

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

AU 31 DECEMBRE 2019



SOMMAIRE

PRESENTATION DE CEETRUS	3
LE MOT DU LEADER CEETRUS	4
<i>CEETRUS, UNE AVENTURE HUMAINE</i>	4
GOUVERNANCE CEETRUS	5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES.....	6
DECLARATION DU PRESIDENT.....	7
RAPPORT DE GESTION AU 31 DECEMBRE 2019	8
CEETRUS EN CHIFFRES.....	9
PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019	12
FAITS MARQUANTS ET PRINCIPALES VARIATIONS DE L'ANNEE.....	18
COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2019	22
PERSPECTIVES 2020	28
GESTION DES RISQUES FINANCIERS	29
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES.....	31
DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES.....	33
RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)	39
ETATS FINANCIER CONSOLIDES IFRS AU 31 DECEMBRE 2019.....	42



PRESENTATION DE CEETRUS



LE MOT DU LEADER CEETRUS

Avec la volonté d'accompagner les évolutions des modes de vie, tant dans la façon de consommer que de vivre la ville, Ceetrus agit pour réinventer ses sites commerciaux et co-construire avec les territoires de nouveaux quartiers de vie. Poursuivant ainsi les objectifs fixés dans sa vision d'entreprise, Ceetrus ouvre des centres commerciaux nouvelle génération, transforme l'existant et crée des lieux de vie favorisant les connexions humaines.



En réponse aux besoins locaux, nous avons ouvert en 2019 les sites commerciaux Cloche d'Or au Luxembourg et Aquarelle Pushkino en Russie. Poursuivant notre politique dynamique de rénovation et d'extension, nous avons investi plus de 500 millions d'euros en 2019. Dans cette logique, nous avons aussi lancé une vaste opération d'analyse et de projection d'avenir pour nos 295 sites.

Par ailleurs, parce que nous sommes convaincus de la nécessité d'apporter la mixité sur nos sites, nous développons également des lieux de loisirs à proximité immédiate de nos sites commerciaux. En Espagne, deux nouveaux centres mixant loisirs, restauration et retail park ont été ouverts en 2019. Preuve par l'exemple, les nouvelles activités boostent d'ores et déjà de 5% à 10% l'attractivité des sites commerciaux voisins.

Nous avons en parallèle poursuivi de nombreux projets urbains, porteurs de sens et de solutions. Dans le nord de la France, par exemple, un nouveau quartier de 10 ha se co-construit sur une ancienne friche industrielle. De la même façon, en Roumanie, un centre commercial ouvert en 2015 à Brasov est aujourd'hui le point d'ancrage d'un quartier en développement avec la construction de logements, bureaux et lieux de loisirs.

Acteur des villes d'Europe de demain, nous poursuivrons en 2020 les projets d'envergure que nous portons *with citizens, for citizens*. A impacts positifs pour les territoires, ils sont à la fois attendus et générateurs de valeurs.

Benoît Lheureux

Leader Ceetrus, en charge de la Direction Générale

CEETRUS, UNE AVENTURE HUMAINE

Fondé en 1976, Ceetrus est un acteur global de l'immobilier connu jusqu'en juin 2018 sous le nom d'Immochan. Jusqu'alors foncière commerciale, Ceetrus se transforme depuis 2016 pour devenir un développeur immobilier mixte.

Gestionnaire de 295 sites commerciaux en Europe, Ceetrus construit, dans une logique forte de partenariat avec les citoyens et les territoires, des lieux de vie intégrant commerces, logements, bureaux et infrastructures urbaines. En créant des espaces durables, intelligents et animés, Ceetrus se donne pour mission de construire ou développer le lien social qui animera la ville de demain. Son expertise s'étend aux métiers d'aménageur, promoteur, gestionnaire de sites, investisseur et innovateur.

GOUVERNANCE CEETRUS

Les membres du Comité des Directeurs Ceetrus

Benoît LHEUREUX

Directeur Général Ceetrus et
Directeur Général Ceetrus Hongrie

Hervé CROQ

Directeur Général Ceetrus France

Matteo PERINO

Directeur Général Ceetrus Luxembourg

Marco BALDUCCI

Directeur Général Ceetrus Italie et Ukraine

Thierry LECONTE

Directeur Général Ceetrus Russie

Manuel TEBA

Directeur Général Ceetrus Espagne

Sévérine BODARD

Directrice Générale Ceetrus Portugal

Ada WALENTEK

Directrice Générale Ceetrus Pologne

Tatian DIACONU

Directeur Général Ceetrus Roumanie

Benoît CHANG

Directeur Finance, Performance &
Transformation

Les membres du conseil d'administration



Vianney MULLIEZ
Président du Conseil
d'Administration Ceetrus



Jean DUFOREST
Fondateur et Président
d'ID Group



Jean-Charles LEFEVRE
Personne qualifiée externe



Perrine VIDALENCHE
Personne qualifiée externe



Sébastien CLERC
DG de Voltalia

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 5 mars 2020

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »



Vianney Mulliez

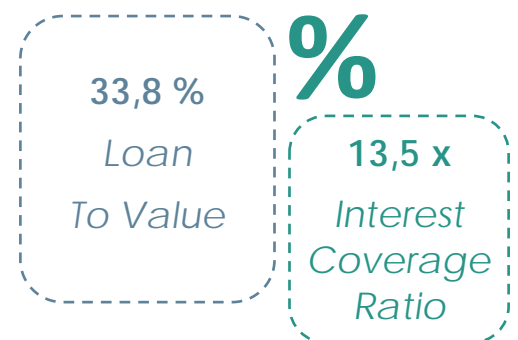
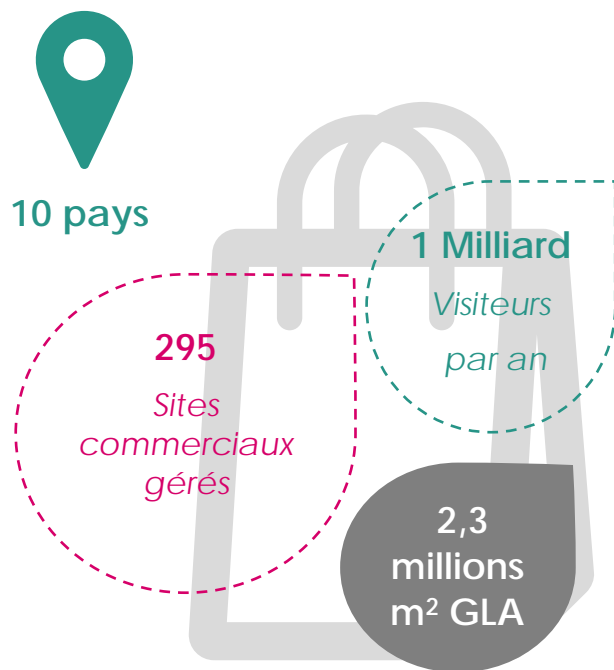
Président du Conseil d'Administration Ceetrus



RAPPORT DE GESTION
AU 31 DECEMBRE 2019



CEETRUS EN CHIFFRES

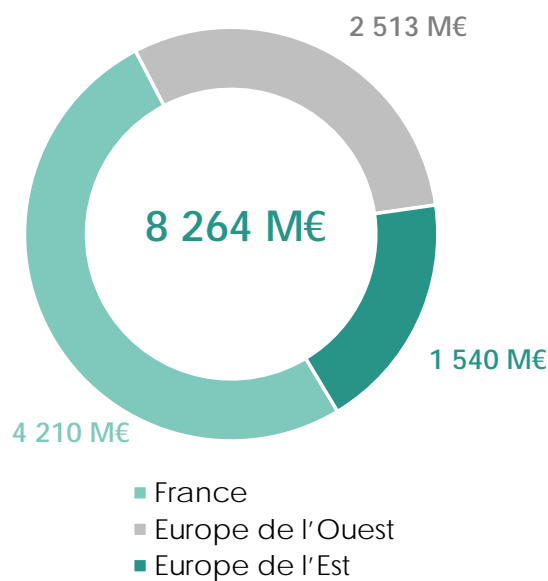


569 M€
de revenus locatifs bruts 2019 (+8,8%)

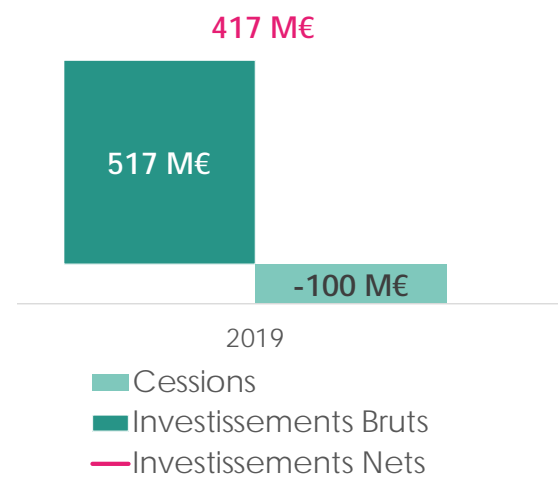
399 M€
EBITDA

3,0 Md€
de dette financière nette

Juste valeur des actifs



Investissements Nets



Etats financiers pro forma des opérations en Italie

Le 20 décembre 2018, Ceetrus a cédé à Auchan Retail sa participation de 42% dans la société Auchan SPA et a acquis le même jour la quote-part des titres Ceetrus Italie détenue par Auchan Retail. Cette acquisition a porté de 42% à 100% le taux de détention et a permis de prendre le contrôle de Ceetrus Italie.

Les détails de l'opération sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés du 31 décembre 2018 (note 2.2.4).

Afin d'assurer la comparabilité des données, le compte de résultat, les indicateurs basés sur les états financiers et les données extra financières de l'année 2018 sont présentés dans le rapport de gestion proforma des opérations en Italie.

Compte de Résultat Consolidé

en millions d'euros	31/12/2019 Avec Retraitements IFRS 16 ⁽²⁾	31/12/2019 Sans Retraitements IFRS 16	31/12/2018 ⁽¹⁾
Revenus locatifs bruts	569,2	569,2	523,2
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	129,2	129,2	126,1
<i>Charges locatives gérées</i>	-148,5	-148,5	-135,6
Charges locatives non récupérées	-19,2	-19,2	-9,4
Charges sur immeubles	-13,2	-39,3	-41,8
Revenus locatifs nets	536,7	510,6	472,0
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	46,3	46,3	44,0
Autres produits d'exploitation	1,0	1,0	-0,0
Frais de personnel	-68,0	-68,0	-63,3
Frais de structure	-84,5	-86,0	-88,3
Excédent brut opérationnel	431,6	404,0	364,4
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-24,1	-20,4	-15,9
Reprises et dotations aux provisions	4,6	4,6	-3,0
Variation de valeur des immeubles de placement	-72,0	-54,5	-167,5
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	113,1	113,1	81,0
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-110,6	-110,6	-86,8
Résultat de cession	2,6	2,6	-5,9
Dépréciation des goodwill	0,0	0,0	-10,9
Résultat opérationnel	342,7	336,3	161,2
<i>Produits financiers</i>	4,4	4,4	1,8
<i>Charges financières</i>	-34,1	-34,1	-23,5
Coût de l'endettement financier net	-29,6	-29,6	-21,7
<i>Autres produits financiers</i>	13,1	13,1	3,9
<i>Autres charges financières</i>	-33,4	-22,9	-8,3
Autres produits et charges financiers	-20,3	-9,8	-4,4
Résultat financier	-49,9	-39,4	-26,1
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5,0	5,1	17,5
Charge d'impôt	-103,7	-104,4	-46,7
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	194,2	197,7	105,9
<i>Dont</i>			
Part du Groupe	184,1	187,6	101,7
Intérêts ne donnant pas le contrôle	10,1	10,1	4,2
EBITDA	426,2	398,6	364,4

⁽¹⁾ Information pro-forma des opérations en Italie

⁽²⁾ Informations complémentaires en annexes aux comptes consolidés note 2.1.2

Bilan Consolidé

ACTIFS (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Goodwill	206,1	206,1
Autres immobilisations incorporelles	19,4	19,8
Immobilisations corporelles	57,4	57,9
Immeubles de placement	7 749,3	8 012,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	319,5	293,9
Instruments dérivés non courants	6,8	9,1
Actifs financiers non courants	268,9	174,4
Actifs d'impôts différés	34,6	24,0
ACTIFS NON COURANTS	8 661,9	8 797,4
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	646,2	-
Créances clients	179,0	138,6
Créances d'impôts exigible	11,8	0,3
Instruments dérivés courants	0,2	4,9
Actifs financiers courants	130,3	107,0
Autres actifs courants	338,9	318,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	146,3	159,2
ACTIFS COURANTS	1 452,8	728,2
TOTAL DES ACTIFS	10 114,7	9 525,6

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital social	635,8	635,8
Primes d'émission	840,8	840,8
Réserves consolidées	2 960,3	3 139,5
Résultat net consolidé	184,1	101,7
Capitaux propres - part du groupe	4 621,0	4 717,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle	156,6	167,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 777,6	4 884,9
Provisions	5,6	4,4
Emprunts et dettes financières non courantes	2 349,4	1 586,0
Dettes locatives non courantes	135,5	-
Instruments dérivés non courants	15,4	10,8
Autres passifs non courants	192,5	145,6
Passif d'impôts différés	1 120,7	1 102,2
PASSIFS NON COURANTS	3 819,2	2 848,9
Provisions	33,7	25,4
Emprunts et dettes financières courantes	928,4	1 268,8
Dettes locatives courantes	19,2	-
Instruments dérivés courants	9,2	2,2
Dettes fournisseurs	144,9	153,0
Dettes d'impôts exigibles	32,5	10,6
Autres passifs courants	349,9	331,8
PASSIFS COURANTS	1 517,8	1 791,8
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	10 114,7	9 525,6

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

Ceetrus est une foncière internationale détenue par Auchan Holding depuis 1976.

Présente dans 10 pays d'Europe de l'Ouest et d'Europe de l'Est, la société gère près de 300 sites commerciaux listés ci-dessous.

Auchan Retail qui est propriétaire de toutes ses coques d'hypermarché, est présent dans quasiment toutes les galeries.

Valorisé à 8,3 milliards d'euros au 31 décembre 2019, le portefeuille de Ceetrus se distingue par la diversité de ses actifs en termes de taille et d'activité (galeries commerciales, parcs d'activités commerciales, bureaux et hôtel).

Fort de cette particularité, Ceetrus bénéficie d'un maillage du territoire supérieur à ses pairs.

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
France	Propriété / Location - 76 sites			3 601	1 754 443	
Angoulême	La Couronne	Galerie	1990	50	6 571	100%
	La Couronne	PAC	1990	12	31 277	100%
Anancy	Grand Epagny	Galerie	1983	70	12 506	100%
	Anancy	PAC	1983	4	10 601	100%
Arras	Arras	Galerie	1969	27	4 389	100%
	Arras	PAC	1969	18	15 270	100%
Aubagne	Aubagne	Galerie	1980	4	231	100%
	Aubagne	PAC	1980	26	51 185	100%
Avignon / Montfavet	Avignon Mistral 7	Galerie	1974	52	11 930	100%
Barentin	Barentin	PAC	2009	2	6 113	100%
Bethune	Bethune	PAC	1985	2	5 159	100%
Beziers	Beziers	Galerie	1974	6	948	35%
Bias	Bias	PAC	1984	1	452	100%
Biganos	Biganos	Galerie	1984	15	1 867	100%
Blois	Blois-Vineuil	Galerie	1982	51	8 838	100%
Bordeaux Lac	Bordeaux Lac	Galerie	1980	112	27 963	100%
	Bordeaux Lac	PAC	1991	25	91 308	100%
Bouliac	Bouliac	Galerie	1981	37	5 051	100%
	Bouliac	PAC	1981	7	10 834	100%
Boulogne Sur Mer	Côte d'Opale	Galerie	1971	48	7 498	100%
	Côte d'Opale	PAC	1971	11	13 377	100%
Bretigny	Bretigny sur Orge	Galerie	1968	90	17 040	100%
	Promenades de Bretigny	PAC	2019	1	11 880	50%
Caluire	Lyon Caluire	Galerie	1994	45	7 058	100%
Cambrai	Cambrai	PAC	1969	1	5 000	100%
Castres	Castres	Galerie	1986	27	2 544	100%
	Castres	PAC	1998	11	14 228	100%
Cavaillon	Cavaillon	Galerie	1982	19	2 319	100%
Chambray	Chambray	Galerie	1982	1	1 290	100%
Chasseneuil	Chasseneuil	Galerie	1980	35	8 453	100%
	Chasseneuil	PAC	2015	1	1 636	100%
Chateauroux	Chateauroux	Galerie	1980	23	2 996	100%
	Chateauroux	PAC	2013	1	400	100%
Cherbourg	Cherbourg	Galerie	1989	2	31	100%
Clermont Ferrand	Clermont Ferrand Ceetrus	Galerie	1997	8	1 892	100%
	Clermont Ferrand Neyrat	Galerie	2012	22	2 190	50%
Cognac	Cognac	Galerie	1990	35	4 626	100%
	Cognac	PAC	1990	3	2 805	100%
Croix	Croix	PAC	2006	1	7 534	100%
Dardilly / Lyon	Porte de Lyon	Galerie	1986	33	3 690	100%
	Porte de Lyon	PAC	2003	2	1 401	100%
Dury	Dury Les Amiens / Amiens Sud	Galerie	1970	50	9 183	100%
	Dury Les Amiens / Amiens Sud	PAC	2000	2	5 898	100%
Englos	Englos Les Géants	Galerie	1969	87	17 218	100%
	Englos Les Géants	PAC	1976	20	91 109	100%
Epinay	L'ilo - Epinay	Galerie	2013	45	11 026	100%
Faches Thumesnil	Fâches Thumesnil	Galerie	1994	59	8 734	100%
	Fâches Thumesnil	PAC	2016	7	21 831	100%
Fontenay	Val de Fontenay	Galerie	1973	86	21 348	62%
	Val de Fontenay	PAC	1973	4	422	62%
Gien	Gien	Galerie	1987	9	1 677	100%

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Grande Synthe	Grande Synthe	Galerie	1974	33	5 296	100%
	Grande Synthe	PAC	1974	13	53 667	100%
Grasse	Grasse	Galerie	1999	14	1 343	100%
Illkirch	Strasbourg Illkirch	Galerie	1970	67	15 909	100%
	Strasbourg Illkirch	PAC	1970	2	3 180	100%
La Seyne Sur Mer	Côté Seyne	Galerie	1973	52	7 224	100%
	Côté Seyne	PAC	2003	2	1 848	100%
Le Canet	Le Canet	Galerie	1972	17	3 298	100%
Le Mans	Le Mans	Galerie	1982	73	13 617	100%
	Le Mans	PAC	1990	20	41 326	100%
Le Pontet	Avignon Nord	Galerie	1974	114	23 442	100%
	Avignon Nord	PAC	1986	29	85 144	100%
Leers	Leers	Galerie	1970	52	7 530	100%
	Leers	PAC	1992	12	19 920	100%
Lesquin	Lesquin	PAC	1992	2	5 399	100%
Louvroil	Val de Sambre	Galerie	1970	81	13 186	100%
	Val de Sambre	PAC	2016	21	30 929	100%
Luxeuil	Luxeuil	Galerie	1977	1	103	100%
Lyon / Saint Priest	Porte des Alpes	Galerie	1981	63	12 331	100%
	Porte des Alpes	PAC	1981	6	19 199	100%
Mantes La Jolie	Mantes	Galerie	1975	37	6 322	100%
	Mantes	PAC	1975	8	5 484	100%
Marseille	Marseille St Loup	Galerie	1981	33	4 688	100%
Maurepas	Maurepas - Pariwest	Galerie	1980	34	3 687	100%
	Maurepas - Pariwest	PAC	1980	3	1 133	100%
Mazamet	Mazamet	Galerie	1981	10	353	100%
Meaux	Les Saisons De Meaux	Galerie	2015	103	29 378	100%
Mont Saint Martin	Pôle Europe Mont St Martin	Galerie	2003	85	20 790	100%
	Pôle Europe Mont St Martin	PAC	2014	3	4 504	100%
Montgeron	Montgeron	Galerie	1984	4	10 146	100%
	Montgeron	PAC	1999	3	102	100%
Montvilliers	La Lézatrde	Galerie	1978	43	19 937	100%
Mulhouse	Mulhouse	Galerie	1996	37	5 647	100%
Neuilly Sur Marne	Neuilly/Marne	Galerie	1972	2	570	100%
Noyelles Godault	Noyelles	Galerie	1972	118	28 308	100%
	Noyelles	PAC	1973	30	57 896	100%
Orleans	Orléans Saint Jean de La Ruelle	PAC	2015	11	25 503	100%
	Orléans	Galerie	1971	41	18 473	100%
Pau	Pau	Galerie	1976	31	3 812	100%
	Perigieux - Marsac	PAC	2003	5	6 157	100%
Perigueux	Perigueux	Galerie	1985	43	5 044	100%
	Porte d'Espagne	Galerie	1969	59	11 535	100%
Perpignan	Porte d'Espagne	PAC	2011	12	61 943	100%
	Petit Forêt	PAC	1986	15	40 858	100%
Plaisir	Petit Forêt	Galerie	1972	46	8 046	100%
	Grand Plaisir	Galerie	1975	73	13 337	100%
Poitiers	Grand Plaisir	PAC	1975	11	33 216	100%
	Poitiers Sud	Galerie	2007	63	10 467	100%
Roncq	Roncq	Galerie	1970	48	11 307	100%
	Promenade de Flandres	PAC	2017	57	99 684	100%
Saint Omer	Rives de l'Aa	Galerie	1972	57	8 464	58%
	Rives de l'Aa	PAC	2009	3	15 740	100%
Saint Quentin	Saint Quentin	Galerie	1972	47	7 313	100%
	Saint Quentin	PAC	2013	9	25 963	100%
Schweighouse	Schweighouse	Galerie	1981	22	2 794	100%
	Schweighouse	PAC	1981	1	770	100%
Semecourt	Metz Sémécourt	Galerie	1992	79	13 774	100%
	Metz Sémécourt	PAC	1992	19	73 286	100%
Sète	Les Métairies / Sète	Galerie	1998	18	2 072	Location
Strasbourg	Strasbourg	Galerie	1977	46	14 154	100%
Trignac	Trignac	Galerie	1982	55	6 816	100%
	Trignac	PAC	1996	1	11 284	100%
Valence	Porte d'Ardèche	Galerie	1973	49	7 294	100%
	Guilherand Grange	PAC	1973	1	605	100%
Valenciennes	Valenciennes	Galerie	1973	10	931	100%
	Valenciennes	PAC	1998	1	100	100%
Villars	Villars	Galerie	1985	55	6 902	100%
	Villars	PAC	1991	8	22 267	100%
Villebon Sur Yvette	Villebon 2	Galerie	1988	50	7 802	100%
Vitry	Vitry	Galerie	2004	18	3 067	100%
France	Mandat - 6 sites				34 343	

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Luxembourg	Propriété / Location - 4 sites			199	59 278	
Luxembourg	La Cloche d'Or	Galerie	2019	130	75 000	85%
Luxembourg	JBBK	Bureau	2018	-	37 600	100%
Luxembourg	Kubik	Bureau	2018	-	9 087	100%
Luxembourg	Kirchberg (géré par Ceetrus)	Galerie	1996	69	12 591	20%
Luxembourg	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Italie	Propriété / Location - 31 sites			1 167	246 354	
Bergamo	Bergamo	Galerie	1976	19	1 864	Location
Brescia	Brescia S. Anna / Mazzano	Galerie	1995	18	4 516	100%
Cagliari	Cagliari Marconi	Galerie	1994	46	10 295	50%
	Cagliari Santa Gilla	Galerie	1992	45	10 384	50%
Casamassima	Casamassima	Galerie	1995	101	33 653	100%
Catane	Catania La Rena	Galerie	1998	16	3 124	100%
Catane	Misterbianco	Galerie	1989	17	1 485	Location
Cesano	Cesano Boscone	Galerie	2005	65	13 938	Location
Codogno	Codogno	Galerie	1989	20	4 320	Location
Concesio	Concesio	Galerie	1972	15	2 525	Location
Falconara	Falconara	Galerie	1992	24	2 204	Location
Fano	Fanocenter	Galerie	1994	46	11 474	100%
Loreto	Loreto	Galerie	2005	21	3 685	Location
Merate	Merate	Galerie	1976	32	8 202	Location
Mira	Mira	Galerie	2000	8	1 041	100%
Modugno	Modugno	Galerie	2004	23	4 370	100%
Monza	Monza	Galerie	2008	77	14 064	Location
Mugnano	Mugnano	Galerie	1992	40	9 445	Location
Napoli	Neapolis	Galerie	2010	71	14 022	100%
Nerviano	Nerviano	Galerie	1991	23	2 498	Location
Olbia	Olbia	Galerie	1993	59	12 006	50%
Palermo	Palermo Nuova Citta	Galerie	1990	9	907	100%
Piacenza	San Rocco Al Porto	Galerie	1992	36	6 974	100%
Pompei	Pompei	Galerie	1990	18	3 488	100%
Rescaldina	Rescaldina	Galerie	2000	83	19 242	100%
Rivoli	Rivoli	Galerie	1986	18	1 448	Location
Roma	Collatina	Galerie	1999	7	375	100%
Sassari	Sassari Predda Niedda	Galerie	1990	57	16 737	50%
Taranto	Taranto Porte Dello Jonio	Galerie	1999	76	16 606	100%
Venaria	Venaria	Galerie	1982	23	2 348	100%
Vimodrone	Vimodrone	Galerie	1989	54	9 114	100%
Italie	Mandat - 20 sites				248 946	

