



Résultats annuels 2023

22 février 2024

CETTE PRÉSENTATION CONTIENT DES INFORMATIONS À CARACTÈRE PRÉVISIONNEL

Ces informations qui expriment **des objectifs établis sur la base des appréciations et estimations actuelles** de la direction générale d'ELO, restent subordonnées à de nombreux facteurs et incertitudes, qui pourraient conduire à ce que les chiffres qui seront constatés **diffèrent significativement** de ceux présentés à titre prévisionnel.

ELO **ne prend aucun engagement** de mettre à jour ou de réviser les informations à caractère prévisionnel présentées dans cette présentation.

Intervenants



Jean-Baptiste Emin

Directeur général délégué
ELO



Ludovic Delcloy

Directeur financier
Auchan Retail



Paolo Policastro

Directeur Financier
Nhoo

Agenda

- 1 Résultats consolidés ELO
- 2 Auchan Retail
- 3 New Immo Holding
- 4 Q&A
- 5 Annexes





Résultats financiers consolidés ELO

► Les points **clés** de 2023



- Des **résultats en baisse** dans un environnement dégradé
- Avec le soutien des actionnaires, une situation financière **toujours solide...**
- ... permettant de poursuivre la **transformation des métiers** d'ELO



- Des résultats décevants mais très contrastés :
 - **des pays en difficulté** (France, et, du fait de la guerre, Russie et Ukraine)
 - **des pays dans une bonne dynamique** commerciale et financière (Pologne, Espagne, Portugal, Hongrie, ...)
- La **confiance dans l'avenir** avec l'accélération du **déploiement** de la **Vision 2032**



- Un chiffre d'affaires et un EBITDA **en nette progression**
- Une **Juste Valeur** des actifs qui **résiste** dans un contexte chahuté
- Une stratégie de **mixité d'usage** porteuse de sens, en accompagnement du commerce

Résultats en baisse **dans un contexte difficile**

Structure financière **solide**

En millions d'euros à taux courants



Chiffre d'affaires



32 902

+0,3 %*



EBITDA



1 528

-7,3 %*



-12 %



Investissements courants



1 081

-3,7 %



Dette financière nette



2 917

+338 M€



Ratio Dette financière nette / EBITDA



x1,91



Maintien du chiffre d'affaires à taux de change constants (+0,3%).

Hors carburants, croissance des revenus de chacun des 2 métiers (soit +2,9%* hors carburants pour ELO)

Chiffre d'affaires en légère diminution à taux courants.

EBITDA d'Auchan Retail en baisse, pénalisé par la guerre Russie/Ukraine (EBITDA de ces 2 pays : -29%*) et le contexte inflationniste.

EBITDA de New Immo Holding en nette croissance (+9,5%*).

Hausse de la dette financière nette en lien avec la baisse des performances opérationnelles et le maintien des investissements.

Situation financière toujours solide, avec des ratios maîtrisés.

Croissance de la marge commerciale (+0,8 pt), tirée par la hausse du CA hors essence

Baisse de l'EBITDA en raison de la forte hausse des charges et de la guerre en Ukraine

En millions d'euros	2023	2022	Var. à change courant	Var. à change constant
Produits des activités ordinaires	32 902	33 485	-1,7 %	+0,3%
Marge commerciale	8 082	7 963	+1,5 %	+3,6%
Taux de marge commerciale	24,6 %	23,8 %	+0,8 pt	+0,8 pt
Charges de personnel	-4 325	-4 215	+2,6%	+4,2 %
Charges externes	-2 248	-2 108	+6,6 %	+9,5 %
Amortissements, Provisions et Dépréciations	-1 128	-1 016	+11,0 %	+12,9 %
Autres produits et charges d'exploitation	-12	39	n.a	n.a
Résultat d'exploitation courant	369	664	-44,5 %	-45,2 %
EBITDA	1 528	1 697	-10,0 %	-7,3%
Taux de marge d'EBITDA	4,6 %	5,1 %	-0,4 pt	-0,4 pt

	2023	Var. à change constant (%)
Auchan Retail	32 258	+0,1 %
Hors essence		+2,9 %
New Immo Holding	658	+12,1 %

	2023	Var. à change constant (%)
Auchan Retail	208	-57,6 %
New Immo Holding	169	-2,2 %
Autres	-8	n.a.

	2023	Var. à change constant (%)
Auchan Retail	1 140	-12,1 %
New Immo Holding	392	+9,5 %
Autres	-5	n.a.

► Impact significatif des **charges non-courantes**

Autres produits et charges opérationnels (en millions d'euros)	2023	2022
Dépréciations nettes d'actifs	-359	-280
Plus-values de cessions	75	22
Autres	-99	-40
Résultat net des activités poursuivies	-383	-298



Dont -225 M€ en **France** et -138 M€ en **Russie/Ukraine**



Dont -40 M€ en France, notamment en lien avec l'optimisation des **systèmes d'information**

► **Résultat net en baisse** dans ce contexte de hausse des charges opérationnelles et non courantes

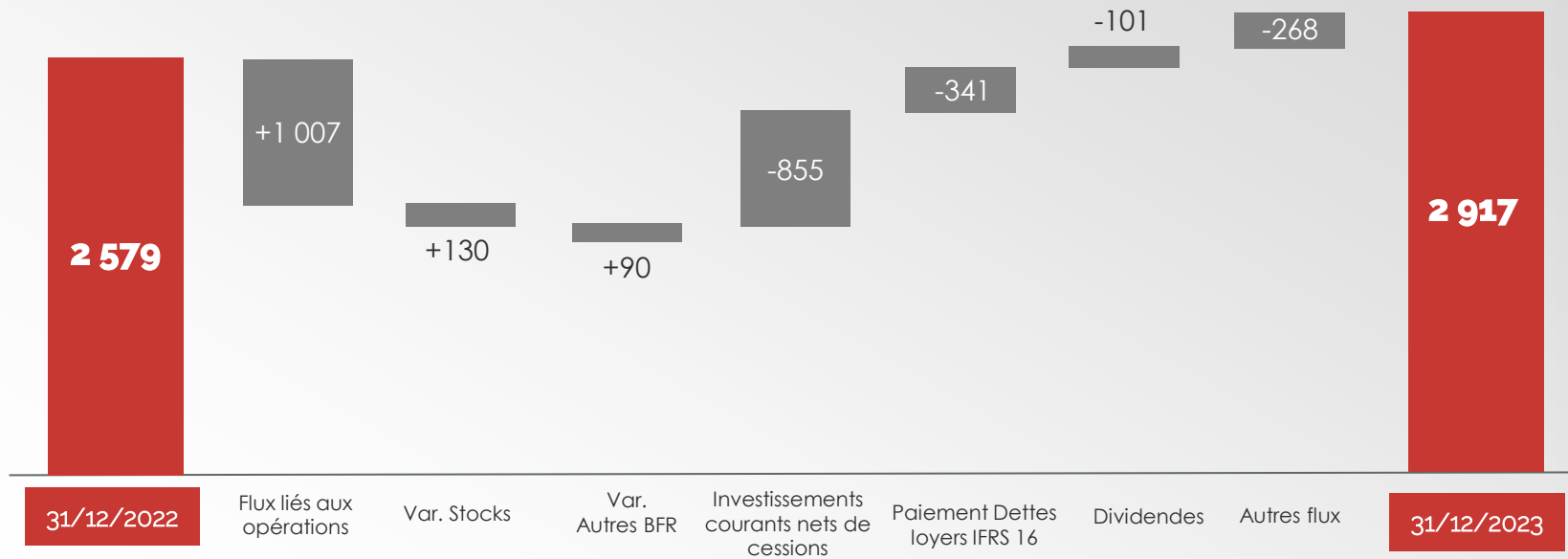
En millions d'euros	2023	2022	Var. (M€)
Résultat d'exploitation courant	369	664	-296
Autres produits et charges opérationnels	-383	-298	-84
Résultat d'exploitation	-14	366	-380
Coût de l'endettement financier net	-180	-117	-63
Autres produits et charges financiers	-133	-172	+39
Charge d'impôts	6	-147	+153
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-56	-6	-51
Résultat net des activités poursuivies	-377	-74	-303
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	-1	117	-117
Résultat net	-378	42	-420
Résultat net – Part du Groupe	-379	33	-412
Résultat net normalisé ⁽¹⁾	44	293	-249

► Un cash flow libre **en croissance**, qui bénéficie de l'amélioration du BFR

En millions d'euros	2023	2022	Var. (M€)
EBITDA	1 528	1 697	-169
Impôts sur les sociétés payés	-112	-141	+29
Résultat financier	-335	-240	-95
Autres (dont coûts non-récurrents)	-74	-89	+15
Cash flow brut	1 007	1 227	-220
Var. BFR	220	-324	+543
Cash flow opérationnel	1 227	903	+325
Investissements opérationnels	-1 081	-1 122	+41
Cessions	226	97	+129
Flux d'investissements opérationnels nets	-855	-1 025	+170
Cash flow libre	372	-122	+494
remboursements de dettes de loyer IFRS16	-341	-305	-36
Cash flow libre net ⁽¹⁾	32	-427	+459

Augmentation de la **dette financière nette**

Évolution de la dette financière nette sur 12 mois (en millions d'euros)



Une augmentation de la dette en lien avec :

