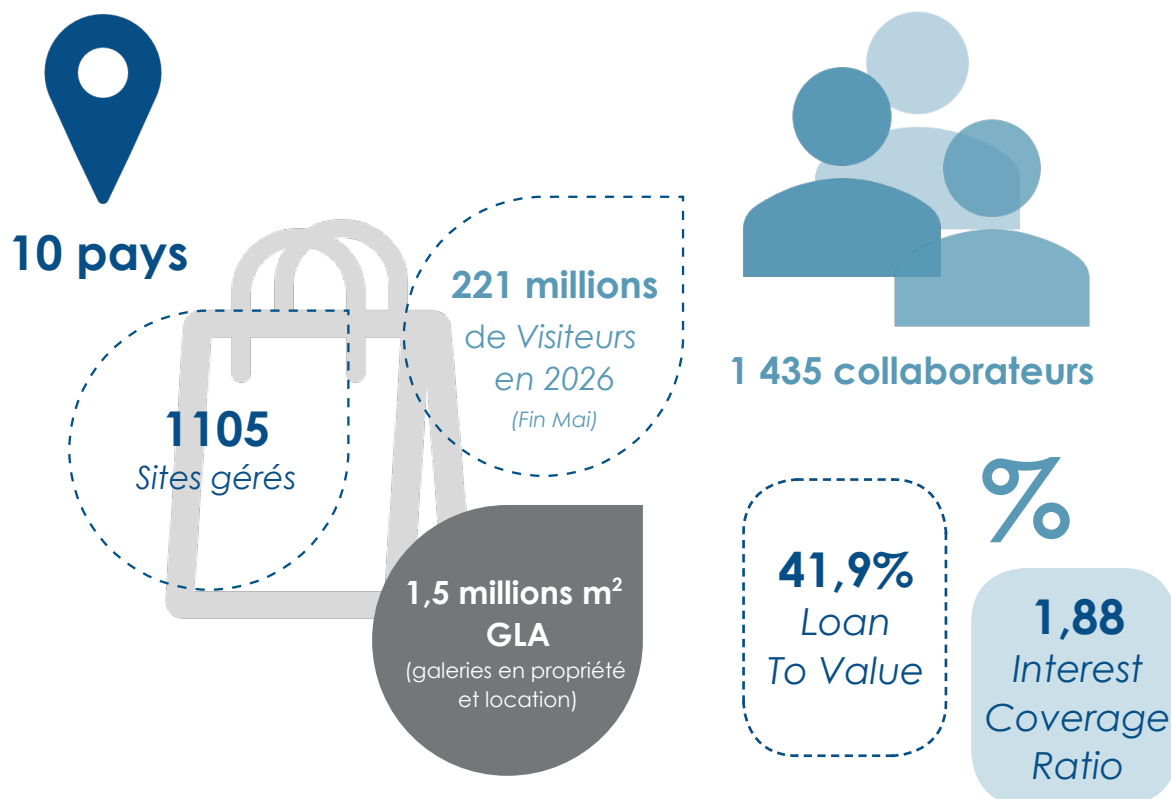
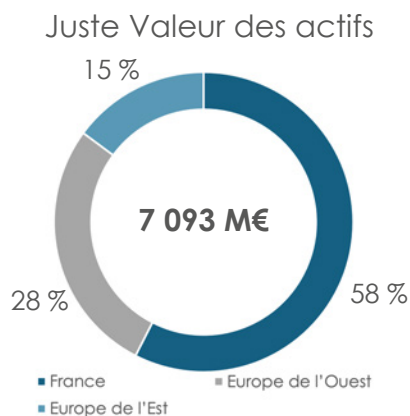
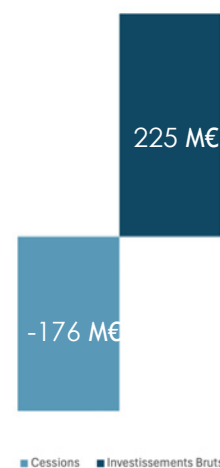




RAPPORT DE GESTION AU 30 JUIN 2026



NEW IMMO HOLDING EN CHIFFRES

**261 M€**des revenus locatifs bruts
au S1 2026 (+4%)**175 M€**d'EBITDA au S1 2026
(-17%)**3,77 Md€**de dette financière
nette au S1 2026Investissements Nets
49 M€

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs nets	237,7	222,1
Revenus des activités de service	47,1	30,7
Revenus nets de promotion immobilière	1,6	0,6
TOTAL REVENUS	286,4	253,4
Autres produits d'exploitation	-1,2	-0,0
Frais de personnel	-73,5	-64,1
Frais de structure	-34,8	-47,5
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-8,0	-6,4
Reprises et dotations aux provisions	-2,0	3,7
Variation de valeur des immeubles de placement	6,0	-52,8
Produits de cessions des immobilisations	198,7	95,8
Valeurs nettes comptables des immobilisations	-217,6	-97,0
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres	-19,0	-1,1
Autres produits et charges non courants	-4,7	0,0
Dépréciation des écarts d'acquisitions	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	149,1	85,1
Produits financiers	24,2	23,9
Charges financières	-117,0	-58,1
Coût de l'endettement financier net	-92,7	-34,1
Autres produits et charges financiers	110,3	-16,3
RÉSULTAT FINANCIER	17,6	-50,4
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	166,7	34,7
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-16,7	7,4
Charge d'impôt	-33,5	-36,3
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	116,4	5,8
Dont		
Part du Groupe	113,1	4,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle	3,3	1,3
EBITDA	175	149

BILAN CONSOLIDE

ACTIFS (en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Goodwill	86,0	82,0
Autres immobilisations incorporelles	26,5	23,5
Immobilisations corporelles	33,0	27,1
Immeubles de placement	7 022,8	6 943,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	405,0	430,0
Instruments dérivés non courants	336,7	219,1
Autres actifs financiers non courants	17,3	68,8
Autres actifs non courants	3,4	2,9
Actifs d'impôts différés	96,1	96,6
ACTIFS NON COURANTS	8 026,7	7 893,1
Actifs détenus en vue de la vente	116,1	223,9
Stocks	168,2	170,8
Créances clients	251,1	216,1
Créances d'impôts exigible	25,2	26,0
Instruments dérivés courants	469,1	428,7
Autres actifs financiers courants	468,4	429,6
Autres actifs courants	2,9	1,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	799,0	393,9
ACTIFS COURANTS	2 300,1	1 890,2
TOTAL DES ACTIFS	10 326,8	9 783,3

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Capital social	667,2	667,2
Primes d'émission	909,4	909,4
Réserves consolidées	2 071,1	2 088,5
Résultat net consolidé	113,1	-9,2
Capitaux propres - part du groupe	3 760,8	3 655,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle	63,1	61,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3 823,9	3 717,0
Provisions non courantes	7,9	10,4
Emprunts et dettes financières non courantes	4 303,5	3 682,6
Dettes locatives non courantes	88,6	90,7
Instruments dérivés non courants	2,1	4,3
Autres passifs non courants	46,2	56,6
Passif d'impôts différés	1 023,0	1 014,9
PASSIFS NON COURANTS	5 471,2	4 859,5
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	-	-
Provisions courantes	60,2	53,4
Emprunts et dettes financières courantes	249,4	535,0
Dettes locatives courantes	12,3	13,4
Instruments dérivés courants	0,5	1,5
Dettes fournisseurs	232,8	208,8
Dettes d'impôts exigibles	51,2	20,0
Concours bancaires	23,0	38,2
Dettes sur les immobilisations	55,6	60,4
Dettes fiscales	73,7	56,6
Dettes sociales	42,5	42,6
Autres passifs courants	230,4	177,0
PASSIFS COURANTS	1 031,7	1 207,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	10 326,8	9 783,3

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

New Immo Holding est présent dans 10 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux et l'hôtellerie. Au semestre 2026, la société gère 1 105 sites commerciaux, dont 197 en propriété, 10 en location, 870 en mandat de gestion et 28 en partenariat (mise en équivalence).

	Total	P	L	M	MEE
France	684	109	1	570	4
Europe de l'Ouest	135	51	8	52	24
Europe de l'Est et Afrique	286	37	1	248	0
TOTAL	1 105	197	10	870	28

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 2026, 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 2026

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding (le « Groupe NIH ») est évalué deux fois par an par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2026 (hors Ukraine et terrains). Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts immobiliers reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Financements

Sur le premier semestre 2026, le Groupe a procédé à plusieurs opérations financières :

- Fin janvier 2026, Ceetrus France a procédé au tirage du financement contracté en décembre 2025 sur 350 millions d'euros de prêts hypothécaires (sur une durée de 7 ans et avec un taux Euribor 3 mois +2,25%).

- En avril 2026, NIH a levé 500 millions d'euros d'obligations à 5 ans avec un coupon de 5,5 % dans le cadre du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) : l'opération a été bien accueillie par le marché (sursouscription >4 fois). Cette opération confirme la volonté de NIH de rester un émetteur régulier sur le marché obligataire.
- En avril 2026, NIH a réalisé une offre publique de rachat en numéraire sur ses obligations existantes arrivant à échéance en juillet 2027 et avril 2028. Dans le cadre de cette offre, 200 millions d'euros d'obligations à échéance juillet 2027, soit 50,9 % des titres apportés, ont été rachetés au prix de 102,4 %. Aucune obligation à échéance avril 2028 n'a été rachetée.
- En mai 2026, New Immo Holding a procédé au remboursement anticipé de l'emprunt Greenbond pour 300 millions d'euros.

Litige Gare du Nord

En février 2019, à la suite d'une mise en concurrence, SNCF Gares & Connexions a conclu avec la société Gare du Nord 2024, détenue à 66 % par une filiale de Ceetrus France, elle-même filiale de New Immo Holding, et 34 % par SNCF Gares & Connexions, un contrat de concession portant sur la restructuration et l'exploitation commerciale de la gare du Nord à Paris.

Ce contrat a été résilié unilatéralement par SNCF Gares & Connexions le 21 septembre 2021.

Des procédures contentieuses ont été engagées devant le Tribunal administratif de Paris tendant pour Gare du Nord 2024 à faire juger la résiliation illégale et fautive du contrat de concession et obtenir une indemnisation au titre de ses préjudices et gains manqués, et pour SNCF Gares & Connexions à obtenir de Gare du Nord 2024 le versement d'une indemnité de déchéance et au titre de ses préjudices.

Le 9 février 2026, le tribunal administratif de Paris a condamné la SNCF Gares et connexions à verser à la société Gare du Nord 2024 la somme de 229 067 612 d'euros hors taxes, soit 274 881 134 d'euros toutes taxes comprises, assortie d'intérêts moratoires au taux de 8% à compter du 23 février 2022, ainsi que de la capitalisation des intérêts à compter du 23 février 2023 et à chaque échéance annuelle depuis cette date, en réparation des préjudices subis du fait de la résiliation du contrat de concession du 22 février 2019.

En mars 2026, la SNCF a fait appel et a fait une demande de sursis en exécution.

En juin 2026, la cour administrative d'appel de Paris a statué sur la requête formulée par SNCF Gares et Connexions et a accordé le sursis en exécution du jugement du tribunal administratif de Paris du 9 février 2026 pour la somme qui excède 215,8 millions d'euros et pour la condamnation aux intérêts moratoires capitalisés. De fait, il doit être procédé à l'exécution du jugement concernant le paiement de la somme de 215,8 millions au bénéfice de NIH, créancier nanti, outre la procédure d'appel pendante.

Par conséquent, New Immo Holding a décidé de procéder à la reprise de la provision de 108 millions qui avait été constituée pour couvrir le risque de non-remboursement du prêt accordé à la société Gare du Nord 2024.

Litiges

Dans le cadre de la gestion courante de ses activités, le Groupe New Immo Holding peut être sujet à divers litiges ou contentieux. Chacun des litiges connus ou procédures en cours, dans lesquels la société New Immo Holding 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.

Russie

En avril 2026, un accord a été conclu avec l'acquéreur de Ceetrus LLC (Russie) pour mettre fin au contentieux issu de la cession réalisée en mars 2024 et permettre l'encaissement par le Groupe NIH d'un montant de 23 millions d'euros correspondant aux deux dernières échéances du prix de cession. Parallèlement, les provisions constituées en 2024 pour couvrir le risque de non règlement ont fait l'objet d'une reprise pour un montant de 10,5 millions d'euros.

Dans le cadre de l'accord négocié, il a été décidé de céder New Immo Holding LLC, entité qui détient New Immo Services LLC. La sortie de ces deux entités du périmètre de consolidation a généré un impact de -15 millions d'euros sur le résultat consolidé. Cette opération permet au Groupe New Immo Holding de se désengager totalement de la Russie.

Acquisition AIK

Le 24 février 2026, l'entité luxembourgeoise Like Kirchberg a procédé à l'acquisition de la société AIK (AUCHAN IMMOBILIER DU KIRCHBERG) pour un prix définitif de 84,5 millions d'euros déterminé sur une valeur d'actif de 90,4 millions d'euros. La société AIK détient l'hypermarché dénommé « Kirchberg » (hypermarché d'une GLA de 23 111 m² loué à Auchan et 2 504 places de parking dans l'ensemble immobilier du Kirchberg – site Cœur Patrimoine).

Plan de cessions

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, le groupe a procédé au cours du premier semestre 2026 à plusieurs opérations de cessions. Les prix de vente étant proches de la juste valeur des actifs, l'impact de ces cessions sur le compte de résultat consolidé reste faible. Mais ces opérations de cessions ont généré des entrées de trésorerie significatives. Citons en particulier :

- Cession en janvier 2026 du site de Dury par Ceetrus France pour un prix de cession de 40,8 millions d'euros ;
- Cession en Pologne sur les mois de mars et avril 2026 de plusieurs actifs pour un prix global de 107 millions d'euros ;
- Cession en juin 2026 du site de Blois par Ceetrus France pour un prix de cession de 40,1 millions d'euros.