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Portugal	Propriété / Location - 10 sites			699	162 951	
Alfragide	Alegro Alfragide (géré par Ceetrus)	Galerie	1988	127	9 886	50%
Canidelo	Canidelo	Galerie	2009	8	417	Location
Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Galerie	1991	44	7 656	100%
Famalicão	Centro Comercial Jumbo Famalicão	Galerie	1996	31	3 339	100%
Maia	Centro Comercial Jumbo Da Maia	Galerie	1991	34	7 437	100%
Montijo	Forum Montijo	Galerie	2003	140	57 087	100%
Santo Tirso	Centro Comercial Pão Açúcar Sto. Tirso	Galerie	1996	7	670	100%
Setubal	Alegro Setubal (géré par Ceetrus)	Galerie	1992	117	13 928	50%
Sintra	Centro Comercial Jumbo Sintra	Galerie	2015	17	749	100%
	Forum Sintra	Galerie	2011	157	41 682	100%
	Sintra Retail Park	PAC	2000	17	20 102	100%
Portugal	Mandat - 2 sites				2 423	

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Espagne	Propriété / Location - 32 sites			1 207	325 851	
Alboraya, Valencia	Alcampo Alboraya	Galerie	1985	17	2 570	100%
	Pac Alboraya	PAC	1985	2	1 163	100%
Alcalá de Henares, Madrid	Alcampo La Dehesa	Galerie	1991	72	10 938	100%
	Pac La Dehesa	PAC	1991	8	55 351	100%
Alcorcón, Madrid	Alcampo Alcorcon	Galerie	1994	35	4 293	100%
	Pac Alcorcon	PAC	1994	2	434	100%
Burgos, Castilla la Mancha	Alcampo Burgos	Galerie	1996	50	7 838	87%
Colmenar Viejo, Madrid	Alcampo Colmenar Viejo	Galerie	2007	68	12 861	100%
	Colmenar Viejo New Units	Galerie	2016	1	2 106	100%
	Pac Colmenar Viejo	PAC	2007	9	5 784	100%
Cuenca, Cuenca	Alcampo Cuenca	Galerie	1996	15	1 308	100%
	Pac Cuenca	PAC	1996	2	450	100%
Ferrol, La Coruña	Alcampo Ferrol	Galerie	1986	26	2 363	100%
	Pac Ferrol	PAC	1986	3	330	100%
Gijón, Asturias	Alcampo Gijon	Galerie	1982	19	1 305	100%
Granada, Granada	Alcampo Granada	Galerie	1989	26	3 964	100%
	Pac Granada	PAC	1989	3	1 961	100%
Jerez	Jerez	Galerie	2010	11	1 500	Location
La Coruña, La Coruña	Alcampo La Coruña	Galerie	1985	16	823	100%
	Pac La Coruña	PAC	1985	1	170	100%
Linares, Jaen	Alcampo Linares	Galerie	1996	21	1 752	100%
	Pac Linares	PAC	1996	2	995	100%
Logroño, La Rioja	Alcampo Logroño	Galerie	1989	63	16 682	100%
	Pac Logroño	PAC	1989	2	1 170	100%
Madrid, Madrid	Alcampo Pio XII	Galerie	1996	23	1 392	100%
	Pac Pio XII	PAC	1996	2	305	100%
	Alcampo Moratalaz	Galerie	1986	24	1 719	100%
	Pac Moratalaz	PAC	1986	2	552	100%
	Alcampo Vallecas	Galerie	1982	11	400	100%
	Pac Vallecas	PAC	1982	2	525	100%
Marraxti, Islas Baleares	Alcampo Marraxti	Galerie	1993	46	6 436	100%
	Pac Marraxti	PAC	1993	5	6 940	100%
Motril, Granada	Alcampo Motril	Galerie	1998	13	572	100%
	Pac Motril	PAC	1998	3	3 998	100%
Nalón, Asturias	Alcampo Nalon	Galerie	2003	63	14 340	100%
	Pac Nalon	PAC	2003	2	253	100%
Oiartzun, Guipúzcoa	Oiartzun New Units	Galerie	2016	1	1 403	100%
Orihuela	Zenia Boulevard (<i>géré par Ceetrus</i>)	Galerie	2012	158	67 682	50%
Tenerife	Alcampo La Laguna	Galerie	1992	53	9 741	100%
Sant Adrià, Barcelona	Alcampo Sant Adria	Galerie	2001	36	6 569	100%
Sant Boi, Barcelona	Alcampo Sant Boi	Galerie	1997	66	5 437	100%
	Sant Boi New Units	Galerie	2016	4	1 952	100%
	Pac Sant Boi	PAC	1997	1	330	100%
Sant Quirze, Barcelona	Alcampo Sant Quirze	Galerie	1990	23	1 888	100%
	Pac Sant Quirze	PAC	1990	2	221	100%
Sevilla, Sevilla	Alcampo Sevilla	Galerie	1990	35	12 224	100%
Telde, Las Palmas	Alcampo Telde	Galerie	1997	28	3 146	100%
Utebo, Zaragoza	Alcampo Utebo	Galerie	1981	27	2 502	100%
	Pac Utebo	PAC	1981	4	5 587	100%
Vigo, Pontevedra	Alcampo Vigo 1	Galerie	1981	7	1 025	100%
	Alcampo Vigo 2	Galerie	1988	16	1 354	100%
	Hotel Vigo	Hotel	2018		990	100%
	Pac Vigo 1	PAC	1981	1	128	100%
	Pac Vigo 2	PAC	1988	2	449	100%
Zaragoza, Zaragoza	Alcampo Los Enlaces Zaragoza	Galerie	1997	23	7 410	100%
	Office Los Enlaces Zaragoza	Bureau	2016	1	689	100%
Espagne	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Hongrie	Propriété / Location - 18 sites			690	184 801	
Budakalasz	Budakalasz	Galerie	2012	36	3 520	100%
	Budakalasz	PAC	2012	1	1 160	100%
Budaors	Budaors	Galerie	1998	62	6 531	100%
	Budaors	PAC	2017	1	2 773	100%
Csömör	Csomor	Galerie	2002	25	1 493	100%
	Csomor	PAC	2002	1	1 160	100%
Debrecen	Debrecen	Galerie	2012	27	443	100%
Dunakeszi	Dunakeszi	Galerie	2001	67	9 382	100%
	Dunakeszi	PAC	2001	7	61 115	100%
Fot	Fot	Galerie	2012	50	7 118	100%
Kecskemét	Kecskemét	Galerie	2002	35	5 386	100%
	Kecskemét	PAC	2002	1	3 000	100%
Maglód	Maglód	Galerie	2009	48	6 165	100%
	Maglód	PAC	2009	2	4 624	100%
Miskolc	Miskolc 1	Galerie	2008	45	6 228	100%
	Miskolc 2	Galerie	2012	31	3 578	100%
	Miskolc	PAC	2008	3	9 016	100%
Obuda	Obuda	Galerie	2003	19	692	100%
Solymár	Solymar	Galerie	2005	22	1 939	100%
	Solymar	PAC	2005	2	5 735	100%
Soroksar	Soroksar	PAC	2000	6	14 474	100%
	Soroksar	Galerie	2000	66	6 130	100%
Szeged	Szeged	Galerie	2012	22	3 466	100%
Szekesfehervar	Szekesfehervar	Galerie	2001	23	1 443	100%
	Szekesfehervar	PAC	2005	3	4 452	100%
Szigetszentmiklos	Szigetszentmiklos	Galerie	2002	25	1 783	100%
Szolnok	Szolnok	Galerie	2012	22	4 883	100%
Torokbalint	Torokbalint	Galerie	2012	38	7 111	100%
Hongrie	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Roumanie	Propriété / Location - 24 sites			802	215 695	
Bacau	Bacau	Galerie	2014	12	808	Location
Baia Mare	Baia Mare Gallery	Galerie	2015	16	4 579	100%
Brasov	Brasov Vest Gallery	Galerie	2014	16	755	100%
	Coresi Gallery	Galerie	2015	118	30 800	100%
	Coresi Business Park	Bureau	2016	97	46 393	100%
	Coresi Retail Park	PAC	2015	13	13 748	100%
Bucuresti	Berceni Gallery	Galerie	2015	18	1 205	100%
	Crangasi Gallery	Galerie	2012	25	2 234	100%
	Drumul Taberei Gallery	Galerie	2014	83	12 032	100%
	Pallady Gallery	Galerie	2015	14	1 918	100%
	Titan	Galerie	2006	67	7 133	Location
	Vitan Gallery	Galerie	2014	20	2 667	100%
Cluj	Cluj Gallery	Galerie	2015	24	12 822	100%
Constanta	Constanta Gallery	Galerie	2015	21	4 314	100%
Craiova	Craiova Gallery	Galerie	2014	34	6 655	100%
	Craiova Retail Park	PAC	2016	1	1 128	100%
Galati	Galati Gallery	Galerie	2015	0	19 304	100%
Oradea	Oradea Gallery	Galerie	2015	27	5 755	100%
Pitesti	Pitesti	Galerie	2007	37	4 787	Location
	Pitesti Gavana Gallery	Galerie	2015	25	10 532	100%
Ploiesti	Ploiesti Gallery	Galerie	2015	17	1 870	100%
Satu Mare	Satu Mare Gallery	Galerie	2015	21	5 660	100%
Sibiu	Sibiu	Galerie	2014	17	938	Location
Targu Mures	Targu Mures Gallery	Galerie	2014	17	4 029	100%
Timisoara	Timisoara Nord Gallery	Galerie	2015	31	7 128	100%
	Timisoara Sud Gallery	Galerie	2015	31	6 503	100%
Roumanie	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Russie	Propriété / Location - 18 sites			836	169 238	
Altufievo	Altufievo	Galerie	2005	53	6 741	100%
Andreevka	Andreevka/Zelenograd	Galerie	2010	19	997	100%
Ivanovo	Ivanovo	Galerie	2008	26	6 264	100%
Izhevsk	Izhevsk	Galerie	2011	19	1 416	100%
Lefortovo	Lefortovo	Galerie	2009	21	985	100%
Marfino	Marfino	Galerie	2003	58	5 141	100%
Moscou	Pushkino	Galerie	2019	104	29 934	100%
Mytischki	Mytischki	Galerie	2002	41	4 923	100%
Rostov Orbitalnaya	Rostov Orbitalnaya	Galerie	2008	26	1 526	100%
Rostov-Gorizont	Rostov-Gorizont	Galerie	2009	31	5 713	100%
Ryazanka	Ryazanka	Galerie	2006	14	759	100%
Sokolniki	TDK Troika	Galerie	2008	104	18 709	100%
Krasnogorsk	Auchan Krasnogorsk	Galerie	2004	24	1 689	100%
Tambov	Tambov	Galerie	2009	48	13 825	100%
Togliatti	Aquarelle, Togliatti	Galerie	2017	52	11 401	100%
Tumen	Auchan Tumen Crystal	Galerie	2013	20	955	100%
Volgograd	Volgograd Aquarelle	Galerie	2013	176	58 260	100%
	Auchan Volgograd	Galerie	2013	18	3 247	100%
Russie	Mandat - 22 sites				39 079	

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Pologne	Propriété / Location - 24 sites			1 354	220 551	
Bielany	Bielany	Galerie	2003	79	22 836	100%
Bielskobiala	Bielsko-Biala	Galerie	2001	47	4 674	100%
	Bielskobiala	PAC	2001	3	2 572	100%
Bronowice	Galeria Bronowice	Galerie	2013	167	34 799	100%
Bydgoszcz	Bydgoszcz	Galerie	2001	46	6 034	100%
Czestochowa	Czestochowa	Galerie	2001	63	11 768	100%
Gdansk	Gdansk	Galerie	1998	70	15 300	100%
Gliwice	Gliwice	Galerie	2010	49	6 597	100%
Helmanska	Helmanska	Galerie	2008	59	11 564	100%
Katowice	Katowice	Galerie	2000	31	3 087	100%
Kolbaskowo	Kolbaskowo	Galerie	2008	40	5 182	100%
Komorniki	Komorniki	Galerie	2001	54	5 626	100%
Krasne	Rzeszow/Krasne	Galerie	2006	38	6 045	100%
Legnica	Legnica	Galerie	2002	42	3 794	100%
Lomianki	Lomianki	Galerie	2012	94	16 384	100%
Mikolow	Mikolow	Galerie	2000	56	4 992	100%
Modlinska	Modlinska	Galerie	1998	19	1 026	100%
Piaseczno	Piaseczno	Galerie	1996	54	7 239	100%
Plock	Plock Shopping Centre	Galerie	2001	29	3 131	100%
	Plock	PAC	2001	3	2 866	100%
Produkcyjna	Produkcyjna	Galerie	2000	54	7 361	100%
Rumia	Port Rumia	Galerie	2007	85	21 177	100%
Sosnowiec	Sosnowiec	Galerie	1999	52	4 120	100%
Swadzim	Swadzim	Galerie	2000	52	6 386	100%
Walbrzych	Walbrzych	Galerie	2004	45	4 266	100%
Zory	Zory	Galerie	2001	23	1 724	100%
Pologne	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Ukraine	Propriété / Location - 5 sites			130	20 502	
Belitchi	Belitchi	Galerie	2009	29	1 470	Location
Chernigivska	Chernigivska	Galerie	2014	7	737	Location
Kiev	Retail Park Petrivka	PAC	2008	8	10 941	100%
	Petrovka	Galerie	2008	35	2 147	Location
	Rive Gauche 1	Galerie	2018	51	5 207	Location
Ukraine	Mandat - 3 sites					

FAITS MARQUANTS ET PRINCIPALES VARIATIONS DE L'ANNEE

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Ceetrus est présent dans 10 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, les bureaux. Au 31 décembre 2019, Ceetrus gère 295 sites commerciaux, dont 219 en propriété, 23 en location et 53 en mandat de gestion.

	Total	P	L	M
France	82	75	1	6
Europe de l'Ouest	99	63	14	22
Europe de l'Est	114	81	8	25
Total	295	219	23	53

P : Propriété ; L : Location ; M : Mandat de gestion

Avec la volonté d'accompagner la mutation du retail et les évolutions des modes de vie, Ceetrus continue de réinventer ses sites commerciaux et co-construit avec les territoires de nouveaux quartiers de vie mixant commerces, logements, bureaux, espaces de loisirs et de services.

Au cours de l'année 2019, l'entreprise a rénové, transformé ou agrandi plusieurs lieux de vie et de commerce à travers l'Europe, réalisé une acquisition majeure en Italie, a inauguré 2 nouveaux centres commerciaux au Luxembourg et en Russie et a cédé 2 portefeuilles d'actifs en France.

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Projet StatioNord

Le 22 février 2019, Ceetrus et SNCF Gares & Connexions ont procédé à la signature des accords de partenariat concernant le projet de transformation de la gare du Nord à l'horizon 2024. Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) a été créée, dont le capital est détenu à 34 % par SNCF Gares & Connexions et 66 % par Ceetrus.



Stationord - Projet Gare du Nord

Projet EuropaCity

Le 7 novembre 2019, en marge du troisième Conseil de défense écologique, le gouvernement a annoncé l'abandon du projet EuropaCity. Les perspectives d'indemnisation au titre du préjudice causé par cette décision par excès de pouvoir ont été analysées avec les avocats du Groupe. La situation reflétée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 correspond à la situation future estimée la plus probable.

Cessions en France

Le 11 mars 2019, cession d'un portefeuille de sites constitué de 9 actifs (55.000 m² au total) au profit de la société Carlyle, associée avec la société Othrys.

Le 2 avril 2019, cession d'un portefeuille de sites constitué de 10 actifs (17.000 m² au total) au profit de la société BDG Invest.

En France :

- Le 18 novembre 2019, Aushopping Noyelles Godault en France a inauguré la deuxième phase de son extension (65 boutiques et 24.000 m² de surfaces additionnelles). Primark devrait ouvrir sur le site en avril 2020. Aujourd'hui, elle accueille le « Quartier Godault », avec ses 7 restaurants regroupés autour d'une « place de quartier ».



Quartier Godault - Espace Restauration

- Suite au remodeling de la galerie de Bordeaux Lac en 2018, Primark y a ouvert ses portes en avril 2019 et un pôle de 9 restaurants « l'Escale des Saveurs » s'est installé entre octobre et décembre 2019. La fréquentation du site a augmenté de 10% depuis et a permis la création de 300 emplois.



France - Bordeaux le Lac

En Europe de l'Ouest :

- Le 17 janvier 2019, Ceetrus Luxembourg a acquis 2.000 m² de bureaux et des parkings à proximité des bureaux JBBK et KUBIK, dans le quartier de Kirchberg.
- Inauguration du centre commercial La Cloche d'Or au Luxembourg le 28 mai 2019 (75.000 m² de commerce, 130 enseignes internationales)



Luxembourg - La Cloche D'Or

- En Espagne, Ceetrus a lancé le concept Xperience en ouvrant Sant Boi Xperience, nouveau centre de loisirs, restauration et retail park près de Barcelone (14.500 m² ; 350 emplois directs et indirects créés) et le Parque Rioja Xperience, à Logroño (GLA : 9.500 m² de GLA dédiés au loisir innovant et à la restauration ; 200 emplois directs et indirects créés)



Espagne - Sant Boi Xperience

- Le 21 mai 2019, la société Merlata Sviluppo a été créée par Ceetrus Italie (30%) et Immobiliare Europea (70%). L'objet de cette opération est la création d'un centre commercial majeur à proximité de Milan. Le 9 juillet 2019, la société Merlata Sviluppo a conclu l'acquisition de la société Merlata Mall Spa, détenteur du projet de construction de centre commercial Merlata Mall au nord-ouest de Milan (développement jusqu'à 70.000 m² de surface commerciale accueillant plus de 160 magasins et un pôle loisirs à l'horizon 2021)
- Rénovation de la galerie commerciale Belpò à Piacenza en Italie (65 magasins) et l'ouverture d'une clinique médicale et d'un gymnase.

En Europe de l'Est :

- Ouverture du site Pushkino en décembre 2019, qualifié de « Centre le plus innovant de la région de Moscou ». Il a également reçu le prix du meilleur développement commercial russe en 2019 avec l'ouverture de 100 boutiques sur 30.500 m².
- Ceetrus Hongrie lance la deuxième phase de son programme de promotion de logements sur le site commercial de Kecskemét (63 logements à l'horizon 2020).



Hongrie - Boroka Park II logements

MISE EN PLACE DE FINANCEMENTS

- Le 27 juin 2019, Ceetrus a conclu la levée d'un financement bancaire de 80 millions d'euros à échéance 2022.
- Le 27 juin 2019, la société roumaine détenteur du projet Coresi Business Park a conclu un contrat de crédit pour un montant de 31 millions d'euros à échéance 2024.
- En juin 2019, Ceetrus Russie a conclu un contrat de crédit pour un montant de 1 500 millions de roubles (approximativement 21 millions d'euros) à échéance 2024.

1^{ère} notation S&P

Le 31 octobre 2019, S&P Global Ratings a attribué à Ceetrus la notation financière de BBB- pour son crédit rating (alignée sur la notation d'Auchan Holding) et un rating BBB en stand alone.

Green Bond

Le 26 novembre 2019 Ceetrus a levé 300 millions d'euros via une émission obligataire verte (green bond), à échéance novembre 2026, assortie d'un coupon de 2,75%.

Ces opérations visent à diversifier les sources de financement du Groupe et à assurer sa liquidité à moyen et long terme.

AUTRES FAITS MARQUANTS

Actifs détenus en vue de la vente

Ceetrus a décidé de signer un protocole de vente concernant la cession d'un ensemble immobilier situé au Luxembourg. L'ensemble immobilier est composé des centres commerciaux et des bureaux détenus par Ceetrus et des hypermarchés détenus par Auchan Retail.

PARTENARIATS

Lyon Shop Design

Fort de son expertise territoriale, le groupe Ceetrus accompagne la démarche Lyon Shop Design pour son engagement à transformer le commerce par le design. Ce partenariat est l'opportunité de partager des bonnes pratiques quant à la transformation du retail. Le groupe Ceetrus a pour ambition de rassembler les acteurs locaux dont les commerçants présents dans ses centres commerciaux en les sensibilisant à l'importance de l'architecture et du design dans leur espace de vente.

Lyon Shop Design est un concours créé par la CCI de Lyon, qui met en lumière les créations ou rénovations originales de magasins, réalisées par des commerçants en tandem avec des architectes et/ou designers.

CineComedies

Pour la deuxième année consécutive, Aushopping a été sponsor du Festival CineComedies en France, organisé par l'association les amis CineComedies. Une sélection de 20 court-métrages a été projetée durant le Festival devant le public et un jury de professionnels à Lille.

Partenariat Aushopping / Racing Club de Lens

Le Centre Commercial Aushopping Noyelles devient partenaire officiel du RC Lens, en 2019. Les Sang et Or, nom qui leur vient des couleurs qu'ils portent depuis de nombreuses années, porteront donc le logo du site sur la manche du maillot de l'équipe professionnelle pour les matchs de championnat de Domino's Ligue 2.

Partenaire de la fête des lumières à Lyon

Les Centres Commerciaux Aushopping Caluire, Lyon Saint-Priest et Lyon Dardilly ont brillamment relayé la communication d'un des événements les plus visités au monde. C'est la 2ème année consécutive que Ceetrus est partenaire de l'événement. L'œuvre parrainée par Ceetrus cette année est : « Les Cueilleurs de Nuages » sur la Colline de Fourvière, par CozTen. L'artiste s'est inspiré d'inventions créées par des chercheurs pour capter l'eau emmagasinée dans les nuages afin de pallier la sécheresse due au réchauffement climatique.

Partenariat La Cravate Solidaire Bordeaux

La Cravate Solidaire est une association qui collecte puis redistribue les vêtements du monde professionnel : costumes, tailleurs, chaussures, vestes, chemises, pantalons, cravates et accessoires. L'association prépare ensuite les personnes éloignées de l'emploi aux entretiens de recrutement. Depuis début 2019, une centaine de personnes a été accueillies et accompagnées. Au final ? Un taux d'accès à l'emploi ou à la formation d'environ 70%.

Ceetrus a réhabilité une cellule sur le PAC de Bordeaux Lac afin de proposer à l'Association la Cravate Solidaire de s'y installer. Tout comme dans les autres boutiques sur le PAC et en galerie, l'Association est visible sur le site internet du Centre Commercial Aushopping Bordeaux Lac

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2019

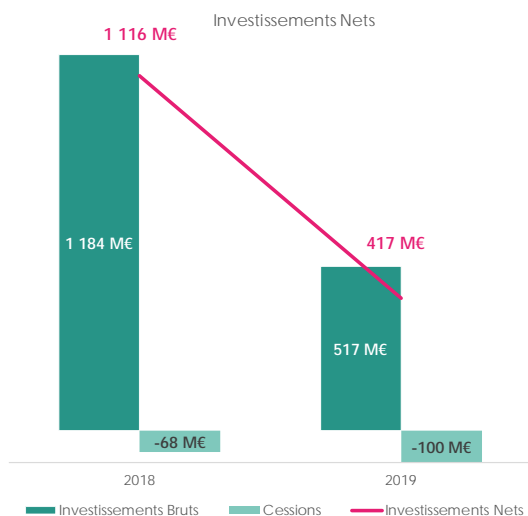
Ceetrus continue de bénéficier de l'impact des acquisitions faites en 2018 et d'une bonne tenue des loyers, dans un contexte qui reste tendu, en particulier dans le domaine de l'équipement de la personne et de la maison. Les frais restent maîtrisés alors que l'entreprise se focalise sur la transformation de ses sites. Les investissements réalisés en 2019 sont plus limités qu'en 2018.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

Au cours de l'année 2018, les investissements nets de Ceetrus ont été particulièrement élevés, notamment grâce aux acquisitions majeures réalisées au Portugal et au Luxembourg, ainsi qu'aux investissements dans les projets en cours.

Au cours de l'année 2019, Ceetrus a continué d'investir dans ses projets emblématiques tels que StatioNord ou La Cloche d'Or, ouvert en mai 2019. Les acquisitions et partenariats ont représenté 30% des investissements en 2019.

Dans le cadre de sa stratégie de rotation d'actifs, en mars et avril 2019, Ceetrus a cédé 19 actifs non stratégiques en France.

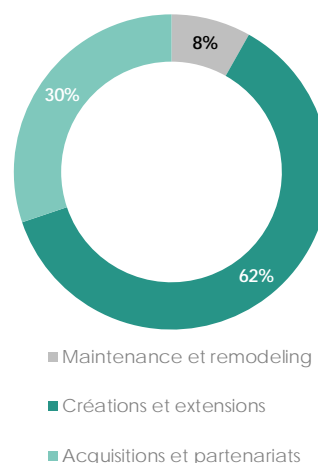


Les plus importants projets en cours de création reflètent la prépondérance des investissements dans des projets mixtes.

