

Résultats annuels 2022

MAINTIEN D'UNE POLITIQUE VOLONTARISTE D'INVESTISSEMENTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE DES MÉTIERS

LES RÉSULTATS¹ RESTENT SATISFAISANTS DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE DIFFICILE

ELO

- Un chiffre d'affaires en progression de 7,7 %
- Un EBITDA en baisse limitée de 3,3 % malgré le contexte difficile
- Des investissements en hausse de 38 % sur l'année
- Une situation financière toujours solide

AUCHAN RETAIL

- Une croissance du chiffre d'affaires (+2,9 % à comparable²) portée par le retour des consommateurs en magasin
- Un EBITDA en recul assumé sur l'année (-8 %) et stable au second semestre par rapport à 2021, dans un contexte de soutien du pouvoir d'achat des consommateurs et de relance d'Auchan France
- Une progression des résultats d'Auchan France au second semestre
- Des résultats toujours solides dans les autres zones géographiques
- Une approche volontariste de long-terme à travers la vision Auchan 2032 soutenue par des investissements en croissance (+23 % en 2022)

NEW IMMO HOLDING

- Une résilience confirmée malgré un contexte à nouveau perturbé
- Des revenus en progression de +8,8 %
- Un nouveau rebond de l'EBITDA de +19 %
- Une Juste valeur des actifs de 7,46 Md€ (+3,6 %) avec une hausse des investissements
- Un déploiement opérationnel de la stratégie et l'accélération de la transformation des sites

Chiffres clés ELO (vs. 31 décembre 2021, à taux courants)

<u>Revenus</u>	<u>EBITDA</u>	<u>Résultat net normalisé³</u>	<u>Investissements opérationnels</u>	<u>Dette financière nette⁴</u>
33 485 M€	1 697 M€	293 M€	1 127 M€	2 579 M€
+7,7 %	-3,3 %	+32 M€	+313 M€	+398 M€

¹ L'activité d'Auchan Retail à Taiwan a été cédée le 6 septembre 2022. Les éléments relatifs à cette activité n'apparaissent plus au bilan et le résultat de la cession ainsi que celui de la période ont été classés au compte de résultat sur la ligne « Résultat net des activités arrêtées » sur 2022 et 2021.

² Y compris impact calendaire, hors essence et impact change

³ Résultat net retraité des Autres Produits et Charges Opérationnels (APCO) et de leur effet d'impôt ainsi que des éléments net d'impôts non liés au cours normal de l'activité et enregistrés en résultat opérationnel (ex. plus ou moins value sur cessions d'actifs) ou en résultat financier

⁴ Hors dette IFRS 16

CHIFFRES CLÉS 2022

<i>En millions d'euros</i>	2022	2021	Variation à change courant	Variation à change constant
Produits des activités ordinaires	33 485	31 088	+7,7 %	+6,4 %
EBITDA	1 697	1 756	-3,3 %	-5,2 %
<i>Taux de marge d'EBITDA</i>	5,1 %	5,6 %	-0,5 pt	-0,6 pt
Résultat d'exploitation courant	664	736	-9,8 %	-13,1 %
Résultat net	42	358	-315 M€	-
Résultat net normalisé⁵	293	262	+32 M€	-

CROISSANCE DES REVENUS DE +7,7 % ET RECUL DE L'EBITDA LIMITÉ À -3,3 %

Au 31 décembre 2022, les résultats financiers d'ELO traduisent la bonne complémentarité de ses métiers ; sa situation financière reste solide.

ELO enregistre des **Produits des activités ordinaires** de 33 485 M€, en hausse de 7,7 % par rapport à 2021. Elle s'explique par la croissance des revenus de ses deux métiers, Auchan Retail à +7,7 %, dont +2,9 % à magasins comparables et New Immo Holding à +8,8 %.

La marge commerciale progresse en valeur de 341 M€ (+4,5 %) à 7 963 M€, mais le taux de marge se dégrade ainsi de 0,7 point, à 23,8 % et reflète l'impact de la hausse des ventes de carburants, peu contributrice en marge, ainsi que les mesures d'accompagnement des consommateurs d'Auchan France dans cette période inflationniste.

En valeur, la hausse de la marge commerciale permet d'absorber une partie de la hausse des charges de personnel (+4,2 %) et des charges externes (+17,3 %) dans un contexte de forte inflation, notamment des coûts de l'énergie (+30 %), atténuée néanmoins par les mesures prises par les entreprises (politique de couverture et mesures de sobriété énergétique, accélérées en 2022).

Ainsi, l'**EBITDA** s'établit à 1 697 M€, en baisse limitée de 59 M€ sur un an (-3,3 %). Par métier, l'EBITDA d'Auchan Retail s'établit à 1 336 M€ (-8,2 %), celui de New Immo Holding à 369 M€ (+19,4 %). Le taux d'EBITDA s'établit à 5,1 %, en baisse de 0,5 point.

⁵ Résultat net retraité des APCO et de leur effet d'impôt ainsi que des éléments net d'impôts non liés au cours normal de l'activité et enregistrés en résultat opérationnel (ex. plus ou moins value sur cessions d'actifs) ou en résultat financier

Les amortissements, provisions et dépréciations sont en diminution de 105 M€. Les autres produits et charges d'exploitation baissent de 38 M€.