Création de valeur durable : la réinvention des centres commerciaux Aushopping

En ligne avec la stratégie de la foncière Ceetrus, Nhood poursuit le déploiement de son programme de transformation des centres commerciaux Aushopping, dans un contexte d'évolution du modèle des hypermarchés.

À mi-année, près de 60 000 m² de surfaces sont en cours de recomposition, dont 52 500 m² déjà précommercialisés, traduisant une forte appétence des enseignes pour ces nouveaux formats. Le programme monte en puissance avec 4 sites livrés en 2024, 15 en cours de transformation en 2025, et plusieurs projets déjà engagés pour 2026.

Transformer les mètres carrés pour s'adapter à l'évolution du marché commercial

La stratégie de valorisation mise en œuvre repose sur une recomposition équilibrée des surfaces, articulée autour de 75 % dédiés au renforcement de l'offre commerciale : agrandissement d'enseignes, nouvelles locomotives, diversification, et 25 % consacrés à de nouveaux usages : loisirs, sport, restauration, services. Ce modèle, piloté par Nhood en tant qu'opérateur global intégré, vise à maximiser la création de valeur immobilière et d'usage sur les actifs détenus par Ceetrus.

Les premières réalisations démontrent l'efficacité de cette approche, avec un impact direct sur la fréquentation et l'attractivité des sites. À titre d'exemple, l'ouverture d'une moyenne surface B&M à Boulogne-sur-Mer a généré +35 % de fréquentation dès la première semaine, tandis que l'intégration de nouveaux concepts, tels qu'une salle de sport de 1 400 m² à Leers, permet d'élargir les usages et les publics.

Des premiers résultats confirmant la pertinence de notre stratégie

Parmi les projets structurants, le centre Aushopping V2 à Villeneuve-d'Ascq, qui accueille 9,9 millions de visiteurs annuels, fait l'objet d'une transformation majeure. Celle-ci repose sur un redimensionnement de l'hypermarché de 34 000 m² à 18 000 m², libérant des surfaces permettant la recommercialisation d'environ 10 500 m² et la création de 17 nouvelles cellules commerciales. Ce projet vise à renforcer le positionnement régional du site et à diversifier son offre, avec une livraison prévue au premier trimestre 2027. En parallèle, le site de Petite-Forêt, qui accueille 4,4 millions de visiteurs par an, poursuit sa transformation avec une extension intégrant 8 nouvelles cellules commerciales, contribuant à la montée en gamme de l'offre et à la diversification des usages. Le projet s'inscrit également dans une ambition de transformation durable, avec l'objectif de devenir un site de référence en matière d'économie circulaire.

Dans son ensemble, ce programme illustre la capacité conjointe de Ceetrus, foncière, et de Nhood, opérateur international de services immobiliers, à transformer des surfaces libérées en leviers de création de valeur durable, contribuant au renforcement de la performance et de l'attractivité des actifs.

ACTIVITÉS DU PÔLE "PATRIMOINE" CEETRUS

Transformer le patrimoine pour une création de valeur durable

Le premier semestre 2026 a été marqué par la nomination d'Anna Candotto, en qualité de Directrice Financière et Risk Officer. Cette nomination accompagne une étape importante de renforcement de nos capacités de pilotage financier, de gestion des risques et de structuration des opérations de financement.

C'est dans ce contexte, que nous poursuivons la transformation du patrimoine afin de renforcer la création de valeur durable. Avec plus de cinquante ans d'expertise dans la gestion et le développement d'actifs commerciaux, depuis la création d'Immochan à celle de Ceetrus, nous entrons aujourd'hui dans une nouvelle phase de notre développement visant à construire un portefeuille plus diversifié, plus résilient et davantage aligné avec les évolutions des usages, des territoires et des marchés immobiliers.

Si le commerce demeure le socle historique de notre patrimoine, avec 88% d'actifs commerciaux en 2025, nous souhaitons équilibrer progressivement sa part au profit d'une plus grande diversification des actifs. Cette transformation repose sur trois leviers complémentaires : **la transformation du patrimoine existant, la régénération urbaine et la diversification vers de nouvelles classes d'actifs**. Elle s'appuie sur une conviction forte : les actifs les plus durables seront également les plus performants. Les enjeux ESG constituent ainsi un levier essentiel de création de valeur et sont pleinement intégrés à notre stratégie de développement.

Transformer les actifs existants

La création de valeur repose d'abord sur la transformation qualitative du patrimoine existant. Au-delà de leur fonction commerciale, **nos centres commerciaux sont appelés à devenir de véritables lieux de vie, plus attractifs, plus résilients et mieux intégrés à leur environnement**.

Cette ambition se traduit notamment par des opérations de renaturation, de désimperméabilisation des sols, d'amélioration des espaces publics et de développement de nouveaux usages répondant aux attentes des clients, des habitants et des collectivités.

Le réaménagement du site Aushopping Englos Les Géants en constitue une illustration emblématique. Inauguré en mai dernier, le nouveau parvis et le bois paysager représentent plus de 15 000 m² entièrement repensés, avec la plantation de 169 arbres et la création de plus de 4 100 m² de pleine terre. **Depuis 2023, 9,1 millions d'euros ont été investis afin d'améliorer durablement le cadre de vie, renforcer l'attractivité du site et accroître sa résilience face aux enjeux climatiques**. Cette démarche illustre la capacité de Ceetrus à valoriser durablement ses actifs tout en contribuant à la qualité des territoires dans lesquels ils s'inscrivent.



Aushopping Englos Les Géants

Le projet Cageot, implanté sur le site Aushopping de Faches-Thumesnil, témoigne également de cette évolution. En associant agriculture urbaine, restauration locale, circuits courts et animations, ce lieu hybride renouvelle le rôle du centre commercial en créant de nouveaux usages et en renforçant son ancrage territorial.

Récompensé lors du Salon du SIEC (Salon de l'Immobilier Commercial et des Espaces Commerciaux) par la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires, pour sa dimension RSE, le projet confirme la pertinence de cette approche. **Avec près de 11 000 visiteurs mensuels depuis son ouverture, Cageot démontre qu'un actif commercial peut devenir un lieu de destination, conciliant performance économique, utilité sociale et environnementale.**

Optimiser le potentiel foncier des sites

La stratégie de création de valeur repose également sur une utilisation plus efficiente des fonciers déjà artificialisés.

En privilégiant la densification raisonnée des sites existants, Ceetrus contribue aux objectifs de sobriété foncière tout en développant de nouveaux programmes immobiliers capables de répondre aux besoins des territoires. Cette approche permet simultanément de renforcer les usages, de recréer des espaces naturels et d'améliorer l'intégration urbaine des actifs.

Le projet de Novéa Parc situé à Villeneuve-d'Ascq à côté du centre Aushopping V2, illustre cette ambition. La requalification du site permettra de développer un programme mixte comprenant 3 000 m² de commerces, 20 000 m² d'activités tertiaires, plus de 30 000 m² de logements et résidences gérées, ainsi qu'un hectare d'espaces paysagers.

Au-delà de cette programmation, une attention particulière est portée à la qualité des usages, aux mobilités douces et à la création d'espaces favorisant la mixité des fonctions et des rythmes de vie.

Novéa Parc dont l'acquisition du foncier de 4 hectares avec Aventim a été signé le 28 avril dernier, marquant la phase de début des travaux de démolition et de terrassement, illustre l'ambition de **faire évoluer les grands sites commerciaux vers de véritables quartiers de vie, ouverts sur la ville et créateurs de valeur durable.**

Diversifier le portefeuille pour renforcer sa résilience

ACTIVITÉS DU PÔLE "SERVICES" NHOOD

Accélération des partenariats et des leviers de création de valeur

Au cours du semestre, Nhood a poursuivi le développement de son pôle services en s'appuyant sur la structuration de partenariats stratégiques, en France et à l'international, afin d'élargir son périmètre d'intervention et de soutenir la transformation des territoires.

Renforcement des partenariats stratégiques

En avril 2026, Nhood a signé un protocole de partenariat avec Erilia, acteur majeur du logement social, visant à développer des opérations immobilières à dominante résidentielle dans les zones les plus tendues de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce partenariat s'inscrit dans une logique de transformation de fonciers déjà urbanisés, notamment commerciaux, et repose sur la complémentarité des expertises des deux acteurs.

Les modalités envisagées tels que le co-développement, co-promotion, acquisitions en VEFA, pourraient représenter un volume pouvant atteindre jusqu'à 300 logements produits par an, contribuant à la diversification des usages et au développement de projets urbains mixtes et durables.

Afin de renforcer la résilience du patrimoine et de diversifier les moteurs de croissance, nous développons de nouvelles classes d'actifs présentant des fondamentaux solides et des perspectives de rendement attractives. Nos investissements se concentrent ainsi sur deux secteurs stratégiques.

Le premier concerne le logement géré, incluant les résidences étudiantes, les résidences pour jeunes actifs et seniors, ainsi que les activités hôtelières et para-hôtelières. Porté par une demande structurellement forte, ce segment offre des perspectives de revenus pérennes et des opportunités de création de valeur grâce aux activités d'exploitation qui lui sont associées.

Le second axe porte sur les infrastructures immobilières nécessaires au développement de l'intelligence artificielle et du calcul haute performance.

La croissance exponentielle des besoins en capacités de calcul ouvre des perspectives importantes pour les fonciers capables d'accueillir ces infrastructures stratégiques. Grâce à la qualité de nos réserves foncières, nous souhaitons nous positionner sur ce marché en développant, avec des partenaires spécialisés, des projets répondant aux enjeux de souveraineté numérique et de transition technologique.

En conjuguant transformation du patrimoine existant, sobriété foncière et diversification progressive du portefeuille, nous souhaitons nous doter des leviers nécessaires pour renforcer durablement la qualité de nos actifs, améliorer leur résilience et créer de la valeur sur le long terme au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.



Signature du partenariat entre Erilia & Nhood

À l'international, Nhood a renforcé son implantation en Afrique, au Gabon, grâce à un partenariat avec la FMCT. Cette initiative traduit la capacité de Nhood à déployer son modèle de plateforme de services intégrés sur de nouveaux marchés, tout en accompagnant la structuration et la modernisation du secteur immobilier local. Cette alliance s'inscrit dans une logique de collaboration avec les acteurs publics et privés, visant à faire émerger des projets structurants et à renforcer la professionnalisation du marché.

Accélération du Specialty Leasing, levier de création de valeur

Parallèlement, Nhood confirme le rôle stratégique du Specialty Leasing comme levier majeur de création de valeur et de performance des actifs. Depuis 2024, cette activité a permis de générer +34 % de revenus supplémentaires pour les propriétaires, tout en enregistrant une croissance de +7 % en 2025 sur l'ensemble de ses marchés en Europe et en Afrique. Porté comme une expertise dédiée au sein de la plateforme de services de Nhood, le Specialty Leasing permet d'optimiser l'utilisation des surfaces, notamment via l'activation d'espaces temporaires ou flexibles, et l'intégration de concepts différenciants à forte attractivité. L'activité est aujourd'hui déployée dans 7 pays, avec plus de 2 500 espaces commercialisés et un écosystème de 3 000 marques partenaires, illustrant sa montée en puissance à l'échelle internationale.

La digitalisation de cette offre grâce à la plateforme eLeaseLoop, dédiée à la commercialisation et à la gestion des espaces temporaires, a déjà généré plus de 3,5 millions d'euros de réservations et permis la réalisation de plus de 550 transactions, contribuant à accélérer la mise en marché des espaces et à renforcer leur taux d'occupation.

Déploiement de nouveaux mandats structurants à l'international

Conjointement, Nhood a poursuivi son développement commercial à travers la signature et le déploiement de nouveaux mandats structurants, dans le cadre d'un mandat exclusif avec URBANO Shopping & Living, situé en Roumanie, Nhood intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur, incluant la commercialisation, la gestion immobilière et le marketing opérationnel. Le projet représente environ 15 000 m² de surfaces commerciales pour un investissement de 40 millions d'euros et s'inscrit comme une nouvelle destination retail à l'échelle régionale.

Le site propose un concept intégré combinant commerce, services, restauration et loisirs, avec 37 enseignes déjà présentes et un mix commercial associant marques internationales et acteurs locaux. Nhood a notamment contribué à la structuration du positionnement du site, à l'attraction des enseignes et à la préparation opérationnelle du centre, avec un objectif de performance durable et d'ancrage territorial. Ce projet illustre la capacité de Nhood à accompagner ses clients dans le développement de nouvelles destinations commerciales adaptées aux évolutions des modes de consommation.



URBANO Shopping & Living, Comté de Cluj, Transylvanie

Une dynamique de croissance au service de la performance des actifs

L'ensemble de ces initiatives confirme la capacité de Nhood à activer des relais de croissance diversifiés pour son pôle services, en structurant des alliances stratégiques, en renforçant ses expertises à forte valeur ajoutée et en gagnant de nouveaux mandats sur des projets structurants, Nhood consolide son positionnement d'opérateur international de services immobiliers. Cette dynamique contribue directement à la valorisation des actifs, à l'amélioration de leur performance et à leur adaptation aux nouveaux usages, dans un environnement en mutation.

COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2026

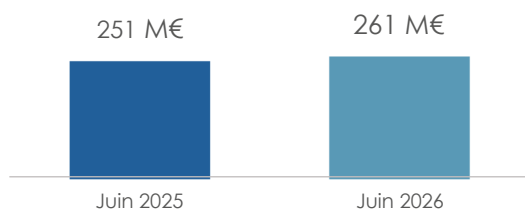
Dans un contexte économique toujours tendu, les taux d'encaissement bruts des loyers de la période se situent à un niveau moyen de 92,7 % au premier semestre 2026.

Le trafic des centres commerciaux varie de -0,3% à fin mai 2026 comparé à mai 2025 à périmètre comparable.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Les résultats du premier semestre 2026 présentent un niveau de revenus locatifs bruts supérieurs au niveau du 30 juin 2025.