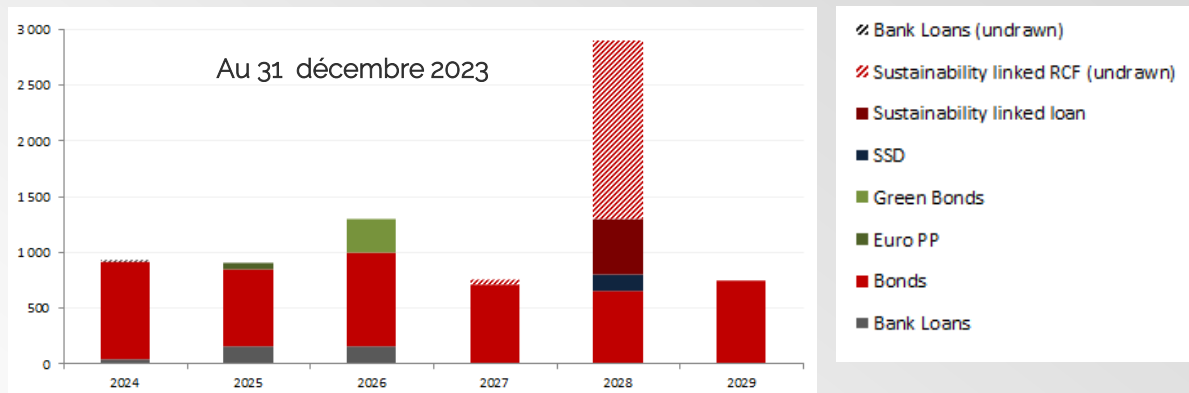
- une performance opérationnelle dégradée en **France**, **Russie** et **Ukraine**
- des investissements opérationnels **maintenus**, qui intègrent l'acquisition de 217 magasins Dia en Espagne (génération d'EBITDA additionnel et accroissement du réseau et, donc, du patrimoine)

Une **amélioration du BFR** grâce à une gestion des stocks plus optimisée

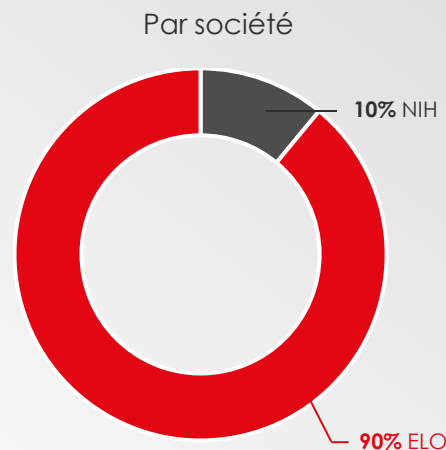
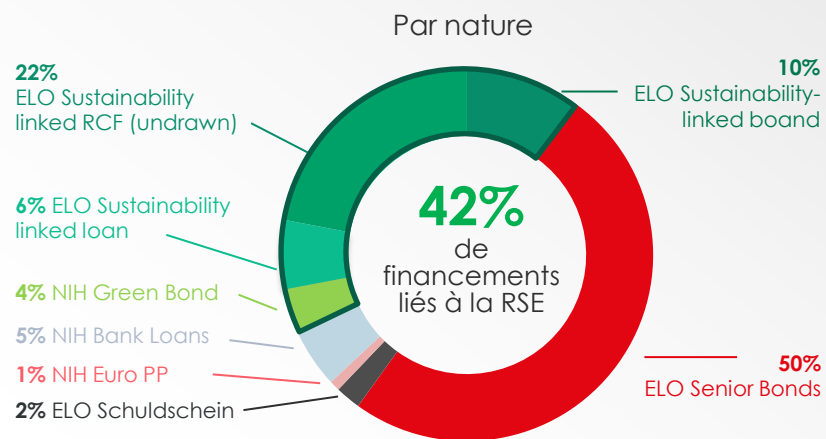
Un **niveau de liquidité élevé**

Un échéancier de remboursement bien étalé

➤ Échéanciers



➤ Ressources financières totales



Maturité moyenne **3,7 ans**

Total Financement **7,6 Md€**
au 31/12/2023

Lignes de crédit confirmées non tirées **1,66 Md€**
au 31/12/2023

➤ Réconciliation des financements et de la dette financière nette

Financements disponibles totaux	7 613
Lignes non-tirées	-1 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2 741
Autres placements de trésorerie	-212
Autres (MtM, intérêts courus non échus, etc.)	-83
Dette financière nette	2 917

► Une **trajectoire financière** qui reste **maîtrisée**

► Évolution annuelle du ratio de leverage

— Dette financière nette / EBITDA



► **Au 31 décembre 2023**

Dette financière nette 2 917 M€

EBITDA 1 528 M€

**Ratio
DN/EBITDA**
1,91x

Credit rating

S&P Global

LT

BBB-

Outlook

Negative

ST

A-3

Alcampo

supermercado

Auchan | RETAIL

AUCHAN RETAIL

PROMOCIONES

Accede a
NUESTROS
FOLLETOS
AQUÍ



DEBIDO POR OVEJA FOLLETO	PROMOCIÓN 19,50
LANGOSTINO COCIDO 200g/100g	PROMOCIÓN 9,95
MANARÍA LIMPIADA Y DESALADA 1kg/1kg	PROMOCIÓN 2,45
FILETE 214 FILETOS DE CARNE DE VACA	PROMOCIÓN 12,95

A close-up photograph of a hand holding a red onion. The hand is positioned over a black mesh basket filled with various vegetables, including yellow onions and mushrooms. The background is slightly blurred, showing more produce.

► **Auchan Retail :**
une année 2023 de forte réactivité



Des résultats en baisse
dans un contexte difficile



La préparation de l'avenir par
l'accélération du **déploiement**
de la Vision 2032

A close-up photograph of a hand holding a red onion. The hand is positioned over a black wire basket filled with various vegetables, including yellow onions and mushrooms. The background is slightly blurred, showing more produce.

► **Auchan Retail :**
une année 2023 de forte réactivité



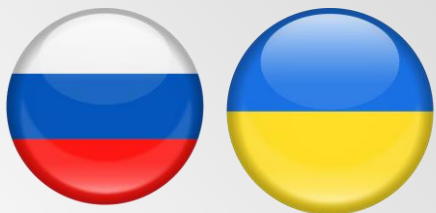
Des résultats en baisse
dans un contexte difficile



La préparation de l'avenir par
l'accélération du **déploiement**
de la Vision 2032

► Un contexte **doublément dégradé** – en Ukraine et en Russie

1



Guerre Russie-Ukraine

► **Net ralentissement
de l'activité**

► **Difficultés accrues d'exploitation**

► **Impacts en
Ukraine/Russie**

CA
-4,2 %*

EBITDA
-29 %*



► Un contexte **doublement dégradé** – dans les autres pays

2



**Forte
inflation**

► **Impact sur les charges d'exploitation**

- Énergie
- Frais de personnel
- Autres frais

**Charges
d'exploitation**

+348 M€

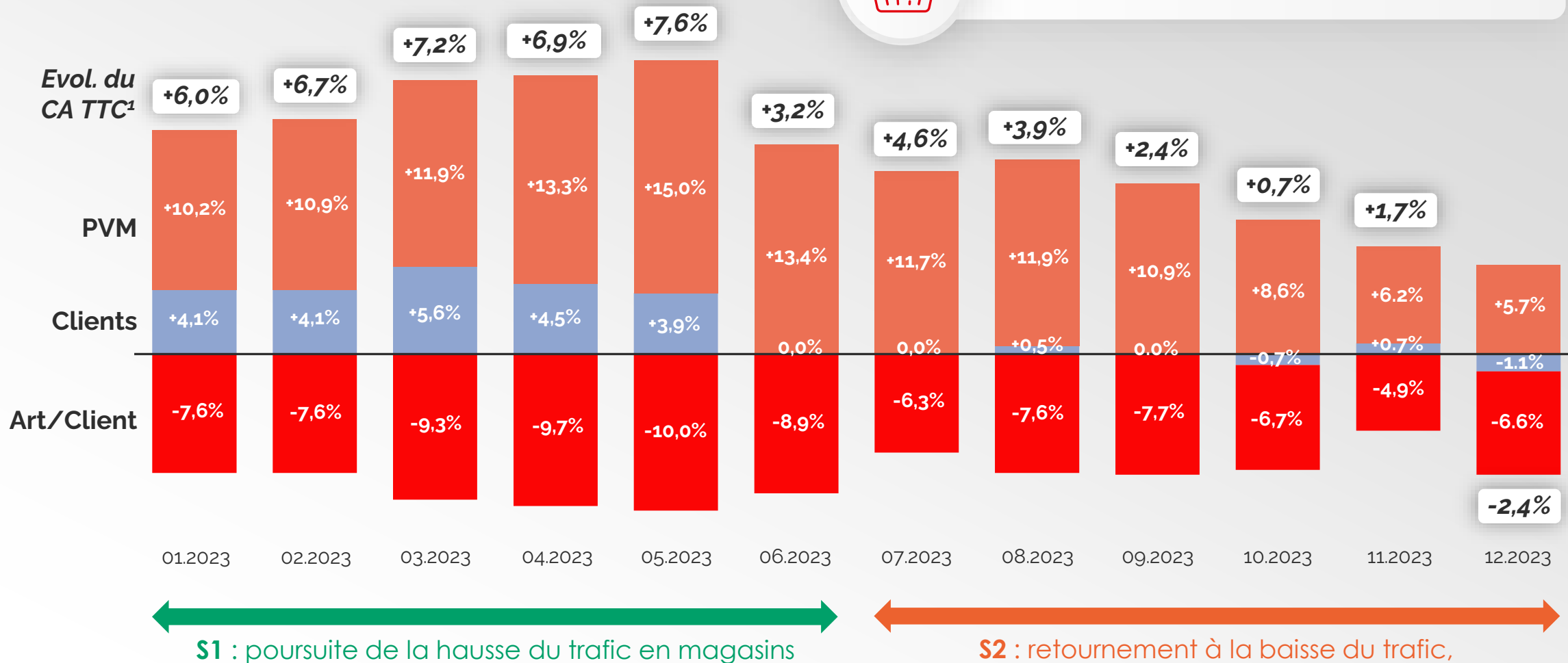
hors pays en guerre

► **Impact sur le chiffre d'affaires**

- Déconsommation alimentaire et non alimentaire
En France, des volumes PGC FLS de retour à leurs niveaux de 2018
- Arbitrage au profit de l'alimentaire (vs. non alimentaire)
Volumes non alimentaires en baisse de -7% en 2023 (périmètre Groupe)
- Substitution de niveau de gamme