Ainsi, le **résultat d'exploitation courant** ressort en baisse de 9,8 % à 664 M€.

Le résultat d'exploitation s'élève à 366 M€ contre un gain de 943 M€ en 2021 (-577 M€).

Cette baisse s'explique par la comptabilisation en 2022 d'**autres produits et charges opérationnels** pour -298 M€ contre un gain en 2021 de +207 M€, soit une variation défavorable de 505 M€.

En 2022, les impacts comptables de la guerre en Ukraine ont été enregistrés pour -156 M€ (dépréciation du goodwill Ukraine (30 M€) et d'immobilisations corporelles en Ukraine et Russie (123 M€)), ainsi qu'une charge de dépréciation sur le goodwill d'Auchan France (-126 M€). En 2021, des cessions d'entrepôts chez Auchan Retail avaient généré une plus-value importante.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à -117 M€, contre -145 M€ en 2021. Dans un contexte de taux volatiles, cette baisse est liée à l'augmentation des taux de placements et à la baisse du taux moyen de la dette. Les autres produits et charges financiers font ressortir une charge de -170 M€, en réduction de 61 M€.

La **charge d'impôts** s'élève à 147 M€ contre une charge de 233 M€ en 2021.

La **quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence** s'établit à -6 M€. Ceci représente principalement la quote-part du résultat net d'Oney, qui a été affecté en 2022 par la hausse du coût de refinancement et du coût du risque.

Le résultat net s'établit à 42 M€. Il inclut le résultat net des activités cédées (principalement l'activité d'Auchan Retail à Taïwan au second semestre 2022) pour 117 M€.

Le **résultat net normalisé**⁶ s'établit à 293 M€, en hausse de 32 M€.

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE QUI RESTE SOLIDE MALGRÉ UNE POLITIQUE VOLONTARISTE D'INVESTISSEMENTS DES MÉTIERS

Au 31 décembre 2022, la **dette financière nette**⁷ de ELO s'établit à 2 579 M€, en hausse maîtrisée de 398 M€ sur un an.

La dette prend en compte l'impact négatif du BFR de l'activité Retail (-324 M€), lié, dans le contexte de tension sur le pouvoir d'achat, aux arbitrages effectués par les consommateurs sur leurs achats. Ceux-ci ont entraîné une hausse des stocks non-alimentaires en fin d'année. Elle intègre également la poursuite volontariste des investissements opérationnels qui s'inscrivent à 1,1 Md€ en 2022 (+317 M€ en un an). Ces investissements ont bénéficié à la transformation des métiers et à la réactivation de la stratégie de croissance : modernisation des magasins, digitalisation, ouverture de pays, ou transition énergétique pour Auchan Retail, acquisition du centre V2 à Villeneuve d'Ascq pour New Immo Holding.

Cette politique ne remet pas en cause la solidité financière d'ELO : les ratios d'endettement sont solides avec un ratio de leverage⁸ de x2,36.

⁶ Résultat net retraité des APCO et de leur effet d'impôt ainsi que des éléments net d'impôts non liés au cours normal de l'activité et enregistrés en résultat opérationnel (ex. plus ou moins value sur cessions d'actifs) ou en résultat financier

⁷ Hors dette IFRS 16

⁸ $(\text{Dette financière nette} + \text{dette IFRS 16}) / \text{EBITDA}$

La **liquidité d'ELO est très bonne**. Elle bénéficie de 7,1 Md€ de financements dont 2,2 Md€ de lignes et découverts confirmés et non tirés.

Dans le cadre de la gestion active de sa liquidité, ELO a émis avec succès un nouvel emprunt obligataire en décembre 2022 pour un montant de 650 M€ à échéance 2028. Par ailleurs, ELO a négocié un nouveau *sustainability-linked* RCF de 850 M€ à échéance 2027 assorti d'une option de prolongation de deux fois un an, en remplacement du RCF de 800 M€ à échéance juin 2024. Un *sustainability linked term loan* de 400 M€ a également été mis en place en décembre 2022. Il n'a pas été utilisé au 31 décembre 2022.

L'échéancier de remboursement des financements est très bien étalé, avec une maturité moyenne de 3,5 ans.

Dans ces conditions, ELO n'a pas, à court terme, de besoins spécifiques de refinancement.

PERSPECTIVES

En 2022, les résultats financiers d'ELO sont satisfaisants. Malgré une situation mondiale difficile, Auchan Retail et New Immo Holding sont restés conquérants, maintenant une politique d'investissements importante.

Cette politique restera inchangée pour l'année 2023, dans un contexte qui restera instable (inflation alimentaire, prix de l'énergie, situation géopolitique).

Auchan Retail jouera son rôle d'amortisseur d'inflation pour le consommateur et continuera de se projeter vers l'avenir dans le cadre de sa Vision 2032. New Immo Holding poursuivra sa stratégie au service d'un immobilier réinventé, renforçant ainsi l'attractivité de ses sites, par une gestion dynamique des actifs qu'elle gère, et en premier lieu ceux partagés avec Auchan.

ELO veillera à garder une solidité financière forte, atout majeur dans ce contexte, qui lui permettra d'accompagner les besoins d'investissements requis par le développement et la transformation de ses métiers.