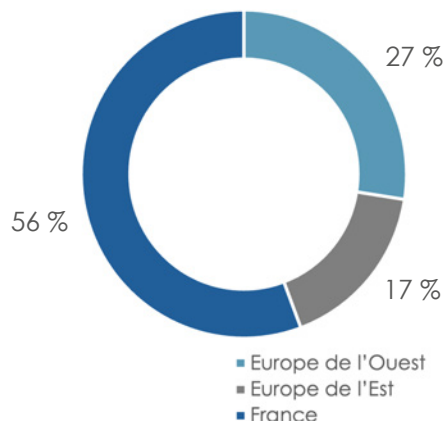
Revenus locatif brut



Les revenus locatifs bruts s'apprécient de +3,9% par rapport au 30 juin 2025, essentiellement dû aux variations de périmètre enregistrées en 2025. Retraitée de ces variations de périmètre, la variation du revenu locatif brut est de +0,4%.

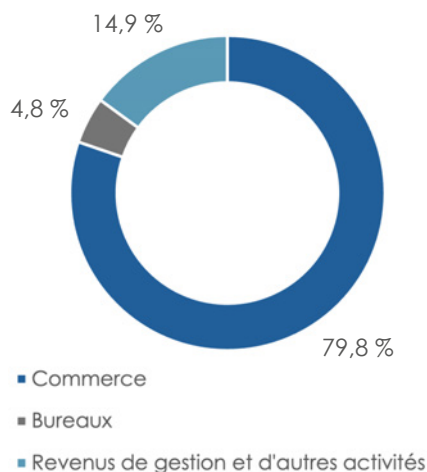
L'EBITDA ressort à fin juin 2026 à 175 millions d'euros, en nette augmentation de +17% par rapport au 30 juin 2025. Cette progression s'explique principalement par un premier semestre 2025 marqué par un niveau de recrutement élevé et des revenus en diminution, et un premier semestre 2026 marqué par une amélioration globale du niveau d'EBITDA, fruit des efforts réalisés en vue d'améliorer la rentabilité d'exploitation.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts au premier semestre 2026 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de New Immo Holding. Au premier semestre 2026, cette activité contribue à 80% de ses revenus.

Revenus par activité

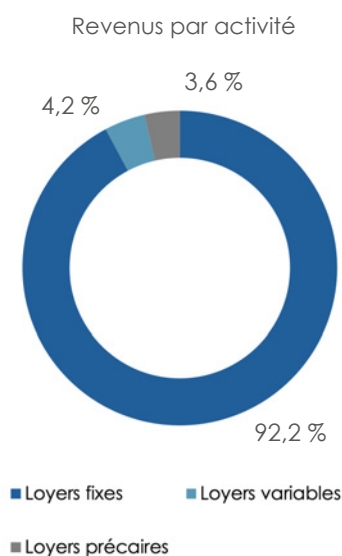


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

GALERIES COMMERCIALES	LOYERS EN € / M ² ⁽¹⁾
France	267 €/m ²
Europe de l'Ouest	245 €/m ²
Europe de l'Est	221 €/m ²

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

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 8% des revenus locatifs bruts au premier semestre 2026.



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE

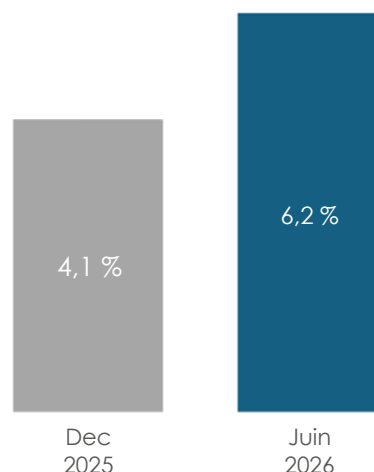
Au 30 juin 2026, le Groupe New Immo Holding à travers de la Foncière Ceetrus gère 2,0 millions de m² GLA de galeries commerciales détenues en propriété, location et mise en équivalence :

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

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

En 2025, le Groupe a accueilli 616 millions de visiteurs sur le périmètre des actifs Ceetrus détenus en propriété et location.

À fin mai 2026, la fréquentation des centres commerciaux est en légère diminution : elle a baissé de 0,3 % à périmètre comparable par rapport à fin mai 2025.



Le taux de vacance financière du Groupe est en augmentation par rapport au 31 décembre 2025, et ressort en moyenne à 6,2%. Cependant, sur les actifs cœur patrimoine détenus en intégration globale, représentant 49% de la valeur des immeubles de placements détenus par Ceetrus au semestre 2026, le taux de vacance financière est largement contenu à 3,7%.

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.

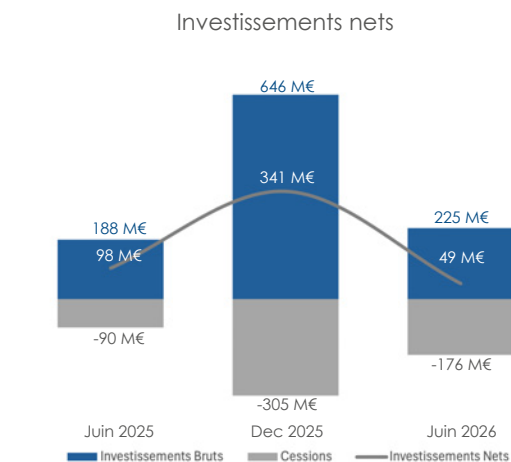
Le risque client a diminué légèrement au cours du premier semestre 2026. Les créances irrécouvrables, les dépréciations des créances douteuses et les rabais représentent 6,8 % des revenus au 30 juin 2026 versus 7,0% sur l'exercice 2025.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

Au premier semestre 2026, New Immo Holding a investi dans la maintenance et l'acquisition de sites, principalement au Luxembourg et en France.

Au 30 juin 2026, les investissements nets s'élèvent à 49 millions d'euros.

En résumé, les investissements courants du premier semestre 2026 s'élèvent à 178 millions d'euros et se répartissent comme suit :



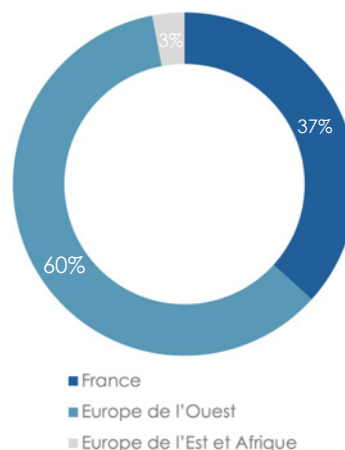
La politique de gestion dynamique des actifs reste inchangée : New Immo Holding est disposé à céder des actifs qui ont été menés au terme de leur schéma de création de valeur et qui ne correspondent plus à la stratégie de développement immobilier mixte.

Au premier semestre 2026, New Immo Holding a investi 178 millions d'euros, en léger repli de 10 millions d'euros (-5 %) par rapport au premier semestre 2025 (188 millions d'euros) — soit un rythme représentant 47 % du réalisé de l'exercice 2025 (377 millions d'euros). Ce quasi-maintien recouvre une recomposition marquée du mix d'investissement : les acquisitions progressent de 27 millions d'euros (131 millions d'euros contre 103 millions d'euros) et concentrent désormais 74 % du total contre 55 % un an plus tôt, tandis que les projets reculent de 42 millions d'euros (27 millions d'euros contre 70 millions d'euros, 15 % du total contre 37 %). La maintenance progresse légèrement (20 millions d'euros contre 15 millions d'euros, +11 %).

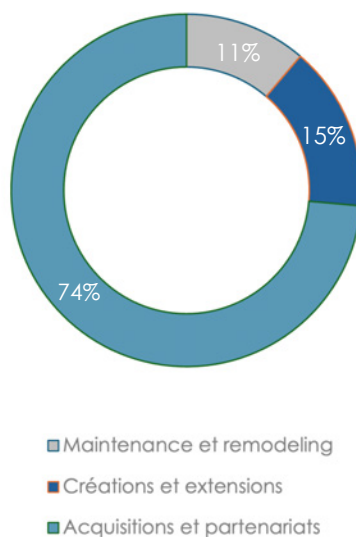
Les principales opérations du semestre 2026 :

- Luxembourg 85 millions d'euros mobilisés pour maîtriser l'actif de Kirchberg ;
- France 73,4 millions d'euros ;
- Acquisitions (45,7 millions d'euros) finalisation de l'opération "B200" avec l'intégration de l'hypermarché, du drive et de la station-service d'Annecy, Poursuite du plan de réduction de surfaces ADN (19 420 m² GLA sur cinq sites) : Le Pontet, Petite-Forêt, Illkirch, Villars, Orléans ;
- Projets (17 millions d'euros) : extension du PAC Bios à Saint-Priest (4,2 millions d'euros), extensions de Mont-Saint-Martin, divers fit-out et investissements bailleurs (7,9 millions d'euros)
- Maintenance des sites (10,7 millions d'euros).

Investissements par zone
Juin 2026



Investissements par nature
Juin 2026



COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

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 2026, 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.

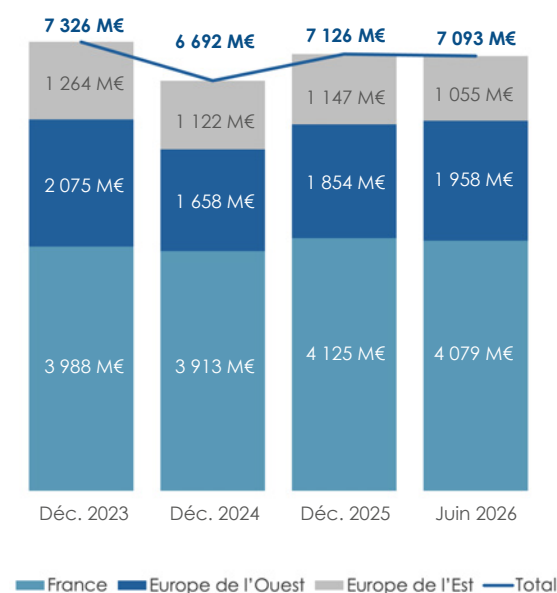
Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2026, restent inchangées.

La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 7 093 millions d'euros (hors droits de mutation) et enregistre une légère diminution de -0,47% par rapport au 31 décembre 2025. Les immeubles de placement étaient valorisés à 7 126 millions d'euros au 31 décembre 2025.

A périmètre comparable et taux de change constant, la juste valeur des immeubles enregistre une augmentation de +0,5%.

Les effets marché ont impacté la Juste Valeur à hauteur de -0,4%. Les revenus locatifs nets ont généré un effet positif de +0,9%.

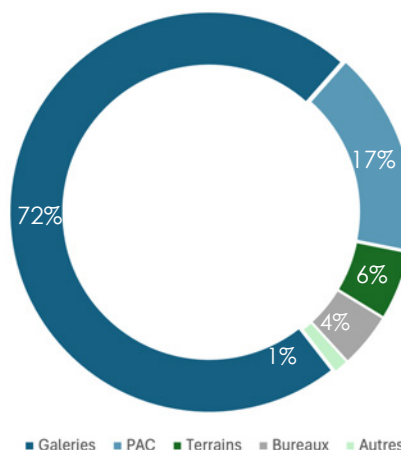
Juste valeur des
immeubles de placement



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 57,2% de son portefeuille en France.

Les actifs hors galeries marchandes représentent 27,5% de la valeur du portefeuille.

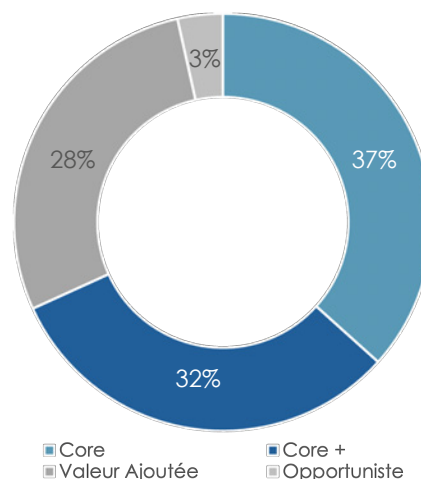
Juste Valeur par catégorie d'actifs



La transformation du portefeuille de Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+⁽¹⁾ se poursuit. Au 30 juin 2026, les actifs Core ou Core+ représentent 69% 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

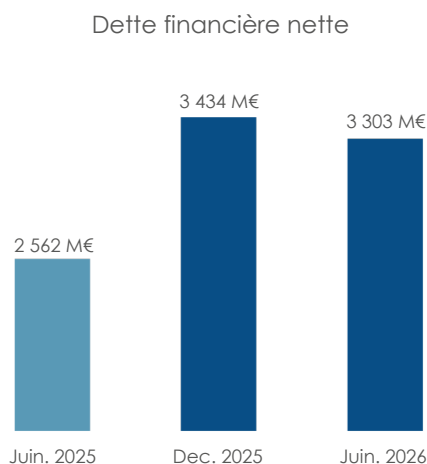
Juste Valeur par type d'actifs



Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2026, 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 1 019 millions d'euros contre 1 036 millions d'euros au 31 décembre 2025.

COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au 30 juin 2026, la dette financière nette calculée selon les covenants bancaires et obligataires s'élève à 3 303 millions d'euros, en diminution de 131 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2025.



Au 30 juin 2026, le ratio Loan to Value (LTV) diminue légèrement à 41,9% versus 43,9% au 31 décembre 2025. Cette évolution est attribuable à la diminution de la dette nette et à l'augmentation de la valeur du patrimoine.