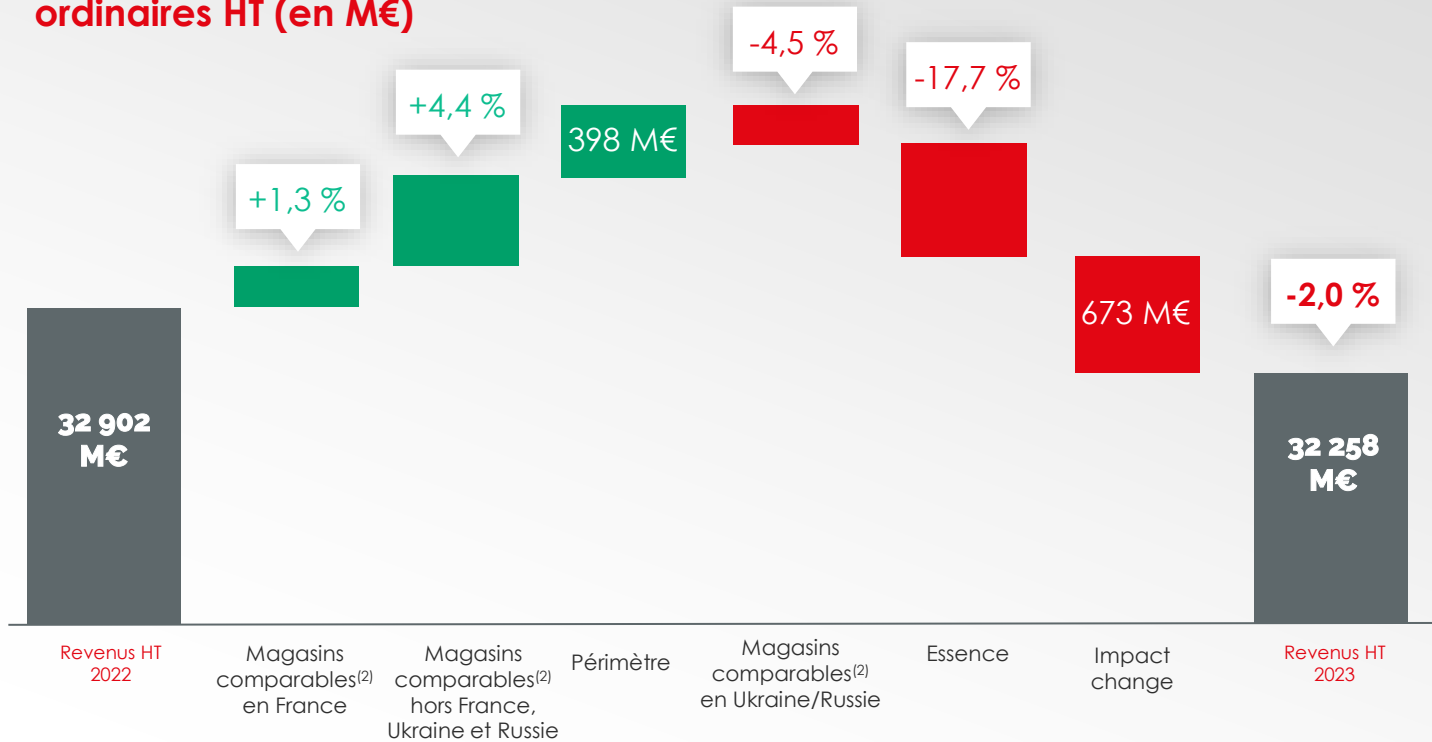
► Un contexte **doublement dégradé** – dans les autres pays

► Evolution de la formule de vente
(hors Russie-Ukraine)

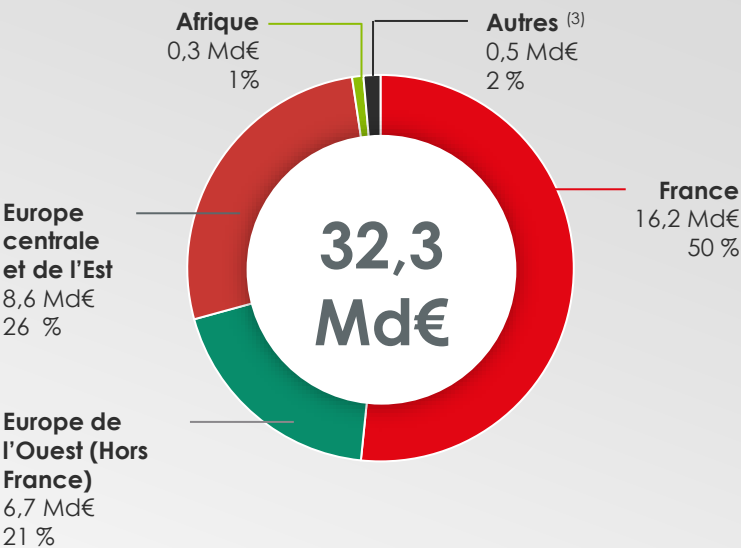


► Hors Russie/Ukraine, revenus hors essence **en croissance de +4,0%⁽¹⁾**

► Evolution des produits des activités ordinaires HT (en M€)

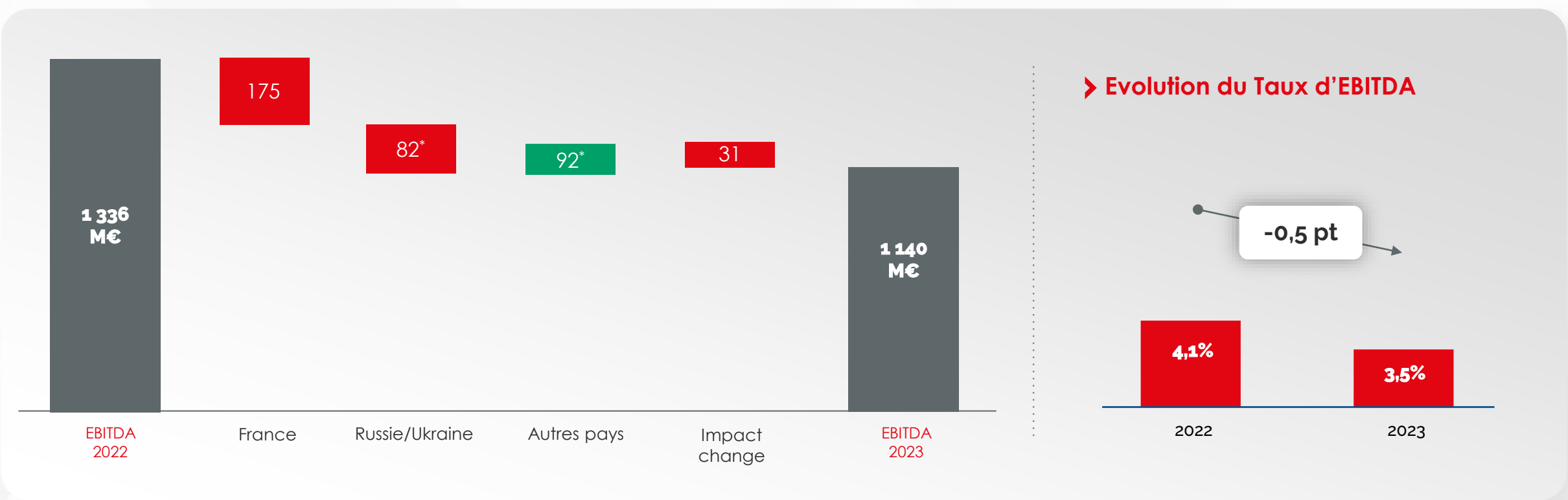


► Répartition des revenus (en M€)



- Chiffre d'affaires des magasins à comparable⁽²⁾ en croissance de +2,5% hors Russie/Ukraine dont +1,3% en France et +4,4% dans les autres pays
- Impact favorable de l'acquisition des magasins Dia en Espagne
- Forte baisse des revenus en Ukraine/Russie (-4,5% à comparable⁽²⁾)
- Forte baisse des ventes d'essence (-17,7%), notamment en France
- Impact négatif significatif du change