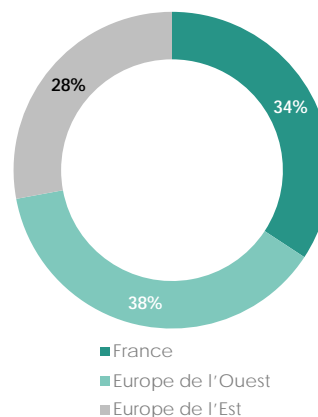
La Cloche d'or	Luxembourg	Création	Résidentiel
Casina Merlata	Italie	Création	Galerie
Vigo Station	Espagne	Création	Galerie + Gare
StatioNord	France	Création	Galerie + Bureaux + Gare
Milanord 2	Italie	Création	Galerie + Loisirs

En 2019 les investissements bruts de Ceetrus s'élèvent à 517 M€ et se répartissent comme suit :

Investissements par nature 2019

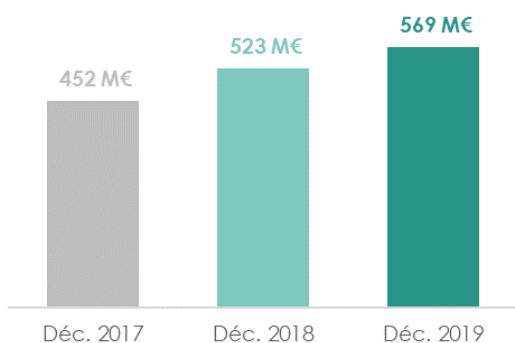


Investissements par zone 2019

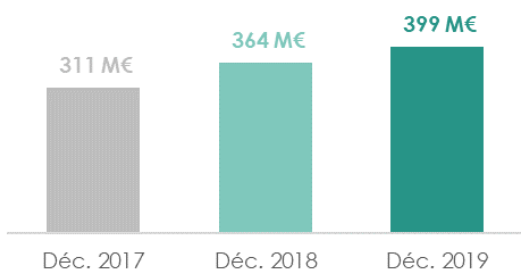


COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

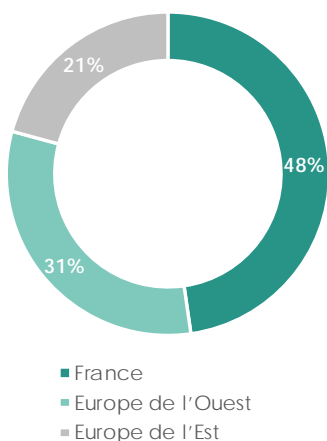
Les revenus locatifs bruts progressent de 8,8% comparés au 31 décembre 2018. Cette hausse s'explique principalement par les ouvertures des extensions en France et les acquisitions au Luxembourg. A périmètre comparable, la progression de loyers s'élève à 1,4%.



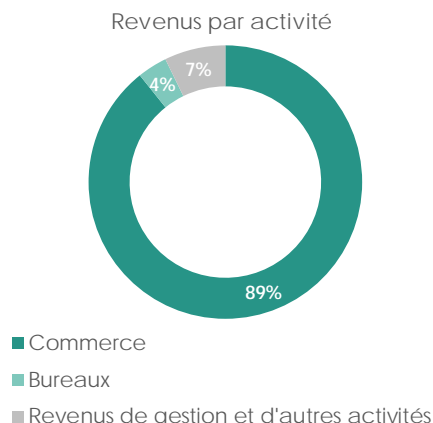
De même, l'EBITDA est en hausse de 9,6% par rapport à la période comparable. Cette progression s'explique par la forte croissance des revenus liée à l'expansion, combinée à une maîtrise des charges et des frais.



Répartition géographique des revenus locatifs bruts :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de Ceetrus. En 2019, cette activité contribue à 89% de ses revenus.

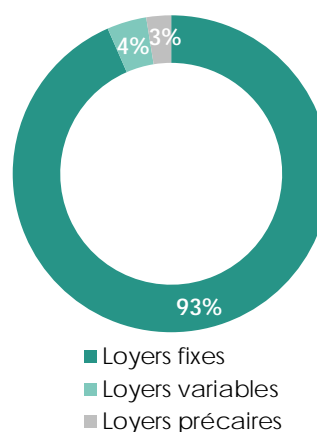


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales par zone géographique est la suivante :

Galeries commerciales	Loyers en € / m ² (1)
France	366 €/m ²
Europe de l'Ouest	296 €/m ²
Europe de l'Est	183 €/m ²

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

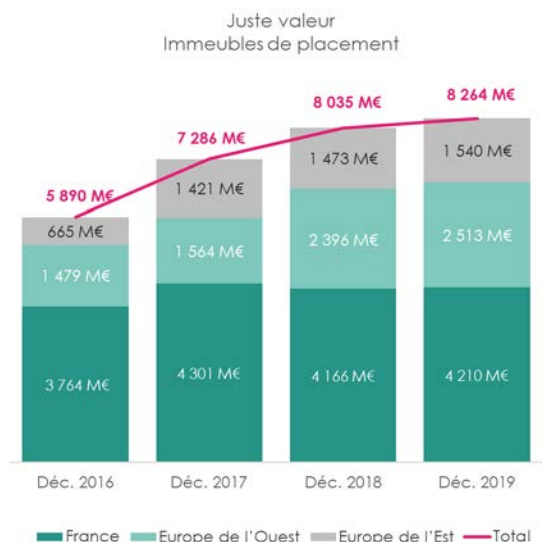
Les loyers variables et les loyers précaires, représentent au total 7% des revenus locatifs bruts.



COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'année 2019 est marquée par une hausse de la juste valeur des actifs de +2,8% à périmètre constant.

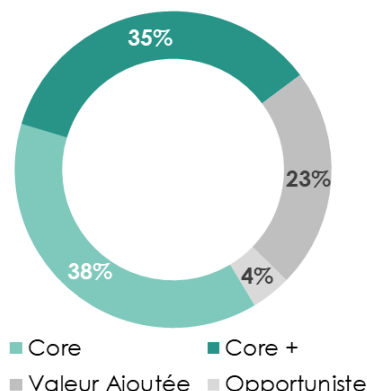
Au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 8 264 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une augmentation de 2,3% à périmètre comparable par rapport au 31 décembre 2018.



Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille d'actifs très diversifié par son nombre et sa présence géographique tout en détenant plus de 50% de sa juste valeur en France.

Il faut noter la transformation en cours du portefeuille de Ceetrus visant à augmenter le poids des sites régionaux mixtes Core ou Core+¹. Par le double effet des cessions et des investissements pour densifier les sites existants, la taille des actifs augmente significativement depuis 2016. En 2019, 73% des actifs rentrent dans la catégorie Core ou Core+.

Juste Valeur par catégorie d'actifs (Galeries, PAC, Bureaux)



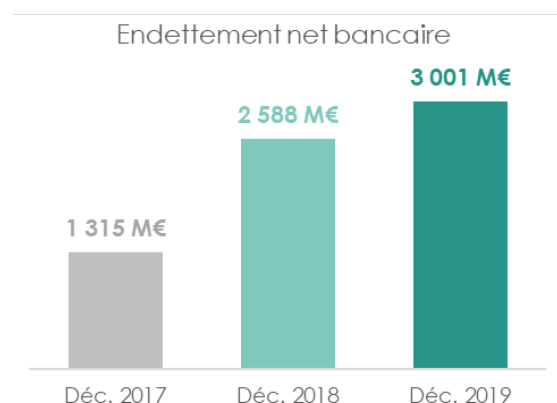
Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2019, la quote-part de Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 577,3 millions d'euros (contre 438,6 millions d'euros au 31 décembre 2018).

COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

En 2019, le niveau de l'endettement net bancaire augmente de 413 M€. Cette évolution est principalement liée au lancement d'une émission obligataire vert (Green bond) par Ceetrus SA pour 300 millions d'euros, à la mise place d'une nouvelle ligne bancaire bilatérale pour 80 millions d'euros et à l'augmentation de l'encours de financement sur les projets.

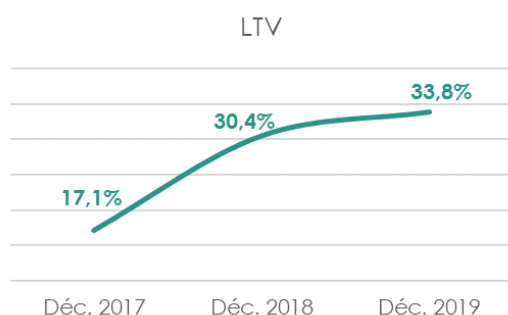
Pour rappel, la progression de la dette de Ceetrus entre 2017 et 2018 était principalement liée aux financements externes souscrits (le « Club Deal » de 500 millions d'euros, l'emprunt obligataire de 60 millions d'euros, les emprunts au Portugal et au Luxembourg pour 308 millions d'euros) et le financement par la centrale de trésorerie d'Auchan Holding.

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



Au 31 décembre 2019, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 33,8%, Pour rappel, le ratio est passé de 17,1% à 30,4% entre 2017 et 2018. Cette évolution était liée au niveau très élevé des investissements.

Le ratio de LTV de Ceetrus reste en dessous de la moyenne du secteur immobilier.



Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2017 ⁽¹⁾	Déc. 2018 ⁽³⁾	Déc. 2019 ⁽³⁾
Juste valeur des immeubles de placement ⁽²⁾	7 286	8 035	8 264
Participation dans les sociétés mises en équivalence	238	294	347
Autres actifs financiers non courants	168	174	269
Totalité du patrimoine	7 692	8 503	8 880
Dette financière brute	1 501	2 855	3 278
Trésorerie et équivalents	-114	-159	-146
Autres actifs financiers courants	-71	-107	-130
Dette nette bancaire ⁽⁴⁾	1 315	2 588	3 001
LTV	17,1%	30,4%	33,8%

- (1) Bilan consolidé pro forma des opérations en Italie
- (2) Hors étalement des franchises de loyers, paliers accordés, droits d'entrées, loyers payés à l'avance et actifs « droit d'utilisation »
- (3) Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2
- (4) Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

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

M€	Déc. 2017 ⁽¹⁾	Déc. 2018 ⁽²⁾	Déc. 2019 ⁽²⁾
Juste valeur des immeubles de placement avant retraitement ⁽³⁾	7 269	8 012	8 368
Actifs « droit d'utilisation » ⁽²⁾	na	na	-135
Retraitement étalements ⁽⁴⁾	17	23	31
Juste valeur des immeubles de placement après retraitement	7 286	8 035	8 264

- (1) Bilan consolidé pro forma des opérations en Italie
- (2) Informations complémentaires en annexes aux comptes consolidés : Immeubles de placement note 4.4
- (3) Y compris actifs détenus en vue de la vente
- (4) Etalement des franchises de loyers, paliers accordés, droits d'entrées, loyers payés à l'avance

Grâce à des conditions de financement favorables, Ceetrus continue à afficher un ratio *Interest Coverage Ratio* (ICR) supérieur au marché.



Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2017 ⁽¹⁾	Déc. 2018 ⁽¹⁾	Déc. 2019
EBITDA ⁽²⁾	311	364	399
Coût de l'endettement financier net	-28	-22	-30
ICR	11,2x	16,8x	13,5x

- (1) Compte de résultat consolidé pro forma des opérations en Italie
- (2) Hors retraitements IFRS 16

Pour conclure, Ceetrus a aisément absorbé ses investissements massifs de 2018 et maintient une situation financière solide au cours de l'année 2019.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCES

Au 31 décembre 2019, Ceetrus gère 2.281.000 m² GLA de galeries commerciales, soit 45.000 m² supplémentaires par rapport à fin 2018 :

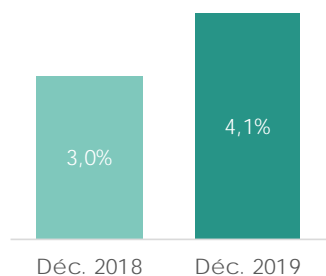
Surface GLA (en milliers de m ²)	Total	P	L	M
France	698	618	2	78
Europe de l'Ouest	921	589	68	264
Europe de l'Est	662	607	23	32
Total	2 281	1 814	93	374

P : Propriété / L : Location / M : Mandat de gestion

Ceetrus accueille un peu plus de 1 milliard de visiteurs par an. La fréquentation des sites a progressé de 4% au cours des 12 derniers mois.

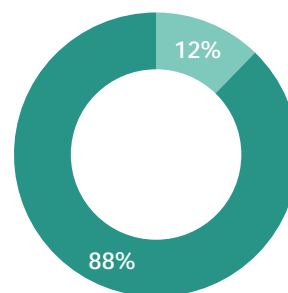
Cette attractivité est favorisée par la volonté profonde de créer du lien entre les citoyens (clients, habitants, enseignes, collaborateurs, associations, municipalités...). Les équipes ont organisé environ 15 000 animations en 2019.

Le taux de vacance locative à périmètre comparable de Ceetrus a augmenté par rapport au 31 décembre 2018, passant de 3,0% à 4,1%. L'augmentation est liée aux difficultés du secteur équipement de la personne, marqué par les liquidations judiciaires.



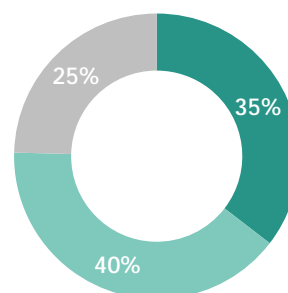
Le risque client est maîtrisé malgré les difficultés économiques rencontrées par certaines enseignes. En 2019, les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 2,9% des revenus, en légère diminution par rapport à 2018 (3,0%).

Enseignes (% surface)



- Enseignes Association Familiale Mulliez
- Autres

Enseignes par nature (% surface)



- Internationales
- Nationales
- Locales

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX

L'activité Bureaux représente 4% des loyers.

Ceetrus détient des bureaux situés au Luxembourg et en Roumanie :

- JBBK au Luxembourg
- Kubik au Luxembourg
- Coresi Business Park en Roumanie

À Villeneuve d'Ascq, dans le Nord de la France, Ceetrus construit un nouvel immeuble de bureaux appelé « Wellice ». En lien avec la stratégie de développement économique menée par la Métropole Européenne de Lille, il permettra d'accueillir de nouveaux emplois tout en participant au renouvellement du centre-ville et au développement d'activités tertiaires. Situé à la place d'un ancien parking sur un site commercial, « Wellice » s'inscrit dans une opération de requalification urbaine. Il se remarque par ses prestations de qualité et sa démarche environnementale forte. Avec ses travaux de construction lancés en 2019, il sera livré au 3e trimestre 2021.



France - Wellice

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE LOGEMENTS

Ceetrus participe à 6 projets de promotion résidentielle en partenariat avec des entreprises locales spécialisées dans le secteur :

- 59 logements livrés en Hongrie sur le site de Kecskemét, Boroka Park. 63 logements supplémentaires sont prévus d'être livrés en 2020 dans la deuxième phase du projet.
- 1 560 appartements, sur 2 230, ont été livrés en Roumanie sur le site de Coresi. Une seconde phase de 2 300 logements supplémentaires est prévue.
- 250 appartements en construction au Luxembourg sur le site de la Cloche d'Or, en réponse à une forte demande locale
- A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet d'aménagement global de 86.000 m² avec 700 logements prévus à long terme. Livraison prévisionnelle des premiers logements : 4^{ème} trimestre 2022.
- 52 logements planifiés en France dans le cadre du projet « Quadrilatère des Piscines » à Tourcoing (59). Le projet comprend 2.200 m² de bureaux et 1.400 m² de commerces, livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2022.
- Co-promotion avec Bouygues Immobilier 52 logements planifiés en France dans le cadre du projet « Quadrilatère des Piscines » à Tourcoing (59). Le projet comprend 2.200 m² de bureaux et 1.400 m² de commerces, livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2022.

PERSPECTIVES 2020

Dans la continuité de l'exercice 2019, Ceetrus poursuivra sa transformation lancé il y a un an maintenant.

Le contexte économique de l'année à venir s'annonce dans la lignée des mois précédents :

- Difficultés économiques de certaines enseignes présentes dans les sites Ceetrus et augmentation de la vacance ;
- Impact avéré du Coronavirus sur la chaîne d'approvisionnement des clients locataires et sur la fréquentation des sites par les clients finaux ;
- Modification des habitudes de consommations.

Malgré cet environnement économique global contraignant, Ceetrus a réussi à maintenir l'attractivité de ses sites et à limiter la hausse de la vacance au sein de ses actifs sur l'année 2019. Cette résilience, qui sera au cœur des objectifs pour l'exercice 2020, poussera Ceetrus à concentrer ses efforts et ses investissements sur les sites existants. La volonté de l'entreprise d'agir au plus près des citoyens Ceetrus (locataires, clients, collaborateurs) reste la principale préoccupation « **with citizens - for citizens** ».

Néanmoins, cette rationalisation des dépenses se fera en lien avec la Vision d'entreprise. Parce que Ceetrus est porteur de projets d'avenir, responsables et ambitieux, l'entreprise continuera de développer les sites de demain sur l'ensemble de ses territoires.

Ainsi, l'exercice 2020 démontrera la volonté de Ceetrus à répondre aux attentes des habitants de chaque territoire avec une offre mixte adaptée pour chacun de ses sites :

- L'activité bureaux continuera son expansion avec notamment la livraison d'espaces de travail en France ;
- La promotion résidentielle permettra de proposer des logements avec, entre autres, la mise sur le marché de la deuxième phase de Boroka Park en Hongrie ;
- Ceetrus poursuivra le développement de son activité principale, le retail, à travers des projets d'avenir répondant aux attentes des consommateurs de demain ;
- Les projets StatioNord en France, Milanord 2 en Italie et Vigo en Espagne sont les principaux chantiers sur lesquels Ceetrus concentrera ses efforts en 2020.

GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2019, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants. Le contrôle et le suivi de la gestion des risques de marché sont assurés par un Comité spécialisé qui se réunit au moins deux fois par an. La direction générale est représentée dans cette instance qui est notamment chargée d'apprécier le respect de la politique de couverture et donc le niveau des couvertures mises en place, leur adéquation aux sous-jacents et la qualité des différentes contreparties.

RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du groupe Ceetrus est de disposer en permanence de financements suffisants à moyen et long terme tout en disposant d'une marge de manœuvre importante. Au cours de cet exercice, le Groupe Ceetrus a continué d'accéder à des liquidités à des conditions favorables, tout en bénéficiant de financements accordés par Auchan Holding.

Covenants et ratios financiers

La capacité du Groupe Ceetrus à lever de nouvelles dettes, à refinancer ses dettes existantes ou, plus généralement, à lever des fonds sur les marchés financiers, dépendra de nombreux facteurs, dont la notation du Groupe Ceetrus par les agences de notation.

Certains accords que les entités du groupe Ceetrus ont conclus contiennent des engagements et des covenants financiers à respecter. En cas de défaut non corrigé ou non levé, les créanciers concernés pourraient mettre fin à leur engagement et/ou exiger le paiement immédiat des sommes dues. Cela pourrait activer les clauses de défaut croisé dans le cadre d'autres accords de financement conclus par Ceetrus ou d'autres entités du groupe, ce qui aurait un effet négatif important pour le groupe Ceetrus.

RISQUE DE TAUX

Les emprunts et les dépôts du groupe Ceetrus sont réalisés à des taux d'intérêts variables, principalement basés sur l'Euribor plus ou moins une marge, mais également à taux fixe. Le groupe Ceetrus applique une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux d'intérêt. Cette gestion passe par la souscription de produits dérivés de taux d'intérêts dont le seul but est de réduire l'exposition du groupe Ceetrus aux fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette, avec un objectif strict de couverture. Dans le cadre de cette gestion, le groupe peut utiliser différents types d'instruments, notamment des swaps, des caps ou des swaptions.

RISQUE DE CREDIT

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

Concernant les placements, sauf exception, la politique de Ceetrus et des sociétés du périmètre de consolidation est de placer les excédents auprès de contreparties autorisées en montant et décidées par le Comité Financier, selon une grille de notation. Le Groupe ne retenant que des établissements bancaires jugés robustes.

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

L'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés portés par Ceetrus et les sociétés du périmètre de consolidation intègre une composante « risque de contrepartie » et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés. L'évaluation du risque de

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

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

individuelle. Les pertes sur loyers sont historiquement faibles, l'existence de dépôts de garantie permettant une gestion appropriée des éventuels impayés.

RISQUE DE CHANGE

Les entités composant le groupe Ceetrus sont exposées au risque de change sur les financements internes et externes libellés dans une devise autre que l'euro (taux de change du bilan) ainsi que sur la valeur des actifs immobiliers et les revenus de location de ses filiales en devises (forint hongrois, zloty polonais, lei roumain, dollar américain, rouble russe). Les financements internes libellés dans une devise autre que l'euro sont systématiquement couverts par le biais d'instruments dérivés.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

MISES EN PLACE POUR L'ENSEMBLE DES SOCIETES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

PROCÉDURE CONCOURANT À LA PRODUCTION DES ÉTATS FINANCIERS

Management et structure de la Direction financière Ceetrus SA

Le Président du Conseil d'Administration s'appuie sur la direction financière pour produire les états financiers. Les services de comptabilité, consolidation, contrôle de gestion, juridique, fiscal et la trésorerie sont placées directement sous la responsabilité du Directeur Financier.

La direction financière de Ceetrus, composée des différentes directions mentionnées ci-dessus établit un calendrier :

- des clôtures mensuelles ;
- des reportings mensuels de trésorerie et de contrôle de gestion ;
- des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles ;
- des reportings trimestriels, semestriels et annuels de consolidation ;
- élaboration du plan et des objectifs.

La direction du contrôle de gestion produit les informations analytiques pour les besoins de la gestion opérationnelle du Groupe.

Dans l'ensemble de la société, un directeur financier et/ou un contrôleur de gestion encadre un chef comptable et une équipe comptable.

La société fait appel à un personnel comptable qualifié garant d'une comptabilisation correcte et conforme aux principes comptables. Ce personnel a été formé aux outils informatiques comptables utilisés.

Systèmes informatiques comptables

Les opérations et événements comptables sont soit saisis directement dans les logiciels standards de comptabilité, soit saisis dans des applications amont (logiciels internes ou standards). Ces saisies génèrent des écritures comptables qui sont ensuite déversées automatiquement ou saisies manuellement dans les logiciels standards de comptabilité. Ces interfaces ou saisies font l'objet de procédures de contrôle automatiques ou manuelles.

Les logiciels standards de comptabilité sont mis en œuvre et paramétrés par des administrateurs

fonctionnels et techniques qui définissent les fonctionnalités, le référentiel comptable et les états financiers pouvant être créés.

Référentiel comptable

Les états financiers consolidés de Ceetrus sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards, normes publiées par l'International Accounting Standards Board et approuvées par l'Union européenne au 31 décembre 2019).

Ces états sont élaborés sur la base des informations communiquées par les directions financières des filiales. À ce titre, un référentiel de reporting et de consolidation (manuel des principes et règles comptables, plan de comptes) a été établi et diffusé auprès des filiales. Il fait l'objet de mises à jour périodiques et est consultable en intranet y compris pour les commissaires aux comptes.

Procédures d'arrêtés des comptes sociaux et des comptes consolidés

Ceetrus et ses filiales procèdent à des arrêtés trimestriels tant pour les comptes sociaux que pour les comptes consolidés. Les arrêtés du 30 juin et 31 décembre font respectivement l'objet d'un examen limité et d'un audit de la part des commissaires aux comptes et ils sont également présentés au Comité d'Audit de Ceetrus. Ceux du 31 mars et du 30 septembre sont adressés aux membres du Comité d'Audit et aux commissaires aux comptes, mais ils ne font pas l'objet d'un audit ou d'un examen limité.

Les principales étapes à respecter sont les suivantes :

Sur l'arrêté des comptes sociaux

Les arrêtés intermédiaires sont réalisés selon les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation qu'au 31 décembre. Tous les arrêtés sont finalisés avant la fin du mois qui suit le trimestre.

Sur l'arrêté des comptes consolidés

La consolidation est réalisée avec l'outil informatique commun Hypérior (HFM) qui est déployé dans les filiales de Ceetrus. Elle s'appuie

sur le plan de comptes commun de la consolidation, une méthodologie actualisée chaque trimestre et un ensemble de règles et méthodes comptables conformes aux normes comptables internationales (IFRS). Le plan de comptes est défini et documenté par le service consolidation de Ceetrus.

Les données sont transmises par les filiales selon un format imposé, au moyen de l'outil de consolidation unique Hypérion (HFM) qui sert à l'élaboration de l'information financière pour l'ensemble des phases de consolidation, garant de la cohérence et de l'homogénéité des données qui les composent.

Le processus de reporting et de consolidation semestriel et annuel intègre, via ce même outil unique, le recensement des informations nécessaires à l'établissement de l'annexe aux états financiers consolidés de Ceetrus.

Les réunions de pré-clôture

Le processus de clôture décrit ci-dessus est complété par des réunions de pré-clôture avec les principaux périmètres courant juin (pour la clôture du 30 juin), courant novembre (pour la clôture du 31 décembre). À ces réunions participent les principaux responsables de la direction financière et l'équipe financière de la filiale concernée.

Les réunions de pré-clôture permettent de préparer les clôtures comptables en anticipant le traitement des événements significatifs et des opérations particulières telles que les acquisitions, cessions, fusions et l'identification et l'estimation des risques.

Les réunions de clôture des comptes

Les comptes annuels et consolidés sont audités et sont présentés au Comité d'Audit durant le mois de février. Les comptes consolidés semestriels sont audités et sont présentés au Comité d'Audit durant le mois d'août.

PROCÉDURES AYANT UN IMPACT SUR L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Procédures de suivi des immobilisations

Une procédure en vigueur régit les règles d'approbation des investissements pour tout projet d'un montant significatif. L'accord est donné sur la base des taux de rendement interne (TRI) et des taux de rentabilité des capitaux utilisés.

La valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles est testée selon les normes IFRS.

Concernant les immeubles de placement, une évaluation semestrielle est réalisée par des experts indépendants afin de déterminer leur juste valeur. Ces évaluations sont effectuées de façon exhaustive pour le patrimoine de Ceetrus.

Procédures de suivi et d'inventaire des avantages accordés au personnel

La société recense et enregistre l'ensemble des avantages accordés au personnel. Suivant les lois et les usages de chaque pays, la filiale participe à la constitution des retraites de son personnel.

Procédures de suivi de la trésorerie

Un reporting de l'endettement financier et du résultat financier de Ceetrus permet de consolider les données réelles ainsi que les données prévisionnelles à 3 mois. Le reporting est réalisé avec le même logiciel que celui utilisé par le département consolidation et par le département de contrôle de gestion.