Yves Claude, président-directeur général d'Auchan Retail déclare, à l'occasion de la publication des résultats 2022 :

« L'année 2022 aura été marquée par un contexte économique et géopolitique très complexe pour l'entreprise.

Malgré cela, et en cohérence avec sa spécificité de société familiale, Auchan a fait le choix résolu du volontarisme et s'est tourné vers les moyen et long termes. L'entreprise s'est dotée d'une nouvelle vision, Auchan 2032 : "Bien manger et vivre mieux, tout en préservant la planète". Cette vision oriente désormais tous les choix de l'entreprise, pour nos collaborateurs, nos clients et nos partenaires. Elle nous stimule et guide nos actions pour définir une offre alimentaire bonne, saine et locale au meilleur prix, pour bâtir une culture respectueuse et positive et pour protéger le climat et la planète. C'est comme cela que nous donnerons tout son sens à Auchan et à son métier.

En 2022, Auchan a augmenté ses investissements de 30 %. Ce volontarisme soutient notre stratégie qui vise à ce qu'Auchan se modernise, reparte en conquête, renforce sa présence sur des territoires historiques et se lance sur de nouveaux territoires. Et cela dans un cadre de responsabilité sociétale et environnementale qui se renforce.

En parallèle, les résultats financiers ont été préservés : notre chiffre d'affaires retrouve une croissance significative à +7,7 %, portée par le retour des clients dans nos magasins. C'est un marqueur fort pour l'avenir. Notre rentabilité a quant à elle été impactée par notre soutien aux consommateurs dans le contexte d'inflation. Nous l'avons fait de manière assumée.

2022 a enfin été marquée par la guerre entre l'Ukraine et la Russie, deux pays dans lesquels nous avons fait le choix de rester pour venir en aide aux populations civiles. Les conditions actuelles vécues par elles, notamment en Ukraine, nous confortent dans l'importance de notre rôle.

En 2023, Auchan restera volontariste avec discernement, aux côtés de ses clients, tout en maintenant son engagement ferme pour le bon, le sain et le local.

Je tiens à remercier les équipes d'Auchan qui font preuve d'une résilience exceptionnelle. Je suis très confiant dans notre capacité collective à concilier, à nouveau en 2023, nos enjeux court-terme et long-terme afin d'inscrire durablement l'entreprise dans une dynamique nouvelle de croissance et du renforcement du sens de son action."

EN 2022, AUCHAN RETAIL A FAIT LE CHOIX DU VOLONTARISME

En 2022, l'ensemble des pays où opère Auchan a connu une inflation importante, qui a impacté ses clients et l'ensemble de sa chaîne de valeur : hausse du prix des matières premières, du coût d'achat de marchandises, des coûts de production et de logistique, de l'énergie, etc.

En réponse immédiate, Auchan a fait le choix **d'accompagner les consommateurs dans ce contexte inflationniste** avec d'une part, une répercussion mesurée de la hausse des prix auprès de ses clients, particulièrement en France, d'autre part, la mise en avant des produits Auchan, ou encore l'accélération des offres fidélité et de sa dynamique promotionnelle. Ceci a eu un impact assumé sur sa rentabilité en 2022.

Malgré cette situation conjoncturelle, Auchan Retail s'est engagé sur une transformation sur le long terme avec sa **Vision Auchan 2032 : Bien manger et vivre mieux, en préservant la planète.**

Des axes stratégiques clés ont été définis sur lesquels les collaborateurs se mobilisent. Les enjeux de responsabilité sont désormais totalement intégrés dans les opérations :

- partenaires du monde agricole, Auchan est engagé depuis plus de 25 ans pour valoriser les meilleures pratiques de production de ses partenaires producteurs. À date, **1 176 filières agricoles responsables ont été contractualisées**, à travers tous les pays Auchan. Malgré les aléas de l'année, 204 nouvelles filières ont été conclues. Auchan entend amplifier les résultats de cette démarche dans les prochaines années. Auchan accompagne également ses partenaires dans leur transition énergétique en lançant un système de mesure carbone des filières afin de favoriser les techniques de production les moins émissives ;
- Auchan fait du **gaspillage alimentaire** un combat majeur. Ainsi, chaque pays Auchan Retail a posé un objectif de réduction à 2032 qui tend vers le 0 % de gaspillage alimentaire. Le combat est d'ores et déjà lancé avec le déploiement réussi d'une solution d'intelligence artificielle développée par la start-up Smartway dans 3 pays (France, Roumanie, Russie), ainsi que d'une solution de panier à date courte avec Too good to go. Au total, 660 000 tonnes de produits ont été « sauvés » en 2022. Cette démarche est aussi vertueuse pour les clients, qui bénéficient de produits de qualité à prix réduit et contribue à l'amélioration de la marge de l'entreprise. Ces initiatives s'amplifieront et s'étendront également à l'amont de la chaîne de valeur ;
- engagé depuis 2015 et la COP21 dans un **programme d'efficacité énergétique**, Auchan Retail a décidé d'accélérer ses initiatives. Les réductions de consommations énergétiques doubleront d'ici 2024 et passeront de -5 % à -10 % vs. 2022. Auchan accélère ses objectifs de décarbonation de ses sources d'énergie avec un passage à 100 % d'électricité d'origine renouvelable avant 2030 (27 % en 2022). En ce sens, de premiers *corporate power purchase agreements (corporate PPA)* d'ampleur ont été signés, et représenteront le tiers de la consommation d'énergie d'Auchan Retail en 2025. La production sur site est en expansion avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur 97 sites.
En 2022, les émissions directes (Scope 1 et 2) ont été réduites de 8,8 %. Cette performance est réalisée alors même que le mix d'approvisionnement d'énergie en France s'est dégradé en 2022 et pénalise le calcul. Auchan est donc lancé pour atteindre ses objectifs Climat à 2030 posés début 2022⁹.

CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET AMÉLIORATION DE L'EBITDA AU SECOND SEMESTRE

- **Un chiffre d'affaires en croissance de 7,7 % (+2,9 % à comparable¹⁰) grâce au retour des consommateurs en magasin**

Au 31 décembre 2022, le produit des activités ordinaires d'Auchan Retail s'établit à 32 893 M€, en hausse de 7,7 % sur un an (+2,3 Md€). Cela marque un retour à la croissance de chiffre d'affaires après 7 années de recul. Cette hausse intègre particulièrement :

- une croissance des revenus à magasins comparables de 893 M€ (+2,9 %) ;
- des ventes de carburant en hausse de 970 M€ (+30 %) ;

⁹ réduire de -46 % d'ici à 2030 les émissions directes des magasins ("scopes 1 et 2") (vs. 2019) ; réduire les émissions liées aux produits et aux transports de -25 % à 2030 ("Scope 3") (vs. 2020).

¹⁰ Y compris impact calendaire, hors essence et impact change

- un impact des taux de change favorable.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique particulièrement bousculé, l'ensemble des pays d'Auchan Retail progresse en revenus, à l'exception de l'Ukraine. La France enregistre un retour à la croissance avec une progression de 1,7 % à magasins comparables, dont +2,4 % sur le format hypermarchés.

Hors France, la progression du chiffre d'affaires à comparable s'établit à 5,1 % sur l'année.

Les revenus à comparable sont en nette accélération au second semestre 2022, à +5,9 % contre +0,7 % au premier semestre 2022, par rapport respectivement aux second et premier semestre 2021.

Cette croissance de chiffre d'affaires s'explique par un retour marqué des consommateurs en magasin, et particulièrement en hypermarché. En France, le nombre de tickets enregistrés en caisse est en progression de 4,7 %. Dans les autres pays, hors Ukraine et Russie, la progression s'établit à 5,9 %. Auchan a accompagné les consommateurs dans ce contexte inflationniste avec une répercussion mesurée de la hausse des prix auprès de ses clients, particulièrement en France, et la mise en avant des produits alimentaires et non alimentaires Auchan.

- **Un EBITDA stable sur le second semestre, mais en recul sur l'année dans un contexte de lutte contre l'inflation et de relance d'Auchan France**

En 2022, l'**EBITDA d'Auchan Retail s'établit à 1 336 M€**, en recul de 8,2 %, soit -120 M€.

Rapporté au chiffre d'affaires, **le taux d'EBITDA d'Auchan Retail s'établit à 4,1 % en 2022**, soit une baisse de 0,7 point en un an.

Sur l'année 2022, la baisse de l'EBITDA d'Auchan Retail résulte :

- de la baisse du taux de marge commerciale de 0,9 point. Elle reflète la hausse des ventes de carburant, génératrice d'une faible marge, mais également les investissements importants en termes de compétitivité prix en France ;
- de la hausse des autres charges d'exploitation dans un contexte de pressions inflationnistes sur les salaires et les coûts de l'énergie dans tous les pays (+30 % sur l'année) ;
- de facteurs exogènes, avec les conséquences de la guerre en Ukraine et de la législation très contraignante pour les distributeurs alimentaires étrangers en Hongrie.

La baisse d'EBITDA est concentrée sur le premier semestre 2022 et sur le périmètre Auchan France, dans un contexte de relance et d'accompagnement des consommateurs dans cette période d'inflation.

L'EBITDA d'Auchan Retail se maintient au second semestre par rapport au second semestre 2021 (+3 M€), grâce notamment aux premiers résultats des actions de relance menées en France.

PERFORMANCE PAR RÉGION

- **France : une progression marquée des résultats au second semestre 2022**

L'année 2022 marque le retour à la croissance d'Auchan France pour la première fois depuis 9 ans. Les revenus s'élèvent à 16 670 M€, en progression de 6,2 % au total, et de 1,7 % à magasins comparables¹¹. La performance est notamment tirée par les hypermarchés qui affichent une progression à comparable de +2,4 %.

¹¹ Y compris impact calendaire, hors essence

Depuis le début de l'année 2022, une nouvelle gouvernance est en place chez Auchan France et impulse une dynamique à tous les niveaux de l'entreprise avec :

- la définition de projets commerciaux sur chaque parcours de course et des investissements importants dans le positionnement prix et dans l'expérience magasin (modernisation des espaces, digitalisation des parcours d'encaissement, etc.) ;
- l'ouverture de l'entreprise sur son éco-système avec le renouvellement des expertises sur les postes clés de l'entreprise, l'investissement massif dans la data et la conclusion de partenariats forts dans :
 - o la livraison à domicile avec Woop, pour accélérer les services et le transport, le *quick commerce* avec Deliveroo, ou avec le rachat de Cagette et Paprika, spécialiste du *slow delivery*¹²,
 - o la lutte contre le gaspillage alimentaire (350 magasins équipés de la solution *Smartway* pour optimiser la vente des produits à date courte *via* l'intelligence artificielle),
 - o ou des solutions de fidélisation comme la solution de cash-back Naomi.
- la réaffirmation de l'engagement de l'entreprise pour la souveraineté alimentaire (239 filières responsables à date), le soutien à de grandes causes caritatives (2,4 M€ versés grâce aux arrondis solidaires en caisse aux Pièces jaunes, à Force Femmes ou en soutien à l'Ukraine), un partenariat national avec la Fédération Française du Diabète et l'accélération du plan de sobriété énergétique.