Calcul du ratio LTV :

M€	Juin 2025	Déc. 2025 ⁽²⁾ ⁽³⁾	Juin 2026 ⁽²⁾ ⁽³⁾
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	6 385	6 943	7 023
Actifs détenus en vue de la vente	255	224	116
Participation dans les sociétés mises en équivalence	507	430	405
Autres actifs financiers non courants	291	219	337
Totalité du patrimoine	7 437	7 816	7 881
Dette financière brute	3 093	4 255	4 575
Trésorerie et équivalents	-115	-394	-799
Instruments dérivés courants & non courants	-32	2	-4
Autres actifs financiers courants	-384	-429	-469
Dette nette	2 562	3 434	3 303
LTV	34,4%	43,9%	41,9%

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

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

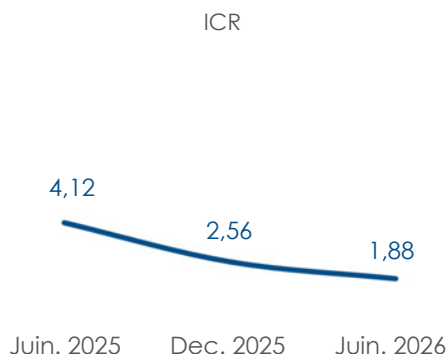
⁽³⁾ Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

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

M€	juin 2025	Déc. 2025	Juin 2026
Campagne de juste valeur	6 636	7 126	7 093
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-223	-224	-114
Etalements Fit out	-58	-34	-29
Droits d'utilisation IFRS 16	30	75	73
Immeubles de placement - Bilan consolidé	6 385	6 943	7 023

Au 30 juin 2026, le ratio *Interest Coverage Ratio* de New Immo Holding s'établit à 1,88 contre 2,56 au 31 décembre 2025.

L'évolution défavorable du ratio sur le premier semestre 2026 est principalement attribuable à la hausse du coût de l'endettement financier net.



Calcul du ratio ICR :

	juin 2025	Déc. 2025	Juin 2026
EBITDA	141	324	175
Coût de l'endettement financier net	-34	-127	-93
ICR	4,12 x	2,56 x	1,88 x

Le projet d'autonomie financière mené dans le courant de l'été 2025 a fortement impacté la structure d'endettement de New Immo Holding mais la situation financière du Groupe reste solide.

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2026

Au 30 juin 2026, le résultat net du Groupe New Immo Holding s'établit à 116 millions d'euros, en nette progression par rapport à 2025.

Au 30 juin 2026, les revenus locatifs nets du Groupe s'élèvent à 238 millions d'euros, soit une hausse de 7 % (+15,6 millions d'euros) par rapport au 30 juin 2025. Cette progression s'explique principalement par les changements de périmètre intervenus sur le second semestre 2025.

Les revenus des activités de service enregistrent une forte progression (+16 millions d'euros) en lien avec l'impact des entrées de périmètre 2025. A périmètre comparable, l'activité est stable.

L'EBITDA ressort à fin juin 2026 à 185 millions d'euros, en progression de +24% à périmètre comparable par rapport au 30 juin 2025.

Au regard des réalisations du premier semestre, le Groupe anticipe un niveau d'EBITDA annuel en croissance par rapport à l'exercice 2025.

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.

Sur le second semestre, plusieurs opérations de cessions d'actifs sont attendues dans le cadre de la politique de rotation du portefeuille et New Immo Holding devrait poursuivre sa stratégie de création de valeur durable en 2026 avec un plan d'investissements bruts de plus de 500 millions d'euros.

GLOSSAIRE

EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement).

L'EBITDA correspond, sur une base consolidée au niveau du Groupe, au montant du résultat opérationnel net à l'exclusion de :

- Des amortissements et dépréciations sur immobilisations ;
- Des dotations et reprises aux provisions pour risques et charges ;
- Des dépréciations sur les goodwill ;
- Des mouvements sur les autres provisions et amortissements ;
- De la variation de la juste valeur ;
- Des résultats sur les cessions (participations, immeubles de placement, actifs corporels et non corporels) ; et
- Des autres produits et charges non courants.

GLA (Gross Leasing Area)

Surface commerciale utile en français. Cette notion est utilisée pour la mesure d'une surface commerciale et elle est notamment employée pour les centres commerciaux. Cela désigne la superficie réellement utilisable d'un bien immobilier, déduite des surfaces non exploitables telles que les murs, les cloisons, les gaines techniques, et les espaces communs.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net. Agrégat qui mesure la capacité à couvrir ses charges d'intérêts avec son revenu opérationnel.

ILC (indice des loyers commerciaux)

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

Loyers nets

Définition de la note 8 de l'annexe. Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses. Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail.

Conformément à la norme IFRS 16, les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

Loyers précaires

Le loyer précaire correspond au loyer perçu dans le cadre d'une occupation temporaire d'un local, consentie pour une durée limitée et en dehors d'un bail commercial classique.

Loyers fixes

Le loyer fixe correspond au montant de loyer contractuel dû par le locataire au titre de l'occupation d'un local commercial, tel que défini dans le bail. Il est généralement exprimé en montant annuel hors taxes et hors charges et est indépendant du niveau d'activité du locataire, contrairement au loyer variable éventuellement prévu au bail.

Loyers variables

Le loyer variable correspond à la part du loyer d'un local commercial dont le montant est indexé sur le niveau d'activité du locataire, généralement calculé en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé dans le local.

Réversion locative

La réversion locative mesure l'évolution du niveau de loyer lors de la relocation ou du renouvellement d'un bail. Elle correspond à l'écart entre le loyer du nouveau bail et le loyer précédemment appliqué pour un local comparable.

Taux d'encaissement

Le taux de recouvrement correspond au ratio entre les encaissements réalisés et les montants facturés exigibles au titre de l'activité locative sur la période considérée.

Taux de vacance financière

Le taux de vacance financière mesure la part des revenus locatifs potentiels non perçus en raison de la vacance des locaux sur une période donnée.



ÉTAT FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDÉS



au 30 juin 2026

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en millions d'euros)	NOTES	30/06/2026	31/12/2025
Goodwill	4.1	86,0	82,0
Autres immobilisations incorporelles	4.2	26,5	23,5
Immobilisations corporelles	4.3	33,0	27,1
Immeubles de placement	4.4	7 022,8	6 943,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	405,0	430,0
Autres actifs financiers non courants	7.2	336,7	219,1
Autres actifs non courants		17,3	68,8
Instruments dérivés non courants	6.3	3,4	2,9
Actifs d'impôts différés	9.2	96,1	96,6
ACTIFS NON COURANTS		8 026,7	7 893,1
Actifs détenus en vue de la vente	2.3	116,1	223,9
Stocks		168,2	170,8
Créances clients	7.1	251,1	216,1
Créances d'impôts exigible		25,2	26,0
Autres actifs financiers courants	7.2	469,1	428,7
Autres actifs courants		468,4	429,6
Instruments dérivés courants	6.3	2,9	1,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	799,0	393,9
ACTIFS COURANTS		2 300,1	1 890,2
TOTAL ACTIF		10 326,8	9 783,3

Passif (en millions d'euros)	NOTES	30/06/2026	31/12/2025
Capital social	15.1	667,2	667,2
Primes d'émission		909,4	909,4
Réserves consolidées		2 071,1	2 088,5
Résultat net consolidé		113,1	-9,2
Capitaux propres - part du groupe		3 760,8	3 655,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle		63,1	61,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3 823,9	3 717,0
Provisions non courantes	10	7,9	10,4
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	4 303,5	3 682,6
Dettes locatives non courantes	7.3	88,6	90,7
Instruments dérivés non courants	6.3	2,1	4,3
Autres passifs non courants		46,2	56,6
Passif d'impôts différés	9.2	1 023,0	1 014,9
PASSIFS NON COURANTS		5 471,2	4 859,5
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	2.3	-	-
Provisions courantes	10	60,2	53,4
Emprunts et dettes financières courantes		249,4	535,0
Dettes locatives courantes	7.3	12,3	13,4
Instruments dérivés courants	6.3	0,5	1,5
Dettes fournisseurs		232,8	208,8
Dettes d'impôts exigibles		51,2	20,0
Concours bancaires		23,0	38,2
Dettes sur immobilisations		55,6	60,4
Dettes fiscales		73,7	56,6
Dettes sociales		42,5	42,6
Autres passifs courants		230,4	177,0
PASSIFS COURANTS		1 031,7	1 206,8
TOTAL PASSIF		10 326,8	9 783,3

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	NOTES	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs nets	8.1	237,7	222,1
Revenus des activités de services	8.1	47,1	30,7
Revenus nets de promotion immobilière	8.1	1,6	0,6
TOTAL REVENUS		286,4	253,4
Autres produits d'exploitation		-1,2	-0,0
Frais de personnel	11	-73,5	-64,1
Frais de structure	8.2	-34,8	-47,5
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles		-8,0	-6,4
Reprises et dotations aux provisions		-2,0	3,7
Variation de valeur des immeubles de placement		6,0	-52,8
Produits de cessions des immobilisations		198,7	95,8
Valeurs nettes comptables des immobilisations		-217,6	-97,0
Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres		-19,0	-1,1
Autres produits et charges non courants		-4,7	0,0
Dépréciation des goodwill		0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		149,1	85,1
Produits financiers		24,2	23,9
Charges financières	6.1	-117,0	-58,1
Coût de l'endettement financier net	6.1	-92,7	-34,1
Autres produits et charges financiers	6.1	110,3	-16,3
RÉSULTAT FINANCIER		17,6	-50,4
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		166,7	34,7
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.1	-16,7	7,4
Charge d'impôt	9.3	-33,5	-36,3
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		116,4	5,8
Dont			
Part du Groupe	15.3	113,1	4,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle		3,3	1,3
en millions d'euros		30/06/2026	30/06/2025
Résultat Net de l'ensemble consolidé		116,4	5,8
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		-5,8	-10,6
dont couverture de flux de trésorerie		0,4	-9,6
dont réévaluation d'actifs financiers		0,9	-3,3
dont profits et pertes de conversion		-7,1	2,4
dont effets d'impôts		0,0	0,0
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat		0,0	0,0
dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies		0,0	0,0
dont effets d'impôts		0,0	0,0
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		110,6	-4,8
Dont			
Part du Groupe		107,1	-5,9
Intérêts ne donnant pas le contrôle		3,5	1,1

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

en millions d'euros	NOTES	30/06/2026	30/06/2025
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		116,4	5,8
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		-117,0	5,9
Variation de valeur des immeubles de placement		-6,0	52,
Variation de valeur des instruments financiers		0,0	0,0
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	16,7	-7,4
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	0,0
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt	12	18,8	0,4
Autres Charges et produits sans contrepartie en trésorerie	12	7,3	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		36,3	56,7
Coût de l'endettement financier net	6.1	94,8	35,3
Charge d'impôt (y compris différée)	9.3	33,5	36,3
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		164,6	128,4
Impôts perçus / versés		-11,3	-12,3
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		30,2	-2,3
dont stocks de promotion immobilière		1,5	-9,0
dont créances clients		-47,4	-8,7
dont autres créances		0,4	1,5
dont dettes fournisseurs		3,6	-3,6
dont autres dettes		72,1	17,3
FLUX NETS DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR LES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		183,6	113,6
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		<i>14,3</i>	<i>-10,7</i>
Acquisitions d'immobilisations		-192,0	-105,7
Cessions d'immobilisations		206,3	95,0
<i>Titres consolidés</i>		<i>26,7</i>	<i>4,5</i>
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		10,3	0,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)		16,4	4,5
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		<i>-0,3</i>	<i>-39,9</i>
Acquisitions et financement de titres non consolidés		-9,6	-47,9
Cessions de titres non consolidés		0,0	1,6
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	9,4	-6,4
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		40,7	-46,1
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,5	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		0,0	5,8
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-3,1	-2,4
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	848,1	3,1
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-514,0	-2,1
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-6,0	-8,2
Intérêts financiers nets versés		-114,5	-46,2
Variation des créances financières		-37,0	-54,8
Variation des comptes courants	6.2.1	3,1	11,2
Autres flux liés aux opérations de financement		19,1	14,5
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		196,3	-79,1
Flux de trésorerie liés aux actifs et passifs destinés à être cédés		0,0	1,2
VARIATION DE TRÉSORERIE		420,6	-10,4
Trésorerie nette d'ouverture		355,7	126,5
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		-0,2	-1,9
Trésorerie nette de clôture		776,0	114,3
dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie		799,0	115,0
dont découvert bancaires (hors ICNE)		-23,4	0,7

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>								
AU 31/12/2024	667,2	909,4	-0,2	-141,4	2 563,1	3 998,0	75,6	4 073,7
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
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	667,2	909,4	-0,2	-151,8	2 567,6	3 992,1	76,7	4 068,9
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
AU 30/06/2025	667,2	909,4	-0,2	-151,8	2 566,8	3 991,4	75,1	4 066,5
Résultat net de l'exercice					-13,7	-13,7	6,6	-7,1
Ecart de conversion résultant des activités à l'étranger				5,3		5,3	-0,1	5,2
Ecart actuariel				0,1		0,1	-	0,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				2,7		2,7	-	2,7
Réévaluation des actifs financiers				-0,2		-0,2	-	-0,2
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	667,2	909,4	-0,2	-143,9	2 553,1	3 985,6	81,5	4 067,2
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes					-333,9	-333,9	-0,6	-334,5
Variations de périmètre					-16,0	-16,0	-0,4	-16,4
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					20,4	20,4	-18,6	1,8
Autres mouvements					-0,3	-0,3	-0,9	0,6
AU 31/12/2025	667,2	909,4	-0,2	-143,9	2 223,3	3 655,9	61,1	3 717,0
Résultat net de l'exercice					113,1	116,8	3,3	120,1
Ecart de conversion résultant des activités à l'étranger				-7,4		-7,4	0,3	-7,1
Ecart actuariel				0,0		0,0	-	0,0
Résultat de couverture des flux de trésorerie				0,4		0,4	0,0	0,4
Réévaluation des actifs financiers				0,9		0,9	-	0,9
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	667,2	909,4	-0,2	-150,0	2 336,4	3 766,6	64,6	3 831,2
Augmentation de capital						-	-	-
Diminution de capital						-	-	-
Opérations sur actions propres						-	-	-
Distributions de dividendes						-	-2,3	-2,3
Variations de périmètre					-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					-1,2	-1,2	1,2	-
Autres mouvements					-0,9	-0,9	-0,3	-1,3
AU 30/06/2026	667,2	909,4	-0,2	-150,0	2 334,2	3 760,7	63,1	3 823,9



NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS

SOMMAIRE

NOTE 1 -	DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS	33
NOTE 2 -	PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	36
NOTE 3 -	SECTEURS OPÉRATIONNELS	40
NOTE 4 -	IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL	42
NOTE 5 -	SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE.....	46
NOTE 6 -	FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS	48
NOTE 7 -	AUTRES POSTES DU BILAN.....	59
NOTE 8 -	RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	60
NOTE 9 -	IMPÔTS ET TAXES	62
NOTE 10 -	PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS	64
NOTE 11 -	REMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL	65
NOTE 12 -	RÉSULTAT DE CÉSSION ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS.....	65
NOTE 13 -	PARTIES LIÉES	66
NOTE 14 -	ENGAGEMENTS HORS BILAN	68
NOTE 15 -	AUTRES INFORMATIONS	69
NOTE 16 -	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	70

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 ».