Ce reporting permet au département trésorerie de Ceetrus (Ceetrus Finance) de suivre avec réactivité l'évolution de l'endettement financier et du résultat financier par rapport au budget. Ce reporting est communiqué en milieu de chaque mois à la direction.

Une charte de trésorerie définissant de manière précise les rôles et responsabilités des différentes entités a été diffusée à toutes les filiales.

Par ailleurs, à chaque fin de trimestre, les filiales adressent à la direction trésorerie sur la base d'un format standard, un reporting de trésorerie détaillant les facilités de crédit autorisées, utilisées et disponibles ainsi que les placements. Ces données sont consolidées et un reporting trimestriel de liquidité est établi et communiqué à la direction.

Politiques juridiques et fiscales

Les politiques juridiques et fiscales ainsi que les opérations majeures dans ces domaines sont présentées régulièrement au Comité de Direction et au Conseil d'Administration. La validation des structures juridiques relève de la direction juridique et fiscale, en concertation avec les directions financières des filiales et fait l'objet d'une mise à jour trimestrielle.

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Dans chaque catégorie ci-dessous, le groupe Ceetrus présente les risques les plus importants en tenant compte de l'impact négatif de ces risques et de la probabilité de leur survenance.

RISQUES MACROECONOMIQUES ET SECTORIELS

Le groupe Ceetrus est exposé à des risques liés à une évolution défavorable des facteurs macroéconomiques

Le patrimoine immobilier du groupe Ceetrus comprend 295 actifs (au 31 décembre 2019, répartis en centres commerciaux - 77 % de la valeur globale, parcs de vente au détail - 12 %, terrains - 4 %, bureaux - 6 % et autres - 1 %) situés en Europe occidentale et en Europe orientale pour une valeur totale d'environ 8,3 milliards d'euros.

Les activités de développement et l'évaluation des actifs immobiliers du groupe Ceetrus pourraient être affectées par un environnement politique changeant ainsi que par des changements défavorables des principaux facteurs macroéconomiques dans les pays où il opère tels que la baisse du produit intérieur brut, de l'emploi, du pouvoir d'achat, des dépenses de consommation, des indices servant de base aux ajustements des loyers, de la hausse des taux d'intérêt et des difficultés à obtenir des financements de la part des acheteurs potentiels.

Une évolution défavorable des facteurs économiques susmentionnés pourrait avoir un impact sur l'activité, la situation financière et les résultats du groupe Ceetrus en augmentant les risques suivants :

- une capacité réduite à louer des espaces ;
- une détérioration de la situation financière des locataires, des copropriétaires ou des partenaires (joint-ventures) ;
- une diminution des revenus locatifs ;
- des mouvements défavorables dans la valorisation des actifs ; et
- une capacité réduite à entreprendre son activité de développement.

Les conditions de récession et de faible croissance sur ses principaux marchés pourraient affecter défavorablement le groupe Ceetrus

Au 31 décembre 2019, environ 51% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers du groupe Ceetrus est située en France. La concentration de ses actifs sur le territoire français signifie qu'une dégradation significative de la

conjoncture économique aurait un impact plus important sur les résultats et la situation financière du groupe Ceetrus que ceux d'une société immobilière dont le portefeuille immobilier est plus largement réparti en Europe ou à l'international.

En particulier, une baisse des loyers du marché français entraînerait une diminution des revenus locatifs du groupe Ceetrus à moyen terme.

Le groupe Ceetrus possède et exploite également des centres commerciaux dans d'autres pays. Ces pays peuvent présenter des profils de risque différents de ceux du marché français, notamment en termes de conditions économiques et de réglementations. Ces risques cumulés sur les autres pays pourraient avoir un impact négatif sur les activités et la situation financière du groupe Ceetrus.

L'évolution des habitudes et des préférences d'achat des consommateurs peut entraîner une baisse de la consommation dans les centres commerciaux du groupe Ceetrus

Une part importante des revenus du groupe Ceetrus dépend de la capacité des locataires à générer et maintenir leur chiffre d'affaires et ainsi de garantir un loyer pour le groupe. Si le groupe Ceetrus, ou ses locataires, ne parvenaient pas à répondre aux changements de comportements des consommateurs, cela pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs et des résultats financiers.

En effet, les dépenses des consommateurs pourraient être de plus en plus orientées vers d'autres canaux de vente, tels que la vente de proximité et le e-commerce. Un déplacement des dépenses de consommation vers des canaux de vente alternatifs pourrait entraîner une baisse du trafic des consommateurs dans les centres commerciaux du groupe Ceetrus. Cela pourrait se traduire, entre autres, par une diminution des revenus locatifs et par une baisse de la demande de surfaces de vente. Chacune de ces situations pouvant avoir un impact négatif sur son activité, sa situation financière et les résultats d'exploitation.

RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Les évolutions réglementaires pourraient avoir un effet négatif sur les revenus du groupe Ceetrus ou lui imposer des coûts et des responsabilités plus importants

Le groupe Ceetrus est soumis à la réglementation des baux commerciaux dans l'exercice de ses activités. En France, les dispositions contractuelles relatives à la durée du bail, à sa résiliation, à sa nullité, à son renouvellement et à l'indexation des loyers peuvent être qualifiées de dispositions d'ordre public. Ces dispositions pourraient limiter les conditions d'augmentation des loyers.

En outre, le loyer de certains types de baux ne peut être révisé que tous les trois ans, les expulsions pour non-paiement de loyer peuvent être soumises à des délais importants, et la validité des baux qui comprennent des planchers d'indexation peut être contestée.

Plus généralement, le groupe Ceetrus est soumis à un large éventail de réglementations strictes, notamment dans le domaine des lois environnementales. Par exemple, en vertu de certaines lois environnementales, les propriétaires ou exploitants de biens immobiliers peuvent être tenus responsables des coûts et dommages résultant de la contamination du sol ou de l'eau par des substances dangereuses.

Le non-respect des lois, des réglementations ou des normes auxquelles le groupe est soumis dans les différents pays où il opère, peut entraîner des coûts imprévus importants pour le groupe Ceetrus, nuire à sa capacité de vendre ou de louer des actifs ou d'emprunter de l'argent à des conditions acceptables.

La corruption et les pratiques commerciales contraires à l'éthique menées par des employés ou des tiers dans la conduite des affaires pourraient, dans certaines circonstances, nuire à la réputation et à la situation financière du groupe Ceetrus.

Le secteur de l'immobilier est particulièrement sensible à toute une série de pratiques de corruption, dans la mesure où le développement de projets nécessite des autorisations gouvernementales et des investissements importants dans lesquels de nombreux acteurs de l'immobiliers sont engagés. Ceetrus opérant dans des pays classés comme ayant des niveaux de corruption élevés est d'autant plus concerné.

En France, la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (également connue sous le nom de « loi Sapin II ») impose aux entreprises de prendre des mesures pour prévenir et identifier les actes de corruption ou les délits d'initiés.

Cette loi peut également entraîner des sanctions administratives ou pénales pour le groupe.

Risques liés aux réglementations sur le développement urbain, la construction, la sécurité et l'exploitation des centres commerciaux

Les activités de Ceetrus sont soumises à des réglementations d'urbanisme, à des critères d'obtention des permis de construire et à des autorisations commerciales contraignantes. Ces réglementations peuvent varier de manière significative en fonction de l'orientation générale des politiques locales, régionales et nationales. Sur certains de ses projets, le groupe Ceetrus est exposé à des facteurs réglementaires sur lesquels les autorités politiques ont une influence importante. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ces exigences, des amendes et des sanctions pénales peuvent également être imposées, selon la juridiction.

Tout changement réglementaire concernant les exigences en matière d'aménagement ou de sécurité des établissements ouverts au public pourrait accroître les restrictions ou les contraintes liés au développement de centres commerciaux et ainsi limiter les opportunités et les perspectives du groupe Ceetrus. À l'inverse, tout assouplissement des règlements de zonage commercial pourrait faire baisser la valeur des actifs immobiliers.

Les évaluations du portefeuille immobilier du groupe Ceetrus sont susceptibles de varier d'un exercice à l'autre

Le groupe Ceetrus a choisi d'utiliser l'option de la juste valeur pour ses immeubles de placement conformément à la norme IAS 40. La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de placement est décrite dans la note 4.4 des comptes annuels consolidés 2019.

Un processus d'évaluation immobilière a été mis en place pour estimer la juste valeur des immeubles de placement. Deux experts immobiliers indépendants sont nommés pour fournir des évaluations des immeubles de placement du groupe Ceetrus. Le processus d'évaluation des biens immobiliers est mené par les évaluateurs immobiliers selon la meilleure connaissance du marché, sur la base de transactions comparables mais aussi de transactions en cours non encore finalisées mais qui reflètent l'appétit des investisseurs à ce jour. Toutefois, cette estimation nécessite des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives du marché, l'évaluation des budgets pour les travaux à réaliser et la date

d'achèvement estimée (en particulier pour les actifs en phase de développement). Par conséquent, la valeur du portefeuille immobilier est sensible aux augmentations et aux diminutions des critères utilisés par les évaluateurs indépendants.

L'évaluation des actifs du groupe Ceetrus peut donc être soumise à des variations importantes qui peuvent avoir un impact sur la situation financière du groupe Ceetrus.

RISQUES OPERATIONNELS

Le niveau de fréquentation des centres commerciaux du groupe Ceetrus repose sur la présence et l'attractivité des hypermarchés du groupe Auchan

Le groupe Ceetrus bénéficie de la présence, et donc de l'image et de la réputation, des hypermarchés du groupe Auchan pour une grande majorité des centres commerciaux qu'il exploite. La présence de ces hypermarchés sous l'enseigne du groupe Auchan est un facteur majeur de l'attractivité des centres commerciaux attenants et contribue de manière significative à la fréquentation des visiteurs, ce qui profite à l'ensemble des locataires-détaillants du groupe Ceetrus.

Une perte d'attractivité de l'enseigne Auchan aurait probablement un effet négatif important sur la fréquentation des centres commerciaux du groupe Ceetrus et sur l'activité de ses locataires et par conséquent, sur le total des revenus locatifs et sur la situation financière du groupe Ceetrus.

Le groupe Ceetrus est exposé aux risques liés aux projets de rénovation, de restructuration et d'expansion de ses centres commerciaux

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation et de développement de son portefeuille immobilier, le groupe Ceetrus mène des projets de rénovation, de restructuration et d'expansion de ses centres commerciaux.

Ces projets sont soumis à un certain nombre de risques, dont les suivants :

- les autorisations administratives demandées par le groupe Ceetrus nécessaires pour réaliser les rénovations et les agrandissements pourraient être retardées ou refusées ;
- le groupe Ceetrus pourrait ne pas obtenir de financement pour ses projets à des conditions satisfaisantes ;
- les revenus locatifs pourraient être inférieurs à ceux initialement prévus au budget ou attendus. Les contrats de prélocation signés pourraient ne pas être honorés à leurs conditions initiales et le

groupe Ceetrus pourrait rencontrer des difficultés pour louer des espaces qui n'ont pas été loués dans la phase de prélocation ;

- le coût de la rénovation des actifs pourrait s'avérer plus élevé que les évaluations initiales. Les phases de rénovation pourraient être plus longues que prévu et des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient survenir en raison de la complexité de certains projets.

En outre, si le groupe Ceetrus entend continuer à offrir une expérience de haute qualité pour satisfaire les attentes de ses locataires et de ses clients, cela nécessite des dépenses et des investissements réguliers. Toute insatisfaction prolongée et importante de ses clients pourrait affecter la réputation et l'attrait du groupe Ceetrus pour les marques de détail actuellement présentes. Ces insatisfactions pourraient également entraîner une baisse de la fréquentation des sites, et donc avoir un effet négatif important sur les activités et la situation financière du groupe Ceetrus.

Le groupe Ceetrus est exposé à des situations de crise pouvant affecter ses activités de façon imprévisibles (attaques terroristes, catastrophes naturelles, blocage des sites, risques sanitaires...)

Les attaques terroristes, les grèves, les crises sanitaires et les mesures de préventions associées, pourraient entraîner une diminution du trafic de visiteurs voire la fermeture des centres commerciaux du groupe Ceetrus. Plus généralement, ces événements peuvent créer des incertitudes économiques et politiques qui pourraient avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière et les résultats d'exploitation du groupe Ceetrus. Les centres commerciaux pourraient également être touchés par des catastrophes naturelles telles que des inondations et des incendies, qui pourraient rendre les sites inaccessibles ou nécessiter une reconstruction importante. De tels événements, en particulier si les polices d'assurance du groupe Ceetrus ne couvraient pas tous les dommages y afférents, pourraient avoir un effet négatif important pour le groupe Ceetrus.

Le groupe Ceetrus est exposé à des risques liés aux systèmes d'information

Le groupe Ceetrus utilise un certain nombre de systèmes d'information qui jouent un rôle essentiel dans la conduite de ses activités, comme pour la facturation des loyers et la gestion financière et comptable. Toute défaillance, interruption, compromission des systèmes d'information ou perte de données pourrait entraîner des défaillances ou des interruptions dans les activités du groupe

Ceetrus, générant des coûts importants pour la récupération des données.

Le groupe Ceetrus pourrait être tenu pour responsable si les mesures mises en place pour prévenir de telles attaques étaient jugées insuffisantes.

Le groupe Ceetrus pourrait ne pas être en mesure d'attirer et de retenir des employés clés

Le groupe Ceetrus dépend de l'engagement et de l'expertise de ses dirigeants. La direction du groupe Ceetrus est composée de cadres et de salariés expérimentés, choisis pour leurs compétences et leur expertise avérées dans la gestion des activités immobilières.

L'équipe de direction du groupe Ceetrus possède une expérience significative dans le

secteur. Le succès du groupe Ceetrus dépend en partie des contributions de cette équipe. La perte de membres de la direction du groupe Ceetrus pourrait avoir un impact négatif sur sa capacité à développer et à mettre en œuvre un plan d'affaires efficace. En outre, le groupe Ceetrus pourrait ne pas être en mesure de trouver des remplaçants appropriés. La perte des employés clés du groupe Ceetrus pourrait également entraîner des pertes de compétences techniques ou spécifiques, ce qui pourrait ralentir ou modifier certaines activités ou projets. Toute incapacité du groupe Ceetrus à retenir du personnel hautement qualifié ou à attirer de nouveaux employés et à les former pourrait réduire l'efficacité de son organisation et sa capacité à exécuter sa stratégie.

DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Ceetrus a déployé un dispositif de lutte contre la corruption qui s'inscrit dans le prolongement de la Charte éthique Auchan Holding et dans la mise en place du programme issue de la loi dite loi Sapin II.

La Charte éthique Auchan Holding est commune à l'ensemble des pays et aux 2 entreprises, Auchan Retail et Ceetrus. Elle affirme pour Auchan Holding l'ensemble des principes éthiques qui guident ses relations avec ses collaborateurs, ses clients, ses partenaires, ses actionnaires et son environnement. Elle énonce sa tolérance zéro de tous faits de corruption.

Ceetrus a décliné la Charte éthique Holding dans un code éthique des collaborateurs qui a été communiqué aux collaborateurs et signé numériquement (hormis pour les pays où des contraintes ne permettaient pas une signature électronique et qui ont donc opéré un suivi manuel des signatures).

Le code éthique des collaborateurs illustre en pratique la mise en œuvre des principes éthiques. Les situations sont ainsi illustrées par des cas concrets.

Un code d'éthique partenaires sera diffusé initialement aux preneurs à bail et sera étendu à l'ensemble des partenaires Ceetrus.

Le code éthique est intégré au règlement intérieur ou équivalent local. Le régime disciplinaire a été modifié en conséquence. Il est ainsi prévu qu'en cas de corruption active (offre d'argent ou assimilé de façon indue) ou passive (acceptation d'argent ou assimilé de façon indue) des sanctions disciplinaires sont encourues pouvant aller jusqu'au licenciement.

En parallèle, Ceetrus a déployé une plateforme d'alerte éthique qui permet à la fois d'obtenir des conseils ou des réponses sur des questionnements en relation avec l'éthique mais également de remonter des situations qui semblent contraires à nos codes.

Le site est accessible dans toutes les langues de la communauté Ceetrus, c'est-à-dire des collaborateurs Ceetrus, auxquelles s'ajoute l'anglais.

Quelle que soit l'option prise par la personne qui se connecte sur la plateforme pour y poster un message, elle bénéficie de la protection du lanceur d'alerte.

Le dispositif développé par Ceetrus a été confié à un prestataire certifié pour sa conformité aux normes, il garantit l'hébergement de la plateforme, le cryptage, la conservation et la

confidentialité des données. Les serveurs sont conformes pour l'ensemble des pays où Ceetrus est implanté.

La plateforme « speakup.ceetrus.org » permet de lancer une alerte, d'obtenir un conseil ou une réponse. Les alertes sont confidentielles et donc conformes pour l'ensemble des pays d'implantation.

Le délai de réponse est de 48 heures qu'il s'agisse d'une alerte, d'une demande de conseil ou d'information.

La plateforme sera ouverte aux tiers, elle y recense aussi pour consultation l'ensemble des documents éthiques de l'entreprise.

A date, un seul référent Ceetrus a accès aux alertes : la Directrice Compliance qui est en charge de reporter des délais de traitement et des réponses apportées au Comité d'Audit Ceetrus. Depuis le premier semestre 2019, plus de 2 000 visites ont été réalisées sur la plateforme pour un potentiel de 950 collaborateurs.

Régulièrement, le volet « risque de corruption » de la cartographie des risques est remis à jour.

La cartographie des risques de corruption a été confiée à l'audit interne qui en a renforcé son approche du risque de corruption. L'audit est également en charge de la mise à jour régulière de celle-ci et en rend compte au Comité d'Audit.

Cette cartographie permet à la fois d'orienter les formations des personnels les plus exposés mais également de mettre en place des contrôles de tiers renforcés.

En fonction des risques établis par la cartographie ou lors d'opérations spécifiques, des contrôles et des évaluations renforcées des tiers sont réalisés. Ils sont confiés à des tiers extérieurs certifiés ou assermentés.

Concernant la formation, lors de la procédure de lancement de la démarche éthique renforcée, Ceetrus a adressé à tous ses collaborateurs dans l'ensemble des pays un jeu d'auto-évaluation en ligne permettant de mesurer ses points d'amélioration sur 4 sujets majeurs dont la corruption.

Des formations pour les personnels les plus exposés ont été dispensées à destination des métiers du juridique, de l'asset management, de la commercialisation ainsi que des membres des Comités de Direction. Une présentation du code éthique collaborateurs a été faite auprès du Conseil.

PLAN DE VIGILANCE

A date, Ceetrus s'inscrit dans la lignée du plan de vigilance du groupe Auchan Holding. Auchan Holding a priorisé ses risques autour des activités de Auchan Retail et notamment de l'approvisionnement et des produits alimentaires.

Aussi Ceetrus a focalisé sa mise en place autour des risques généraux identifiés par l'Audit et la mise en place dans la ligne d'alerte de la prise en compte des risques de vigilance : environnement, droits humains fondamentaux...

Les codes éthiques des collaborateurs et des partenaires consacrent un volet important à la prévention et/ou aux signalements d'atteinte à l'environnement et aux droits fondamentaux :

- respect des normes de travail, travail des enfants & travail forcé
- santé, hygiène et sécurité, conditions de travail
- juste rémunération, respect des temps de travail,
- lutte contre les discriminations,
- respect de l'environnement
- lutte contre la corruption

Le code éthique des partenaires inclut un volet dédié au risque de sous-traitance et de sous-traitance opaque.

« Le Partenaire s'engage à s'y conformer et s'oblige à le faire respecter par ses propres sous-traitants et Partenaires. Ce code est le cadre commun de référence pour une éthique forte, au cœur des partenariats, avec les parties prenantes, et à l'intérieur des diverses entreprises, avec les collaborateurs.

Ceetrus est acteur pour agir en faveur des Droits Humains, des Droits Fondamentaux et de la protection de l'environnement.

Inscrire l'éthique au cœur de toute action est l'ambition de Ceetrus au quotidien. »

Actions correctives : « Lorsque les faits sont imputables à un sous-traitant ou à un représentant, la même sanction s'applique au Partenaire, sauf s'il peut prouver qu'il a mis en place un système efficace de lutte contre la corruption, le travail forcé ou dissimulé, le travail des enfants et que les faits frauduleux sont le fait du seul sous-traitant ou de son représentant. »

Enfin la revue d'efficacité des actions mises en place est soumise au contrôle de l'audit interne.

RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

INFORMATIONS PREALABLES

Historique de la publication des données extra-financières de Ceetrus

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2, article 225, le groupe Ceetrus communique ses informations qualitatives et quantitatives à la Holding Auchan. Celle-ci a ensuite l'obligation de communiquer les informations concernant l'ensemble de son périmètre (Retail, Banque, Immobilier).

Stratégie RSE

Engagée dans un processus de transformation, le groupe Ceetrus a lancé en 2018 une démarche de réécriture de ses engagements RSE.

Avec plus de 700 personnes questionnées et plus d'une trentaine d'interviews réalisées auprès de collaborateurs, actionnaires et partenaires, la stratégie RSE du groupe Ceetrus définie en 2019 s'articule autour d'une double ambition : « Carbone - & Territoires + ».

« Carbone - » : avec la volonté de contribuer à préserver le climat, le groupe Ceetrus s'engage dans le cadre de la gestion de ses sites et projet à :

- réduire son empreinte carbone pour limiter le réchauffement climatique en mettant en œuvre la "trajectoire 1,5°"
- produire un impact positif sur le territoire en dopant la valeur écologique de ses réserves foncières et de ses sites et en développant la biodiversité
- impulser la transition vers des modes de consommation durables en proposant une offre responsable dans ses centres et en accompagnant les enseignes à développer une offre à impact positif

Pour 2025, l'ambition du groupe Ceetrus est de rendre 100% de ses sites et projets compatibles avec une "Trajectoire 1,5°" :

- 100% des projets « Bas Carbone »
- 100% des projets avec un gain net de biodiversité
- 100% des sites connectés accessibles en transports en Commun
- 100% des sites avec un plan d'action « biodiversité »
- 100% des projets et sites majeurs certifiés « BREEAM Excellent » et « BREEAM In Use Excellent »
- 100% des baux incluant une clause responsable
- 100% des sites et projets avec une offre responsable et de 2nde main

« Territoires + » : avec la volonté de générer un impact positif pour les territoires, le groupe Ceetrus s'engage, dans le cadre de la gestion de ses sites et projets, à :

- impliquer les communautés et les acteurs locaux en écoutant les besoins des citoyens et du territoire, en co-construisant ses projets et en transformant les centres commerciaux pour en faire des lieux créateurs de liens
- éveiller l'action citoyenne en faisant de ses centres commerciaux des partenaires des initiatives locales et en créant des événements au service du meilleur
- dynamiser l'économie et le rayonnement du territoire en soutenant les commerçants et les entrepreneurs du territoire et en soutenant l'insertion sociale des citoyens

Pour 2025, l'ambition du groupe Ceetrus est d'avoir un impact positif via 100% de ses sites et projets :

- 100% des sites avec espace à disposition des citoyens
- 100% des projets issus d'une démarche de co-construction avec les citoyens
- 100% des animations à visée éducative
- 100% des sites et projets soutiennent l'emploi et l'employabilité des citoyens

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les premiers résultats globaux

La stratégie RSE du groupe Ceetrus apporte d'ores et déjà des réalisations concrètes

80 % des sites du groupe Ceetrus disposent d'une solution de transport en commun à moins de 250 mètres, avec l'objectif d'atteindre 100% d'ici à 2025 pour promouvoir la mobilité bas-carbone

Entre 2014 et 2019, la consommation énergétique des sites a été réduite de 24%

40% de l'électricité consommée sur les sites Ceetrus provient d'une énergie verte (produite grâce à l'hydraulique, le photovoltaïque, etc.)

Plus de 80% des sites développés par le groupe Ceetrus sont certifiés BREEAM New Building et 40% de la valeur du portefeuille patrimonial est certifié BREEAM In Use ou en passe de l'être

Depuis 2011, le groupe Ceetrus s'est engagé à intégrer systématiquement une démarche de certification environnementale BREEAM New Building pour ses « Grands Projets » de développement et à accroître la part de son parc existant certifié BREEAM In Use.

32 centres commerciaux français partenaires de Too Good To Go, communauté qui lutte contre le gaspillage alimentaire grâce à une appli qui permet aux citoyens de récupérer les invendus des super et hypermarchés. En 2019, plus de 140 000 paniers sauvés soit l'équivalent de plus de 300 tonnes d'émission de CO2 évitées.

Initiatives et lancements en 2019

En cohérence avec sa vision « Carbone - Territoires + », le groupe Ceetrus a procédé à la mise en place de bilans carbone dans chacun de ses 10 pays d'implantation. Les émissions totales directes et indirectes du groupe Ceetrus s'élèvent en 2018 à environ 380 000 tonnes équivalent CO2. Ces bilans carbone sont la première étape dans la mise en place d'une stratégie climat compatible avec un réchauffement limité à 1,5°C.

Par ailleurs, pour mieux comprendre l'impact du changement climatique sur son activité, le groupe Ceetrus a lancé une analyse des risques physiques liés aux changements climatiques sur ses actifs. L'objectif est d'améliorer la capacité d'adaptation de ses bâtiments aux changements en cours et d'anticiper les risques lors des futurs projets.

Enfin, souhaitant mettre en place une offre responsable dans ses galeries, le groupe Ceetrus a lancé un test sur le site de Roncq en France avec la « Bouquinerie du Sart », une entreprise

sociale proposant de collecter gratuitement les livres, cd, dvd, jeux vidéo et disques vinyles pour leur donner une deuxième vie. Cette association propose un emploi aux personnes sans logement et hébergées en centre d'hébergement sur la métropole lilloise, afin de les aider à retrouver leur autonomie. Elle emploie 6 personnes sur le site de Roncq et envisage de diversifier son offre de seconde main à d'autres produits.