► Recul de l'EBITDA en raison des performances moindres en **France** et de la **guerre**



France : nette baisse de l'EBITDA liée à une exploitation difficile dans un contexte concurrentiel exacerbé, notamment au 2^{ème} semestre

Russie et Ukraine : baisse très marquée de l'EBITDA en lien avec la chute de l'activité

Autres Pays : croissance de l'EBITDA, reflet de la bonne dynamique commerciale et de la maîtrise des coûts

Impact change : forte baisse du rouble et de la hryvnia

► Des résultats contrastés selon les territoires

► Résultats en nette baisse

	Var. Revenus	Var. Revenus à comparable ⁽¹⁾	Var. EBITDA
France	-2,7 %	+1,3 %	↘

► Activité commerciale toujours bien orientée

	Var. Revenus	Var. Revenus à comparable ⁽¹⁾	Var. EBITDA
Europe de l'Ouest	+5,8 %	+4,7 %	↗

► Croissance de l'activité hors pays en guerre

	Var. Revenus	Var. Revenus à comparable ⁽¹⁾	Var. EBITDA
Europe Centrale et de l'Est	-6,6 %	-0,1 %	↘
Total zone hors pays en guerre	+7,0%	+3,9%	↗

► Poursuite de l'expansion

	Var. Revenus	Var. Revenus à comparable ⁽¹⁾	Var. EBITDA
Afrique	+22,1 %	n.a ⁽²⁾	n.s

(1) Y compris impact calendaire, hors essence
 (2) Début de l'activité en Côte d'Ivoire en juin 2022

A close-up photograph of a hand holding a red onion. The hand is positioned over a black mesh shopping basket filled with various vegetables, including yellow onions and mushrooms. The background is slightly blurred, showing more produce.

► **Auchan Retail** : une année 2023 de forte réactivité



Des résultats en baisse
dans un contexte difficile



La préparation de l'avenir par
l'accélération du **déploiement de
la Vision 2032**

► La préparation de l'avenir par l'accélération du **déploiement de la Vision 2032**



Renforcement sur les marchés stratégiques



Repositionnement en France sur les prix



Adaptation du modèle organisationnel



Attention réaffirmée au projet humain



Renforcement de l'engagement pour l'environnement

► La préparation de l'avenir par l'accélération du **déploiement de la Vision 2032**



Renforcement sur les marchés stratégiques



Repositionnement en France sur les prix



Adaptation du modèle organisationnel



Attention réaffirmée au projet humain



Renforcement de l'engagement pour l'environnement

► **Renforcement** sur les marchés stratégiques

Plus de **700 magasins supplémentaires** dans la péninsule ibérique

► Acquisition en Espagne



Espagne

- 217 supermarchés
- **Intégration** des magasins achevée début juillet 2023
- Alcampo désormais **présent dans 16 des 17 communautés autonomes...**
- ... et **leader** dans certaines provinces (Burgos) et communautés autonomes (Aragon, La Rioja)



► Acquisition au Portugal

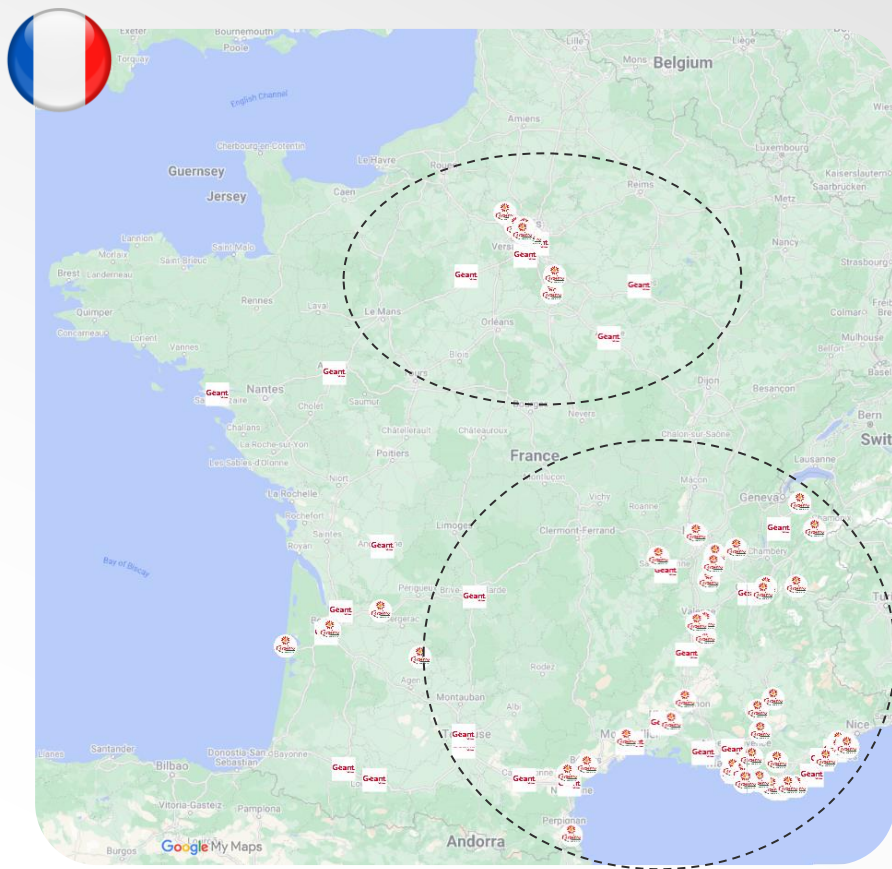


Portugal

- Rachat de **100% des activités** de Dia au Portugal
 - **489 magasins** de proximité des enseignes *Minipreço* et *Mais Perto*
 - **3 entrepôts**
- Acquisition **en cours d'examen** par l'Autorité portugaise de la concurrence (finalisation au 2^{ème} trimestre 2024)
- A l'issue de cette opération, Auchan Portugal :
 - détiendra le **1^{er} réseau** en nombre de magasins du pays
 - renforcera son **offre omnicanale** (physique et digitale)
 - renforcera son parc **supermarchés/proximité**
 - développera une activité significative en **franchise**

► Renforcement sur les marchés stratégiques

► Acquisition en France de magasins Casino



- Démarche engagée conjointement avec **Les Mousquetaires**
- Acquisition de 98 points de vente :
 - **70 supermarchés**
 - **26 hypermarchés** (seulement 5 de + 9 000 m²)
 - **2 drives**
- Focalisation sur des **régions en croissance** économique et démographique (Sud, Rhône Alpes, Île-de-France)
- Renforcement des **zones de vie** grâce à la complémentarité des magasins Casino

► Renforcement sur les marchés stratégiques

► Acquisition en France de magasins Casino



Renforcement
des zones de vie :
l'exemple de Toulon



► **Renforcement** sur les marchés stratégiques

► **Acquisition en France de magasins Casino**



Objectifs

- **Dernière opération** de concentration possible pour Auchan France
- Accélération du développement sur le **format supermarché** (+20% du parc)
- **Sécurisation des zones** d'Auchan France sur lesquelles Casino était présent
- Augmentation de la **part de marché** (objectif : 10%)

► **Renforcement** sur les marchés stratégiques

► **Acquisition en France de magasins Casino**



Financement de l'acquisition
en majorité par
un soutien des actionnaires



**Opération contributive
dès la 3^{ème} année**

► La préparation de l'avenir par l'accélération du **déploiement de la Vision 2032**



Renforcement sur les marchés stratégiques



Repositionnement en France sur les prix



Adaptation du modèle organisationnel



Attention réaffirmée au projet humain



Renforcement de l'engagement pour l'environnement

► Repositionnement en France sur les prix



► Campagne de baisses de prix significatives dans les hypermarchés



**Effet
immédiat**

Votre hypermarché
Auchan
Belfort Bessoncourt

**Baisse
les prix**

de 8 629 produits*

même sur les compotes

même sur les shampoings

même sur les légumes surgelés

même sur les épices

même sur les produits bio

même sur les petits pots bébé

même sur les biscuits

même sur les viennoiseries

même sur les produits d'entretien

même sur le pain de mie

même sur les déodorants

même sur les produits à base de...

même sur les pizzas surgelées

même sur les lotions bébé

même sur les bonbons

- Lancement en **décembre 2023**
- Approche ciblée **par zone de vie**
- Entre **1 000 à 24 000 baisses** de prix par magasins

-1,2 pt
baisse de l'indice
global des prix

et jusqu'à

-4,7 pts
dans certains
magasins

► **Repositionnement** en France sur les prix



**Effet
immédiat**



► **Renforcement du
positionnement prix**

- Position de leader



ESP



POL



SEN

- Amélioration de l'image prix



POR



LUX



HON



UKR



ROU



RUS



CIV

► Repositionnement en France sur les prix



► Alliance à l'achat

Auchan | RETAIL



**Effet à court
terme**

Accord à **très long terme** (10 ans)