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 10 pays au 30 juin 2026.

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2026

Le patrimoine du Groupe New Immo Holding (le « Groupe NIH ») est évalué deux fois par an par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2026 (hors Ukraine et terrains). Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts immobiliers reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Financements

Sur le premier semestre 2026, le Groupe a procédé à plusieurs opérations financières :

- Fin janvier 2026, Ceetrus France a procédé au tirage du financement contracté en décembre 2025 sur 350 millions d'euros de prêts hypothécaires (sur une durée de 7 ans et avec un taux Euribor 3 mois +2,25%) ;
- En avril 2026, New Immo Holding a levé 500 millions d'euros d'obligations à 5 ans avec un coupon de 5,5 % dans le cadre du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) : l'opération a été bien accueillie par le marché (sursouscription >4 fois). Cette opération confirme la volonté de NIH de rester un émetteur régulier sur le marché obligataire ;

- En avril 2026, New Immo Holding a réalisé une offre publique de rachat en numéraire sur ses obligations existantes arrivant à échéance en juillet 2027 et avril 2028. Dans le cadre de cette offre, 200 millions d'euros d'obligations à échéance juillet 2027, soit 50,9 % des titres apportés, ont été rachetés au prix de 102,4 %. Aucune obligation à échéance avril 2028 n'a été rachetée ;
- En mai 2026, New Immo Holding a procédé au remboursement anticipé de l'emprunt Greenbond pour 300 millions d'euros.

Litige Gare du Nord

En février 2019, à la suite d'une mise en concurrence, SNCF Gares & Connexions a conclu avec la société Gare du Nord 2024, détenue à 66 % par une filiale de Ceetrus France, elle-même filiale de New Immo Holding, et 34 % par SNCF Gares & Connexions, un contrat de concession portant sur la restructuration et l'exploitation commerciale de la gare du Nord à Paris.

Ce contrat a été résilié unilatéralement par SNCF Gares & Connexions le 21 septembre 2021.

Des procédures contentieuses ont été engagées devant le Tribunal administratif de Paris tendant pour Gare du Nord 2024 à faire juger la résiliation illégale et fautive du contrat de concession et obtenir une indemnisation au titre de ses préjudices et gains manqués, et pour SNCF Gares & Connexions à obtenir de Gare du Nord 2024 le versement d'une indemnité de déchéance et au titre de ses préjudices.

Le 9 février 2026, le tribunal administratif de Paris a condamné la SNCF Gares et connexions à verser à la société Gare du Nord 2024 la somme de 229 067 612 d'euros HT, soit 274 881 134 d'euros toutes taxes comprises, assortie d'intérêts moratoires au taux de 8% à compter du 23 février 2022, ainsi que de la capitalisation des intérêts à compter du 23 février 2023 et à chaque échéance annuelle depuis cette date, en réparation des préjudices subis du fait de la résiliation du contrat de concession du 22 février 2019.

En mars 2026, la SNCF a fait appel et a fait une demande de sursis en exécution.

En juin 2026, la cour administrative d'appel de Paris a statué sur la requête formulée par SNCF Gares et Connexions et a accordé le sursis en exécution du jugement du tribunal administratif de Paris du 9 février 2026 pour la somme qui excède 215,8 millions d'euros et pour la condamnation aux intérêts moratoires capitalisés. De fait, il doit être procédé à l'exécution du jugement concernant le paiement de la somme de 215,8 millions d'euros au bénéfice de New Immo Holding, créancier nanti, outre la procédure d'appel pendante.

L'analyse de ce litige et des événements intervenus au cours du premier semestre 2026 ont conduit New Immo Holding à procéder à la reprise de la provision de 108 millions qui avait été constituée pour couvrir le risque de non-remboursement du prêt accordé à la société Gare du Nord 2024.

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 la société New Immo Holding 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.

Russie

En avril 2026, un accord a été conclu avec l'acquéreur de Ceetrus LLC (Russie) pour mettre fin au contentieux issu de la cession réalisée en mars 2024 et permettre l'encaissement par le Groupe NIH d'un montant de 23 millions d'euros correspondant aux deux dernières échéances du prix de cession. Parallèlement, les provisions constituées en 2024 pour couvrir le risque de non règlement ont fait l'objet d'une reprise pour un montant de 10,5 millions d'euros.

Dans le cadre de l'accord négocié, il a été décidé de céder New Immo Holding LLC, entité qui détient New Immo Services LLC. La sortie de ces deux entités du périmètre de consolidation a généré un impact de -15 millions d'euros sur le résultat consolidé. Cette opération permet au Groupe New Immo Holding de se désengager totalement de la Russie.

Acquisition AIK

Le 24 février 2026, l'entité luxembourgeoise Like Kirchberg a procédé à l'acquisition de la société AIK (AUCHAN IMMOBILIER DU KIRCHBERG) pour un prix définitif de 84,5 millions d'euros déterminé sur une valeur d'actif de 90,4 millions d'euros. La société AIK détient l'hypermarché dénommé « Kirchberg » (hypermarché d'une GLA de 23 111 m² loué à Auchan et 2 504 places de parking dans l'ensemble immobilier du Kirchberg – site Cœur Patrimoine)

Plan de cessions

Dans le cadre de sa politique de rotation du portefeuille d'actifs, le groupe a procédé au cours du premier semestre 2026 à plusieurs opérations de cessions. Les prix de vente étant proches de la juste valeur des actifs, l'impact de ces cessions sur le compte de résultat consolidé reste faible. Mais ces opérations de cessions ont généré des entrées de trésorerie significatives. Citons en particulier :

- Cession en janvier 2026 du site de Dury par Ceetrus France pour un prix de cession de 40,8 millions d'euros ;
- Cession en Pologne sur les mois de mars et avril 2026 de plusieurs actifs pour un prix global de 107 millions d'euros ;
- Cession en juin 2026 du site de Blois par Ceetrus France pour un prix de cession de 40,1 millions d'euros.

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 les exercices 2024 et 2025. 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 2026, l'absence d'impact significatif a été confirmée.

Par ailleurs, la première déclaration centralisée dans le cadre de l'impôt mondial Pilier 2 pour l'exercice 2024 a été déposée dans les temps et sans anomalies par le groupe ELO.

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.

1.5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement post clôture n'est à mentionner, à l'exception de la cession du site de Fano par Ceetrus Italie : cession qui est intervenue début juillet.

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 2026 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 2025 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 20 juillet 2026 et a autorisé leur publication pour la période du 1er janvier au 30 juin 2026.

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par New Immo Holding SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2026.

Amendements et normes votés par l'Union européenne, applicables à partir des exercices ouverts au 1er janvier 2026

L'application des amendements suivants, obligatoires à compter du 1er janvier 2026, n'a pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe :

- Amendements aux normes IFRS 7 et IFRS 9, « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements aux normes IFRS 7 et IFRS 9, « Contrats d'achat d'électricité renouvelable » ;
- Amendements ciblés aux normes IFRS 1, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7, « Améliorations aux normes IFRS (Volume 11) ».

Amendements publiés par l'IASB applicables postérieurement au 1er janvier 2027 et non appliqués par anticipation

Le Groupe n'a pas appliqué de normes, amendements de normes ou interprétations applicables par anticipation à compter du 1er janvier 2026, qu'ils soient ou non adoptés par l'Union européenne.

La norme IFRS 19, « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public - informations à fournir » a été publiée par l'IASB. En cas d'adoption par l'Union européenne, elle sera applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Le Groupe n'applique par anticipation aucune norme ou interprétation non obligatoire au 1er janvier 2026.

La norme "IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers" remplacera IAS 1 "Présentation des états financiers" pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027. Le groupe n'a pas adopté par anticipation cette nouvelle norme pour la préparation des états financiers semestriels résumés au 30 juin 2026.

La norme IFRS 18 introduit de nouvelles exigences relatives à la structure des états financiers et aux informations à fournir, et requiert une plus grande désagrégation de l'information. Le groupe a lancé un projet d'appréciation des impacts d'IFRS 18 sur ses états financiers consolidés.

Les principaux changements attendus sont notamment :

- L'introduction dans le compte de résultat de cinq catégories (exploitation, investissement, financement, impôt sur le résultat et activités abandonnées), de deux sous-totaux obligatoires (résultat d'exploitation et résultat avant financement et impôt) ainsi que du résultat net ;
- Des reclassements de produits et de charges entre les catégories comme le reclassement dans la catégorie investissement des quotes-parts de résultat des sociétés mises en équivalence et le reclassement des commissions de non-utilisation en résultat d'exploitation ;
- Des évolutions des états financiers et des notes annexes liées aux principes d'agrégation, de désagrégation, de résumé structuré et utile et de clarté des libellés ;
- De nouvelles informations sur les mesures de performance définies par le management (MPM) qui seront déterminés et les charges par nature ;
- La modification du tableau des flux de trésorerie dans lequel le point de départ de la méthode indirecte deviendra le résultat d'exploitation et les flux d'intérêts et de dividendes ne pourront plus être présentés dans les flux d'exploitation.

Les impacts réels au 1er janvier 2027 pourraient changer du fait que le projet d'appréciation des impacts n'est pas finalisé et en fonction de l'aboutissement des discussions de place, notamment celles menées au sein de l'IFRS IC.

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 immobiliers 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 2026

en nombre de sociétés	31/12/2025	ACQUISITIONS	CRÉATIONS	CESSIONS	ABSORPTION, DISSOLUTION, DÉCONSOLIDATION	CHANGEMENT DE MODE DE CONSOLIDATION	30/06/2026
Filiales en intégration globale	165	1	7	-2	-2	-	169
Mises en équivalence	50	-	6	-	-	-	56
TOTAL	215	1	13	-2	-2	-	225

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 2026 sont :

France

Création des sociétés Ascq Consult (périmètre Nhood), Portes du Quai, PB2 Aménagement, PB2 Lot F et PB2 Lot G (périmètre promotion), en intégration globale.

Création des sociétés Gsportavenue, Chevreul Tertiaire, Versail Promotion, Tournai Promotion, Samaia, Boscaia (périmètre promotion), en mise en équivalence.

Holding

Création de la société SCCV Tilia Parc (périmètre Nhood), en intégration globale.

Transmission universelle de Patrimoine (TUP) de la société Sofinance dans NIH.

Afrique

Création de la société SPV CI Project 3, en intégration globale.

Luxembourg

Acquisition de la société AIK en février 2026.

Russie

Cession des sociétés New Immo Holding et New Immo Services.

Ukraine

Fusion de la société Nhood Holding Ukraine et Nhood Ukraine.

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

Au 31 décembre 2025, la norme IFRS 5 a été appliquée pour plusieurs actifs destinés à être cédés. On peut notamment citer : les actifs du site de Dury (France) pour 41 millions d'euros, ceux du site de Fano (Italie) pour 43 millions d'euros, ainsi que les galeries commerciales des sites polonais de Sosnowiec, Produkcyjna, Poczesna, Kolbaskowo, Lomianki, Gliwice, Legnica, Walbrzych et Piaseczno pour un montant total de 107 millions d'euros.

La cession du site de Dury a été réalisée en janvier 2026. Sur mars et avril, Ceetrus Pologne a finalisé les cessions de plusieurs actifs.

Au 30 juin 2026, la rubrique " actifs détenus en vue de la vente " s'élève à 116 millions d'euros et intègre principalement :

- **France** : Ceetrus France a positionné la valeur des actifs du site Grande Synthe pour 41 millions d'euros car la vente de ces actifs est hautement probable ;
- **Espagne** : Ceetrus Urban Player Spain a conservé la valeur de ses actifs destinés à être cédés (sites La Dehesa et Sant Adria) pour 30 millions d'euros ;
- **Italie** : Ceetrus Italie a conservé les actifs du site Fano en IFRS pour un montant de 44 millions d'euros - la cession est intervenue le 1^{er} juillet postérieurement à la clôture.