Dans le contexte inflationniste de 2022, Auchan France a choisi d'accompagner ses clients en répercutant de manière mesurée les hausses dans ses prix de vente et a multiplié les opérations commerciales et de fidélité.

Toutes ces actions ont eu des impacts positifs qui se sont confirmés tout au long de l'année. Au total en 2022 :

- le nombre de passages en caisse est en croissance soutenue de 4,7 % ;
- le NPS est, quant à lui, en amélioration de 10 points en moyenne sur tous les parcours de course, avec un pic constaté en décembre 2022 ;
- Auchan France a reconquis 250 000 clients en 2022 ;
- la part de marché d'Auchan en France progresse de 0,3 point sur les marchés directement liés à la Vision 2032 de l'entreprise (métiers de bouche, produits frais)¹³ ;
- les collaborateurs adhèrent aux travaux de transformation avec +24 % de confiance dans les projets et +8 % d'engagement du TOP 1 500 collaborateurs¹⁴.

Ceci se matérialise dans les chiffres avec une accélération nette des revenus au second semestre (+5,2 % à comparable vs. -1,9 % au premier semestre par rapport à l'année précédente).

Sur l'année, l'EBITDA reste en retrait de 26 %. Néanmoins, il progresse de 2,7 % au second semestre contre une baisse de -74 % au premier semestre, par rapport respectivement au premier semestre et second semestre 2021.

¹² Le *slow delivery* optimise les tournées de livraisons en regroupant les commandes dans une même zone de livraison avec un bénéfice écologique important

¹³ Kantar

¹⁴ baromètre interne d'engagement

- **Europe de l'Ouest (hors France) : des résultats toujours solides, initiatives structurantes pour le futur**

La zone **Europe de l'Ouest** (hors France) enregistre une croissance de ses revenus à comparable¹⁵ de 5,2 %, à 6 309 M€ (+11,2 % en intégrant les ventes de carburants). Tous les pays de la zone réalisent une bonne performance.

En **Espagne**, Alcampo est l'enseigne *leader* en prix pour la 14^{ème} année consécutive. C'est un atout majeur dans le contexte inflationniste. Tous les formats sont ainsi en croissance. Alcampo a également été élu TOP Employer pour la 5^{ème} année consécutive.

Au **Portugal**, Auchan est la marque préférée des consommateurs sur la catégorie Hyper et Super pour la 5^{ème} année consécutive¹⁶. L'entreprise enregistre son record historique de chiffre d'affaires.

Enfin, au **Luxembourg**, Auchan gagne des parts de marché pour tous ses magasins.

Malgré l'explosion des coûts de l'énergie qui ont plus que doublé en Espagne et au Portugal, l'EBITDA de la zone reste quasi stable (-1,7 %).

Au-delà des bonnes performances opérationnelles, Auchan poursuit son développement en péninsule ibérique. Les magasins se modernisent (11 hypermarchés ont été remodelés en Espagne et 6 hypermarchés au Portugal). En 2023, Alcampo intégrera **235 supermarchés rachetés à DIA**¹⁷. Alcampo sera ainsi présent dans 16 des 17 communautés autonomes espagnoles. Dans le e-commerce, le partenariat avec Ocado permettra d'accélérer la dynamique omnicanale, avec l'ambition de devenir le *leader* phygital du commerce alimentaire espagnol.

- **Europe centrale et de l'Est : des résultats tenus malgré la guerre en Ukraine**

Dans un contexte marqué par la guerre en Ukraine, la **zone Europe centrale et de l'Est** réalise des résultats en progression.

Le chiffre d'affaires s'établit à 9 191 M€ en hausse de 5,8 % à comparable (+8,6 % au total). Cette progression est néanmoins très en deçà de l'inflation des prix alimentaires constatée dans les pays (de +15 % en Russie à +28 % en Hongrie). L'EBITDA se maintient néanmoins (+4,9 % à change constant).

En **Hongrie**, les mesures gouvernementales appliquées aux distributeurs ont perduré tout au long de 2022 : prix plafonnés des produits de première nécessité et du carburant et augmentation de la taxe *retail* à 4,8 % du chiffre d'affaires. Ceci a impacté lourdement la rentabilité du pays. En 2023, Auchan Hongrie bénéficiera du partenariat local avec Indotek pour accélérer son développement.

La **Pologne** réalise des résultats solides grâce à sa position de *leader* en prix sur l'ensemble des formats. Les produits Auchan sont particulièrement reconnus par les clients et sont les vecteurs de la croissance du trafic.

En **Roumanie**, le trafic est également en forte hausse avec le déploiement de l'offre multiformat. 273 magasins sont passés sous enseigne MyAuchan dans les stations-service Petrom.