Réalisations 2019

Dans le souci de limiter l'étalement urbain et ses conséquences négatives, le groupe Ceetrus privilégie la requalification de fonciers et la densification de ses sites par l'apport d'une mixité d'usage comme le logement ou le bureau. À Saint-André-lez-Lille, dans le Nord de la France, Ceetrus France participe à la reconversion d'une friche industrielle de 60 ha en partenariat avec les acteurs du territoire. A terme, un nouveau quartier de vie de 10ha nommé « Quai 22 » combinera 700 logements (3 îlots), 15.000 m² de surfaces dédiées à des résidences à population ciblée, 10.000 m² de bureaux, 6 500 m² de surfaces commerciales, 6.000 m² de surfaces dédiées aux services, activités et loisirs et un hôtel de 3.000 m². Les premières livraisons sont prévues fin 2022.

Par ailleurs, aux abords des sites de commerce, le groupe Ceetrus travaille en partenariat avec Auchan Retail pour promouvoir l'agriculture urbaine. Lieu à succès créé en juin 2018 sur le toit de l'hypermarché Auchan, le jardin urbain perché de Caluire s'est agrandi en 2019. Plus de 1.000 m² de cultures verticales et en bac, 220 m² de hall et de nouvelles activités (bar, espace de danse et de yoga ...) ont complété les plantations (plus de 3 tonnes de fruits et légumes biologiques et plantes aromatiques récoltés en 2019), les 6 ruches occupées par 2 millions d'abeilles, et son espace de co-working ...

En 2019, le groupe Ceetrus a renforcé son engagement éthique en diffusant un code éthique interne. A destination des collaborateurs et des managers, il souligne la volonté de l'entreprise d'être reconnue pour son éthique. Inscrit dans une démarche de progrès, il a vocation à aider chacun à identifier les meilleures options dans des situations difficiles et à les conseiller face à des difficultés afin de leur permettre d'exercer leurs missions en toute intégrité. Présenté lors des réunions de région pour les équipes France, du séminaire finance international, du forum RH international et via un module de présentation destiné aux responsables de communication locaux, le code a été signé par chaque collaborateur. Des

formations pour les personnels les plus exposées ont été dispensées à destination des métiers du juridique, de l'asset management, de la commercialisation ainsi que des membres des Comités de Direction et du Conseil d'Administration. Un code d'éthique partenaires a également été publié et diffusé, d'abord aux preneurs à bail, avant d'être distribué à l'ensemble des partenaires du groupe Ceetrus.

Enfin, une ligne d'alerte éthique permet à chacun d'obtenir des conseils, des recommandations ou de remonter une alerte. Elle recense les documents et référentiels éthiques.

INFORMATIONS SOCIALES ET SOCIETALES

Le groupe Ceetrus, acteur de l'emploi

Acteur de l'emploi, le groupe Ceetrus compte plus de 950 salariés à fin 2019, répartis dans 10 pays. S'appuyant sur la force de l'intelligence collective, l'entreprise se nourrit de la diversité des profils de ses collaborateurs pour se transformer et progresser. La formation y reste un levier majeur de motivation, d'engagement et de développement pour chacun.

En termes de gestion de carrière les actions menées pour améliorer les parcours des collaborateurs en 2019 sont :

- La formalisation de l'ensemble des process de parcours
- L'organisation d'une équipe dédiée au path management (management du parcours)
- Le lancement pour le métier de la promotion, d'ateliers d'évaluation des compétences métier pour définir les besoins collectifs et individuels de formation
- La négociation en cours d'un accord sur la gestion des parcours et des carrières avec les partenaires sociaux

Fondation pour l'Entrepreneur Social Ceetrus

Créée en 2009, la Fondation pour l'Entrepreneur Social Ceetrus se donne pour mission de soutenir des citoyens entrepreneurs ayant un projet utile pour la société et source d'emplois. Elle intervient sur plus de 90 agglomérations du territoire français. A fin 2019, 12 projets ont été soutenus pour un montant total de 157 000 €. Chaque projet est accompagné et soutenu en mécénat de compétences par un collaborateur.

En 2019, la Fondation a par exemple décidé de financer « Des étoiles et des femmes », programme visant à faire se rencontrer le monde de la gastronomie et celui de l'insertion. Chaque année, 12 femmes éloignées de l'emploi et particulièrement motivées suivent une formation diplômante (CAP cuisine au lycée hôtelier Alexandre Dumas de Strasbourg) et seront accueillies en alternance au sein de 12 restaurants renommés de Strasbourg.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS IFRS

AU 31 DECEMBRE 2019



ETAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS (en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Goodwill	4.1	206,1	206,1	29,0
Autres immobilisations incorporelles	4.2	19,4	19,8	21,0
Immobilisations corporelles ⁽¹⁾	4.3	57,4	57,9	27,9
Immeubles de placement ⁽¹⁾	4.4	7 749,3	8 012,3	6 423,9
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	319,5	293,9	490,7
Instruments dérivés non courants	6.3	6,8	9,1	0,8
Autres actifs financiers non courants	7.2	268,9	174,4	20,7
Actifs d'impôts différés	9.2	34,6	24,0	4,0
ACTIFS NON COURANTS		8 661,9	8 797,4	7 018,0
Actifs détenus en vue de la vente	4.4	646,2	-	-
Créances clients	7.1	179,0	138,6	56,0
Créances d'impôts exigible	9.2	11,8	0,3	0,8
Instruments dérivés courants	6.3	0,2	4,9	-
Autres actifs financiers courants	7.2	130,3	107,0	71,2
Autres actifs courants		338,9	318,2	222,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	146,3	159,2	103,8
ACTIFS COURANTS		1 452,8	728,2	454,0
TOTAL DES ACTIFS		10 114,7	9 525,6	7 472,0

⁽¹⁾ Conformément à la norme IFRS 16 selon la méthode rétrospective simplifiée, les états de la situation financière 2018 et 2017 n'ont pas été retraités.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Capital social	14.1	635,8	635,8	635,8
Primes d'émission		840,8	840,8	840,8
Réserves consolidées		2 960,3	3 121,9	2 983,2
Résultat net consolidé		184,1	119,3	274,5
Capitaux propres - part du groupe		4 621,0	4 717,8	4 734,3
Intérêts ne donnant pas le contrôle		156,6	167,1	173,4
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 777,6	4 884,9	4 907,7
Provisions	10	5,6	4,4	4,2
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 349,4	1 586,0	48,7
Dettes locatives non courantes ⁽¹⁾	7.3	135,5	-	-
Instruments dérivés non courants	6.3	15,4	10,8	-
Autres passifs non courants		192,5	145,6	77,3
Passif d'impôts différés	9.2	1 120,7	1 102,2	973,0
PASSIFS NON COURANTS		3 819,2	2 848,9	1 103,2
Provisions	10	33,7	25,4	15,9
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	928,4	1 268,8	1 079,3
Dettes locatives courantes ⁽¹⁾	7.3	19,2	-	-
Instruments dérivés courants	6.3	9,2	2,2	0,5
Dettes fournisseurs	7.5	144,9	153,0	92,2
Dettes d'impôts exigibles		32,5	10,6	5,1
Autres passifs courants		349,9	331,8	268,1
PASSIFS COURANTS		1 517,8	1 791,8	1 461,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		10 114,7	9 525,6	7 472,0

⁽¹⁾ Conformément à la norme IFRS 16 selon la méthode rétrospective simplifiée, les états de la situation financière 2018 et 2017 n'ont pas été retraités.

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts		569,2	442,1
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		129,2	95,6
<i>Charges locatives gérées</i>		-148,5	-103,1
Charges locatives non récupérées		-19,2	-7,5
Charges sur immeubles		-13,2	-22,7
Revenus locatifs nets	8.1	536,7	411,9
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	46,3	23,6
Autres produits d'exploitation		1,0	-0
Frais de personnel	11	-68,0	-55,0
Frais de structure	8.3	-84,5	-72
Excédent brut opérationnel		431,6	308,6
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-24,1	-12,9
Reprises et dotations aux provisions	10	4,6	-3,0
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-72,0	-171,2
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		113,1	399,3
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-110,6	-284,1
Résultat de cession		2,6	115,2
Dépréciation des goodwill	4.1	0,0	-10,9
Résultat opérationnel		342,7	225,7
<i>Produits financiers</i>		4,4	1,8
<i>Charges financières</i>		-34,1	-18,3
Coût de l'endettement financier net		-29,6	-16,5
<i>Autres produits financiers</i>		13,1	3,9
<i>Autres charges financières</i>		-33,4	-8,2
Autres produits et charges financiers		-20,3	-4,3
Résultat financier	6.1	-49,9	-20,7
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	5,0	-41,3
Charge d'impôt	9.3	-103,7	-40,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		194,2	123,5
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		184,1	119,3
Intérêts ne donnant pas le contrôle		10,1	4,2
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	5,79	3,75
Dilué	14.3	5,79	3,75

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Résultat Net de l'ensemble consolidé	194,2	123,5
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	18,3	-47,1
dont couverture de flux de trésorerie	-10,5	-5,9
dont profits et pertes de conversion	25,0	-42,8
dont effets d'impôts	3,8	1,7
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	0,4	0,6
dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies	-0,1	0,8
dont effets d'impôts	0,4	-0,2
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	212,8	77,1
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	203,3	73,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle	9,5	3,3

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

en millions d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		194,2	123,5
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		30,2	27,7
Variation de valeur des immeubles de placement		72,0	171,2
Variation de valeur des instruments financiers		0,0	0,0
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	-5,0	41,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-2,9	
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		8,5	-112,6
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		296,9	251,1
Coût de l'endettement financier net	6.1	40,1	16,5
Charge d'impôt (y compris différée)		103,7	40,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		440,7	307,7
Impôts perçus / versés		-93,1	-62,9
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-36,8	-0,2
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-0,3	0,0
<i>dont créances clients</i>		-40,5	-16,4
<i>dont autres créances</i>		-43,0	4,2
<i>dont dettes fournisseurs</i>		-9,5	8,2
<i>dont autres dettes</i>		58,2	3,8
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		312,9	244,7
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-229,5	-560,6
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-316,9	-637,8
Cessions d'immobilisations		87,4	77,2
<i>Titres consolidés</i>		2,9	-981,3
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)	4.4.1	-0,1	-1 309,3
Cessions (y compris trésorerie cédée)	2.2.4	3,0	328,0
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-161,8	-8,8
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-161,8	-8,8
Cessions de titres non consolidés		0,0	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	9,4	26,4
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-379,0	-1 524,2
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		-10,5	1,2
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-327,8	-124,0
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	1 565,3	1 727,4
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-486,3	-884,7
Remboursement des passifs liés aux contrats de location ⁽¹⁾		-18,3	0,0
Intérêts financiers nets versés		-42,3	-18,2
Variation des créances financières		11,5	-14,5
Variation des comptes courants	6.2.1	-638,1	640,5
Autres flux liés aux opérations de financement		-6,4	7,5
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		47,1	1 335,2
VARIATION DE TRÉSORERIE		-15,0	53,6
Trésorerie nette d'ouverture		155,7	103,2
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		5,1	2,7
Trésorerie nette de clôture		140,7	155,7
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>146,3</i>	<i>159,2</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-5,6</i>	<i>-3,5</i>

⁽¹⁾ Conformément à la norme IFRS 16 selon la méthode rétrospective simplifiée, le tableau des flux de trésorerie 2018 n'a pas été retraité

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en millions d'euros	Capital Social	Primes liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture, de change et écarts actuariels	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres		
						Part du Groupe	Intérêts ne donnant pas le contrôle	TOTAL
AU 31/12/2017	635,8	840,8	-0,2	-40,7	3 298,6	4 734,3	173,4	4 907,7
Résultat net de l'exercice					119,3	119,3	4,2	123,5
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger					-33,5	-42,1	-0,7	-42,8
Écarts actuariels					0,6	0,6		0,6
Résultat de couverture des flux de trésorerie					-4,1	-4,1	-0,2	-4,3
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-77,7	3 409,3	4 808,1	176,7	4 984,8
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					-117,9	-117,9	-6,2	-124,1
Variations de périmètre					25,5	25,5	-3,6	21,9
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle								
Autres mouvements					2,2	2,2	0,2	2,4
AU 31/12/2018	635,8	840,8	-0,2	-77,6	3 319,1	4 717,8	167,1	4 884,9
Résultat net de l'exercice					184,1	184,1	10,1	194,2
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger					24,8	24,8	0,2	25
Écarts actuariels					0,4	0,4		0,4
Résultat de couverture des flux de trésorerie					-6,7	0,8	-0,6	-6,5
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-59,6	3 504,3	4 921,1	176,8	5 097,9
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					-321,7	-321,7	-6,1	-327,8
Variations de périmètre					13,3	13,3	-13,3	0
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					3,9	3,9		3,9
Autres mouvements					4,4	4,4	-0,6	3,8
AU 31/12/2019	635,8	840,8	-0,2	-59,6	3 204,1	4 621,0	156,7	4 777,7



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	48
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	50
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	59
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL	61
NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	71
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS	73
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN	87
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	90
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES	92
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	94
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL	95
NOTE 12 – PARTIES LIEES.....	104
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	106
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS.....	107
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	109

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

Ceetrus SA, holding de tête du périmètre de consolidation, est une société de droit français, dont le siège social est situé Business Pôle les Près 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ. Ceetrus est une filiale d'Auchan Holding.

Fondée en 1976 en tant que filiale immobilière d'Auchan Holding, Immochan se transforme depuis 2016 pour devenir un acteur global de l'immobilier. L'entreprise change de nom en juin 2018 et devient Ceetrus pour passer d'une activité principalement foncière commerciale à celle de développeur immobilier mixte.

Ensemble urbain à l'écoute des besoins des territoires, il crée des lieux à vivre diversifiés : centres commerciaux, logements, bureaux, grandes infrastructures urbaines, etc. Ses

compétences s'étendent aux métiers d'aménageur-promoteur, gestionnaire de sites, investisseur et innovateur. Après avoir fondé son expertise sur sa capacité à faire se rencontrer les clients et les enseignes, Ceetrus souhaite désormais le faire à l'échelle de l'habitant et de la ville. L'entreprise accélère son développement en investissant de nouveaux domaines d'activité autour de son cœur de métier : aménagement de quartier, construction de logements, bureaux, fonciers de services et de loisirs.

Ceetrus SA et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation gèrent des actifs dans 10 pays au 31 décembre 2019.

Ceetrus SA est contrôlée par Auchan Holding SA.

1.2 FAITS MARQUANTS

Mise en place de financements

Le 27 juin 2019, Ceetrus a conclu la levée d'un financement bancaire de 80 millions d'euros à échéance 2022.

Le 27 juin 2019, la société roumaine détenteur du projet Coresi Business Park a conclu un contrat de crédit pour un montant de 31 millions d'euros à échéance 2024.

En juin 2019, Ceetrus Russie a conclu un contrat de crédit pour un montant de 1 500 millions de roubles (approximativement 21 millions d'euros) à échéance 2024.

Première notation S&P

Le 31 octobre 2019, S&P Global Ratings a attribué à Ceetrus une notation credit rating de BBB- (correspondant à la notation d'Auchan Holding) et un rating BBB en stand alone.

Green bond

Le 26 novembre 2019 Ceetrus a levé 300 millions d'euros via une émission obligataire verte (green bond), à échéance novembre 2026, assortie d'un coupon de 2,75%.

Ces opérations visent à diversifier les sources de financement du Groupe et à assurer sa liquidité à moyen et long terme.

France – Projet StatioNord

Le 22 février 2019, Ceetrus et SNCF Gares & Connexions ont procédé à la signature des accords de partenariat concernant le projet de transformation de la gare du Nord à l'horizon 2024. Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) a été créée, dont le capital est détenu à 34 % par SNCF Gares & Connexions et 66 % par Ceetrus.

France – EuropaCity

Le 7 novembre 2019, en marge du troisième Conseil de défense écologique, le gouvernement a annoncé l'abandon du projet EuropaCity. Les perspectives d'indemnisation au titre du préjudice causé par cette décision par excès de pouvoir ont été analysées avec les avocats du Groupe. La situation reflétée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 correspond à la situation future estimée la plus probable.

France – Cessions

Le 11 mars 2019, cession d'un portefeuille de sites constitué de 9 actifs (55,000 m² au total) au profit de la société Carlyle, associée avec la société Othrys.

Le 2 avril 2019, cession d'un portefeuille de sites constitué de 10 actifs (17,000 m² au total) au profit de la société BDG Invest.

Luxembourg – Acquisition bureaux

Le 17 janvier 2019, Perf 8 a acquis des bureaux et parkings à proximité des bureaux JBBK et KUBIK.

Luxembourg - Actifs détenus en vue de la vente

Ceetrus a décidé de signer un protocole de vente concernant la cession d'un ensemble immobilier situé au Luxembourg. L'ensemble immobilier est composé des centres commerciaux et des bureaux détenus par Ceetrus et des hypermarchés détenus par Auchan Retail.

Les actifs de Ceetrus ont été présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » dans le bilan au 31/12/2019 car ils remplissent les critères de la norme IFRS 5, à savoir :

- les actifs sont disponibles en vue de la vente immédiate dans leur état actuel ;
- la vente est hautement probable dans un délai ne dépassant pas un an ;
- la direction s'est engagée sur un plan de vente des actifs.

Les passifs financiers relatifs à ce groupe d'actifs ont été reclassés sur la ligne « Emprunts et dettes financières courantes » du passif pour un montant total de 174 millions d'euros.

1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Le 13 février 2020, Perf 8 a acquis des surfaces de bureaux complémentaires à proximité des bureaux JBBK et KUBIK.

Italie – Acquisition Cascina Merlata

Le 21 mai 2019, la société Merlata Sviluppo a été créée par Ceetrus (30%) et Immobiliare Europea (70%). L'objet de cette opération est la création d'un centre commercial majeur à proximité de Milan.

Le 9 juillet 2019, la société Merlata Sviluppo créée en partenariat avec IE a conclu l'acquisition de la société Merlata Mall Spa, détenteur du projet de construction de centre commercial Merlata Mall

Les principales variations de périmètre au 31 décembre 2019 et les impacts sur les comptes consolidés sont décrits en note 2.2.

NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés de Ceetrus ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 5 mars 2020. Ces comptes ne seront définitifs qu'après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires prévue le 18 mai 2020.

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de Ceetrus SA sont établis conformément aux normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2019 qui comprennent les IAS (International Accounting Standards), les IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et l'IFRIC (International Financial Reporting Standards Interpretations Committee).

Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

(https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr).

Les présents états financiers du Groupe sont les premiers à prendre en compte la norme IFRS 16. Les changements de méthodes comptables ayant eu des effets significatifs sont décrits à la note 2.1.2.

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont conformes à ceux retenus pour les états

financiers au 31 décembre 2018, à l'exception des évolutions normatives d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 :

Normes	Libellé
IFRS 16	Contrats de location
IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux
Amendements à IFRS 9	Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
Amendements à IAS 19	Modification, réduction ou liquidation d'un régime
Amendements à IAS 28	Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
Améliorations annuelles des IFRS	Cycle 2015-2017

2.1.2.1 Application IFRS 16 au 1er janvier 2019

Le Groupe a adopté la norme IFRS 16 pour la première fois au 1er janvier 2019.

IFRS 16 introduit pour le preneur un modèle unique de comptabilisation au bilan des contrats de location. Le preneur comptabilise un actif « droit d'utilisation » qui représente son droit d'utiliser l'actif sous-jacent, et une dette de loyers au titre de son obligation à payer le loyer.

Côté bailleur, la comptabilité reste similaire à celle pratiquée selon les méthodes comptables antérieures.

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 16 selon la méthode rétrospective simplifiée, qui préconise d'enregistrer le cumul de l'effet de l'adoption d'IFRS 16 en ajustement du solde des résultats non distribués au 1er janvier 2019.

En conséquence, les informations comparatives présentées pour 2018 n'ont pas été retraitées et elles sont donc présentées, comme précédemment, selon les principes de la norme

IAS 17 et de ses interprétations. Les modifications des méthodes comptables qui en découlent sont expliquées en détail ci-dessous.

En tant que preneur

Le Groupe est preneur de certains biens immobiliers qui rentrent dans la catégorie des immeubles de placement et également des bureaux, du matériel et des véhicules qui rentrent dans la catégorie des immobilisations corporelles.

Le Groupe comptabilise un actif « droit d'utilisation » et une dette de loyers à la date de début du contrat de location. L'actif « droit d'utilisation » est initialement évalué au coût, puis ensuite au coût diminué de tout amortissement et de toute perte de valeur cumulée, le montant pouvant être ajusté en fonction de certaines réévaluations du passif de loyers. Lorsqu'un actif « droit d'utilisation » correspond à la définition d'un immeuble de placement selon la norme IAS 40, il est présenté dans cette dernière catégorie.

La dette de loyers est initialement évaluée à la valeur actualisée des loyers dus non encore payés à la date de début du contrat. Le taux d'actualisation utilisé correspond au taux d'intérêt implicite du contrat ou, s'il ne peut être aisément déterminé, au taux d'emprunt marginal. C'est ce dernier taux que le Groupe utilise généralement en tant que taux d'actualisation.

La dette de loyers est ensuite augmentée de la charge d'intérêts et diminuée des montants de loyers payés. Elle est réévaluée en cas de modification des loyers futurs suite à un changement d'indice ou de taux, à une nouvelle estimation du montant à payer attendu au titre d'une garantie de la valeur résiduelle ou, le cas échéant, d'une réévaluation de l'exercice d'une option d'achat ou de prolongation ou du non exercice d'une option de résiliation (qui deviennent alors raisonnablement certain).

Le Groupe a exercé son jugement pour déterminer la durée des contrats de location prévoyant une option de prolongation. Le fait que le Groupe ait jugé être raisonnablement certain d'exercer de telles options a une incidence sur la durée de location retenue et influe de manière significative sur le montant de la dette de loyers et de l'actif « droit d'utilisation » portés dans les comptes.

À la date de transition, les dettes de loyers des contrats qualifiés de contrats de location simple selon IAS 17 ont été évaluées à la valeur des loyers restant dus, actualisée au moyen d'un taux d'emprunt marginal au 1er janvier 2019. Les actifs « droit d'utilisation » sont évalués soit :

- à leur valeur comptable, comme si IFRS 16 avait été appliquée depuis le début du contrat, actualisée au moyen du taux d'emprunt marginal du preneur à la date de la première application (le 01/01/2019) – c'est l'approche que le Groupe a choisi pour son principal contrat de location immobilière ; soit
- à un montant égal à celui de la dette de loyers, retraité des loyers payés d'avance ou restant dus comptabilisés au bilan – c'est l'approche que le Groupe a choisi pour tous ses autres contrats de location.

Le Groupe a utilisé les mesures de simplification pratiques suivantes :

- les loyers des contrats correspondant à un actif de faible valeur unitaire sont comptabilisés directement en charges et ne donnent pas lieu à la comptabilisation d'un actif et d'une dette ;
- les contrats correspondant à une location de courte durée (inférieure ou égale à 12 mois) sont comptabilisés directement en charges et ne donnent pas lieu à la comptabilisation d'un actif et d'une dette ;
- les contrats correspondant à une durée résiduelle de courte durée (inférieure ou égale à 12 mois) en date de transition sont comptabilisés directement en charges et ne donnent pas lieu à la comptabilisation d'un actif et d'une dette ;
- le Groupe s'est appuyé sur l'expérience passée pour déterminer la durée du contrat si ce dernier comportait des options de prolongation ou de résiliation ;
- pour les contrats de location-financements selon IAS17, le droit d'utilisation et le passif correspondant au 1er janvier ont été déterminés comme étant ceux de l'actif sous-jacent et du passif de loyer qui avaient été calculés selon IAS17 juste avant cette date ;

En tant que bailleur

Le Groupe loue en tant que bailleur ses immeubles de placement y compris les « droits d'utilisation » pour ceux pris en location eux-mêmes. Le Groupe a qualifié ces contrats de contrats de location simple.

Les méthodes comptables applicables au Groupe en tant que bailleur ne sont pas différentes de celles qui prévalaient selon IAS 17.

Impacts de la transition sur les états financiers :

Dans le cadre de la transition à IFRS 16, le Groupe a comptabilisé au bilan des actifs « droit d'utilisation immobilisations corporelles » et des actifs « droit d'utilisation immeubles de placement », et des dettes locatives courantes et non courantes au passif, sans constatation de la différence dans les capitaux propres. Les

effets de la première application sont résumés ci-dessous.

Pour évaluer les dettes de loyers des contrats qui étaient classés auparavant parmi les contrats de location simple, le Groupe a actualisé les paiements de loyers au moyen du taux d'emprunt marginal au 1er janvier 2019.