Détail des actifs et passifs destinés à être cédés :

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Goodwill		-
Autres Immobilisations incorporelles	0,2	0,2
Immobilisations corporelles	-2,0	-2,0
Immeubles de placement	117,9	225,7
Participations	-	-
Actifs d'impôts différés	-	-
ACTIFS NON COURANTS	116,1	223,9
Créances clients	-	-
Stocks	-	-
Autres actifs courants	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-	-
ACTIFS COURANTS	-	-
TOTAL ACTIFS	116,1	223,9

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Autres passifs non courants	-	-
Dettes locatives non courantes	-	-
Passifs d'impôts différés	-	-
PASSIFS NON COURANTS	-	-
Dettes financières courantes	-	-
Dettes fournisseurs	-	-
Dettes d'impôts	-	-
Dettes locatives courantes	-	-
Autres passifs courants	-	-
PASSIFS COURANTS	-	-
TOTAL PASSIFS	-	-

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

30/06/2026

en millions d'euros

	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL GROUPE 30/06/2026
REVENUS LOCATIFS NETS	132,2	64,1	41,7	0,0	-0,3	237,7
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	29,5	14,5	3,0	0,0	0,1	47,1
Excédent brut opérationnel	105,2	56,6	29,2	-0,9	-13,3	176,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	74,1	39,5	70,3	-0,9	-34,0	149,1
Résultat financier						17,6
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						-16,7
Charge d'impôt						-33,5
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						116,4

30/06/2025

en millions d'euros

	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES ACTIVITÉS	TOTAL GROUPE 30/06/2025
REVENUS LOCATIFS NETS	122,2	58,6	41,4	-0,1	0,0	222,1
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
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	42,4	30,6	32,4	-0,8	-19,3	85,1
Résultat financier						-50,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence						7,4
Charge d'impôt						-36,3
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE						5,8

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

30/06/2026						
	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES	TOTAL GROUPE
ACTIF (en millions d'euros)						30/06/2026
Goodwill	48,4	35,3	-	2,2	-	85,9
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	34,9	11,1	8,4	0,7	4,4	59,6
Immeubles de placement ⁽¹⁾	4 071,7	1 876,6	1 067,6	6,9	-	7 022,8
Participations dans les sociétés mises en équivalence	79,9	321,8	3,3	-	- 0,0	405,0
Autres actifs non courants	20,8	118,2	2,2	0,3	311,9	453,5
Autres actifs courants	752,6	694,4	159,0	40,5	653,6	2 300,1
TOTAL DES ACTIFS	5 008,3	3 057,3	1 240,6	50,6	969,9	10 326,8

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

31/12/2025						
	FRANCE	EUROPE DE L'OUEST	EUROPE DE L'EST	AFRIQUE	HOLDINGS ET AUTRES	TOTAL GROUPE
ACTIF (en millions d'euros)						31/12/2025
Goodwill	44,5	35,2	-	2,3	-	82,0
Immobilisations corporelles et incorporelles	28,2	12,2	4,9	0,6	4,8	50,7
Immeubles de placement	4 114,8	1 772,8	1 049,3	6,1	-	6 943,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	83,6	343,3	3,1	-	-	430,0
Autres actifs non courants	20,0	154,4	9,8	2,0	201,1	387,3
Autres actifs courants	648,1	554,8	225,3	35,1	379,9	1 843,2
TOTAL DES ACTIFS	4 939,2	2 872,7	1 292,5	46,1	585,7	9 736,3

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

4.1 GOODWILL

Sur le premier semestre 2026, les goodwill des sociétés SCC et Tomorrow Food d'un montant global de 17,8 millions d'euros ont été reclassés sur le périmètre France : ils étaient positionnés sur le périmètre "autres activités" en 2025.

en millions d'euros	31/12/2025	REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	CESSIONS	DÉPRÉCIATIONS	AUTRES MOUVEMENTS (1)	30/06/2026
Valeur Brute	222,1	4,4	0,0	0,0	0,1	226,5
Dépréciations	-140,0	-2,4	2,4	-0,4	0,0	-140,4
VALEUR NETTE	82,1	2,0	2,4	-0,4	0,1	86,1

en millions d'euros	31/12/2025	30/06/2026
France	26,7	48,4
Europe de l'Ouest	35,2	35,3
Europe de l'Est	-	-
Afrique	2,3	2,3
Holdings et autres activités	17,8	-
VALEUR NETTE	82	86

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

en millions d'euros	31/12/2025	ACQUISITIONS ET	DIMINUTION PAR	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AMORTISSEMENTS/	RECLASSEMENT ET	30/06/2026
		INVESTISSEMENTS	MISES HORS SERVICE		DÉPRÉCIATIONS	AUTRES MOUVEMENTS (1)	
Valeur brute	101,0	3,1	-3,3	-0,2	-	6,4	107,1
Amortissements et dépréciations	-77,5	-	-	0,3	-3,0	-0,3	-80,5
VALEUR NETTE	23,5	3,1	-3,3	0,1	-3,0	6,1	26,5

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

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

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2025	ACQUI- SIONS ET	DIMINUTION PAR CESSIONS,	VARIATIONS DE PERIMÈTRE	AMORTIS- SEMENTS/	RECLAS- SEMENT ET	30/06/2026
		INVESTIS- SEMENTS	MISES HORS SERVICE		DÉPRÉCIA- TIONS	AUTRES MOUVE- MENTS ⁽¹⁾	
		en millions d'euros					
Terrains, constructions et agencements	1,3	0,0	-0,0	0,2	-	9,4	11,0
Matériels et autres immobilisations	9,9	0,1	-0,0	-0,1	-	0,0	9,9
Immobilisations corporelles en cours	14,4	0,2	-	-0,2	-	-1,8	12,6
VALEUR BRUTE	25,7	0,3	-0,0	-0,1	-	-7,6	33,5
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-6,9	-	-	-0,2	-0,8	0,1	-7,8
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-8,3	-	-	0,1	-0,2	0,1	-8,3
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-8,6	-	-	-	0,0	0,2	-8,3
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	-23,7	-	-	-0,1	-1,0	0,5	-24,4
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	41,0	2,6	-0,0	1,4	-	-1,8	40,4
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-15,8	-	-	0,3	-2,8	1,7	-16,5
DROITS D'UTILISATION IFRS 16	25,2	2,6	-0,0	1,0	-2,8	-0,0	23,9
VALEUR NETTE	27,1	2,9	-0,0	1,2	-3,9	8,1	33,0

⁽¹⁾ 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 2025 et au 30 juin 2026

Au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2025, 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 2026, les experts immobiliers n'ont pas pu mener leurs campagnes de valorisations des actifs de l'Ukraine dont le patrimoine immobilier a été en grande partie déprécié sur l'exercice 2022.

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
AU 31/12/2025	6 800,0	67,9	75,2	6 943,1
Entrées de périmètre	97,44	-	6,62	104,6
Investissements	87,9	-	2,0	89,8
Cessions et sorties de périmètre	-96,8	-	-0,1	-96,9
Reclassements et autres mouvements	-8,6	2,6	0,0	-6,0
Variation de change	-16,8	-0,3	-0,2	-17,2
Variation de juste valeur	-16,0	-	-10,0	6,0
AU 30/06/2026	6 879,1	70,2	73,5	7 022,8

Mouvements de la période

L'entrée de périmètre correspond à l'acquisition d'Auchan Immobilier Kirchberg pour 104 millions d'euros.

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- Aux acquisitions de 5 sites du projet CAP 8000 en France pour 46 millions d'euros ;
- Aux rénovations, restructurations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 18,1 millions d'euros en France ;
- A la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Pologne et Portugal pour 9,2 millions d'euros ;
- A l'acquisition de bureaux Boulevard Carnot à Lille pour 3 millions d'euros ;

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

- La France avec les cessions:
 - La galerie de Blois 39 millions d'euros ;
 - Bricoman St Omer 7 millions d'euros ;
 - BAC Norauto St Cyr 1,2 million d'euros ;
 - PAC Cambrai 2 millions d'euros ;
 - BAC Le Mans 1 million d'euros ;
 - BAC Norauto Martigues 1 million d'euros.
- La France avec le reclassement des actifs Grande Synthe en actifs destinés à être cédés pour -41 millions d'euros.

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement à la juste valeur	6 928,4	6 848,1
Immeubles de placement au coût historique	70,2	67,9
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	6 998,6	6 916,0
Droits d'utilisation immeubles de placement	73,5	75,2
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-49,3	-48,1
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 022,8	6 943,1

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

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 30 juin 2026 :

Galeries commerciales <i>(moyenne pondérée)</i>	LOYERS en € / m ² ⁽¹⁾	TAUX D'ACTUALISATION (%) ⁽²⁾	TAUX DE SORTIE (%) ⁽³⁾
France	267 €/m ²	8,01 %	6,53 %
Europe de l'Ouest	245 €/m ²	9,23 %	7,21 %
Europe de l'Est	221 €/m ²	9,47 %	8,70 %

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

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

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

Sensibilité des justes valeurs

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

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 -4,4 % ;
- Une baisse de -0,5 % du taux d'actualisation engendrerait une augmentation de la juste valeur des actifs de 2,6 %.

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 :

en millions d'euros	QUOTE-PART GROUPE
AU 31/12/2025	430,0
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	-16,7
Dividendes reçus	-9,5
Augmentations et réductions de capital	0,4
Variations de périmètre	0,1
Autres mouvements ⁽²⁾	0,8
AU 30/06/2026	405,0

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

⁽²⁾ dont impacts des variations de cours de change

Le poste « Dividendes reçus » correspond principalement aux distributions des sociétés Alegro Sintra, Alegro Alfragide, Immaucom, et Zenia pour un total de -9,5 millions d'euros.

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

Au 30 juin 2026, 56 sociétés sont consolidées par mise en équivalence contre 50 au 31 décembre 2025.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% DE CONTRÔLE		VALEUR D'ÉQUIVALENCE	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
France					
	Immaucom	20,00%	20,00%	27,4	30,4
	CAN	40,64%	40,64%	5,6	5,6
	Petit Menin	40,00%	40,00%	23,6	23,7
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	0,0	0,0
	Neoprès 7	50,00%	50,00%	13,2	13,7
Espagne					
	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	76,7	75,1
Luxembourg					
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	26,3	25,1
Portugal					
	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	42,2	43,6
	Alegro Sintra	50,00%	50,00%	62,1	61,7
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,2	2,8
Italie					
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	66,7	67,7
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	10,3	10,8
	Misar	49,90%	49,90%	31,6	52,5
	Marconi Sviluppo	49,99%	49,99%	6,3	6,3
	Autres	-	-	10,8	10,9
TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE				405,0	430,0

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les principales données bilanciellles 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	30/06/2026		31/12/2025		30/06/2025	
	100%	QUOTE-PART GROUPE	100%	QUOTE-PART GROUPE	100%	QUOTE-PART GROUPE
BILAN						
Immobilisations corporelles	19,5	10,3	20,0	10,6	47,5	23,1
Immeubles de placement	2 184,3	1 018,8	2 215,2	1 035,9	2 532,9	1 199,5
Autres actifs non courants	253,7	95,6	241,6	91,5	248,5	95,1
Autres actifs courants	373,5	162,7	374,5	157,6	458,3	200,4
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 831,0	1 287,4	2 851,3	1 295,7	3 287,2	1 518,2
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	784,3	256,6	736,4	235,4	703,5	220,1
Dettes financières externes (courant et non courant)	881,7	425,2	902,5	435,2	1 147,4	556,9
Autres passifs non courants	229,3	62,7	224,2	59,0	186,0	60,9
Autres passifs courants	318,1	138,0	298,8	136,0	379,2	174,1
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	2 213,4	882,5	2 162,0	865,6	2 416,0	1 012,0
ACTIF NET	617,6	405,0	689,3	430,0	871,2	506,2
COMPTE DE RESULTAT						
Excédent brut opérationnel	50,7	23,1	150,6	70,9	51,4	23,9
Amortissements, dotations, provisions	-1,1	-0,6	-69,5	-34,3	0,2	0,1
Variation de valeur des immeubles de placement	-41,4	-21,4	-93,9	-51,4	-10,7	-5,8
Résultat de cession	-0,3	-0,1	-40,3	-20,2	-	-
Autre produits et charges	0,0	0,0	-	-	-	-1,0
Résultat financier	-34,8	-14,2	-64,3	-32,0	-40,0	-17,8
Impôts sur les résultats	-8,4	-3,6	20,0	11,6	15,8	8,0
RESULTAT NET	-35,4	-16,8	-97,5	-55,3	16,8	7,4

NOTE 6 - FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 RESULTAT FINANCIER

en millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Charges d'intérêts sur dettes financières	-113,8	-57,5
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-3,2	-0,6
Charges financières	-117,0	-58,1
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,6	3,7
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	15,2	10,4
Produits financiers sur instruments dérivés	6,4	9,8
Produits financiers	24,2	23,9
Coût de l'endettement financier net	-92,7	-34,1
Autres produits et charges financiers dont :	110,3	-16,3
Charges/Produits de commissions de garantie	3,9	4,5
Charges/produits sur Cross Currency Swaps	-3,2	-2,8
Charges financières sur dette locative	-2,6	-1,8
Autres produits/charges financiers	112,2	-16,3
RESULTAT FINANCIER	17,6	-50,4

Le changement de structure de la dette NIH est intervenue en août 2025. Sur le premier semestre 2025, le financement du Groupe NIH était principalement assuré par des prêts intragroupes et des avances de trésorerie consenties par ELO.

Résultat financier 30 juin 2026

Au 30 juin 2026, le coût de l'endettement net s'élève à -92,7 millions d'euros. L'agrégat est impacté par :

- Une hausse des charges financières sur emprunts obligataires pour 96 millions d'euros par rapport à 2025 ;
- Une hausse de 10 millions d'euros des charges financières sur emprunts bancaires liée aux intérêts sur les emprunts hypothécaires souscrits par Ceetrus France (6,7 millions d'euros) et aux intérêts financiers de la dette portée par Antea Re et Romania Sviluppo (3,2 millions d'euros_ impact du changement de méthode de consolidation fin 2025) ;
- Une baisse des charges financières sur prêts intragroupes pour 49 millions d'euros (résiliation des prêts en août 2025) ;
- Une diminution des produits sur les instruments dérivés.

La rubrique « autres charges et produits financiers » fait apparaître un produit de 110,3 millions d'euros contre une charge de -16,3 millions d'euros en 2025 : cette évolution est directement liée à la reprise de provision de 108 millions d'euros constatée sur le prêt vis à vis de Gare du Nord 2024 (se reporter au paragraphe "faits marquants").

Résultat financier 30 juin 2025

Le résultat financier au 30 juin 2025 s'analysait de la façon suivante :

- L'évolution baissière des taux avait généré une diminution des charges financières de plus de 29 millions d'euros. 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 49 millions d'euros et de 8,8 millions d'euros envers les contreparties externes ;
- Les produits de dérivés de couverture étaient en baisse de 15,4 millions d'euros par rapport à 2024 (en corrélation avec la baisse des taux) ;
- Les produits financiers sur prêts et avances s'élevaient à 10,4 millions d'euros et étaient en légère diminution de - 0,5 million d'euros par rapport à 2024.

La rubrique « Autres charges et produits financiers » faisait apparaître une charge de - 16,3 millions, impacté principalement par une hausse des autres charges financières (impact des dépréciations sur actifs financiers comptabilisées au niveau de Ceetrus Italie).