Objectifs

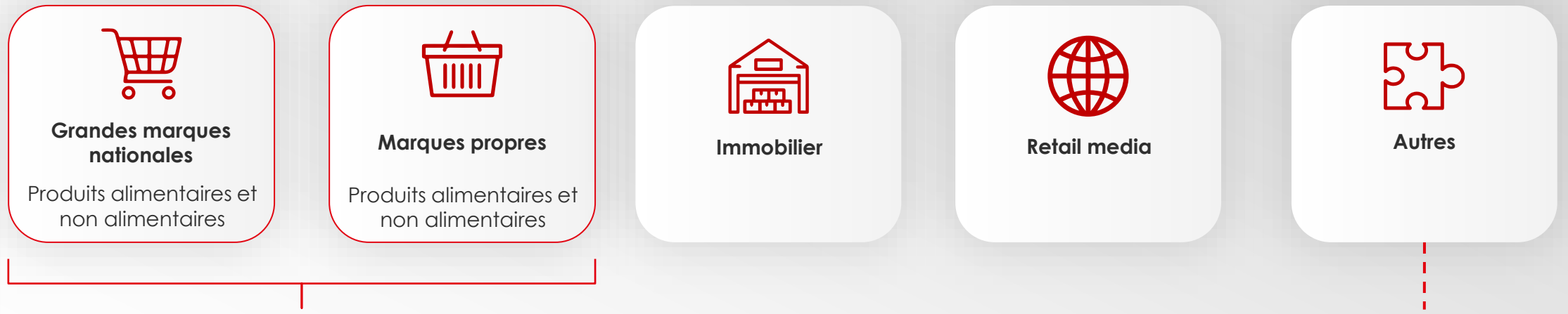
- Créer la **1^{ère}** centrale d'achat française
- Améliorer les **conditions d'achat** de ses membres

► Repositionnement en France sur les prix



► Alliance à l'achat

L'une des alliances à l'achat les plus étendues, couvrant :



► Périmètre : **77%** des achats directs d'Auchan Retail en France

► Une alliance complétée par des synergies développées sur d'autres thématiques

- Achats non marchands
- Énergie
- ...

Premiers effets positifs attendus dès 2025

► La préparation de l'avenir par l'accélération du **déploiement de la Vision 2032**



Renforcement sur les marchés stratégiques



Repositionnement en France sur les prix



Adaptation du modèle organisationnel



Attention réaffirmée au projet humain



Renforcement de l'engagement pour l'environnement

► Adaptation du modèle organisationnel

Renforcement de la gouvernance



Nomination de Guillaume Darrasse

Directeur Général Délégué d'Auchan Retail
Président d'Auchan Retail France



Objectifs

- **Animer de manière alignée et cohérente** les équipes d'Auchan France, de la Direction Produits Worldwide et du Corporate
- **Dynamiser** l'activité commerciale en France
- **Piloter l'intégration** des magasins Casino au sein d'Auchan France
- **Faire évoluer l'offre** proposée aux clients partout où Auchan Retail est implanté

21 %
du parc
de magasins

Redimensionnement de la surface des hypermarchés



Objectifs
Répondre aux
nouvelles attentes
des consommateurs

1 / 3

des hypermarchés
concernés*



-25%

baisse totale de la
surface de vente des
magasins

► Adaptation du modèle organisationnel

Développement des **supermarchés**



et de la **proximité**



Formats au cœur de la stratégie

- Complémentaires des hypermarchés « plateforme » dans une organisation en zones de vie
- En ligne avec les attentes des consommateurs en milieu urbain
- Elaboration de magasins prototypes standards, à destination notamment des franchisés



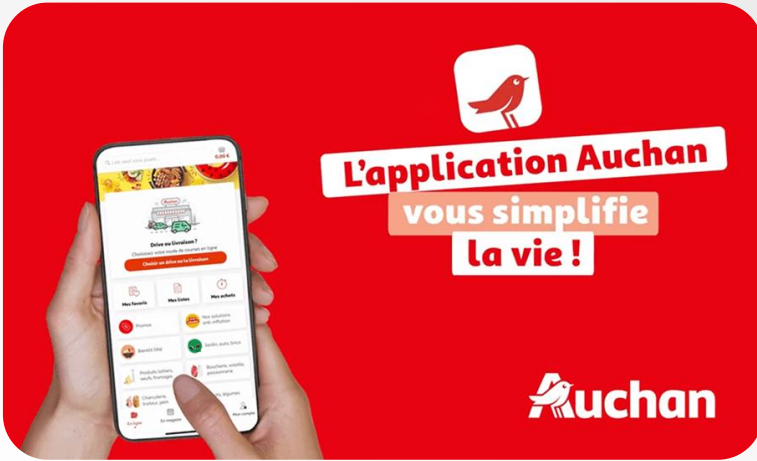
+290

supermarchés et magasins de proximité sous enseigne **en 2023**
(hors Dia au Portugal et Casino en France)



► **Adaptation du modèle** organisationnel

Digital : poursuite des investissements



Auchan Retail (Auchan Drive + Chronodrive) **2ème** acteur du drive

Auchan.fr dans le **top 20** des sites d'e-commerce les plus visités (3ème distributeur alimentaire)



Déploiement en cours du partenariat avec

ocado



pour une plateforme e-commerce et un entrepôt robotisé

7,3% Part du digital dans le CA hors essence
(+0,4 pt en 2023)

+8% Croissance du CA digital en 2023

▶ La préparation de l'avenir par l'accélération du **déploiement de la Vision 2032**



Renforcement sur les marchés stratégiques



Repositionnement en France sur les prix



Adaptation du modèle organisationnel



Attention réaffirmée au projet humain



Renforcement de l'engagement pour l'environnement

► Attention réaffirmée au **projet humain**

**Valeur du projet humain
reconnue**



**Adhésion des collaborateurs
au projet de l'entreprise**



Taux d'engagement des
collaborateurs Auchan Retail

80%

+8 points vs. benchmark retail Europe

► La préparation de l'avenir par l'accélération du **déploiement de la Vision 2032**



Renforcement sur les marchés stratégiques



Repositionnement en France sur les prix



Adaptation du modèle organisationnel



Attention réaffirmée au projet humain



Renforcement de l'engagement pour l'environnement

► Déploiement du **plan d'action Climat**

Validation des objectifs Climat par la SBTi



SCIENCE
BASED
TARGETS

Auchan Retail rejoint le cercle
des grandes entreprises
agroalimentaires mondiales
certifiées

Trajectoire
validée SBTi

Objectifs
2030

Scopes 1 et 2

Les émissions de gaz à effet de serre
liées au fonctionnement du magasin

Limitation du réchauffement

1,5°
2019-2030

-46% d'émissions de GES (vs. 2019)
100% d'électricité renouvelable

Scope 3

Les émissions de gaz à effet de serre
en amont et en aval du magasin

Limitation du réchauffement

Well Below 2°
2020-2030

-25% d'émissions de GES
(vs. 2020)

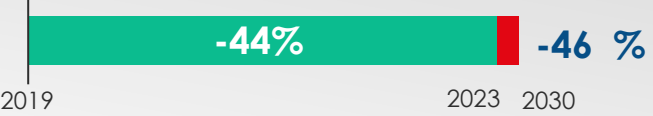
Résultats 2023

Notation Climat



B

Émissions GES (market based)



Part d'électricité renouvelable



Lancement du programme Supplier engagement auprès des fournisseurs représentant 30% des émissions scope 3 et auprès des équipes produits

► Des actions fortes **pour la planète**

Gaspillage alimentaire



Taux de
gaspillage
alimentaire

1,40%

(vs. 1,43% en 2022)

- Déploiement en cours d'une **plateforme technologique basée sur l'intelligence artificielle** qui vise à optimiser la gestion des produits à dates courtes (France, Luxembourg, Pologne, Hongrie, Russie, Roumanie, Espagne, Portugal)
- **Paniers anti-gaspi** *Too Good To Go* (France, Espagne, Portugal, Pologne)

Objectif : tendre vers le **0 % de gaspillage alimentaire d'ici 2032** sur toute la chaîne de valeur

Lutte contre la pollution plastique



74 % des emballages

des produits Auchan sont en matière recyclée, recyclable ou compostable
(+27 points vs. 2021)

Objectif : **100 % en 2025**

Volume annuel de plastique utilisé pour les produits alimentaires à marque Auchan et de la zone marché

-3 808 tonnes vs. 2021 (soit -8%)

Objectif : **-12 % en 2025 (vs. 2021)**

Biodiversité

Réalisation de l'empreinte biodiversité d'Auchan Retail en 2023



**new
immo**
holding

New Immo Holding

► New Immo Holding,
Avec nos partenaires historiques, accompagner la mutation
de sites mono usage vers des sites mixtes, au bénéfice des
commerçants et des communautés



Nhood, société de services qui accompagne la transformation immobilière pour des lieux en mieux

- **14 milliards** d'actifs immobiliers gérés, près de **1 000 sites**
- **1 173** collaborateurs, présents sur **11 pays**
- Une plateforme de services pour gérer, animer, développer et transformer des sites existants en nouveaux lieux de vie à triple impact positif



Ceetrus, la Foncière à impact, propriétaire immobilier solide aux côtés d'Auchan et ses autres partenaires

- **7,3 milliards** d'actifs immobiliers en propriété dans **10 pays**
- **224 sites commerciaux**, **1,8 millions** de m² galeries, **1,5 million** de m² de parcs d'activité commerciale/bureaux/hypermarchés
- Près de **1 500 hectares** de réserves foncières



Focus sur un projet démonstrateur d'un « lieux en mieux »

Merlata bloom Milano, un projet emblématique du savoir-faire de Nhood et représentatif de la stratégie à impact de Ceetrus