ACTIFS (en millions d'euros)	31/12/2018 Publié	Impact d'IFRS 16	01/01/2019 avec IFRS 16
Goodwill	206,1		206,1
Autres immobilisations incorporelles	19,8		19,8
Immobilisations corporelles	57,9		57,9
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	-	7,9	7,9
Immeubles de placement	8 012,3		8 012,3
Droits d'utilisation immeubles de placement	-	135,3	135,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	293,9		293,9
Instruments dérivés non courants	9,1		9,1
Autres actifs financiers non courants	174,4		174,4
Actifs d'impôts différés	24,0		24,0
ACTIFS NON COURANTS	8 797,4	143,2	8 940,6
Actifs détenus en vue de la vente	-		-
Créances clients	138,6		138,6
Créances d'impôts exigible	0,3		0,3
Instruments dérivés courants	4,9		4,9
Autres actifs financiers courants	107,0		107,0
Autres actifs courants	318,2	- 0,4	317,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	159,2		159,2
ACTIFS COURANTS	728,2	- 0,4	727,8
TOTAL DES ACTIFS	9 525,6	142,8	9 668,4

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	31/12/2018 Publié	Impact d'IFRS 16	01/01/2019 avec IFRS 16
Capital social	635,8		635,8
Primes d'émission	840,8		840,8
Réserves consolidées	3 121,7		3 121,7
Résultat Net Consolidé	119,3		119,3
Capitaux propres - part du groupe	4 717,8		4 717,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle	167,1		167,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 884,9		4 884,9
Provisions	4,4		4,4
Emprunts et dettes financières non courantes	1 586,0		1 586,0
Dettes locatives non courantes	-	128,4	128,4
Instruments dérivés non courants	10,8		10,8
Autres passifs non courants	145,6		145,6
Passif d'impôts différés	1 102,2		1 102,2
PASSIFS NON COURANTS	2 848,9	128,4	2 977,3
Provisions	25,4		25,4
Emprunts et dettes financières courantes	1 268,8		1 268,8
Dettes locatives courantes	-	16,9	16,9
Instruments dérivés courants	2,2		2,2
Dettes fournisseurs	153,0	- 2,5	150,4
Dettes d'impôts exigibles	10,6		10,6
Autres passifs courants	331,8		331,8
PASSIFS COURANTS	1 791,8	14,4	1 806,2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	9 525,6	142,8	9 668,4

Le tableau suivant rapproche les engagements hors bilan au titre des contrats de location simple présentés au 31 décembre 2018 et les dettes de location au titre des contrats de location en application d'IFRS 16 retraité au 1^{er} janvier 2019 :

en millions d'euros

Engagements donnés au titre des contrats de location simple au 31 décembre 2018		170,8
Effets liés à des contrats exemptés de l'application de la norme IFRS 16	-	26,5
Effets liés à des contrats hors scope des engagements donnés eu titre des contrats de location au 31 décembre 2018		6,8
Effets liés aux périodes optionnelles non prises en compte dans les engagements hors-bilan	-	1,0
Effets liés à des décalages de date de mise à disposition		-
Effets liés aux contrats en sous location avec Auchan Holding		25,1
Autres effets		1,5
Obligations locatives avant actualisation		176,6
Effet d'actualisation	-	31,2
Obligations locatives après actualisation		145,4
Obligations locatives retraitées au 1er janvier 2019 après première application IFRS 16		145,4

Impacts sur les comptes de la période

En conséquence de l'application de la norme IFRS 16 aux contrats de location précédemment qualifiés de contrats de location simple, le Groupe a comptabilisé 167,5 millions d'euros d'actifs « droit d'utilisation » (placements immobiliers inclus) et 154,8 millions d'euros de dettes de loyers au 31 décembre 2019.

Au titre également de ces contrats de location, le Groupe a comptabilisé des charges

d'amortissement et des charges d'intérêts à la place des charges de loyers associées aux contrats de location simple. Au 31 décembre 2019, il a ainsi comptabilisé 3,7 millions d'euros d'amortissement et 10,5 millions d'euros de charges d'intérêts au titre de ces contrats de location. L'amortissement constaté pour l'actif « droit d'utilisation immeuble de placement » est retranscrit en variation de juste valeur dans les comptes du Groupe.

2.1.2.2 IFRIC 23

Les dispositions de l'interprétation IFRIC 23 sont appliquées par le Groupe au 1^{er} janvier 2019. En absence des risques fiscaux, son application n'a aucun impact sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019.

Les amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 liés à la réforme des taux de référence (IBOR) n'ont pas été appliqués par anticipation. Cette réforme fondamentale des indices de références est en cours au niveau global. Il existe des incertitudes sur le calendrier et les méthodes de transition pour le remplacement des taux de référence existants (IBOR) par des taux alternatifs.

2.1.2.3 Autres principaux, amendements et interprétations publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne

- Amendements limités à IFRS 3 "Définition d'une entreprise" applicables au 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE) ;
- Amendements au cadre conceptuel, applicables au 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE) ;
- Amendements d'IAS 1 et IAS 8 « définition de l'importance relative », applicables au 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE).

Les enjeux de ces amendements et interprétations sont en cours d'examen.

Les taux IBOR continuent à être utilisés comme des taux de référence dans les marchés financiers et sont utilisés pour la valorisation d'instruments financiers dont les dates de maturités excèdent la date de fin attendue de ces taux.

Ainsi, le groupe considère que la structure actuelle de marché justifie la continuité de la comptabilité de couverture au 31 décembre 2019.

2.1.3 Recours à des estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite de la part de la Direction l'exercice de son jugement, d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui peuvent affecter la

valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, de produits et de charges ainsi que les informations données dans les notes annexes.

Dans le cadre de l'établissement des états financiers consolidés, les jugements significatifs exercés par la Direction pour appliquer les méthodes comptables et les principales estimations portent notamment sur les éléments suivants :

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4)
- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11)
- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)
- L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2)
- La juste valeur des actifs financiers hors instruments dérivés (cf. note 6)
- Les durées de location et la détermination du taux marginal d'endettement dans le cadre de la norme IFRS 16 (cf. note 2.1.2.1)

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances et des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou du fait de nouvelles informations. Les valeurs réelles pourraient être différentes des valeurs estimées.

Enfin, en application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

2.1.4 Opérations en devises

La monnaie fonctionnelle de Ceetrus et la monnaie de présentation des états financiers consolidés sont l'euro.

Conversion des états financiers des entreprises étrangères

Ceetrus n'ayant pas de filiale exerçant leur activité dans des économies en hyperinflation, les états financiers de l'ensemble des entreprises étrangères dont la monnaie fonctionnelle est

différente de l'euro sont convertis en euros par application de la méthode suivante :

- Les postes du bilan, à l'exception des capitaux propres qui sont maintenus au taux historique, sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture ;
- Les postes du compte de résultat sont convertis au cours moyen de change de la période ;
- Les flux sont convertis au cours moyen de change de la période.

Les différences de conversion qui résultent de l'application de cette méthode sont portées au poste « Profits ou pertes de conversion » inclus dans l'état du résultat global, au sein des autres éléments du résultat global, et sont comptabilisées en résultat lors de la cession de l'investissement net.

Comptabilisation des opérations en devises

Les opérations libellées en devises étrangères sont converties en euros au cours de change en vigueur à la date de l'opération.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères, couverts ou non, sont convertis en euros au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice ; les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat de la période.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en devises étrangères et qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

2.1.5 Présentation de l'information financière

Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au million d'euros le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

État de la situation financière

Les actifs et passifs entrant dans le cycle normal de l'activité sont classés en éléments courants. Les autres actifs et passifs sont classés en éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de règlement intervient dans un délai de 12 mois à compter de la date de clôture.

Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie est établi en conformité avec la norme IAS 7, selon la méthode indirecte à partir du résultat net de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles (y compris les impôts) ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

2.2.1 Principes et méthodes de consolidation

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

Les intérêts ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Ils sont présentés sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat : part des intérêts ne donnant pas le contrôle ».

Les entreprises dans lesquelles Ceetrus exerce, soit un contrôle conjoint, soit directement ou indirectement une influence notable sur la gestion et la politique financière sans en avoir le contrôle sont comptabilisées par mise en équivalence. La quote-part de Ceetrus dans les profits ou pertes de l'entreprise associée est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence ». Si la quote-part de Ceetrus dans les pertes d'une entreprise associée est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, dans ses comptes consolidés, Ceetrus cesse de comptabiliser sa quote-part de pertes, à moins d'avoir une obligation légale ou implicite ou de devoir effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre pour toutes les entités comprises dans le périmètre de consolidation. Les états financiers consolidés intègrent les comptes des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle et ceux des sociétés cédées jusqu'à la date de perte de contrôle.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions internes sont éliminées en totalité en consolidation. Pour les sociétés mises en équivalence, seules les marges internes et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

La liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation est présentée en note 15.

2.2.2 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

En cas d'opération d'acquisition, une analyse est conduite afin de déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou de l'acquisition d'un actif isolé.

L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée selon les principes décrits ci-dessous :

- Si le groupe d'actifs acquis ne remplit pas la définition d'un « business » alors la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs isolés. Le prix d'acquisition est alors affecté aux actifs et aux passifs individuels identifiables d'après leurs justes valeurs relatives à la date d'acquisition ;
- Si le groupe d'actifs acquis remplit la définition d'un « business » alors la transaction est comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 à compter de la date de prise de contrôle.

Dans ce dernier cas, en application de la méthode de l'acquisition, l'ensemble des éléments identifiables de l'actif acquis et du passif pris en charge est évalué et comptabilisé à la juste valeur à la date de prise de contrôle (sauf exceptions prévues par la norme). La contrepartie transférée (coût d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les coûts directement liés aux regroupements d'entreprises sont enregistrés en charge de la période.

Le *goodwill* correspond à :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ;
- plus le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise (évaluée à sa juste valeur ou à hauteur de sa quote-part dans

l'actif net identifiable – option exercée au cas par cas) ;

- moins le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris ;
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat

Le *goodwill* est déterminé à la date de prise de contrôle de l'entité acquise et ne fait l'objet d'aucun ajustement ultérieur au-delà de la période d'évaluation. Les variations ultérieures des parts d'intérêts dans une filiale qui n'aboutissent pas à une perte de contrôle sont comptabilisées directement dans les capitaux propres du groupe.

En cas d'acquisition par étapes, la quote-part antérieurement détenue par Ceetrus et ses filiales est réévaluée à sa juste valeur. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de la participation est enregistré en compte de résultat lorsque l'une des étapes conduit à une prise de contrôle. Lors de la perte de contrôle d'une filiale, la quote-part éventuellement conservée directement ou indirectement par Ceetrus est réévaluée à sa juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée comptabilisée par mise en équivalence est comptabilisé au sein du poste « Participations dans les sociétés mises en équivalence ».

En cas de *goodwill* négatif, celui-ci est immédiatement enregistré en résultat.

Dans ses états financiers, Ceetrus dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date de prise de contrôle pour affiner les évaluations initiales des actifs et passifs identifiables, de la contrepartie transférée et des intérêts ne donnant pas le contrôle sous condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurs à la date d'acquisition.

Les compléments de prix sont intégrés dans le coût d'acquisition pour leur juste valeur à la date de prise de contrôle, même s'ils présentent un caractère éventuel et par contrepartie des capitaux propres ou des dettes (en fonction du mode de règlement). Au cours de la période d'évaluation, les révisions ultérieures de ces compléments de prix sont enregistrées en *goodwill* lorsqu'elles se rapportent à des faits et circonstances existant lors de l'acquisition ; au-delà, les ajustements de compléments de prix sont enregistrés en résultat, sauf s'ils avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres.

2.2.3 Opérations de périmètre 2018

	31/12/2017	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	92	11	4		-5	7	109
Mises en équivalence	35	1	1	-1		-7	29
TOTAL	127	12	5	-1	-5	0	138

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation en 2018 sont :

Portugal – Acquisition de 5 sociétés

Le 1^{er} mars 2018, Ceetrus Portugal a signé l'acquisition de 2 centres commerciaux (Forum Montijo, Forum Sintra) et un retail park (Sintra retail park) à Lisbonne au travers de l'acquisition de 5 sociétés.

L'acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens IFRS 3. La comptabilisation d'un impôt différé passif sur la plus-value latente des immeubles de placement a conduit à la reconnaissance d'un *goodwill* de 43,2 millions d'euros.

Depuis la date d'acquisition, les actifs ont contribué à hauteur de 21,9 millions d'euros aux revenus locatifs bruts du Groupe. Si l'acquisition avait eu lieu au 1^{er} janvier 2018, la contribution des sociétés aurait été approximativement 27 millions d'euros aux revenus locatifs bruts du Groupe.

Portugal – Prise de participation dans Neutripromo

Le 26 février 2018, Ceetrus Portugal a acquis une participation de 50 % dans la société Neutripromo, détentrice d'un terrain et des permis commerciaux. La participation de 50 % et les modalités de gouvernance conduisent Ceetrus à exercer une influence notable dans le cadre d'un contrôle collectif et donc à comptabiliser cette société par mise en équivalence dans les états financiers consolidés. L'opération a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3. Un *goodwill* de 6,7 millions d'euros a été comptabilisé et affecté au poste « Participations dans les sociétés mises en équivalence ».

Italie – Acquisition Ceetrus Italie

Le 20 décembre 2018, Ceetrus a cédé à Auchan Retail sa participation de 42 % dans la société Auchan Spa pour un prix de cession de 318,8 millions d'euros.

Également, Ceetrus a acquis le 20 décembre 2018 la quote-part des titres Ceetrus Italie détenue par Auchan Retail pour 710 millions d'euros. Cette acquisition a porté à 100 % le taux de détention et a permis de prendre le contrôle de Ceetrus Italie.

L'opération a été traitée comme un regroupement d'entreprises réalisé par étapes au sens d'IFRS 3. Le Groupe a réévalué sa participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise à la juste valeur et a ainsi comptabilisé un profit de 121,5 millions d'euros dans le compte de résultat. Par la suite, l'ensemble des éléments identifiables de l'actif acquis et du passif pris en charge a été évalué et comptabilisé à la juste valeur. Un *goodwill* de 144 millions d'euros a été comptabilisé correspondant principalement aux impôts différés sur les plus-values latentes des immeubles de placements car la fiscalité différée n'était pas prise en compte dans la détermination du prix d'acquisition des parts et des flux futurs des développements immobiliers en cours non pris en compte dans les valeurs d'expertise.

Si l'acquisition avait eu lieu au 1^{er} janvier 2018, la contribution des sociétés aurait été approximativement de 81 millions d'euros aux revenus locatifs bruts du Groupe.

Luxembourg – Acquisition des bureaux JBBK et Kubik

Ceetrus Luxembourg a acquis deux actifs (JBBK en date de 30 août 2018 et KUBIK en date du 30 novembre 2018) destinés à être transformés en un mix de bureaux, logements, commerces et loisirs.

Les opérations d'acquisition de ces sociétés ont été traitées comme des acquisitions d'actifs isolés.

Depuis la date d'acquisition, les deux actifs ont contribué à hauteur de 4,7 millions d'euros aux revenus locatifs bruts du Groupe.

Si l'acquisition avait eu lieu au 1^{er} janvier 2018, la contribution des sociétés aurait été de 17,2 millions d'euros aux revenus locatifs bruts du Groupe.

2.2.4 Opérations de périmètre 2019

<i>en nombre de sociétés</i>	31/12/2018	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2019
Filiales en intégration globale	109		4		-8		105
Mises en équivalence	29	1	2			2	34
TOTAL	138	1	6	0	-8	2	139

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation en 2019 sont :

France – Projet StatioNord

Le 24 janvier 2019, création de la société Ceetrus Paganor.

Le 6 février 2019, Ceetrus et SNCF Gares & Connexions ont procédé à la création d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) « Gare du Nord 2024 ». La société est détenue à 34% par SNCF Gares & Connexions et 66% par Ceetrus (titres portés par Ceetrus Paganor). La société est sous contrôle conjoint et est comptabilisée en mise en équivalence.

Italie – Cascina Merlata

Constitution de la société Merlata Sviluppo le 21 mai 2019. La société est détenue à 30% par Ceetrus Italie et à 70% par Immobiliare Europea. Etant donné que Ceetrus exerce une influence notable sur cette société, elle est comptabilisée par mise en équivalence.

Acquisition de 100% des parts de la société Merlata Mall par la société Merlata Sviluppo le 9 juillet 2019. La société porte un projet de création de centre commercial et est également comptabilisée par mise en équivalence.

Italie – Fusion

Le 21 mars 2019, fusion de la société LSGI18 avec la société Galleria Cinisello.

Le 22 novembre 2019, fusion de la société GCN2 avec la société Galleria Cinisello.

Hongrie – Création Boroka Park 2

Création de la société Boroka Park2 le 9 mai 2019, détenue à 90% par Ceetrus Hongrie et 10% par ZEF KFT. La société porte un projet de promotion immobilière.

Pologne – Fusion

Le 21 mars 2019, fusion absorption de la société Challenge Twenty One par la société Marisella.

Le 23 septembre 2019, fusion de la société Yacuba avec la société Real Estate Alpha 3 avec effet rétroactif au 30 juin 2019.

NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

Principes comptables

En application d'IFRS 8 *Secteurs opérationnels*, les secteurs opérationnels sont déterminés sur la base de l'information mise à la disposition de la Direction (Principal Décideur Opérationnel) pour évaluer les performances et l'activité de l'ensemble constitué par Ceetrus et ses filiales et des différents secteurs qui le composent.

Un secteur opérationnel est une composante du périmètre de consolidation qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus ou supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes.

Ceetrus est organisé, pour les besoins du management, par site. Un site regroupe un ensemble d'actifs immobiliers (centre commerciaux, bureaux, logements, loisirs, etc.) dans un périmètre géographique défini. Le management contrôle les résultats opérationnels et prend des décisions stratégiques concernant chaque site de manière distincte. Etant donnée qu'aucune information par site n'est suivie par le

management et qu'aucun ne dépasse les seuils quantitatifs au sens de la norme IFRS 8, les secteurs présentés correspondent à un regroupement de sites par zones géographiques. Ce regroupement correspond à un ensemble de sites présentant des caractéristiques similaires d'un point de vue économique, réglementaire et environnementale.

Ces secteurs opérationnels sont structurés comme suit :

- **France** ;
- **L'Europe de l'Ouest** qui regroupe l'Italie, l'Espagne, la Portugal et le Luxembourg ;
- **L'Europe de l'Est** qui regroupe la Pologne, la Russie, l'Ukraine, la Roumanie et la Hongrie

Une colonne « **Holding et autres activités** » regroupe en particulier les sociétés holding ainsi que la société chargée de traiter les financements et le suivi de la Trésorerie pour le compte du Groupe.

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

2019					
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2019
Revenus locatifs nets	253,2	161,1	114,5	-0,1	536,7
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	11,9	27,9	6,5	0,0	46,3
Excédent brut opérationnel	198,6	147,8	91,2	-6,0	431,6
Résultat opérationnel	181,1	122,1	47,3	-7,7	342,7
Résultat financier					-49,9
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					5,0
Charge d'impôt					-103,7
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					194,2

2018					
en millions d'euros	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2018
Revenus locatifs nets	247,0	63,0	102,1	-0,2	411,9
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	10,9	7,2	5,4	0,0	23,6
Excédent brut opérationnel	202,7	53,9	77,1	-25,1	308,6
Résultat opérationnel	-50,1	90,5	90,0	95,3	225,7
Résultat financier					-20,7
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					-41,3
Charge d'impôt					40,2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE					123,5

3.2 BILAN SIMPLIFIÉ PAR SECTEURS OPERATIONNELS

2019					
ACTIFS (en millions d'euros)	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2019
Goodwill	14,4	191,3	0,4	-	206,1
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	54,5	6,7	8,4	7,2	76,8
Immeubles de placement ⁽¹⁾	4 184,4	1 986,0	1 578,9	-	7 749,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	48,8	254,0	10,4	6,3	319,5
Autres actifs non courants	7,7	207,2	10,8	84,6	310,3
Autres actifs courants	323,5	947,6	141,1	40,6	1 452,8
TOTAL DES ACTIFS	4 633,3	3 592,7	1 749,9	138,7	10 114,7

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

2018					
ACTIFS (en millions d'euros)	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2018
Goodwill	14,4	191,3	0,4	-	206,1
Immobilisations corporelles et incorporelles	66,6	4,4	4,7	2,0	77,6
Immeubles de placement	4 137,6	2 394,5	1 480,2	-	8 012,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	41,1	232,1	6,4	14,3	293,9
Autres actifs non courants	2,9	182,8	7,0	14,8	207,5
Autres actifs courants	284,8	225,7	176,2	41,6	728,2
TOTAL DES ACTIFS	4 547,4	3 230,6	1 674,9	72,7	9 525,6

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

4.1 GOODWILL

Principes Comptables

La détermination des *goodwill* (ou écarts d'acquisition) issue des regroupements d'entreprise est décrite en note 2.2.2. Les *goodwill* ne sont pas amortis mais font annuellement, à la clôture de l'exercice, l'objet d'un test de dépréciation et lorsque des événements ou des circonstances indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'intervenir. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Pour Ceetrus, les UGT correspondent au plus petit groupe d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Le *goodwill* issu des regroupements d'entreprises est affecté aux UGT ou groupes d'UGT susceptibles de bénéficier des synergies des regroupements d'entreprises. Sur cette base, les *goodwill* de Ceetrus sont testés au niveau de chaque pays.

Les pertes de valeur significatives sont enregistrées sur la ligne « Dépréciation des *goodwill* » du compte de résultat.

Dans le cas où un *goodwill* est généré du fait de la reconnaissance d'un impôt différé passif au titre de la réévaluation à la juste valeur d'un immeuble de placement, l'impôt différé passif est déduit de la valeur comptable du *goodwill* pour les besoins des tests de dépréciation réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT).

Dépréciation des *goodwill*

La norme IAS 36 - Dépréciation des actifs définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses immobilisations corporelles y compris les droits d'utilisation, incorporelles y compris le *goodwill*, n'excède pas sa valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est définie comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité. La juste valeur diminuée des coûts de cession est le montant qui peut être obtenu de la cession d'un actif lors d'une

transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation,

moins les coûts de sortie. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés et attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité.

Pour les immobilisations corporelles (y compris droits d'utilisation) et incorporelles (y compris *goodwill*), la valeur recouvrable est testée dès l'apparition d'indices de perte de valeur. Ce test est également effectué une fois par an (dans la pratique au 31 décembre afin de tenir compte de la saisonnalité de l'activité) pour les actifs à durée de vie indéfinie.

Les flux de trésorerie après impôt sont estimés sur la base des plans à 3 ans réactualisés de l'année écoulée. Au-delà, les flux sont extrapolés pendant 6 ans par application d'un taux de croissance constant sur une période qui correspond à la durée d'utilité estimée de l'actif corporel. Pour les tests portant sur les actifs d'un pays (comprenant le *goodwill*), les flux sont donc estimés sur une période de 9 ans avec prise en compte d'une valeur terminale, calculée à partir de l'actualisation à l'infini des données de la 9^e année. Les taux de croissance perpétuelle sont déterminés sur la base des données du Fonds monétaire international.

Les flux sont actualisés au coût moyen pondéré du capital après impôt, majoré d'une prime de risque spécifique à chaque pays.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. Ceetrus a défini comme UGT la galerie marchande. Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable de l'actif ou de l'UGT à laquelle il appartient excède sa valeur recouvrable. Les *goodwill* sont testés par pays et par activité, et l'actif du groupe d'UGT comprend alors les immobilisations corporelles, incorporelles, le *goodwill* rattaché au pays et à l'activité et son besoin en fonds de roulement.

en millions d'euros	31/12/2017	Regroupem ent d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2018
Valeur Brute	29,5	188,0	0,0		-0,0	217,5
Dépréciations	-0,5	0,0	0,0	-10,9	0,0	-11,4
VALEUR NETTE	29,0	188,0	0,0	-10,9	-0,0	206,1

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation du Goodwill en 2018 est principalement liée à :

- l'acquisition de la quote-part de Ceetrus Italie détenue par Auchan Retail. L'opération traitée comme un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3 a conduit à la comptabilisation d'un goodwill de 144,3 millions d'euros ;
- l'opération d'acquisition des deux centres commerciaux et d'un retail park au Portugal

a conduit à la comptabilisation d'un goodwill de 43 millions d'euros.

La dépréciation du Goodwill sur 2018 concerne :

- la dépréciation d'une partie du goodwill liée à l'acquisition de la SCI du Petit Menin (-9,0 millions d'euros) ;
- la dépréciation totale du goodwill lié à l'acquisition de la SCCV Immopic (-1,9 million d'euros).

en millions d'euros	31/12/2018	Regroupem ent d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2019
Valeur Brute	217,5	0,0	-0,5		-0,0	217,0
Dépréciations	-11,4	0,0	0,5		0,0	-10,9
VALEUR NETTE	206,1	0,0	-0,0	0,5	-0,0	206,1

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2018	31/12/2019
France	14,4	14,4
Europe de l'Ouest	191,3	191,3
Europe de l'Est	0,4	0,4
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	206,1	206,1

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

Principes Comptables

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels. Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels acquis ou développés en interne.

Les actifs incorporels acquis séparément par les sociétés du périmètre de consolidation sont comptabilisés au coût, et ceux acquis par voie de regroupement d'entreprise à leur juste valeur. Conformément aux dispositions de la norme IAS 38, les immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée ne sont pas amorties et font l'objet d'une revue de leur valorisation lors de survenance d'événements susceptibles de remettre en cause leur valeur et dans tous les cas au minimum une fois par an. Lorsque leur valeur recouvrable s'avère inférieure à leur

valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Les autres immobilisations incorporelles, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie déterminée, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Ainsi, les licences et les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne, qui remplissent l'ensemble des critères imposés par la norme IAS 38, sont immobilisés et amortis sur une durée d'utilité de 3 ans. Par exception, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue sont amortis sur 5 ans. Ces immobilisations font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indice de perte de valeur.

en millions d'euros	31/12/2017	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2018
Valeur brute	49,6	4,6	-0,0	2,7	-	3,8	60,6
Amortissements et dépréciations	-28,5	0,0	0,0	-1,8	-10,5	0,1	-40,8
VALEUR NETTE	21,0	4,6	-0,0	0,9	-10,5	3,8	19,8

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2018	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2019
Valeur brute	60,6	4,8	-4,6	-0,0	-	10,4	71,2
Amortissements et dépréciations	-40,8	0,0	4,6	0,0	-15,6	0,0	-51,7
VALEUR NETTE	19,8	4,8	-0,0	0,0	-15,6	10,4	19,5

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

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

Les investissements sur l'exercice 2019 s'expliquent principalement par Ceetrus France (+3,3 millions d'euros). Le changement de

plateforme Au Shopping en avril 2019 a entraîné la mise au rebut des immobilisations relatives à l'ancienne plateforme pour un total de 4,6 millions d'euros.