6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

6.2.1 Variation de la dette financière nette

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026

Les dettes financières Long terme augmentent de 637 millions d'euros. Cette variation s'analyse de la façon suivante :

- Impact de la nouvelle émission obligataire réalisée en avril pour 500 millions d'euros ;
- Rachat en numéraire sur les obligations existantes arrivant à échéance en juillet 2027 pour -200 millions d'euros ;
- Tirage par Ceetrus France des emprunts hypothécaires pour 345 millions d'euros.

Les dettes financières court terme sont en diminution de 316 M€ : cette évolution est directement liée au remboursement anticipé de l'emprunt Greenbond pour 300 millions d'euros.

Notons une hausse de la trésorerie active pour 400 millions d'euros : l'agence de notation Moody's requiert le refinancement proactif des échéances obligataires, 12 mois avant l'échéance.

en millions d'euros	31/12/2025	FLUX DE TRÉSORERIE	JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	JUSTE VALEUR PAR OCI ⁽¹⁾	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	30/06/2026
Emprunts et dettes financières brutes	4 255,8	320,6	-	-	-	-	-0,5	4 575,8
non courants	3 682,6	636,8	-	-	-	-15,4	-0,5	4 303,5
courants	573,2	-316,2	-	-	-	15,4	-	272,3
Avances de trésorerie Groupe	-1,7	1,7	-	-	-	-	-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-393,9	-399,8	-	-	-5,5	-	0,1	-799,0
Instruments dérivés actifs et passifs	1,7	-	-2,9	-2,5	-	-0,1	-	-3,8
DETTE FINANCIERE NETTE	3 861,9	-77,5	-2,9	-2,5	-5,5	-0,1	-0,4	3 773,0

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

6.2.2 Composante de la dette financière

Décomposition des emprunts et dettes financières

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Emprunts obligataires et placements privés	3 783,8	3 487,5
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	519,3	195,1
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	0,2	-
Dettes financières diverses	0,1	0,1
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	4 303,5	3 682,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	248,9	383,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾		150,7
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	0,2	-
Dettes financières diverses	0,0	0,2
Découverts bancaires	23,4	38,2
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTES	272,4	572,8
DETTES FINANCIERES BRUTES	4 575,9	4 255,4

⁽¹⁾ 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 30/06/2026	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	3 766,7	82,5	3 684,2	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9,8	-	6,7	3,3
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	0,0	-	-	-
Dettes financières diverses	0,0	-	-	-
Billets de trésorerie	0,0	-	-	-
DETTES À TAUX FIXE	3 776,5	82,5	3 690,9	3,3
Emprunts obligataires et placements privés	100	-	100	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	675,9	147,6	180,2	347,3
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	0,2	-	-	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	0,0	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	0,0	-	-	-
Dettes financières diverses	0,0	-	-	-
Découverts bancaires	23,4	23,4	-	-
DETTES À TAUX VARIABLE	799,4	170,9	280,2	347,3
DETTES FINANCIERES BRUTES	4 575,9	253,5	3 971,1	350,6

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

en millions d'euros	VALEUR AU BILAN 31/12/2025	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	3 771,1	383,7	3 387,4	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13,4	1,5	11,9	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Dettes financières diverses	0,2	0,2	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-
DETTES À TAUX FIXE	3 784,7	385,4	3 399,3	-
Emprunts obligataires et placements privés	100	-	100	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	332,4	149,2	183,2	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	-	-	-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-
Dettes financières diverses	-	-	-	-
Découverts bancaires	38,2	38,2	-	-
DETTES À TAUX VARIABLE	470,6	187,4	283,1	-
DETTES FINANCIERES BRUTES	4 255,4	572,8	3 682,5	-

⁽¹⁾ 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 31/12/2025	NOMINAL AU 30/06/2026
New Immo Holding	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	300,0	-
New Immo Holding	juil.-20	juil.-27	3,250%	Bond	716,0	716,0	516,0
New Immo Holding	avr.-24	avr.-28	5,875%	Bond	750,0	750,0	750,0
New Immo Holding	déc.-22	déc.-28	4,875%	Bond	650,0	650,0	650,0
New Immo Holding	mars-23	mars-29	6,000%	Bond	750,0	750,0	750,0
New Immo Holding	nov.-25	nov.-30	4,950%	Bond	500,0	500,0	500,0
New Immo Holding	avr.-26	avr.-31	5,500%	Bond	500,0	0,0	500,0
New Immo Holding	déc.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	10,0	10,0	10,0
New Immo Holding	déc.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	9,0	9,0	9,0
New Immo Holding	déc.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	21,0	21,0	21,0
New Immo Holding	déc.-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	10,0	10,0	10,0
New Immo Holding	mai-23	mai-28	EUR6M+Marge	SSD	50,0	50,0	50,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET PLACEMENTS PRIVÉS						3 766,0	3 766,0
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	149,2	147,2
Coresi Business Park	juil.-19	juin-31	Euribor + Marge	Emprunt	21,0	19,1	18,4
Ceetrus Romania	déc.-14	nov.-26	Robor + Marge	Ligne de Crédit	6,3	0,0	0,0
SPV Abidjan Riviera	juil.-24	juin-28	7%	Ligne de Crédit	10,7	8,6	6,7
Romania Sviluppo	déc.-20	déc.-27	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	93,5	72,1	70,5
Antea Re	août-23	août-28	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	124,5	54,4	53,9
Alegro Setubal	déc.-24	déc.-29	Euribor + Marge	Emprunt	37,5	37,5	37,5
RCF	oct.-25	oct.-30	E3M+Marge	Ligne de Crédit	350,0	0,0	0,0
Prêt Hypothécaire Ceetrus France	déc.-25	déc.-32	E3M+Marge	Ligne de Crédit	350,0	0,0	350,0
KIMPI	déc.-18	avr.-34	Euribor + Marge	Emprunt	26,5	2,7	2,6
KIMPI	mars-20	mars-35	1,1%	Emprunt	3,0	1,5	1,8
KIMPI	mars-20	déc.-34	1,3%	Emprunt	1,5	0,5	1,5
Domaine de Geneste - Terrain	mars-19	juin-28	Euribor + Marge	Découvert Autorisé	14,5	20,9	14,5
Domaine de Geneste - Aménagement	août-21	juin-28	Euribor + Marge	Découvert Autorisé	7,5	7,0	6,5
Bord Côte	mai-24	juin-27	Euribor + Marge	Découvert Autorisé	3,9	1,4	0,0
Point de Croix	mai-24	juin-27	Euribor + Marge	Découvert Autorisé	2,2	0,8	0,0
Eklesia	déc.-24	déc.-26	Euribor + Marge	Découvert Autorisé	8,3	6,6	1,9
Counord	déc.-25	mars-28	Euribor + Marge	Découvert Autorisé	7,9	0,0	0,0
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit						384,3	757,3

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

MATURITÉ	SOCIÉTÉ EMPRUNTEUSE	NOMINAL AU 30/06/2026	NOMINAL AU 31/12/2025
à moins de 1 an	Holding	-	-
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	-	-
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		-	-

Jusqu'au mois d'août 2025, l'endettement financier du Groupe New Immo Holding était principalement constitué d'emprunts et avances de trésorerie consentis par la société ELO. Dans le cadre de l'autonomisation financière du Groupe New Immo Holding, son Conseil d'Administration a approuvé le transfert de la dette obligataire de la société ELO vers la société New Immo Holding. Les prêts et avances de trésorerie consentis par ELO ont été résiliés en août 2025 pour un encours de 2 056 millions d'euros ;

Trésorerie et équivalents de trésorerie

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	547,7	273,7
Disponibilités	251,3	120,2
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	799,0	393,9
Découverts bancaires	23,4	38,2
TRESORERIE NETTE	775,6	355,7

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

Instruments dérivés : juste valeur

en millions d'euros	JUSTE VALEUR 31/12/25	ACQUISITIONS / SOUSCRIPTIONS	VARIATION DE PÉRIMÈTRE ET CESSION	VARIATION DE JUSTE VALEUR EN RÉSULTAT	VARIATION DE JUSTE VALEUR EN OCI ⁽¹⁾	AUTRE/ RECLASSEMENT	JUSTE VALEUR 30/06/25
Swaps de taux payeurs	-1,6	-	-	0,1	3,3	0,8	2,6
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	-	-	-	-
INSTRUMENTS QUALIFIÉS DE COUVERTURE	-1,6	-	-	0,1	3,3	0,8	2,6
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-	-	-	-
Swaps de devise	-	-	-	2	-	-0,8	1,2
INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	-	-	-	2	-	-	1,7
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	-1,6	-	-	1,8	3,3	-	3,5

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2026 – 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	111,5	213,4	292,7	617,7
Swaptions	-	-	-	-
Floor	111,5	37,5	279,3	428,3
Tunnels	-	-	-	-
INSTRUMENTS QUALIFIÉS DE COUVERTURE	223,0	250,9	572,0	1 046,0
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
Floor	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	223,0	250,9	572,0	1 046,0

Détail du portefeuille au 31 décembre 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	112,8	172,5	307,1	592,4
Swaptions	-	-	-	-
Floor	112,8	37,5	280,0	430,3
Tunnels	-	-	-	-
INSTRUMENTS QUALIFIÉS DE COUVERTURE	225,5	210,0	587,1	1 022,7
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	-	-	-
INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	225,5	210,0	587,1	1 022,7

Détail du portefeuille au 30 juin 2026 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 30 juin 2026

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe		(28,7)	73,6		-
Exposition bilancielle brute		(28,7)	73,6		-
Swaps de change		28,7	(73,6)	-	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-		-

Au 31 décembre 2025

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe		(31,1)	73,6		-
Exposition bilancielle brute		(31,1)	73,6		-
Swaps de change		31,1	(73,6)		-
EXPOSITION NETTE	-	-	-		-

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 30 juin 2026, 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.

Covenants et ratios financiers

Le Groupe est tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers, au titre des engagements pris dans le cadre de ses financements. Ces covenants, listés ci-dessous, participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) bancaire rapporte les dettes financières nettes du Groupe au patrimoine immobilier, auquel s'ajoutent les actifs détenus en vue de la vente, les titres des entités mises en équivalence, les actifs financiers non courants. Il ressort à 41,9% au 30 juin 2026 (contre 43,9% au 31 décembre 2025).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'EBITDA au coût d'endettement financier net de la période, ressort à 1,88 au 30 juin 2026 (contre 2,56 au 31 décembre 2025).

COVENANTS			30/06/2026
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	> 1,8	Respecté
DETTE GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES	Maximum	< 20 %	Respecté

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 30/06/2026	FLUX DE TRÉSORERIE ATTENDUS			
		TOTAL	< 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS
Emprunts obligataires et placements privés	3 866,5	4 387,4	193,5	4 193,9	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	682,5	862,3	205,8	308,7	347,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées	3,5	-	-	-	-
Comptes courants auprès de parties liées	-2,5	-	-	-	-
Dettes financières diverses	0,0	-	-	-	-
Découverts bancaires	23,4	23,0	23,0	-	-
Dettes fournisseurs	232,8	232,8	232,8	-	-
Dettes d'impôts exigibles	51,2	51,2	-	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	4 857,4	5 556,7	655,2	4 502,6	347,7
Dérivés passifs courants	0,5	0,0			
Dérivés passifs non courants	2,1	0,7	0,0	(0,0)	0,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	2,6	0,7	0,0	(0,0)	0,7

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. 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.

Le changement de structure de la dette NIH est intervenue en août 2025. Auparavant, le financement du Groupe NIH était principalement assuré par des prêts intragroupes et des avances de trésorerie consenties par ELO à taux variable.

La stratégie de gestion du risque de taux du Groupe New Immo Holding est désormais de disposer principalement d'un endettement à taux fixe pour financer ses activités.

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS FINANCIERS		
Taux fixe	266,0	393,9
Taux variable	556,4	38,6
PASSIFS FINANCIERS		
Taux fixe	-3 776,3	-3 784,8
Taux variable	-799,4	-470,6
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	-3 510,3	-3 390,9
TAUX VARIABLE	-243,1	-432,0
INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX		
Taux fixe	-	-
Taux variable	-617,7	-312,4
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	-3 510,3	-3 390,9
TAUX VARIABLE	374,6	-119,6

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 2026 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 2026, une hausse du coût de l'endettement de 10,1 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1 millions d'euros de hausse jusqu'au 31 décembre 2026. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 18 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 2026, une baisse du coût de l'endettement de -12 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1 millions de baisse millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2026. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 19,6 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

La norme IFRS 13 définit les niveaux de la juste valeur et distingue 3 catégories à partir des modes de valorisation.

Niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif

Niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

Niveau 3 : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

La valeur comptable des créances clients, des dettes fournisseurs ainsi que des autres actifs et passifs courants est considérée comme une approximation raisonnable de leur juste valeur compte tenu de leur nature à court terme.