Un lieu de vie ouvert, qui révolutionne l'expérience du centre commercial

- 180 magasins, 30 pop-ups stores, un supermarché, 43 lieux de restauration, des espaces dédiés au divertissement, au sport et à la culture, un cinéma multiplex de 10 salles et de vastes espaces verts intérieurs et extérieurs
- Des services innovants (food app, service de shopping mains libres)
- Superficie globale de 70 000 m2
- Nombre de visiteurs depuis l'ouverture le 15 novembre : 3 millions

Un lieu innovant et durable, qui articule les différents quartiers au nord-ouest de Milan

- Carrefour d'une zone en pleine expansion, entre le parc de Cascina Merlata, les tours UpTown d'Euromilano et le MIND (Milano Innovation District), la Silicon Valley italienne
- Zone de chalandise de plus de 3,6 millions de personnes, sera aussi l'un des pôles d'attractivité de la ville lors des Jeux Olympiques de 2026
- Quartier unique en son genre : Outre le centre, il mêle hôpital, centre de recherches et d'innovations vertes, campus universitaire et quartier résidentiel



▶ Les chiffres clés de 2023, **des résultats économiques en progression**

- Résultats Net NIH : **57 M€**
*soit une progression de **45,2 %** vs 2022*
- EBITDA NIH : **392 M€**
*soit une progression de **6,6 %** vs 2022*
- Revenus consolidés NIH : **658 M€**
*soit une progression de **11 %** vs 2022*



Faits marquants de 2023, **Garder le cap, dans un environnement complexe**

Une amélioration encourageante des indicateurs d'activité

- Fréquentation en hausse de près de **+1 %** vs dec 2022
- Diminution significative du taux de vacance à comparable : **4,4 % vs 6,3% à fin 2022**
- Taux de réversion consolidé des loyers : **+2,3%** au 31.12.23
- Loyers qui progressent de **+10%** par rapport au 31.12.2022
- Taux de recouvrement stable à **92%** au 31.12.2023
- Specialty leasing, une activité qui progresse en CA, **+17%** vs 31.12.2022

Une conjoncture économique qui nous impacte sans nous mettre en risque

- Un contexte inflationniste qui incite à revoir les modes d'exploitation
- Une prise en compte de la remontée des taux d'intérêts dans la stratégie d'investissement
- Un risque client à hauteur de **4,3%** du CA, lié notamment au secteur textile en difficulté
- Une baisse de la juste valeur des actifs moins importante que le marché **(-1,5%)** vs 31.12.2022 à comparable

Des investissements pilotés

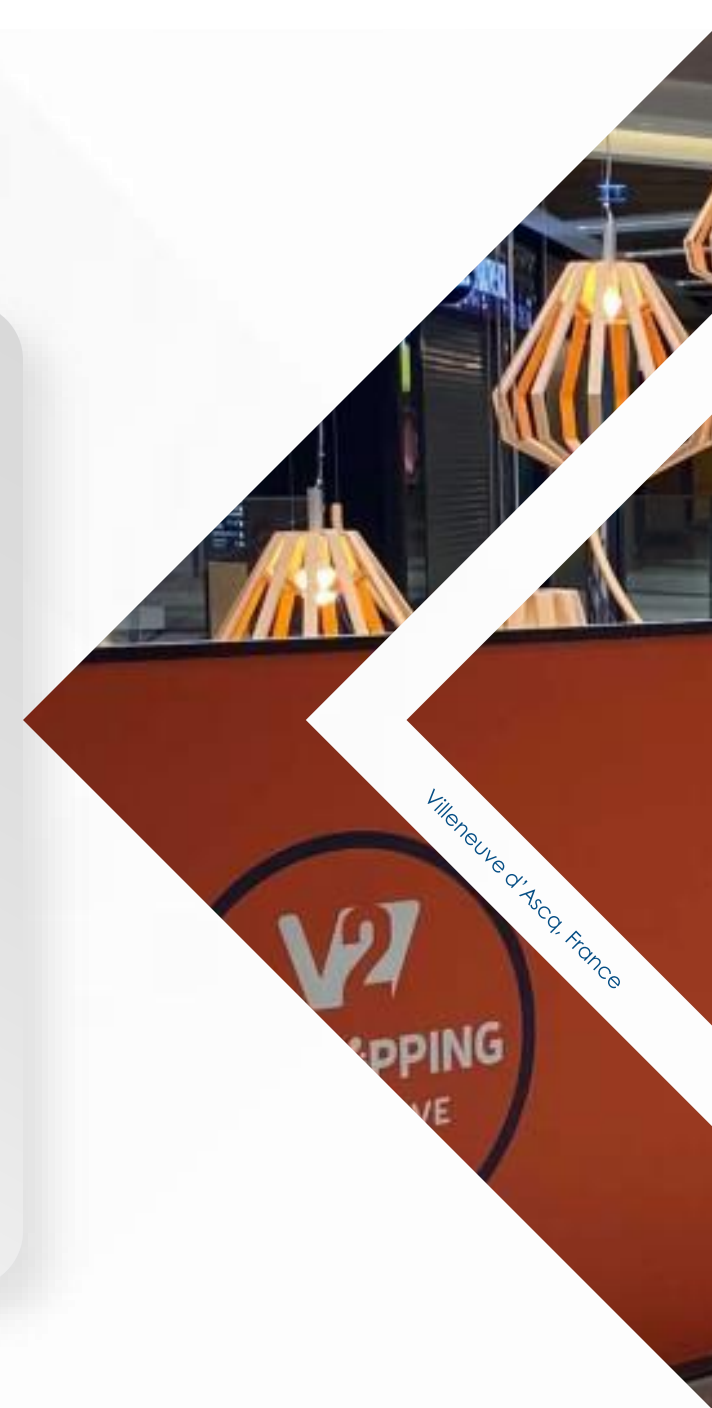
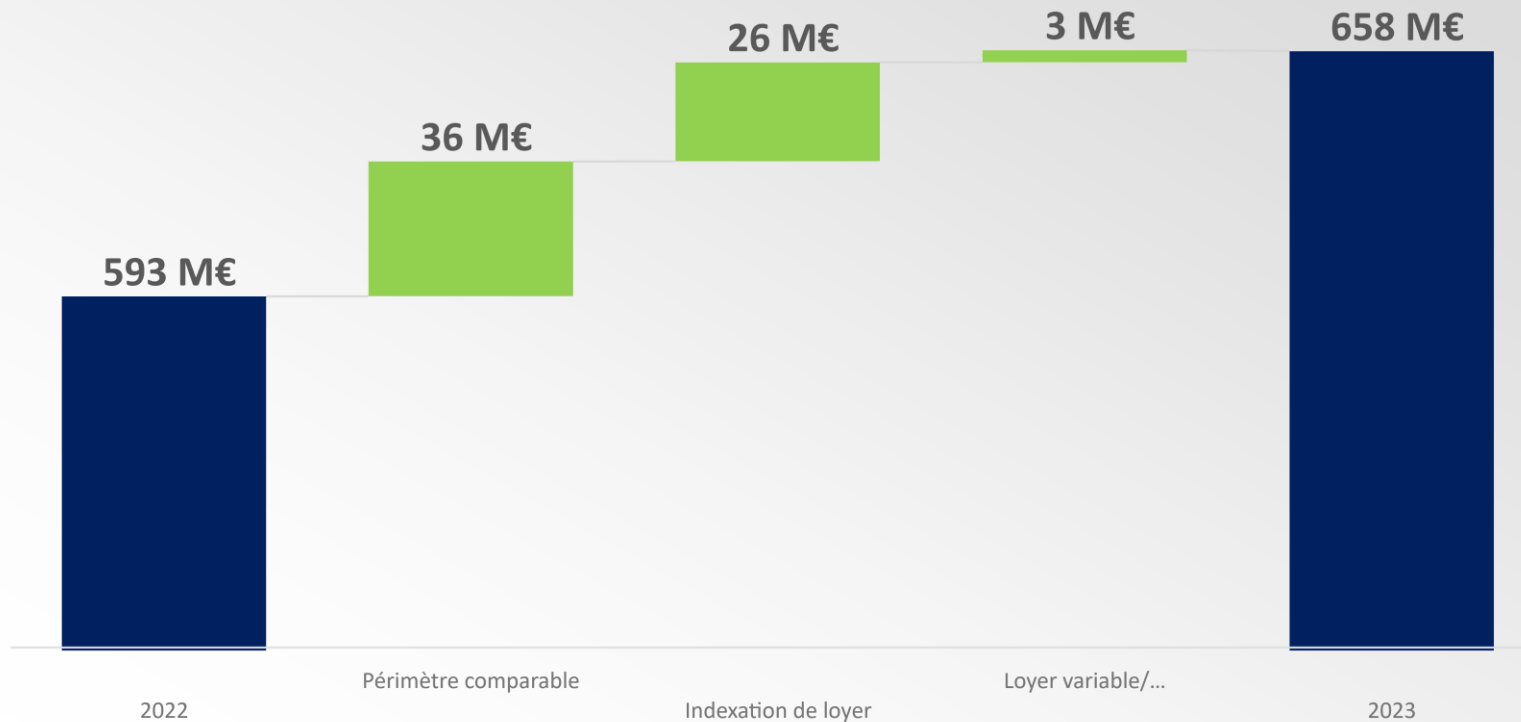
- Une dette nette en progression et un ratio LTV sous maîtrise à 39,6%.
- Des Investissements nets, **214 millions d'€**, pilotés pour poursuivre la transformation de nos sites et accroître la performance économique de l'entreprise.