Le reclassement de 10,4 millions d'euros correspond à la mise en service de développements informatiques.

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Principes Comptables

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût historique, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements sont calculés selon la méthode des composants, assise sur la durée de vie d'utilité de l'immobilisation. Les amortissements sont ainsi calculés en fonction des durées suivantes :

- Constructions (gros œuvre) : 30 ans
- Étanchéité toitures, assainissement et revêtements de sols : 20 ans
- Agencements et aménagements : 6 ans 2/3 et 8 ans
- Installations techniques, matériel et outillage : 3 à 10 ans
- Autres immobilisations : 3 à 5 ans

Pour le Groupe, les immobilisations corporelles comprennent les actifs d'exploitation (principalement des bureaux occupés par le Groupe lorsque ce dernier en est propriétaire) comme les équipements et d'autres matériels de bureaux.

En application de la norme IFRS 16, les immobilisations corporelles comprennent également les actifs « droit d'utilisation » qui correspondent aux paiements restants au titre des loyers des actifs d'exploitation (principalement des bureaux), des contrats de location de véhicules et d'autres équipements et matériels de bureaux.

L'actif « droit d'utilisation » est initialement évalué au coût, puis ensuite amorti de façon linéaire sur la durée estimée du contrat. La valeur de l'actif peut être également ajustée pour tenir compte de certaines réévaluations de la dette locative et le cas échéant, diminuée des éventuelles pertes de valeur, conformément à IAS 36.

Le Groupe a choisi de ne pas comptabiliser les actifs « droit d'utilisation » pour les contrats à court terme dont le bail a une durée inférieure ou égale à 12 mois et les locations d'actifs de faible valeur. Le Groupe comptabilise les loyers liés à ces contrats de location en charges.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2017	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2018
Terrains, constructions et agencements	26,1	1,2	-0,1	-0,0		2,6	29,8
Matériels et autres immobilisations	7,5	0,7	-0,2	4,6		0,3	12,8
Immobilisations corporelles en cours	27,9	21,4	0,0	-0,0		3,9	53,2
Droits d'utilisation immobilisations corporelles							
Valeur brute	61,5	23,3	-0,3	4,6	0,0	6,8	95,9
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-16,1	0,0	0,0	-0,0	-1,4	-0,1	-17,6
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-5,7	0,0	0,0	-1,2	-0,9	-0,0	-7,8
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-11,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-12,6
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations							
Amortissements et dépréciations	-33,6	0,0	0,0	-1,2	-2,3	-0,9	-38,0
VALEUR NETTE	27,9	23,3	-0,2	3,3	-2,3	5,9	57,9

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

Les acquisitions d'immobilisations corporelles en cours 2018 concernent principalement Ceetrus France pour 19,3 millions d'euros.

La variation de périmètre sur 2018 s'explique par l'entrée dans le périmètre de consolidation de Ceetrus Italie.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2019
Terrains, constructions et agencements	29,8	1,4	-1,5	-0,0		1,4	31,1
Matériels et autres immobilisations	12,8	0,5	-0,2	0,0		1,8	14,9
Immobilisations corporelles en cours	53,2	11,1	-0,0	0,0		-22,4	41,9
Droits d'utilisation immobilisations corporelles			-1,8			19,6	17,8
Valeur brute	95,9	13,0	-1,2	0,0		0,4	105,7
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-17,6		0,3	0,0	-2,3	-0,3	-19,9
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-7,8		0,2	0,0	-2,1	-0,1	-9,8
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-12,6				-0,5	-2,4	-15,5
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations			0,5		-3,7	-0,0	-3,2
Amortissements et dépréciations	-38,0		0,9	0,0	-8,6	-2,8	-48,4
VALEUR NETTE	57,9	5,7	-2,6	0,0	-8,6	-2,4	57,4

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des immobilisations en cours concerne principalement Ceetrus France pour 8,1 millions d'euros.

Les immobilisations corporelles en cours diminuent de 22,9 millions d'euros suite à la mise

en service d'immobilisations incorporelles pour 9,6 millions et au reclassement en immeuble de placement de 12 millions d'euros chez Ceetrus France.

4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Principes Comptables

Immeubles de placement

(hors actifs « droit d'utilisation »)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement incluent également les biens en cours de construction ou développés pour une utilisation future comme immeubles de placement. Les galeries marchandes, les parcs d'activités commerciales et les réserves foncières détenues par le Groupe sont ainsi comptabilisés en immeubles de placement.

Les immeubles de placement, inscrits sur une ligne distincte à l'actif du bilan consolidé, sont initialement évalués au coût, incluant le prix d'achat, les divers coûts de transaction (y compris taxes non récupérables, droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes), les coûts directement attribuables pour mettre l'immeuble de placement selon l'utilisation prévue par la Direction et, quand ils sont applicables, les coûts d'éviction et les coûts d'emprunts.

Ceetrus ayant opté, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement, ces derniers sont enregistrés, après cette reconnaissance initiale, à leur juste valeur. Cette juste valeur est telle que définie par la norme IFRS 13. Elle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La valeur retenue dans les états financiers consolidés est la valeur hors droits de mutation.

Le compte de résultat enregistre ainsi sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché n – (valeur de marché n - 1 + augmentation des immeubles de placement de la période n).

Les augmentations des immeubles de placement sont constituées des dépenses d'investissement, des coûts d'éviction, des intérêts financiers capitalisés et autres coûts relatifs à leur développement (certains coûts internes de personnel et coûts identifiés directement affectables peuvent être

capitalisés pendant les phases de construction ou de restructuration).

Les immobilisations en cours de construction sont également évaluées à la juste valeur si celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Lorsque tel n'est pas le cas, les immobilisations en cours de construction sont évaluées au coût diminué de leur perte de valeur jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée de manière suffisamment fiable. Pour ce faire, il est pris en considération, entre autres, le degré d'avancement d'obtention des autorisations administratives, de la construction et de la commercialisation.

En cas de restructuration pour une utilisation future et continue en tant qu'immeuble de placement, l'actif continue d'être reconnu en tant qu'immeuble de placement.

Pour les immeubles de placement évalués au coût, un test de perte de valeur est réalisé, dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Quand ce type d'indice existe, si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée.

En cas de cession, la plus-value de cession est déterminée par la différence entre le produit de la vente net des coûts de transaction et la valeur nette comptable de l'actif. Il est précisé que lors de la cession d'un actif, le solde de la créance née de l'étalement des avantages consentis aux locataires (principalement franchises et paliers) est intégralement repris et comptabilisé dans le résultat de cession. Le même traitement est appliqué aux dettes nées de l'étalement des droits d'entrée perçus.

Conformément à la norme IAS 40, dans la détermination de la juste valeur d'un immeuble de placement le Groupe ne doit pas comptabiliser deux fois les actifs et les passifs distincts. Les justes valeurs fournies par les experts immobiliers sont analysées et corrigées si elles prennent en compte des éléments comptabilisés par ailleurs. En pratique sont retraités :

- les effets d'étalement de franchises de loyers et paliers accordés aux preneurs ;
- les effets d'étalement de droits d'entrées perçues par le Groupe ;
- les effets des loyers payés à l'avance dans le cadre des locations simples.

En cas d'indemnité d'éviction versé à un locataire en place lors de la résiliation de son bail par le Groupe, celle-ci est comptabilisée dans le coût de l'actif immobilisé si son versement permet de modifier le niveau de performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées, en cas de récupération des locaux pour travaux d'extension ou de transfert des anciens locataires dans un nouveau site). Dans les autres cas, les indemnités d'éviction sont comptabilisées en charges.

Droits d'utilisation immeubles de placement

Dans certains cas le Groupe est preneur de biens immobiliers qui rentrent dans la catégorie des immeubles de placement selon la norme IAS 40. Dans ce cas, selon la norme IFRS 16, le Groupe reconnaît un actif « droit d'utilisation » dans la catégorie « immeubles de placement » du bilan.

L'actif « droit d'utilisation » est initialement évalué au coût (montant initial de la dette locative additionnée de tous les coûts encourus, déduction faite des primes de location reçues), puis ensuite amorti de façon linéaire sur la durée estimée du contrat. La valeur de l'actif peut être également ajustée pour tenir compte de certaines réévaluations de la dette locative et le cas échéant, diminuée des éventuelles pertes de valeur, conformément à IAS 36.

Le Groupe a choisi de ne pas comptabiliser les actifs « droit d'utilisation » pour les contrats à court terme dont le bail a une durée inférieure ou égale à 12 mois et les locations d'actifs de faible valeur. Le Groupe comptabilise les loyers liés à ces contrats de location en charges.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les actifs destinés à être cédés sont classés en tant qu'actif courant détenu en vue de la vente si l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate et si sa vente est hautement probable dans un délai ne dépassant pas un an. Ces actifs sont alors présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » au bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont présentés, le cas échéant, sur une ligne distincte au passif.

Pour répondre à cette qualification, le Groupe devrait lancer un processus actif de cession ou avoir signé une promesse de vente engageante non assortie de conditions suspensives inhabituelles. A la date de transfert, l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué sur la base de la juste valeur.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Un processus d'évaluation du patrimoine immobilier a été mis en place pour estimer la juste valeur des immeubles de placement. Deux experts immobiliers indépendants interviennent et se répartissent l'évaluation des immeubles de placement de l'ensemble du groupe. Cette mission a été confiée à Jones Lang Lasalle & CBRE, à l'issue d'un processus de sélection par appel d'offres, pour une durée de trois ans. Elle est réalisée selon les normes de la profession, et en particulier : la Charte de l'expertise en évaluation immobilière pour la France, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Ces différents textes régissent notamment la qualification des évaluateurs, les principes déontologiques ainsi que les méthodologies d'évaluation. La rémunération des experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

Les immeubles de placement sont évalués par les experts principalement par la méthode d'actualisation des cash-flows futurs (ou méthode DCF pour Discounted Cash-Flow). Cette méthode consiste à projeter les revenus futurs générés pendant la potentielle durée de détention puis de déterminer le prix de vente en fin de période à l'aide d'un taux de sortie sur les revenus en année de vente. Ces revenus futurs sont ensuite actualisés à la date de valeur à l'aide d'un taux d'actualisation reflétant le niveau de risque perçu.

Cet exercice est réalisé selon la meilleure connaissance de marché par les experts, basée sur les transactions comparables mais aussi des transactions en cours non encore finalisées mais reflétant l'appétit des investisseurs à date. Cette estimation requiert toutefois des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, et notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, l'évaluation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement par des avantages à accorder aux locataires. Il est aussi tenu compte d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien et/ou son emplacement. Compte tenu du caractère estimatif de ce type d'évaluations, le résultat de cession de certains actifs immobiliers pourrait différer de l'évaluation réalisée.

Les réserves foncières et les immeubles en développement (s'ils remplissent les critères définis précédemment) sont également valorisés à la juste valeur. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée dans certaines situations de la méthode par comparaison. La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière. Pour les immeubles en cours de développement, le coût des travaux restant à payer et le coût de portage financier sont déduits du prix prévisionnel de vente de l'immeuble pour déterminer la juste valeur. En principe, les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet identifié.

À chaque campagne d'expertise, les évaluations réalisées par les experts immobiliers indépendants sont revues par les équipes Ceetrus. Lors de cette revue, Ceetrus s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts. Par ailleurs, ce processus inclut des échanges sur les hypothèses retenues par les experts et sur le résultat des évaluations.

Sauf cas particuliers, le principe retenu est que le patrimoine de Ceetrus fait l'objet d'une expertise, à l'exception néanmoins :

- des immeubles en vente, sous promesse de vente en date de clôture ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix proposé déduction faites des coûts estimés de vente.
- des immeubles acquis moins de six mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle, qui sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les valeurs communiquées par les experts sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés par les experts.

Les évaluations à la juste valeur des immeubles de placement sont réputées relever dans leur ensemble du niveau 3 tel que défini par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2 (cf. note 6.5 pour définition). En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas. Ceetrus n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle.

Méthodes d'évaluation

Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019 Ceetrus dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers en France et à l'étranger et a retenu ces valeurs pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

En ce qui concerne les immeubles en cours de construction, les valeurs correspondant aux coûts réellement dépensés ont été retenues. Pour les réserves foncières, il a été retenu les valeurs d'expertises indépendantes réalisées au 31 décembre 2019.

L'évaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2017 est détaillée dans la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés Ceetrus du 31 décembre 2018.

4.4.1 Immeubles de placement

<i>en millions d'euros</i>	Immeubles de placement à la juste valeur	Immeubles de placement au coût historique	Droits d'utilisation immeubles de placement	TOTAL Immeubles de placement
AU 31/12/2017	6 084,4	339,5	-	6 423,9
Entrées de périmètre	1 282,2	15,7	-	1 297,8
Investissements	583,2	53,4	-	636,5
Cessions et sorties de périmètre	-66,1	-38,0	-	-104,1
Reclassements et autres mouvements	182,6	-192,3	-	-9,7
Variation de change	-55,4	-5,7	-	-61,0
Variation de juste valeur	-171,1	0,0	-	-171,1
AU 31/12/2018	7 839,7	172,6	-	8 012,3
Entrées de périmètre	-	-	-	-
Investissements	292,1	45,2	15,8	353,1
Cessions et sorties de périmètre	-96,3	-11,4	-	-107,7
Reclassements et autres mouvements	-482,0	-124,5	136,4	-470,1
Variation de change	28,0	5,1	0,7	33,7
Variation de juste valeur	-54,5	-	-17,5	-72,0
AU 31/12/2019	7 526,8	87,0	135,4	7 749,3

Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'achèvement des travaux au Luxembourg sur le site de la Cloche d'Or et à l'acquisition des bureaux pour 65 millions d'euros ;
- à la poursuite des travaux d'un centre commercial à Moscou et l'acquisition de 2 centres commerciaux en Russie pour 48 millions d'euros ;
- aux travaux d'aménagement sur le site de Brasov, aux acquisitions de terrain et aux rénovations en Roumanie pour 32 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales et l'acquisition des terrains pour 100 millions d'euros en France,

- à la poursuite des travaux de développement et d'extensions en Espagne et en Italie pour 40 millions d'euros.

Les cessions intervenues pendant le premier semestre concernent principalement la France, suite à la cession de deux portefeuilles d'actifs (19 actifs au total) au mois de mars et avril 2019 et une cession de terrain.

Le poste reclassements et autres mouvements comprend principalement la mise en service des immeubles de placement, la première comptabilisation des actifs droits d'utilisation conformément à la norme IFRS 16 et le reclassement sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » des sites situés au Luxembourg.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement à la juste valeur	7 546,8	7 862,4
Immeubles de placement au coût historique	87,0	172,6
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	7 633,9	8 035,0
Droits d'utilisation immeubles de placement	135,4	-
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-20,0	-22,7
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 749,3	8 012,3

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

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 31 décembre 2019 :

Galerias commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation (%) ⁽²⁾	Taux de sortie (%) ⁽³⁾
France	366 €/m ²	6,58 %	5,43 %
Europe de l'Ouest	296 €/m ²	7,88 %	6,58 %
Europe de l'Est	183 €/m ²	10,48 %	9,00 %

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

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

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

Sensibilité des justes valeurs

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

Une augmentation des loyers aurait pour incidence une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement, et inversement.

4.4.2 Actifs détenus en vue de la vente

Ceetrus a décidé de signer un protocole de vente concernant la cession d'un ensemble immobilier situé au Luxembourg. L'ensemble immobilier est composé des centres commerciaux et des bureaux détenus par Ceetrus.

Les actifs de Ceetrus ont été présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » dans le bilan au 31/12/2019.

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement à la juste valeur détenus en vue de la vente	612,5	-
Immeubles de placement au coût historique détenus en vue de la vente	17,6	-
Participations dans les sociétés mises en équivalence détenues en vue de la vente	27,5	-
ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE HORS RETRAITEMENTS	657,6	-
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-11,4	-
TOTAL ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	646,2	0,0

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

NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE

Principes Comptables

Les principes comptables sont détaillés en note 2.2 « Périmètre et méthodes de consolidation ».

5.1 EVOLUTION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE

L'évolution de la valeur des titres dans les sociétés mises en équivalence s'explique de la manière suivante :

en millions d'euros	Quote-Part Groupe
AU 31/12/2017	490,7
Résultat de l'exercice	-41,3
Dividendes reçus	-27,5
Augmentations et réductions de capital	0,8
Variations de périmètre	-129,9
Autres mouvements ⁽²⁾	1,0
AU 31/12/2018	293,9
Résultat de l'exercice	5,0
Dividendes reçus	-4,6
Augmentations et réductions de capital	44,0
Variations de périmètre	1,8
Autres mouvements ⁽²⁾	-20,6
AU 31/12/2019	319,5

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

⁽²⁾ dont impacts des variations de cours de change

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital dans des sociétés qui portent des projets de développement de centre commerciaux en Italie, pour 35 millions d'euros.

Les « Autres mouvements » de périmètre concernent principalement des participations au Luxembourg reclassés sur la ligne « Actifs détenues en vue de la vente ».

Au 31 décembre 2019, 35 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 29 sociétés au 31 décembre 2018.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% de contrôle		Valeur d'équivalence	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
France	Immaucom	20,00%	20,00%	39,0	39,9
	Gare du Nord 2024	66,00%	-	3,2	0,0
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	73,6	71,5
	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	0,0	27,1
Portugal	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	41,6	39,7
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	23,4	24,5
	Neutripromo	50,00%	50,00%	3,0	9,2
Italie	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	81,7	39,9
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	21,2	5,5
	LSGI18	0,00%	50,00%	0,0	12,4
	Autres			32,7	24,1
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				319,5	293,9

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les principales données bilancieller et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Les informations relatives aux sociétés mises en équivalence sont regroupées car il s'agit des filiales exerçant toutes les mêmes activités et ayant les mêmes caractéristiques de risque et de rendement.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
BILAN						
Immobilisations corporelles	11,9	6,6	39,8	20,6	1 068,7	453,0
Immeubles de placement	1 312,9	577,3	997,9	438,6	1 600,3	665,6
Autres actifs non courants	121,5	33,7	117,1	36,3	635,6	251,3
Autres actifs courants	441,2	188,2	306,6	118,5	1 439,8	590,8
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 887,6	805,8	1 461,4	614,0	4 744,4	1 960,7
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	129,2	68,8	61,7	31,7	1 198,5	508,7
Dettes financières externes (courant et non courant)	558,5	254,9	392,8	196,0	361,3	163,4
Autres passifs non courants	250,9	65,8	60,7	17,6	360,9	146,2
Autres passifs courants	192,0	96,9	152,8	74,9	1 551,5	651,7
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 130,6	486,4	668,0	320,2	3 472,1	1 469,9
ACTIF NET	756,9	319,5	793,4	293,8	1 272,3	490,8
COMPTE DE RESULTAT						
Excédent brut opérationnel	52,0	22,8	18,8	8,2	32,7	14,0
Amortissements, dotations, provisions	-11,4	-6,2	-420,7	-177,7	-212,0	-89,6
Variation de valeur des immeubles de placement	31,7	13,4	28,5	10,3	100,1	54,1
Résultat de cession	-0,1	-0,0	297,8	125,2	7,0	3,0
Autre produits et charges	-19,6	-17	1,2	0,6	-5,3	-1,7
Résultat financier	-6,7	-3,7	-21,9	-10,6	8,4	2,5
Impôts sur les résultats	-9,2	-3,8	5,8	2,7	-50,5	-21,5
RESULTAT NET	35,8	5,0	-90,6	-41,3	-119,5	-39,2

NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 RESULTAT FINANCIER

Principes comptables

Le coût de l'endettement financier net est constitué des intérêts sur dettes financières et emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais de mise en place ou d'émission (au titre de la méthode du Taux d'Intérêt Effectif), les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux. Il comprend également la charge d'intérêts attachés aux éventuels contrats de locations financements.

Coûts d'emprunts liés aux opérations d'acquisition et de construction

En application de la norme IAS 23, les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction d'actifs qualifiés sont intégrés au coût des actifs correspondants. Lorsqu'un emprunt n'est pas directement affecté, Ceetrus retient le coût moyen de financement du groupe appliqué à l'encours moyen des travaux réalisés.

Les produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier comprennent notamment, au sein des « autres produits et charges financiers » les dividendes reçus des sociétés non consolidées, les résultats de cession des actifs financiers hors trésorerie, les éventuels effets d'actualisation ou de change.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts sur dettes financières	-31,7	-18,2
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	-2,2	-0,2
Coût de l'endettement financier brut	-33,9	-18,4
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	4,4	1,9
Coût de l'endettement financier net	-29,6	-16,5
Autres produits et charges financiers dont :	-20,3	-4,3
<i>Produits de commissions de garantie</i>	3,9	3,9
<i>Produits de commissions de financement</i>	9,2	-
<i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>	-9,9	-6,6
<i>Charges financières - IFRS 16</i>	-10,5	-
<i>Autres charges financières</i>	-13,1	-1,6
RESULTAT FINANCIER	-49,9	-20,7

Résultat financier 2019

Du fait de la diversification des ressources financières de Ceetrus, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2019 des charges d'intérêts envers les autres entités d'Auchan Holding pour 8,3 millions d'euros et de 23,4 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 9,9 millions de charges financières correspondant aux opérations de couverture mises en place (cross currency swaps et swaps de change) sur les financements en devise émis par Ceetrus Finance envers les sociétés immobilières hors de la zone euro et de 9,2 millions d'euros de produits liés aux financements apportés à des sociétés consolidées par mise en équivalence. En outre, 10,5 millions d'euros de frais financiers sont liés à l'application de la norme IFRS 16.

Résultat financier 2018

Le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose principalement des charges d'intérêts envers les autres entités d'Auchan Holding, 15,2 millions d'euros en 2018.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 6 millions de charges financières correspondant en grande partie aux opérations de couverture mises en place (cross currency swaps et swaps de change) sur les financements en devise émis par Ceetrus Finance envers les sociétés immobilières hors de la zone euro, de 3,9 millions de produits financiers liés à la contre garantie Granato sur Ceetrus Italie avec la centrale de trésorerie d'Auchan Holding et de l'étalement des commissions de mise en place de financements externes souscrits durant l'exercice et sur la non-utilisation des lignes de crédit auprès d'Auchan Holding.

6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

Principes comptables

L'endettement financier net utilisé par Ceetrus est constitué des emprunts et des dettes financières courants et non courants, des intérêts courus afférents à ces éléments,

diminués de la trésorerie nette de découverts bancaires et des prêts et avances accordés aux participations non consolidées (principalement aux sociétés mises en équivalence).

6.2.1 Variation de la dette financière nette

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018

en millions d'euros	31/12/2017	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI ⁽¹⁾	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2018
Emprunts et dettes financières brutes	1 128,0	1 301,7	-	-	236,4	197,6	-9,0	2 854,8
<i>non courants</i>	48,6	1429,7	-	-	110,9	-	-3,4	1585,8
<i>courants</i>	1079,4	-128,0	-	-	125,4	197,6	-5,6	1269,0
Avances de trésorerie Groupe	-22,5	-5,2	-	-	-46,9	-	1,1	-73,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-103,8	-12,7	-	-	-44,7	-	2,0	-159,2
Instruments dérivés actifs et passifs	-0,3	-1,6	-5,9	5,7	1,1	-	-	-1,0
DETTE FINANCIERE NETTE	1 001,5	1 282,3	-5,9	5,7	145,8	197,6	-5,9	2 621,1

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

L'évolution du poste « Emprunts et dettes financières brutes » est principalement liée à l'entrée de l'Italie dans le périmètre (236 millions d'euros), aux financements externes souscrits (le « club deal » de 500 millions d'euros, l'emprunt obligataire de 60 millions d'euros, les emprunts au Portugal et au Luxembourg pour 308 millions

d'euros) et le financement par la centrale de trésorerie d'Auchan Holding pour 649 millions d'euros. La hausse de la trésorerie et des équivalents de trésorerie provient essentiellement des entrées de périmètre (Italie, Portugal et Luxembourg).

Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019

en millions d'euros	31/12/2018	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI ⁽¹⁾	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2019
Emprunts et dettes financières brutes	2 854,8	438,5	-	-	0,0	-17,9	2,4	3 277,8
<i>non courants</i>	1 585,8	939,1	-	-	0,0	-175,3	-0,3	2 349,4
<i>courants</i>	1 269,0	-500,7	-	-	-0,0	157,4	2,7	928,4
Avances de trésorerie Groupe	-73,5	-1,3	-	-	-0,0	33,2	-0,5	-42,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-159,2	14,7	-	-	0,1	-0,0	-2,0	-146,3
Instruments dérivés actifs et passifs	-1,0	-1,0	8,8	10,8	-0,0	0,1	-	17,6
DETTE FINANCIERE NETTE	2 621,1	451,0	8,8	10,8	0,1	15,4	-0,1	3 106,9

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

L'évolution du poste « Emprunts et dettes financières brutes » est principalement liée au lancement d'une émission obligataire vert (Green bond) par Ceetrus SA pour 300 millions

d'euros, à l'augmentation de l'encours de financement au Luxembourg pour 46 millions d'euros et à la mise place d'une nouvelle ligne bancaire bilatérale pour 80 millions d'euros.