¹⁵ hors vente de carburants et impact change, y compris impact calendaire

¹⁶ A escolha do Consumidor 2022

¹⁷ en attente de l'autorisation des autorités locales

En **Ukraine**, l'activité s'est poursuivie grâce à l'engagement exceptionnel des collaborateurs dans un environnement particulièrement dégradé. Le chiffre d'affaires affiche un retrait très marqué sur l'année. 3 sites au maximum ont été fermés en Ukraine en 2022. La chaîne d'approvisionnement a toujours été maintenue. Plus de 99 % des besoins des Ukrainiens sont aujourd'hui couverts et le NPS est à son plus haut niveau historique. Auchan Ukraine s'est aussi vu récompensé pour sa politique de ressources humaines pendant la guerre¹⁸. Au second semestre 2022, le développement a repris avec l'ouverture de 4 *pick-up points* dans les centres-villes d'Ukraine, notamment à Irpin et Boutcha. En mars 2023, le magasin d'Odessa, endommagé au début de la guerre, rouvrira après de longs mois de fermeture. D'un point de vue comptable, la situation a conduit à la dépréciation du goodwill (30 M€) et d'actifs corporels (27 M€). Auchan Ukraine a pu compter en 2022 sur l'aide et le soutien d'Auchan Retail et de l'ensemble des autres pays (approvisionnements en produits, aides aux salariés et aux réfugiés, dons d'équipements, ...). Au cumul, l'aide s'est élevée en 2022 à plus de 5,5 millions d'euros, et plus de 2 300 tonnes de dons en nature.

L'activité au service de la population civile s'est poursuivie en **Russie**, qui opère en autonomie maximale, dans le respect strict des termes de l'embargo et des sanctions internationales. Après un effet de stockage des consommateurs constaté au premier trimestre 2022, l'activité a connu une forte baisse du trafic en hypermarchés à partir du deuxième trimestre de l'année 2022.

- **Afrique : accélération du développement**

Auchan Retail est *leader* de la distribution alimentaire moderne au **Sénégal** avec 38 points de vente, un site marchand couplé à un drive et un service de livraison à domicile. Auchan bénéficie de sa stratégie d'ancrage local fort. L'enseigne fait bénéficier les habitants de prix bas, ce qui lui permet de recruter et fidéliser sa clientèle (+19 % de trafic). Auchan Sénégal est très impliqué dans la communauté et l'industrie agro-alimentaire locales, y développe 33 filières agricoles et est engagé dans la lutte contre la faim et l'exclusion sociale.

Suivant cet exemple d'implantation réussie, Auchan est présent depuis 2022 en **Côte d'Ivoire**. Auchan y compte 10 magasins de proximité (à Abidjan et à Bouaké), un service e-commerce et une activité B2B. Auchan développe des circuits d'approvisionnement locaux et contribue à la formation des Ivoiriens en ouvrant la première filière en alternance de management de la distribution du pays avec l'Université Felix Houphouët Boigny d'Abidjan. Le développement se poursuivra en 2023.

RÉACTIVATION D'UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE PHYSIQUE ET DIGITALE

En 2022, malgré le contexte difficile, Auchan Retail a maintenu son ambition et **réactivé une stratégie de croissance physique et digitale**.

Elle s'est traduite par une hausse conséquente de ses investissements de +23 % en 2022 à 817 M€. Les investissements ont été consacrés à la modernisation des magasins, notamment en France, Espagne et Portugal, au développement digital, avec l'accélération des déploiements des nouveaux parcours d'encaissement ou à la conquête de nouveaux marchés notamment en Afrique.

En 2023, Auchan poursuivra sa dynamique volontariste avec l'acquisition de 235 supermarchés DIA en Espagne, la poursuite de son développement sur des nouveaux territoires, la montée en puissance de son partenariat avec OCADO en Espagne et en Pologne, ainsi que l'accélération de sa transition énergétique.

¹⁸ HR Brand 2022



Antoine Grolin, Président de New Immo Holding déclare, à l'occasion de la publication des résultats 2022 :

« 2022 restera pour New Immo Holding une année satisfaisante, tant par le travail effectué sur nous-mêmes pour finaliser notre transformation que par l'évolution positive de nos résultats financiers. Nos réalisations et nos projets, tous porteurs de sens, valident notre promesse de lieux en mieux et témoignent de nos perspectives de création de valeur, notamment commune avec Auchan. »

UN PÔLE IMMOBILIER EN ACCÉLÉRATION, DES PERFORMANCES FINANCIÈRES SATISFAISANTES

Malgré un environnement 2022 exigeant, le pôle immobilier d'ELO aura durant sa seconde année d'existence continué de déployer sa stratégie, tout en confirmant la résilience de son activité et la solidité de son patrimoine. New Immo Holding et ses équipes abordent ainsi 2023 pleinement engagés au service de la transformation « des lieux en mieux », pour délivrer un triple impact positif « People, Planet, Profit » (PPP).

Dans un contexte à nouveau perturbé, une résilience confirmée

Après deux années marquées par des crises successives, 2022 aura également constitué une séquence complexe pour les acteurs de l'immobilier.

