

NEW IMMO HOLDING PARVIENT A MAINTENIR SA PERFORMANCE GRÂCE À LA PERTINENCE DE SA STRATÉGIE DE TRANSFORMATION DE SITES MONO USAGE EN LIEUX MIXTES, CREATEURS DE VALEUR ET DURABLES.

Le pôle immobilier d'ELO reste aligné à sa stratégie et poursuit son engagement dans la transformation des lieux. Ceetrus, sa foncière pour le Vivant confirme la solidité de son patrimoine et Nhood, son entreprise de Services Immobilier pour « des lieux, en mieux » garde le cap de sa croissance et de son développement dans un environnement complexe.

Le 1^{er} semestre 2025 permet de relever des indicateurs encourageants, combinés à des efforts significatifs permettant une bonne résilience et conduisant la Holding à améliorer de nouveau les ratios financiers :

- Une dette financière nette (2 942 millions d'euros) aligné par rapport au 31 décembre 2024 (2 904 millions d'euros)
- Un ratio LTV (34,9%) de nouveau en amélioration de 30 points de base par rapport au 31 décembre 2024
- Un ratio ICR (Interest Coverage ratio) en amélioration à 4,1 vs 3,9 au 31 Décembre 2024

Ce 1^{er} semestre 2025 voit également la Juste Valeur des actifs résister avec une diminution contenue de -0,4% par rapport à la fin de l'année 2024 (Like for like) dans un contexte pourtant difficile.

Malgré une légère baisse constatée de la fréquentation des sites de près de -1,3% par rapport au 1^{er} semestre 2024 en vue comparable (avec 196 millions de visiteurs contre 199 millions), les derniers mois montrent des signes d'amélioration. En France, par exemple, les chiffres du marché montrent une progression de 2,8 % du chiffre d'affaires des enseignes, tirée par les secteurs beauté et santé.

Les loyers affichent une baisse de -0,3% à périmètre comparable avec néanmoins un taux de réversion à 1,2% et une vacance financière qui s'améliore avec un taux (à périmètre comparable) à 4,5% vs. 4,8% en juin 2024.

Des améliorations sont également visibles sur le taux de recouvrement des créances, augmentant de 70 points par rapport à la période précédente.

À périmètre constant, les loyers n'affichent qu'une légère baisse de -1,2 % au 30 juin 2025 par rapport à l'année précédente. La diminution plus marquée des revenus locatifs (-12,6 %) s'explique principalement par des variations de périmètre liées à d'importants mouvements enregistrés en 2024.

L'EBITDA atteint 149 millions d'euros contre 177 millions d'euros au premier semestre 2024, soit une évolution de -15,9 % (-1,4 % en comparable). Cette performance ne reflète pas encore l'effort mené sur le 1^{er} semestre 2025 en matière des charges sur bâtiment et des frais de structure, pleinement attendus sur le second semestre.

Ces indicateurs complexes pour les acteurs du secteur de l'immobilier restent encourageants. La vigilance reste de mise et incite à un degré accru d'exigence, tant en termes d'exploitation que dans la stratégie d'investissement patrimonial et ce par rapport à la conjoncture des secteurs de l'immobilier et du retail.

Ces résultats témoignent également de la pertinence des orientations prises, en particulier grâce aux synergies développées avec Auchan Retail. Elles permettent de reconfigurer chaque site du patrimoine de Ceetrus et d'Auchan en y intégrant davantage de services, de nature et de fonctions essentielles à la vie des quartiers (logements, bureaux, culture, etc.). Pour Ceetrus, en tant que propriétaire et investisseur en foncier durable, ces transformations contribuent à la valorisation de son portefeuille d'actifs. Pour Nhood, elles constituent autant d'opportunités concrètes de mettre en œuvre son expertise en matière de transformation urbaine et de création de lieux de vie à impact positif.

Cette dynamique se poursuivra au second semestre, avec la continuité des actions menées sur l'optimisation des surfaces commerciales via une politique active de rotation d'actifs menée par Ceetrus afin de financer les projets de transformation prioritaires. Nhood, pour sa part, remporte de nouveaux appels d'offre et enrichit son portefeuille client tout en démontrant son expertise et son savoir-faire de qualité pour la transformation des lieux, quartier après quartier pour améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Pour citer quelques exemples :

Les projets Novea Parc (régénération de l'ancien magasin Leroy Merlin de Villeneuve d'Ascq – 59) en nouvel espace de vie mixte ou encore la création du nouveau siège de Leroy Merlin à Lisbonne témoignent de la capacité de Ceetrus, propriétaire et investisseur foncier, et Nhood son partenaire Maître d'Ouvrage délégué, d'accompagner, d'autres entreprises de l'écosystème AFM.

En Pologne, à Wilanów, au sud de Varsovie, Nhood porte en partenariat avec Apsys un projet emblématique de transformation d'une friche en un véritable quartier associant logements, commerces, services et espaces publics, avec une attention particulière portée à la qualité de vie et à l'environnement en intégrant les meilleures pratiques

environnementales. La commercialisation est d'ores et déjà lancée et laisse entrevoir de belles perspectives.

Dans un contexte économique tendu, New Immo Holding fait évoluer son modèle et affirme sa singularité en diversifiant les actifs, qu'il s'agisse de ceux détenus par Ceetrus ou de ceux gérés par Nhood pour le compte de ses clients ; avec la conviction que la création de valeur passe par des lieux plus ouverts, mixtes et utiles aux territoires.