Specialty leasing
Semecourt, France

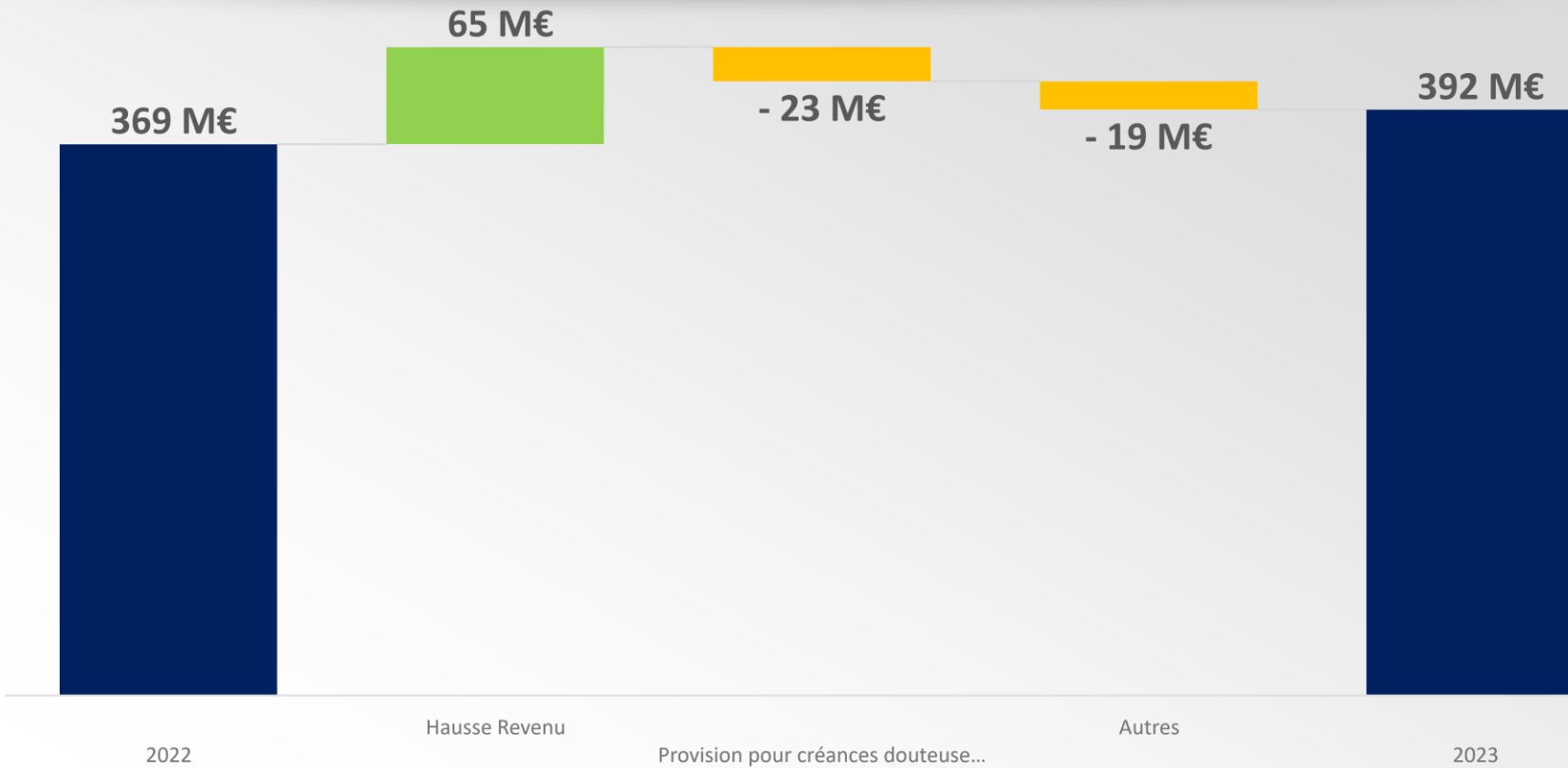
Une année 2023 qui confirme la solidité des performances opérationnelles

Des revenus consolidés en progression



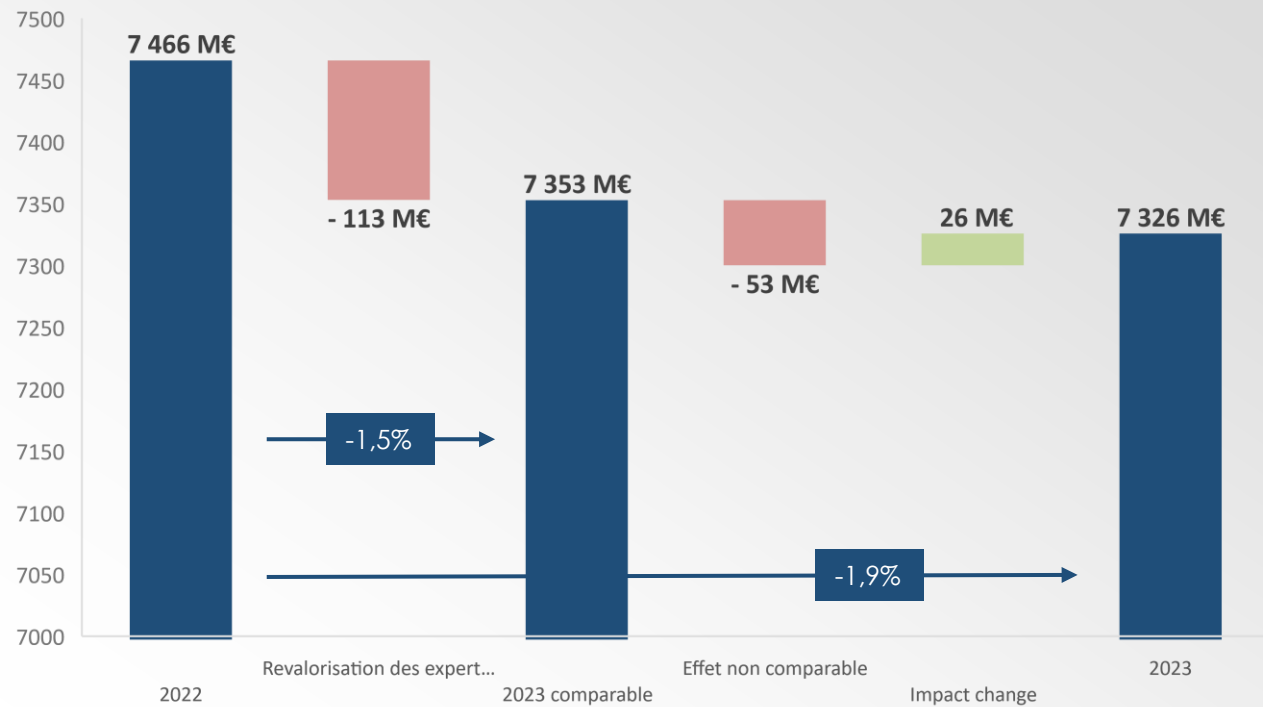
Une année 2023 qui confirme la solidité des performances opérationnelles

Amélioration de l'EBITDA



► Une juste valeur des actifs qui résiste dans un contexte difficile

Juste valeur des immeubles de placement (hors droits de mutation)



ENDETTEMENT
LTV 2023
39,6%

Le développement durable au cœur des ambitions de NIH

Se projeter pour mieux anticiper

- Nhood continue le développement de son portefeuille client (+25 clients en 2023)
 - Nhood et Ceetrus ont fixé pour leurs activités respectives 6 critères environnementaux et 6 critères sociétaux structurants
- Ces critères seront applicables dès 2024 et seront suivis tout au long du plan 2024/2028

Accompagner et agir : des premiers résultats probants

- Poursuite des transformations avec Auchan
- Nhood a proposé à ses clients plus de 150 projets de renaturation
- 100% des sites avec un bilan carbone réalisé sur les scopes 1 et 2 et une trajectoire CRREM (Carbon risks real estate monitor)
- - 22,1% de consommations électriques et gaz par m² en 2023 par rapport à 2022

Fête des Voisins

► Perspectives 2024

Au travers de Ceetrus et de Nhood, NIH accompagne ses partenaires et la transformation des lieux



Accompagner
le redimensionnement
de la surface des
hypermarchés



Poursuivre la politique
de rotation d'actifs
pour accompagner la
transformation des
sites



Apporter des services
immobiliers
différenciants à un
maximum de
propriétaires
immobiliers





Q&A



Annexes

Indicateurs alternatifs de performance

EBITDA

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le groupe inclut dans son EBITDA la variation des dépréciations des créances clients ainsi que les dotations et reprises de provisions pour risques et charges. Ainsi, l'EBITDA correspond désormais au résultat d'exploitation courant, auquel sont soustraits les amortissements et les autres produits et charges d'exploitation.