Malgré ces événements inattendus freinant la normalisation post-Covid, New Immo Holding termine l'année sur des indicateurs d'activité satisfaisants, confirmant sa capacité de résilience. Hors Russie et Ukraine, deux pays de présence du Groupe, la vacance revient ainsi en moyenne à 4,9 %¹⁹, tandis que le nombre de visiteurs sur les sites gérés augmente de 8 % par rapport à l'an passé.

Fin 2022, les revenus bruts du Groupe sont ainsi de nouveau en progression à 591 M€ (soit +8,8 % versus 2021), proches du niveau atteint en 2019, notamment sous l'effet du développement des mandats confiés à Nhood et l'entrée de nouveaux sites dans le portefeuille de Ceetrus. Grâce à l'accentuation des efforts continus de maîtrise des charges, notamment en France avec la mise en œuvre d'un plan de réduction des dépenses opérationnelles, et au niveau satisfaisant de recouvrement de créances anciennes obtenu cette année auprès de commerçants-partenaires en situation de retour à meilleure fortune, le rebond de l'EBITDA déjà observé se confirme. Celui-ci atteint 369 M€ au 31 décembre 2022, soit +19 % par rapport à 2021.

Une solidité du patrimoine

2022 aura vu également une évolution favorable de la valeur des actifs de New Immo Holding, dont la Juste Valeur s'établit à 7 465 M€ à la fin de l'année (+3,6 %). Cette progression reflète à la fois :

- une quasi-stabilité de la valorisation à périmètre et change constant (-0,2 %) malgré les dépréciations réalisées sur l'ensemble des actifs en Russie et en Ukraine ;

¹⁹ En incluant la Russie et l'Ukraine, le taux de vacance global atteint 6,3% fin 2022. Données hors mises en équivalence.

- une poursuite de la hausse des investissements. Ils s'élevèrent à 432 M€ contre 334 M€ en 2021 (+29,3 %), avec, au-delà des chantiers de rénovation et de développement, des opérations conduites pour faciliter le remembrement puis la transformation de certains sites, par exemple avec l'acquisition stratégique de la galerie V2 à Villeneuve d'Ascq ;
- un niveau modéré de cessions en 2022, à 53 M€, à des niveaux proches des valeurs d'expertise.

Grâce à ce pilotage toujours attentif des investissements, l'endettement demeure maîtrisé avec un ratio LTV à 38,7 % fin 2022. Pour s'assurer d'un surcroît de flexibilité financière, New Immo Holding a également travaillé au développement de partenariats investisseurs.

La montée en puissance du déploiement stratégique

Fort de l'engagement de ses actionnaires et mandants, et de l'implication de ses équipes, New Immo Holding s'est également donné les moyens d'accélérer le déploiement opérationnel de sa stratégie : équipe de direction resserrée, définition de schémas d'ambition site par site, etc.

En termes de mobilisation pour la performance et l'innovation opérationnelle, premier axe de la stratégie, l'accent a été mis cette année sur l'animation des lieux de vie et l'implantation de pôles loisirs, avec par exemple l'ouverture du premier site Fort Boyard de France à Bretigny-sur-Orge ou celle d'un MajaLand en Pologne, à Varsovie. Un programme de développement accéléré du « speciality leasing » (baux à court terme), comme outil d'animation événementiel a par ailleurs été engagé. Coté gestion, différents processus clé ont été renforcés, et les mesures de sobriété énergétique ont été amplifiées. Enfin, New Immo Holding a décidé de doter chaque site d'un jumeau numérique comme outil de pilotage et de réduction des charges ; cette décision a été prolongée début 2023 par une prise de participation majoritaire dans la société Stereograph, référent de cette technologie.

2022 a également permis de franchir une étape majeure pour le suivi d'impact positif PPP, cœur de l'engagement de New Immo Holding vis-à-vis de ses mandants et de toutes ses parties prenantes.

Un ensemble d'indicateurs a ainsi été défini pour New Immo Holding comme pour ses composantes, au global comme au local, et le Groupe s'est doté de nouveaux outils d'évaluation, tels que MUQI, le premier référentiel de qualité urbaine conçu en partenariat avec RQR. Dès 2022, le groupe avait mené à bien de nombreuses avancées concrètes comme la finalisation de sa démarche de certification Breeam In Use engagée en 2021 (label obtenu pour 100 % des sites début 2023).

L'accélération de la transformation des sites

Une approche patrimoniale systématique Aim4Performance a été mise en place pour une programmation à long terme de la transformation des sites, le second volet stratégique, sur différents axes de régénération et d'impact positif désormais aligné sur les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

La montée en puissance des transformations accompagne en premier lieu le renouvellement de la dynamique portée par Auchan. En témoigne, après la réussite de la rénovation du site de Roncq, le nouveau projet démonstrateur du magasin de Cournord à Bordeaux ; les travaux ont commencé à l'automne 2022, pour donner naissance en 2024, à partir d'un site mono-fonction, à un lieu mixte, frugal et qualitatif, décuplant les espaces végétalisés et créateur d'emplois.

Les 27 projets de développement que porte Nhood dans toute l'Europe comprennent également d'ambitieux chantiers de renouvellement de la ville : Quai 22 (France), Merlata Bloom (Italie), Brasov (Roumanie) ou Porto Pacifico (Portugal). 2022 aura vu l'inauguration du programme Square Saint Louis

à Bordeaux, nouvel îlot mixte en cœur de ville développé en co-construction avec le territoire à partir d'une friche industrielle de 7 000 m², qui a reçu la labellisation Biodiversity. Ces réalisations témoignent ainsi de l'enclenchement de la transformation du patrimoine de Foncière Ceetrus et de la capacité du Groupe à être le partenaire des villes qui bougent.