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. La valeur de marché des emprunts obligataires au 30 juin 2026 s'élève à 3 709,9 millions d'euros.

en millions d'euros		VALEUR COMPTABLE / JUSTE VALEUR 30/06/2026	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
CATÉGORIE IFRS 9					
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	251,1		251,1	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	6,3		6,3	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	37,5		37,5	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	299,2		299,2	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	547,7		547,7	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	3 866,5	3 766,5	100	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	682,5		682,5	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	3,5		3,5	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	2,6		2,6	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	232,8		232,8	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	0,0		0,0	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	23,4		23,4	

NOTE 7 - AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

en millions d'euros	31/12/2025	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRES	AUTRES MOUVEMENTS	30/06/2026
Valeur Brute	309,2	56,7	-8,8	-6,3	350,8
Dépréciations	-93,1	-9,3	-0,1	2,8	-99,6
VALEUR NETTE	216,1	47,4	-8,9	3,5	251,1

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

en millions d'euros		31/12/2025	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	30/06/2026
POSTE BILAN ACTIF	CATÉGORIE IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	57,5	90,1	-85,8	1,1	62,9
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	161,6	138,5	0,0	-26,4	273,8
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		219,1	228,6	-85,8	-25,3	336,7
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	427,0	13,8	0,0	28,2	469,1
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	1,7	-1,7	0,0	-	0,0
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		428,7	12,2	0,0	28,2	469,1

7.3 DETTE LOCATIVE

en millions d'euros	31/12/2025	VARIATION DE L'EXERCICE	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	AUTRES MOUVEMENTS	EFFET DE CHANGE	30/06/2026
Dettes locatives non courantes	90,7	3,3	0,0	-4,9	-0,5	88,6
Dettes locatives courantes	13,4	-5,1	-1,2	5,2	0,0	12,3
DETTE LOCATIVE	104,1	-1,7	-1,2	0,3	-0,4	101,0

NOTE 8 - RESULTAT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Principes comptables

Les revenus du Groupe sont constitués :

- Des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités de Foncières ;
- Des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement ("VEFA") générés par l'activité Promotion du Groupe ;
- Ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 "Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients".

Les loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses. Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail. Conformément à la norme IFRS 16, les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les charges du foncier correspondent aux montants variables des redevances des autorisations d'occupation temporaires, et des baux à construction. Ces montants, variables, n'entrent pas dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux,...) aux locataires, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives. Les autres charges intègrent les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, les coûts travaux non capitalisés et non refacturés aux preneurs, des honoraires de gestion locative sur certains contrats.

Revenus nets de promotion immobilière

Ces revenus (ou marge immobilière) correspondent à la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks. La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ». L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode. Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 "Produits des activités ordinaires tirés des contrats", proportionnellement à l'avancement technique des

programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison.

Traitement des franchises, palier et autres avantage

En application de la norme IFRS 16, les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont étalés de manière linéaire. La période de référence retenue pour l'étalement est la première période ferme du bail augmentée des périodes de renouvellements raisonnablement certains.

Droits d'entrée

Conformément à la norme IFRS 16, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans un contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail en tenant compte des renouvellements raisonnablement certains. Il en va ainsi des droits d'entrée perçus.

Loyer minimum garanti et loyer variable

Dans certains baux, le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur. Le taux appliqué diffère selon l'activité exercée et résulte des négociations entre le preneur et le bailleur. Ce loyer ne peut généralement pas être inférieur à un loyer minimum garanti. Les règles de comptabilisation ne diffèrent pas de celles des loyers fixes.

Actifs reçus en garantie

Les entités du périmètre de consolidation reçoivent des dépôts de garantie pour les propriétés immobilières qu'elles donnent en location. La valeur historique de ces dépôts est une bonne estimation de la juste valeur et du coût amorti subséquent des dépôts de garantie. Il est conservé par le bailleur jusqu'au départ du locataire.

Revenus des activités de services

Ces revenus intègrent les honoraires liés aux prestations de services rendues au titre de la gestion locative, des revenus liés à des conseils en développement et les honoraires liés à des mandats de capital market. 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.

Détail des revenus locatifs nets

en millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs	261,0	251,1
Charges locatives non récupérées	-9,6	-15,7
Charges sur immeubles	-13,7	-13,3
REVENUS LOCATIFS NETS	237,7	222,1

Au 30 juin 2026, les revenus locatifs nets s'élèvent à 237,7 millions d'euros, soit une progression de +7%. Cette progression est directement liée aux variations de périmètres réalisées sur 2025 en France et au Portugal.

Détail des revenus des activités de services

en millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Horaires perçus - Activité immobilière	5,5	5,2
Autres revenus et commissions	41,6	25,5
REVENUS DES ACTIVITES DE SERVICES	47,1	30,7

Au 30 juin 2026, les revenus des activités de services s'élèvent à 47,1 millions d'euros et affichent une augmentation de 53 % par rapport au 30 juin 2025. Cette évolution à la hausse est principalement liée à un effet périmètre pour 13,5 millions d'euros (acquisition de la société SCC en septembre 2025).

Détail des revenus nets de promotion immobilière

en millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Achats sur les opérations immobilières	-13,9	-10,0
Revenus sur les opérations immobilières	17,1	1,8
Variation de stocks des opérations immobilières	-1,5	8,8
Dotations / reprises sur dépréciation des stocks des opérations immobilières	0,0	0,0
REVENUS NETS DE PROMOTION IMMOBILIERE	1,6	0,6

8.2 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 254,65 millions d'euros au 30 juin 2026 (236,63 millions d'euros au 31 décembre 2025) 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	31/12/2025	INSCRITS DANS LE RÉSULTAT	INSCRITS EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	RECLASSEMENTS ET AUTRES ⁽¹⁾	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	30/06/2026
Immobilisations	1 046,6	-19,4	-	-2,5	25,3	1 050,2
Sur déficits reportables	-77,6	1,9	-0,4	-0,1	-1,6	-77,7
Autres	-50,8	9,0	0,6	-4,5	0,3	-45,6
Actifs/Passifs d'impôts différés	918,3	8,4	0,1	-7,0	23,9	926,9

⁽¹⁾ y compris les écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Charges/Produits	-	-
Impôt exigible	-40,7	-28,3
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-1,3	-
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0
IMPÔT EXIGIBLE	-42,0	-28,3
Variation des différences temporelles	10,0	-9,2
Impact des changements de taux	0,0	0,0
Impôt différé sur déficits reportables	-1,5	1,2
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0
IMPÔT DIFFÉRÉ	8,4	-8,0
CHARGES D'IMPÔT	-33,5	-36,3

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 :

en millions d'euros	30/06/2026
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	166,7
Taux théorique (taux courant français)	25,83%
CHARGE FISCALE THÉORIQUE	43,0
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-4,4
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	0,0
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,0
Pertes fiscales de l'exercice non activées	10,0
Utilisation de déficits reportables non activés	-1,1
Activation de déficits antérieurs	-
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	6,9
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,2
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	-21,0
CHARGE FISCALE RÉELLE	33,5
CHARGE D'IMPÔT	33,5

NOTE 10 - PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 PROVISIONS

10.1.1 Provisions non courantes

<i>en millions d'euros</i>	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2025	-	3,0	7,5	10,4
Dotations	-	0,0	2,3	2,3
Reprises de provisions utilisées	-	-	-	-
Reprises de provisions sans objet	-	-	-	-
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-0,0	-4,8	-4,8
TOTAL AU 30/06/2026	-	2,9	5,0	7,9

10.1.2 Provisions courantes

<i>en millions d'euros</i>	PROVISIONS POUR LITIGES	AVANTAGES AU PERSONNEL	AUTRES PROVISIONS	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2025	7,0	0,5	46,1	53,5
Dotations	2,5	0,0	0,5	3,0
Reprises de provisions utilisées	-0,2	-	0,0	-0,3
Reprises de provisions sans objet	-0,0	-	-	-0,0
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	-	4,1	4,1
TOTAL AU 30/06/2026	9,2	0,5	50,4	60,2

Les autres provisions non courantes sont principalement impactées par une dotation complémentaire enregistrée par Ceetrus Italie sur le litige Neapolis pour 1,8 million d'euros. Les mouvements sur les provisions pour litiges (dotation de 2,5 millions d'euros) concernent Ceetrus France et Nhood Services France.

NOTE 11 - REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

en millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Rémunérations du personnel après charges sociales	-74,6	-62,5
Intéressement et participation	0,4	-1,6
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	-	-
Avantages au personnel et paiements en actions	-0,3	-
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-73,5	-64,1

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 1 435 salariés au 30 juin 2026, contre 1 340 au 30 juin 2025.

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 CESSION ET PRODUITS & CHARGES NON COURANTS

Le résultat de cession du premier semestre 2026 est une charge de -19 millions d'euros qui correspond principalement à la sortie des entités New Immo Holding LLC et New Immo Services LLC. (désengagement de la Russie- se reporter au paragraphe " faits marquants")

Les cessions d'actifs réalisés en France et en Pologne ont un impact faible sur le compte de résultat consolidé puisque les prix de vente sont proches de la juste valeur des actifs.

Le résultat de cession au 30 juin 2025 s'élevait à -1,1 million d'euros : il intégrait l'impact des cessions d'actifs réalisés en France et au Luxembourg.

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 2026, Le résultat non courant est une charge de -4,7 millions d'euros et intègre principalement des charges non récurrentes enregistrées par Ceetrus Italie pour -3 millions d'euros.

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 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 0,2 million d'euros au 30 juin 2026 (contre 3,0 millions d'euros au 30 juin 2025).

Convention de property management avec ELO

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

New Immo Holding a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 0,7 million d'euros au 30 juin 2026 (contre 2,7 millions d'euros au 30 Juin 2025).

Prêts et avances en compte courant avec ELO

Jusqu'au mois d'août 2025, l'endettement financier du Groupe New Immo Holding était principalement constitué d'emprunts et avances de trésorerie consentis par la société ELO. Ces conventions sont conclues à des conditions normales. Dans le cadre du projet d'autonomie financière, les prêts qui étaient consentis à New Immo Holding par ELO, ont été résiliés sur le second semestre de 2025.

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.

Fin décembre 2025, la société Ceetrus France a finalisé l'acquisition de 100% de la société NODI et de ses filiales (38 entités juridiques) : cette opération va permettre un renforcement des activités de Promotion Immobilière.

Fin février 2026, la société Like Kirchberg a finalisé l'acquisition de 100 % de la société AIK (AUCHAN IMMOBILIER DU KIRCHBERG) auprès de la société AUSTELL.

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
PRODUITS ET CHARGES			
AVEC ELO			
Loyers quittancés à ELO	7,9	6,2	2,6
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	0,7	8,9	2,7
Honoraires de prestations de services versés à ELO	0,2	-5,5	3,0
Résultat des cessions à ELO	0,0	0,2	0,2
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	0,0	-59,8	49,8
Frais de personnel	-0,1	0,0	0,0
Frais divers	4,4	1,6	0,8
Produit de couverture de taux en cash flow hedge sur endettement financier brut	0,0	1,2	0,6
AVEC LES SOCIÉTÉS MEE			
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	7,3	13,8	7,3
Frais de personnels refacturés par New Immo Holding	0,0		0,0
Honoraires de property management perçus par New Immo Holding	3,3	0,2	0,2
Autres revenus et commissions	0,0	-	0,0
Frais divers	1,0	1,2	0,0
ACTIFS ET PASSIFS			
AVEC ELO			
Actifs			
Créances clients et comptes rattachés	20,4	8,9	5,8
Autres créances	17,3	20,7	3,2
Prêts et avances en compte courant consentis	0,1	0,1	2,0
Passifs			
Prêts et avances en compte courant reçus	0,1	0,1	2 549,8
Dettes fournisseurs	7,0	6,7	4,1
Autres dettes	9,1	10,4	13,1
AVEC LES SOCIÉTÉS MEE			
Actifs			
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	711,8	663,8	633,4
Créances	9,8	3,8	3,2
Autres créances	50,0	48,3	46,2
Passifs			
Prêts et avances en compte courant reçus	0,1	0,0	-
Autres dettes	3,4	3,2	3,1

NOTE 14 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

14.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

en millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	1,1	47,3
OPTIONS SUR TERRAIN ET IMMEUBLES	1,1	47,3
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU FINANCEMENT	1 533,8	1 282,9
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	366,7	366,7
Dettes assorties de garanties	1 167,1	916,2
ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE	28,9	27,3
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	28,9	27,4

Engagements liés au périmètre de consolidation

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

Engagements liés au financement

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

L'augmentation des dettes assorties de garanties est principalement lié aux crédits hypothécaires tirés par Ceetrus France en janvier 2026.

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)
CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2026	33 358 260	667,2

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 27 avril 2026.

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

	30/06/2026	30/06/2025
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	33 358 260	33 358 260
Moyenne pondérée des augmentations de capital	-	-
Moyenne pondérée des réductions de capital	-	-
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS EN CIRCULATION (HORS ACTIONS PROPRES) UTILISÉ POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION	33 358 260	33 358 260
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS EN CIRCULATION (HORS ACTIONS PROPRES) UTILISÉ POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	33 358 260	33 358 260

Calcul des résultats par action

RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ PAR ACTION	30/06/2026	30/06/2025
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	113,1	4,5
Par action (en €)	3,39	0,13
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	30/06/2026	30/06/2025
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	33 358 260	33 358 260
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	113,1	4,5
Par action (en €)	3,39	0,13

NOTE 16 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% D'INTÉRÊT		% DE CONTRÔLE		MÉTHODE DE CONSOLIDATION ⁽¹⁾	
		06/2026	12/2025	06/2026	12/2025	06/2026	12/2025
France							
	New Immo Holding - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France - SA	99,58	99,58	100,00	100,00	IG	IG
	Du Petit Menin - SNC	39,83	39,83	40,00	40,00	MEE	MEE
	Grand Fontenay - SCI	99,05	99,58	100,00	100,00	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,72	65,72	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	SCC	99,11	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Les Saisons de Meaux - SASU	99,55	99,58	100,00	100,00	IG	IG
Espagne							
	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,52	48,52	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	97,04	97,04	100,00	100,00	IG	IG
Italie							
	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	Antea Re - SRL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Romania Sviluppo - SRL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	MISAR – SRL	49,90	49,90	49,90	49,90	MEE	MEE
Luxembourg							
	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	100,00	100,00	IG	IG
Pologne							
	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,33	99,33	100,00	100,00	IG	IG
Portugal							
	Alegro Alfragide - SA	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Neutripromo - SA	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
Roumanie							
	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Ukraine							
	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

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

DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 20 juillet 2026,

« 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 et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »



Antoine Grolin

Président Directeur Général de New Immo Holding

NEW IMMO HOLDING

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026

(Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026)

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2026

Période du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

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^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, 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 2026

KPMG SA

Jean-François Dandé

Associé

Neuilly-sur-Seine, le 23 juillet 2026

PricewaterhouseCoopers Audit

Xavier Belet

Associé

Conception et Réalisation