APCO (Autres Produits et Charges opérationnels)

Les opérations non récurrentes, de montant significatif et pouvant nuire à la lisibilité de la performance opérationnelle courante, sont classées en autres produits et charges opérationnels conformément à la recommandation n° 2020-R.01 de l'Autorité des normes comptables. Ce poste inclut notamment les dépréciations des goodwill, les dépréciations d'actifs corporels, les plus ou moins-values sur cessions d'actifs ainsi que les éléments à la fois inhabituels, anormaux, significatifs et ne relevant pas de l'exploitation courante tels que des frais de restructurations majeurs ou des indemnités exceptionnelles de rupture de contrats.

Dettes financière nette

L'endettement financier net est constitué

- des emprunts et des dettes financières courants et non courants,
- de la juste valeur des dérivés qualifiés d'instruments de couverture d'un élément de l'endettement financier net,
- des intérêts courus afférents à ces éléments,
- diminués de la trésorerie nette et des appels de marge actifs sur dérivés qualifiés d'instruments de couverture d'un élément de l'endettement financier net.

Les appels de marge passifs (qui correspondent aux marges reçues de la part des contreparties) sont inclus dans les emprunts et les dettes financières courants.

La notion de dette financière nette utilisée par ELO est constituée de l'endettement financier net et de la juste valeur des dérivés qui ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture d'un élément de l'endettement financier.

Elle intègre également les appels de marge portant sur ces dérivés non qualifiés d'instruments de couverture et les instruments de placements de liquidité à court terme ne répondant pas à la définition de « Trésorerie et équivalents de trésorerie ». Elle n'inclut pas les passifs liés aux options de vente octroyées aux minoritaires.

Compte de résultat 2023 -ELO

En millions d'euros	2023	2022	Var. à change courant	Var. à change constant
Produits des activités ordinaires	32 902	33 485	-1,7 %	+0,3 %
Coûts des ventes	-24 821	-25 522	-2,7 %	-0,8 %
Marge commerciale	8 082	7 963	+1,5 %	+3,6 %
<i>taux de marge commerciale</i>	24,6%	23,8%	+0,8 pt	+0,8 pt
Charges de personnel	-4 325	-4 215	+2,6 %	+4,2 %
Charges externes	-2 248	-2 108	+6,6 %	+9,5 %
Amortissements, provisions et dépréciations	-1 128	-1 016	+11,0 %	+12,9 %
Autres produits et charges d'exploitation	-12	39	n.a	n.a
Résultat d'exploitation courant	369	664	-44,5 %	-45,2 %
<i>taux de marge opérationnelle courante</i>	1,1 %	2,0%	-0,9 pt	-0,9 pt
Autres produits et charges opérationnels	-383	-298	+28,3 %	+35,2 %
Résultat d'exploitation	-14	366	n.a	n.a
Coût de l'endettement financier net	-180	-117	+54,3 %	+57,3 %
Autres produits et charges financiers	-133	-172	-22,7 %	-40,3 %
Charges d'impôts	6	-147	n.a	n.a
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-56	-6	n.a	n.a
Résultat net des activités poursuivies	-377	-74	n.a	n.a
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	-1	117	n.a	n.a
Résultat net	-378	42	n.a	n.a
Résultat net – Part du Groupe	-379	33	n.a	n.a
Résultat net attribuable aux intérêts ne donnant pas le contrôle	1	9	n.a	n.a
EBITDA	1 528	1 697	-10,0 %	-7,3 %
<i>taux de marge d'EBITDA</i>	4,6%	5,1%	-0,4 pt	-0,4 pt

Bilan consolidé au 31 décembre 2023 (Actif) – ELO

ACTIF (En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Goodwill	1 553	1 743	-190
Autres immobilisations incorporelles	128	155	-27
Immobilisations corporelles	4 954	5 181	-227
Droits d'utilisation	1 235	1 082	+153
Immeubles de placement	3 454	3 555	-101
Participations dans les sociétés mises en équivalence	647	625	+22
Autres actifs financiers non courants	410	327	+83
Dérivés actifs non courants	140	152	-12
Actifs d'impôts différés	371	319	+52
Autres actifs non courants	104	97	+7
ACTIF NON COURANT	12 998	13 236	-238
Stocks	2 533	2 709	-176
Créances clients	433	507	-74
Créances d'impôt exigible	60	71	-11
Créances et autres débiteurs	1 369	1 312	+57
Actifs financiers courants	419	603	-184
Dérivés actifs courants	80	87	-7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 741	2 006	+735
Actifs détenus en vue de la vente	150	98	+52
ACTIF COURANT	7 786	7 393	+393
TOTAL ACTIF	20 784	20 628	+156

Bilan consolidé au 31 décembre 2023 (Passif) – ELO

PASSIF (En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Capital social	580	574	+6
Primes liées au capital	2 007	1 914	+93
Réserves et résultats – part du groupe	3 039	3 642	-603
CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	5 626	6 130	-504
Intérêts ne donnant pas le contrôle	178	194	-16
TOTAL CAPITAUX PROPRES	5 804	6 324	-520
Provisions non courantes	198	166	+32
Emprunts et dettes financières non courants	4 927	4 332	+595
Dérivés passifs non courants	147	262	-115
Dettes de location non courantes	1 099	1 121	-22
Passifs d'impôts différés	47	167	-120
Autres dettes non courantes	164	157	7
PASSIF NON COURANT	6 583	6 206	+377
Provisions courantes	184	194	-10
Emprunts et dettes financières courants	1 070	698	+372
Dérivés passifs courants	15	21	-6
Dettes de locations courantes	324	302	+22
Dettes fournisseurs	4 979	5 033	-54
Dettes d'impôt exigible	58	46	+12
Autres dettes courantes	1 752	1 796	-44
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	14	8	+6
PASSIF COURANT	8 397	8 098	+299
TOTAL PASSIF	20 784	20 628	+156

Tableau des flux de trésorerie 2023 – ELO

En millions d'euros

Résultat net consolidé (y compris intérêts ne donnant pas le contrôle)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence
Dividendes reçus (titres non consolidés)
Coût de l'endettement financier net et intérêts de location ⁽¹⁾
Charge d'impôt (y compris impôts différés)
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations (à l'exception de celles liées à l'actif circulant)
Charges et produits liés aux paiements en actions sans contrepartie en trésorerie
Plus et moins values de cession, nettes d'impôt, et badwill
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net, des intérêts de location et impôt
Impôt versé
Intérêts financiers versés et intérêts de location
Autres éléments financiers
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt
Variation du besoin en fonds de roulement
Flux net de trésorerie généré par l'activité
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles et des immeubles de placement
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles et des immeubles de placement
Décassements liés aux titres non consolidés y compris titres mis en équivalence
Encaissements liés aux titres non consolidés y compris titres mis en équivalence
Décassements liés aux regroupements d'entreprises nets de la trésorerie acquise
Cessions d'activités nette de la trésorerie cédée
Dividendes reçus (titres non consolidés)
Variation des prêts et avances consentis
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital
Rachat et revente d'actions propres
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice
Acquisitions et cessions d'intérêts sans prise ou perte de contrôle
Paiements des passifs liés aux contrats de location
Variation de la dette financière nette
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement
Incidence des variations de cours des devises
Trésorerie reclassée en IFRS5
Variation de la trésorerie nette
Trésorerie nette d'ouverture
Trésorerie nette de clôture
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE

31/12/2023	31/12/2022	Var.
-378	42	-420
56	6	+50
-3	-2	-1
271	224	+47
-6	148	-154
1 526	1 321	+205
-7	15	-22
-70	-121	+51
1 387	1 633	-246
-112	-147	+35
-327	-256	-71
67	30	+37
1 016	1 261	-245
219	-313	+532
1 235	948	+287
-1 081	-1 127	+46
226	85	+141
-117	-35	-82
1	27	-26
1	-	+1
-	132	-132
6	16	-10
-110	-17	-93
-1 074	-920	-154
100	-	+100
-29	-10	-19
-103	-201	+98
-9	-23	+14
-331	-315	-16
1 019	234	+785
647	-315	+962
-11	4	-15
-50	56	-106
746	-227	+973
1 984	2 211	-227
2 730	1 984	+746
746	-227	+973

Les implantations au 31 décembre 2023⁽¹⁾

	Auchan Retail						New Immo Holding
	Hypermarchés	Supermarchés	Proximité	Click&Collect ⁽²⁾	Livraison à domicile ⁽³⁾	Total	
FRANCE	135	275	32	243	Oui	685	651
Espagne	79	294	158		Oui	531	33
Portugal	31	21	47	35	Oui	134	14
Luxembourg	3		16	4	Oui	23	4
Italie							49
EUROPE OCCIDENTALE (HORS FRANCE)	113	315	221	39		688	100
Pologne	72	30	80		Oui	182	53
Hongrie	19	5	1	5	Oui	30	18
Roumanie	33	8	397	1	Oui	439	21
Russie	94	138			Oui	232	130
Ukraine	19	4	16	1	Oui	40	9
EUROPE CENTRALE ET DE L'EST	237	186	494	7		923	231
Sénégal	1	27	13	1	Oui	42	
Côte d'Ivoire		8	8		Oui	16	2
Tunisie ⁽⁴⁾							
AFRIQUE	1	35	21	1		58	2
TOTAL	486	811	768	290		2 354	984



Presse

Antoine
PERNOD

+ 33 6 64 20 06 64
apernod@auchain.com



VOS CONTACTS



Investisseurs

Guillaume
COUTURIÉ

+ 33 7 63 77 20 25
gcouturie@auchain.com