ANNEXES

Définition des 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, duquel sont soustraits les amortissements et les autres produits et charges d'exploitation. Les données comparables ont été mises en conformité avec cette définition.

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.

Résultat net normalisé

Résultat net retraité des APCO et de leur effet d'impôt ainsi que des éléments nets d'impôts non liés au cours normal de l'activité et enregistrés en résultat opérationnel (ex. plus ou moins value sur cessions d'actifs) ou en résultat financier

Endettement financier net

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'instrument 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.

L'endettement financier net n'inclut pas les passifs liés aux options de vente octroyées aux minoritaires.

Dettes financière nette

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 ».

Bilan consolidé ELO au 31 décembre 2022

ACTIF (En millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Goodwill	1 743	1 927	-184
Autres immobilisations incorporelles	155	165	-10
Immobilisations corporelles	5 181	5 112	69
Droits d'utilisation	1 082	1 123	-41
Immeubles de placement	3 555	3 524	31
Participations dans les sociétés mises en équivalence	625	663	-38
Autres actifs financiers non courants	327	294	33
Dérivés actifs non courants	152	56	96
Actifs d'impôts différés	319	328	-9
Autres actifs non courants	97	53	44
ACTIF NON COURANT	13 236	13 245	-10
Stocks	2 709	2 362	347
Créances clients	507	437	70
Créances d'impôt exigible	71	140	-69
Créances et autres débiteurs	1 312	1 446	-134
Actifs financiers courants	603	680	-77
Dérivés actifs courants	87	88	-1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 006	2 247	-240
Actifs détenus en vue de la vente	98	546	-448
ACTIF COURANT	7 393	7 946	-553
TOTAL ACTIF	20 628	21 190	-562

PASSIF (En millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Capital social	574	574	0
Primes liées au capital	1 914	1 914	0
Réserves et résultats – part du groupe	3 642	3 760	-118
CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	6 130	6 248	-118
Intérêts ne donnant pas le contrôle	194	206	-12
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 324	6 454	-130
Provisions non courantes	166	174	-9
Emprunts et dettes financières non courants	4 332	4 357	-25
Dérivés passifs non courants	262	29	233
Dettes de location non courantes	1 121	1 187	-66
Passifs d'impôts différés	167	162	5
Autres dettes non courantes	157	165	-8
PASSIF NON COURANT	6 206	6 075	131
Provisions courantes	194	282	-87
Emprunts et dettes financières courants	698	749	-52
Dérivés passifs courants	21	17	4
Dettes de locations courantes	302	289	13
Dettes fournisseurs	5 033	4 904	129
Dettes d'impôt exigible	46	82	-36
Autres dettes courantes	1 796	1 951	-155
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	8	388	-380
PASSIF COURANT	8 098	8 661	-563
TOTAL PASSIF	20 628	21 190	-562

Compte de résultat ELO consolidé 2022

En millions d'euros	2022	2021	Var. à change courant	Var. à change constant
Produits des activités ordinaires	33 485	31 088	+7,7 %	+6,4 %
Coûts des ventes	-25 522	-23 466	+8,8 %	+7,5 %
Marge commerciale	7 963	7 622	+4,5 %	+3,2 %
<i>taux de marge commerciale</i>	23,8 %	24,5 %	-0,7 pt	-0,7 pt
Charges de personnel	-4 215	-4 044	+4,2 %	+3,5 %
Charges externes	-2 108	-1 798	+17,3 %	+15,0 %
Amortissements, provisions et dépréciations	-1 016	-1 121	-9,4 %	-10,3 %
Autres produits et charges d'exploitation	39	77	-49,6 %	na
Résultat d'exploitation courant	664	736	-9,8 %	-13,1 %
<i>taux de marge opérationnelle courante</i>	2,0 %	2,4 %	-0,4 pt	-0,4 pt
Autres produits et charges opérationnels	-298	207	na.	na.
Résultat d'exploitation	366	943	-61,1 %	-62,6 %
Coût de l'endettement financier net	-117	-145	-19,3 %	-21,2 %
Autres produits et charges financiers	-170	-231	-26,4 %	-26,5 %
Charges d'impôts	-147	-233	-37,0 %	-39,9 %
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-6	19	na.	na.
Résultat net des activités poursuivies	-74	353	na.	na.
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	117	5	na.	na.
Résultat net	42	358	-88,2 %	-89,0 %
Résultat net - Part du Groupe	33	344	-90,4 %	-91,1 %
Résultat net attribuable aux intérêts ne donnant pas le contrôle	9	14	-35,7 %	-37,2 %
EBITDA	1 697	1 756	-3,3 %	-5,2 %
<i>taux de marge d'EBITDA</i>	5,1 %	5,6 %	-0,5 pt	-0,6 pt

Retrouvez l'information financière sur
www.groupe-elo.com

Contact presse

Antoine Pernod – apernod@auchan.com

Contact investisseurs

François-Xavier Gimonnet - fxgimonnet@auchan.com
Guillaume Couturié- gcouturie@auchan.com