Pour **Nhood**, cela se traduit notamment par l'accompagnement d'Enedis dans le cadre d'un mandat de gestion technique portant sur un portefeuille de 167 actifs immobiliers, soit plus de 350 000 m², répartis dans le quart nord-est de la France (Caen, Lille, Dijon, Strasbourg...).

En parallèle, l'acquisition de H&A Properties en Côte d'Ivoire permet à Nhood de renforcer son ancrage local et d'élargir son champ d'intervention. L'ambition : proposer une nouvelle dimension des services immobiliers en Afrique de l'Ouest, grâce à des solutions innovantes, adaptées aux attentes du marché.

Pour **Ceetrus**, l'enjeu est de renforcer, à travers des réalisations concrètes, sa stratégie d'investissement durable dans la transformation de ses centres et des territoires. Trois priorités guideront l'action au second semestre :

- consolider un business plan pour chaque site,
- optimiser leur gestion avec Nhood pour plus d'efficacité,
- sélectionner les projets à fort potentiel de création de valeur sur le long terme.

Ces choix stratégiques seront toujours guidés par la volonté de maximiser l'impact positif de Ceetrus sur les territoires et les communautés.

Mise en autonomie financière

New Immo Holding bénéficie de financements qui sont principalement constitués de prêts moyen terme et d'avances de trésorerie consentis par ELO, son actionnaire. Afin d'adosser ces financements intra-groupes, notamment en termes de maturité, ELO a régulièrement émis sur le marché ces dernières années des emprunts obligataires à taux fixe dans le cadre de son programme EMTN.

Dans le cadre du projet de mise en autonomie financière de ses deux filiales New Immo Holding (**NIH**) et Auchan Retail, annoncé le 27 février 2025, le Conseil d'Administration d'ELO a décidé de soumettre à l'approbation des porteurs la substitution d'émetteur au profit de NIH pour les souches obligataires suivantes :

- Obligations d'un montant nominal initial de 750 000 000 € assorties d'un coupon annuel de 3,25 % émises le 23 juillet 2020 et arrivant à échéance le 23 juillet 2027 ;
- Obligations d'un montant nominal initial de 750 000 000 € assorties d'un coupon annuel de 5,875 % émises le 17 avril 2024 et arrivant à échéance le 17 avril 2028 ;
- Obligations d'un montant nominal initial de 650 000 000 € assorties d'un coupon annuel de 4,875 % émises le 8 décembre 2022 et arrivant à échéance le 8 décembre 2028 ; et
- Obligations d'un montant nominal initial de 750 000 000 € assorties d'un coupon annuel de 6 % émises le 22 septembre 2023 et arrivant à échéance le 22 mars 2029.

En contrepartie, les prêts intragroupes qui sont actuellement consentis à NIH par ELO seront résiliés.

L'accord des porteurs obligataires des souches concernées sera sollicité dès aujourd'hui à cette fin. Si toutes les conditions sont réunies, cette opération de substitution devrait être finalisée au plus tard début septembre 2025.

Cette opération qui permettra notamment de renforcer l'accès direct de NIH au marché obligataire a été entérinée par le Conseil d'Administration de NIH.

Pour NIH, cela se traduit par une mise en autonomie financière gage d'une **réalisation de la mise en œuvre de sa stratégie à long terme.**

Il est prévu qu'à l'issue de cette mise en autonomie financière, les liens de financement et de trésorerie entre ELO et NIH et entre Auchan Retail et NIH soient résiliés.

« New Immo Holding affiche une dynamique solide au 1er semestre 2025, avec une situation financière renforcée, un programme de cessions structuré et une stratégie patrimoniale affirmée portée par Ceetrus, accompagnée par le développement de Nhood.

Cette opération de mise en autonomie financière renforce la maîtrise de nos projets, soutient la régénération de nos sites et reflète la confiance de nos actionnaires dans la solidité des financements de nos projets stratégiques menés par nos deux entreprises, Ceetrus et Nhood. »

À propos de Ceetrus : Ceetrus a la volonté de devenir une foncière à impact et se donne pour mission de faire prospérer son patrimoine, avec et pour le vivant. Elle investit avec exigence dans l'immobilier de commerce et les projets de renouvellement urbain à mixité d'usages, avec l'ambition d'accélérer la transition vers la ville résiliente et la transformation durable de ses sites et des territoires sur lesquels elle est présente. Ceetrus agit en alliance pour développer et nourrir des écosystèmes au travers de trois leviers d'action stratégique : la maximisation de l'utilité de ses actifs, la régénération du vivant et la recherche de nouveaux concepts et techniques de construction et de gestion décarbonées.

Ceetrus détient un portefeuille d'actifs immobiliers de plus de 8 milliards d'euros et de près de 20 millions de m², constitué de près de 300 sites commerciaux et 50 projets de développement, répartis dans 11 pays. Elle confie la gestion de ses actifs à l'opérateur immobilier Nhood pour animer, régénérer et transformer son parc foncier et immobilier.
<https://www.ceetrus.com>

A propos de NHOOD : 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. Détendue 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.

<https://www.nhood.com>

Contact presse Ceetrus : RUMEUR PUBLIQUE - RP –
ceetrus@rumeurpublique.fr Lorraine Froment 06 16 31 64 92

Contact presse Nhood : RUMEUR PUBLIQUE – [RP-
nhood@rumeurpublique.fr](mailto:nhood@rumeurpublique.fr) Samy Cherifa 06 14 65 74 99 et Olivier Astorg
06 16 31 35 09