6.2.2 Composante de la dette financière

Principes Comptables

Les dettes financières sont essentiellement constituées, des prêts et avances consenties par Auchan Holding à Ceetrus et ses filiales, d'emprunts bancaires et de découverts bancaires. Ces éléments, portant intérêt, sont reconnus à l'origine à leur juste valeur diminuée des coûts de transaction directement attribuables.

Après la comptabilisation initiale, les emprunts sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du « Taux d'intérêt effectif », qui intègre un amortissement actuariel des primes et frais d'émissions.

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les redevances de loyers sont réparties entre charge financière et amortissement de l'emprunt. Les paiements futurs au titre des contrats de location financement sont inscrits au bilan du Groupe dans les passifs financiers.

Décomposition des emprunts et dettes financières

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts obligataires et placements privés	358,0	60,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	938,3	962,7
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 050,0	560,0
Dettes financières diverses	3,1	3,0
Emprunts et dettes financières non courantes	2 349,4	1 585,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200,5	2,4
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	402,3	295,5
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	315,1	967,2
Dettes financières diverses	4,8	0,1
Découverts bancaires	5,6	3,5
Emprunts et dettes financières courantes	928,4	1 268,8
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 277,8	2 854,6

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

En 2019, le Groupe poursuit la diversification de ses sources de financement, en mettant en place de nouveaux financements obligataires et bancaires pour 471,6 millions d'euros. Les financements apportés par Auchan Holding ont

été rééquilibrés afin de de réduire leur part à moins d'un an. Suite à l'ensemble de ces opérations, la maturité moyenne des financements de Ceetrus s'établit désormais à 3.5 années.

Dettes financières brutes - Échéancier par nature de taux

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2018	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunts obligataires et placements privés	60,1	0,1	-	60,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0	-	-	135,0	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	0,5	0,5	-	-	
Dettes financières diverses	3,1	1,0	0,5	1,7	
Billets de trésorerie	0,0	-	-	-	
Dettes à taux fixe	198,8	1,6	0,5	196,7	
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	830,1	-	659,8	170,3	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	855,2	296,5	558,6	-	
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	967,2	967,2	-	-	
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-	
Dettes financières diverses	-	-	-	-	
Découverts bancaires	3,5	3,5	-	-	
Dettes à taux variable	2 656,0	1 267,2	1 218,4	170,3	
DETTES FINANCIERES BRUTES	2 854,8	1 268,8	1 218,9	367,0	

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2019	COURANT		NON COURANT	
		Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunts obligataires et placements privés	358,0	-	-	358,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0	-	11,0	124,0	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	2,4	2,4	-	-	
Dettes financières diverses	8,0	5,9	-	2,1	
Billets de trésorerie	0,0	-	-	-	
Dettes à taux fixe	503,3	8,2	11,0	484,1	
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 003,8	203,4	760,3	40,1	
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1450,0	400,0	824,0	226,0	
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	315,1	315,1	-	-	
Dettes sur contrats de location financement	-	-	-	-	
Dettes financières diverses	-	-	-	-	
Découverts bancaires	5,6	5,6	-	-	
Dettes à taux variable	2 774,5	924,1	1 584,3	266,1	
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 277,8	934,3	1 595,3	748,1	

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

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2018	Nominal au 31/12/2019
Ceetrus SA	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	60,0	60,0
Ceetrus SA	nov.-19	nov.-26	2,750%	Greenbond	300,0	n.a.	300,0
Emprunts obligataires et placements privés					360,0	60,0	360,0
Gallerie Commerciali Sardegna	déc.-16	déc.-21	Euribor + Marge	Emprunt	118,0	106,0	102,8
SCI Petit Menin LCO1	sept.-16	sept.-23	Euribor + Marge	Emprunt	60,0	46,1	46,1
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	127,8	166,7
LCO1	nov.-18	nov.-20	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	12,1	0,0	7,4
Ceetrus SA	juil.-18	juil.-23	Euribor + Marge	Emprunt	500,0	500,0	500,0
Ceetrus SA	juin-19	juin-22	Euribor + Marge	Emprunt	80,0	n.a.	80,0
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	21,4	n.a.	21,4
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	n.a.	29,8
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	135,0	135,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	45,0	45,0
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					1 170,5	959,9	1 134,3

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

Maturité	Société emprunteuse	Nominal au 31/12/2018	Nominal au 31/12/2019
à moins de 1 an	Holding	295,0	400,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	560,0	1 050,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		855,0	1 450,0

Les emprunts et dettes financières auprès des parties liées portent intérêts sur le taux de la devise concernée plus une marge comprise entre 0,50 % et 1,21%.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes Comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les caisses, les comptes courants bancaires, les dépôts et OPCVM dont l'échéance est inférieure ou égale à 3 mois à partir de la date d'acquisition qui sont sujets à un risque non significatif de changement de valeur et qui sont utilisés par le Groupe dans la gestion des engagements à court terme.

Conformément à IFRS 9, les OPCVM sont comptabilisées à la juste valeur par le biais du compte de résultat dans la mesure où leurs termes contractuels donnent lieu à des flux de trésorerie qui ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements d'intérêts sur le principal.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	1,6	0,7
Disponibilités	144,7	158,5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	146,3	159,2
Découverts bancaires	5,6	3,5
TRESORERIE NETTE	140,7	155,7

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Principes Comptables

Le Groupe a adopté le nouveau modèle de comptabilité de couverture d'IFRS 9, en vertu duquel il doit s'assurer que ses relations de couverture sont cohérentes avec ses objectifs et sa stratégie de gestion des risques, et adopter une approche plus qualitative de l'appréciation de ses couvertures.

Dans le cas de relations de couverture de flux futurs de trésorerie et d'investissements nets, les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan et leurs variations sont enregistrées en capitaux propres.

La comptabilité de couverture est applicable si les trois critères suivants sont atteints :

1. les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;
2. une désignation formelle et une documentation structurée de la relation de couverture, ainsi que l'objectif et la stratégie de mise en place de la couverture, sont formellement établis au démarrage de la relation de couverture ;
3. la relation de couverture remplit tous les critères d'efficacité suivants :
 - il existe un lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture ;
 - l'effet du risque de crédit n'est pas l'élément dominant dans les variations de valeur qui résultent de cette relation économique ; et
 - le ratio de couverture entre l'élément couvert et l'instrument de couverture est approprié

La plupart des dérivés utilisés par Ceetrus sont éligibles à la comptabilité de couverture.

Pour les dérivés éligibles à la comptabilité de couverture, la comptabilisation en instruments de couverture permet de réduire la volatilité du résultat liée à la variation de valeur des dérivés concernés.

Il existe 3 modèles de comptabilité de couverture d'après la norme IFRS 9 : la couverture de juste valeur, la couverture de flux futurs de trésorerie et la couverture d'un investissement net à l'étranger.

- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'éléments actifs ou passifs enregistrés au bilan (couverture de juste valeur), la comptabilité de couverture permet l'enregistrement en résultat de la variation de la juste valeur du dérivé ; celle-ci est compensée par l'impact en résultat de la variation de juste valeur de l'élément

couvert inscrit au bilan, au titre du risque couvert. Ces deux évaluations se compensent au sein des mêmes rubriques au compte de résultat et se neutralisent parfaitement si la couverture est totalement efficace.

- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures de flux futurs de trésorerie hautement probables, les variations de valeur du dérivé sont portées en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash-flow hedge) à hauteur de la partie efficace de la couverture. Ces réserves sont recyclées en résultat lorsque la transaction couverte impacte le résultat ou sont incorporées dans l'actif ou le passif non financier lorsque celui-ci est reconnu au bilan. Les variations de valeur de la partie estimée inefficace sont comptabilisées, quant à elles, en résultat.
- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'investissements nets à l'étranger, la variation de valeur des instruments de couverture est inscrite en autres éléments du résultat global, l'objectif de ces couvertures étant de neutraliser la variation de la valeur en euros d'une partie des actifs nets des filiales en devises.

La plupart des dérivés utilisés par Ceetrus sont éligibles à la comptabilité de couverture. Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures de flux futurs de trésorerie, les variations de valeur du dérivé sont portées en « Autres éléments du résultat global » pour la part efficace. Ces réserves sont recyclées en résultat de manière symétrique à l'élément couvert. Les variations de valeur correspondant à la part inefficace de la relation de couverture sont comptabilisées, quant à elles, en résultat au sein des variations de valeur des instruments financiers.

Pour les instruments financiers dérivés qui ne sont pas documentés comme des instruments de couverture comptable, les variations de juste valeur sont comptabilisées au sein du résultat financier en variation de valeur des instruments financiers, en dehors du coût de l'endettement net.

Les instruments dérivés dont la maturité à l'origine est supérieure à un an sont présentés au bilan en actifs ou passifs non courants. Les autres instruments dérivés sont classés en actifs ou passifs courants. Pour les instruments dérivés, la date de comptabilisation est la date de transaction.

Instruments dérivés : juste valeur

<i>en millions d'euros</i>	Juste valeur 31/12/18	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI ⁽¹⁾	Autre/ reclassement	Juste valeur 31/12/19
Swaps de taux payeurs	-6,1				-9,5	-0,1	-15,7
Swaptions	-	0,8		-0,4	-0,4		0,0
CAP	0,0	0,1		-0,2	-0,9	1,0	0,1
Tunnels							
Swaps de devise	-						-
Instruments qualifiés de couverture	-6,1	0,9	-	-0,6	-10,8	1,0	-15,6
Swaps de taux payeurs	-						-
Swaptions	-						-
CAP	1,0					-1,0	-
Tunnels		0,1		-0,1			0,0
Swaps de devise	6,1			-8,1			-2,0
Instruments non qualifiés de couverture	7,1	0,1	-	-8,2	-	-1,0	-2,0
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	1,0	1,0	-	-8,8	-10,8	-0,1	-17,6

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 31 décembre 2019 – Couverture du risque de taux d'intérêts

<i>en millions d'euros</i>	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	-	1 163,8	376,0	1 539,8
Swaptions	300,0	-	-	300,0
CAP	514,5	250,0	-	764,5
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	814,5	1 413,8	376,0	2 604,3
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	-	28,6	-	28,6
Instruments non qualifiés de couverture	-	28,6	-	28,6
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	814,5	1 442,4	376,0	2 632,9

Le tableau ci-dessus inclus des dérivés ayant une date de départ « forward » pour un montant nominal total de 765 millions d'euros.

Détail du portefeuille au 31 décembre 2018 – Couverture du risque de taux d'intérêts

<i>en millions d'euros</i>	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	-	438,0	-	438,0
Swaptions	-	-	-	-
CAP	95,8	187,9	-	283,8
Instruments qualifiés de couverture	95,8	625,9	-	721,8
Swaps de taux payeurs	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	250,0	-	250,0
Instruments non qualifiés de couverture	-	250,0	-	250,0
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	95,8	875,9	-	971,8

Détail du portefeuille au 31 décembre 2019 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 31 décembre 2019

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	52,9	127,1	85,7	60,0	-
Exposition bilancielle brute	52,9	127,1	85,7	60,0	-
Swaps de change	(52,9)	(127,1)	(85,7)	(60,0)	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2018

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	60,8	99,3	66,5	69,0	10,9
Exposition bilancielle brute	60,8	99,3	66,5	69,0	10,9
Swaps de change	(60,8)	(99,3)	(66,5)	(69,0)	(10,9)
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2019, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs

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

6.4.1 Risque de liquidité

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

Covenants et ratios financiers

Des emprunts contractés par Ceetrus peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers dont les principaux sont présentés ci-après. En particulier, le ratio de LTV pour « Loan to Value » rapporte l'endettement financier net à la juste valeur du patrimoine immobilier. Le ratio de couverture des frais financiers rapporte l'EBITDA au coût de l'endettement financier. Généralement, les contrats souscrits comportent également une limitation des suretés accordées aux autres prêteurs. Selon les cas, ces ratios peuvent être appréciés différemment au niveau

du Groupe, de la société qui contracte l'emprunt ou au niveau de l'actif immobilier. Les ratios présentés ci-dessous sont respectés au 31 Décembre 2019.

Par ailleurs, certaines lignes de financement peuvent comporter une clause de changement de contrôle, pouvant entraîner une obligation de remboursement en cas de perte de contrôle de Ceetrus par Auchan Holding. Généralement, les contrats souscrits comportent des clauses de défaut croisé.

	Covenants	31/12/2019
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %
ICR	Minimum	>2
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20 %

Mise en place des covenants à partir de 2018

Exposition au risque de liquidité

Les échéances résiduelles des passifs financiers s'analysent comme suit (y compris paiement des intérêts).

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2019	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	358,0	427,9	10,1	40,2	377,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 138,8	1 202,1	225,8	798,8	177,5
Emprunts et dettes auprès de parties liées	1 452,4	1 497,8	417,3	853,6	226,9
Comptes courants auprès de parties liées	315,1	315,2	315,2	-	-
Dettes financières diverses	8,0	7,9	7,9	-	-
Découverts bancaires	5,6	5,6	5,6	-	-
Dettes fournisseurs	144,9	144,9	144,9	-	-
Dettes d'impôts exigibles	32,5	32,5	32,5	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 455,3	3 633,8	1 159,3	1 692,5	782,0
Dérivés passifs courants	9,2	9,2	9,2	-	-
Dérivés passifs non courants	15,4	15,4	0,1	14,2	1,1
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	24,6	24,6	9,2	14,2	1,1

6.4.2 Risque de taux

L'évolution des marchés financiers et des taux d'intérêts qui en résulte, expose le Groupe à une possible augmentation du coût de financement et de refinancement.

Dans ce contexte, le Groupe applique une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux. Cette gestion passe notamment par la souscription d'instruments dérivés de taux d'intérêt ayant pour seul objet de réduire l'exposition du Groupe à l'évolution des taux d'intérêt sur sa dette avec un objectif strict de couverture (nonobstant la possibilité que certaines opérations, notamment de macro-couverture, ne soient pas éligibles à la comptabilité de couverture au sens des normes IFRS). Dans le cadre de cette gestion, le Groupe peut avoir recours à différents types d'instruments, notamment des swaps, des caps ou des swaptions.

Le Groupe détermine l'existence d'un lien économique entre l'instrument de couverture et l'instrument couvert en fonction des taux d'intérêt de référence, des durées pour lesquelles ils sont établis, des dates de détermination, de l'échéance, ainsi que des montants notionnels ou nominaux. Il utilise un dérivé hypothétique pour déterminer s'il est attendu que le dérivé désigné dans chaque relation de couverture soit efficace pour compenser les variations des flux de trésorerie de l'élément couvert.

Les principales sources d'inefficacité de ces relations de couverture sont :

- L'effet des risques de crédit de la contrepartie et du Groupe sur la juste valeur des swaps, qui n'est pas reflété dans la variation de juste valeur des flux de trésorerie couverts attribuable aux variations des taux d'intérêt ; et
- Les différences de dates de refixation des taux entre les swaps et les emprunts.

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Actifs financiers		
Taux fixe	146,3	159,2
Taux variable	42,1	73,5
Passifs financiers		
Taux fixe	(503,3)	(198,8)
Taux variable	(2 774,5)	(2 656,0)
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	(357,0)	(39,6)
TAUX VARIABLE	(2 732,4)	(2 852,5)
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	(1 867,9)	(971,8)
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	(357,0)	(39,6)
TAUX VARIABLE	(864,5)	(1 610,7)

Analyse de la sensibilité

L'analyse de sensibilité sur les flux de trésorerie pour les instruments à taux variables a été déterminée en tenant compte de l'ensemble des flux variables des instruments non dérivés et des instruments dérivés. L'analyse est préparée

en supposant que le montant de dettes financières et de dérivés au 31 décembre reste constant sur une année. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables, en particulier les cours de change, sont supposées rester constantes. Ceetrus a stressé la courbe de l'euro et des autres devises à -1,0 %/+1,0 %.

Incidence sur le compte de résultat et sur les capitaux propres

Une hausse de +1,0 % de la courbe des taux d'intérêt engendrerait :

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2019, une hausse du coût de l'endettement de 10,3 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2020. Les capitaux propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 51,4 millions d'euros.

Une baisse de -1,0 % de la courbe des taux d'intérêt engendrerait :

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2019, une hausse du coût de l'endettement de 0,6 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2020. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 30,5 millions d'euros.

6.4.3 Risque de crédit

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

Concernant les placements, sauf exception, la politique de Ceetrus et des sociétés du périmètre de consolidation est de placer les excédents auprès de contreparties autorisées en montants et décidées par le Comité

Financier, selon une grille de notation. Le Groupe ne retenant que des établissements bancaires jugés robustes, en privilégiant des établissements avec une notation minimum A-.

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

du risque en travaillant avec plusieurs établissements bancaires de référence.

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

6.4.4 Risque de change

L'ensemble constitué par Ceetrus et ses filiales est exposé au risque de change sur les financements internes et externes libellés dans une devise différente de l'euro (change bilanciel) ainsi que sur la valeur des actifs immobiliers et les revenus locatifs de ses filiales en devises. Les devises couvertes sont le forint hongrois, le zloty polonais, le leu roumain, l'US dollar et le rouble russe. Bien que ces opérations soient effectuées dans un but de couverture, elles ne sont pas documentées en couverture

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

car une compensation naturelle s'opère en compte de résultat par l'effet symétrique de revalorisation des dérivés et des financements intra-groupe.

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

6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Hiérarchie des justes valeurs

Les actifs et passifs financiers sont traités et présentés dans les états financiers selon les dispositions des normes IAS 32, IFRS 7, IFRS 13 et IFRS9.

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

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

Niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des

techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

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

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

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

<i>en millions d'euros</i>	Catégorie IFRS 9	Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2018	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	138,6		138,6	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	14,0		14,0	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	132,5		132,5	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	148,9		148,9	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	159,2		159,2	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	60,1		60,1	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	965,1		965,1	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	1 823,0		1 823,0	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	13,0		13,0	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	153,1		153,1	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	3,1		3,1	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	3,5		3,5	

<i>en millions d'euros</i>	Catégorie IFRS 9	Valeur Comptable / Juste Valeur 31/12/2019	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	179,0		179,0	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	7,1		7,1	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	132,5		132,5	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	266,7		266,7	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	146,3		146,3	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	358,0		358,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	1 138,8		1 138,8	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	1 767,4		1 767,4	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	24,6		24,6	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	144,9		144,9	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	8,0		8,0	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	5,6		5,6	

NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Principes comptables

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale (jugée correspondre à une approximation raisonnable de leur juste valeur et coût amorti) sous déduction des éventuelles dépréciations calculées en ligne avec les modalités prévues par la norme IFRS 9, selon un modèle de pertes attendues.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats de promotion selon la méthode de

l'avancement, les actifs de contrat sont comptabilisés lorsque le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est supérieur au montant facturé ou que le Groupe a le droit de facturer. Les passifs de contrats sont comptabilisés lorsque le montant facturé ou que le Groupe a le droit de facturer est supérieur aux chiffres d'affaires comptabilisés à l'avancement.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2017	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2018
Valeur Brute	75,8	22,3	78,5	-1,0	175,6
Dépréciations	19,8	5,8	11,5	-0,2	37,0
VALEUR NETTE	56,0	16,4	67,0	-0,8	138,6

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2019
Valeur Brute	175,6	38,9	0,0	-0,1	214,4
Dépréciations	37,0	-1,6	0,0	0,1	35,4
VALEUR NETTE	138,6	40,5	0,0	-0,1	179,0

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2017	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2018
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	3,9	-0,3	132,2	0,4	136,3
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	16,8	-0,3	21,6	0,0	38,1
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		20,7	-0,5	153,8	0,4	174,4
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	48,7	14,0	-29,3	0,0	33,5
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	22,5	5,2	46,9	-1,1	73,5
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		71,2	19,2	17,6	-1,1	107,0

<i>en millions d'euros</i>		31/12/2018	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2019
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	136,3	-0,6	0,0	0,1	135,8
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	38,1	94,6	0,0	0,4	133,1
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		174,4	94,0	0,0	0,5	268,9
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	33,5	1,7	0,0	53,0	88,2
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	73,5	1,3	0,0	-32,7	42,1
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		107,0	3,0	0,0	20,3	130,3

7.3 DETTE LOCATIVE

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16, le Groupe comptabilise une dette locative en début du bail.

La dette de loyers est initialement évaluée à la valeur actualisée des loyers dus non encore payés à la date de début du contrat. Pour l'actualisation, le Groupe utilise le taux marginal d'emprunt qui serait obtenu pour une durée équivalente à celle de la durée de location estimée.

La dette de loyers est augmentée de la charge d'intérêts et diminuée des montants de loyers payés.

La dette locative est réévaluée en cas de variation des loyers futurs résultant d'un changement d'indice ou de taux ou si le Groupe modifie son appréciation de la durée de location en cas d'évènement significatif, conformément à ce que prévoit la norme IFRS 16. Lorsque la dette locative est réévaluée, un ajustement est apporté à la valeur comptable de l'actif lié aux droits d'utilisation ou est comptabilisé en résultat si le montant de l'actif lié aux droits d'utilisation a été réduit à zéro.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2019
Dettes locatives non courantes	0,0	21,2	0,0	113,6	0,7	135,5
Dettes locatives courantes	0,0	-12,6	0,0	31,8	0,0	19,2
DETTES LOCATIVES	0,0	8,6	0,0	145,4	0,7	154,8

7.4 DETTES D'IMPÔTS EXIGIBLES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2017	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2018
Dettes d'impôts exigibles	5,1	-1,6	7,1	0,0	0,0	10,6
VALEUR NETTE	5,1	-1,6	7,1	0,0	0,0	10,6

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2019
Dettes d'impôts exigibles	10,6	21,2	0,0	0,7	0,0	32,5
VALEUR NETTE	10,6	21,2	0,0	0,7	0,0	32,5

7.5 DETTES FOURNISSEURS

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2017	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2018
Dettes fournisseurs	92,2	47,9	14,7	0,0	-1,8	153,1
VALEUR NETTE	92,2	47,9	14,7	0,0	-1,8	153,1

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2019
Dettes fournisseurs	153,1	-8,2	-2,6	0,0	2,7	144,9
VALEUR NETTE	153,1	-8,2	-2,6	0,0	2,7	144,9

NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

Principes comptables

La norme IFRS 16 « Contrats de location » remplace IAS 17 à compter du 1er janvier 2019. Cette norme n'a pas d'impact significatif sur le traitement des contrats de location par le bailleur.

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IFRS 16. La mise en location des immeubles de placement détenus par le Groupe génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée des contrats de location.

Loyers nets

Les revenus locatifs nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles non récupérables par nature. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ». Elles comprennent en revanche les charges de loyers ou les redevances des immeubles de placement pour lesquels le groupe n'est pas propriétaire du foncier ou de la coque.

Traitement des franchises, paliers et autres avantages

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

Droits d'entrée

Conformément à la norme IFRS 16, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans un contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail en tenant

compte des renouvellements raisonnablement certains. Il en va ainsi des droits d'entrée perçus.

Loyer minimum garanti et loyer variable

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

Actifs reçus en garantie

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

Charges locatives non récupérées

Selon la norme IFRS 15, le revenu est reconnu lors du transfert du contrôle des biens ou services à un client pour le montant que l'entreprise s'attend à recevoir. Les revenus locatifs étant exclus du champ d'application d'IFRS 15, seules les charges locatives refacturées aux locataires et les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités sont comptabilisés conformément à IFRS 15.

Le Groupe intervient sur son propre compte en tant que propriétaire de l'immeuble (et non pas comme mandataire) et refacture les charges aux locataires sur la base des clauses contractuelles des baux commerciaux. Le Groupe est identifié comme responsable de la prestation de service et est en capacité de déterminer le prix des services fournis. Par conséquent les produits et les charges liés à la refacturation des charges locatives sont présentés sur des lignes distinctes du compte de résultat.

Détail des charges locatives non récupérées

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits liés aux charges locatives gérées	129,2	95,6
Charges locatives gérées	-148,5	-103,1
CHARGES LOCATIVES NON RECUPERÉES	-19,2	-7,5

8.2 REVENUS DE GESTION D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITÉS

Ces revenus intègrent essentiellement les honoraires liés aux prestations de services rendues au titre de la gestion locative. Ils peuvent également, à la marge, représenter du chiffre d'affaires sur des activités annexes, tirés par exemple du développement des activités

digitales ou de la restauration sur certains centres commerciaux. Les produits provenant des services sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle le service est rendu.

8.3 FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure sont essentiellement composés, des frais de siège, des frais de fonctionnement de l'entreprise et des dépenses

d'entretien et coûts relatives aux projets non capitalisés.

NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES

9.1 CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des dispositions applicables (et notamment les taux approuvés ou quasi approuvés) dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

9.2 ACTIF ET PASSIFS D'IMPÔT

Principes Comptables

Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et des passifs, et leur valeur comptable, à l'exception des différences temporelles liées à la comptabilisation initiale des *goodwill* non déductibles fiscalement, à la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif en dehors de regroupements d'entreprises qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et à des participations dans des filiales, coentreprises ou entreprises associées dans la mesure où le groupe est capable de contrôler la date de renversement des différences temporelles et qu'il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Les impôts exigibles et différés sont calculés aux taux d'imposition adoptés ou quasi-adoptés à la date d'arrêté des comptes consolidés. Ils sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à des regroupements d'entreprises, des éléments comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Ils ne sont pas actualisés et sont classés au bilan en actifs et passifs non courants. Les déficits fiscaux et autres différences temporelles ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable dans un délai raisonnable en prenant en compte le renversement des différences temporelles imposables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé. L'évaluation de l'impôt différé doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont le Groupe

s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs. A ces fins, la présomption que la valeur comptable des immeubles de placement évalués à la juste valeur sera recouvrée par le biais d'une vente n'a pas été réfutée.

Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et Contribution Foncière des Entreprises

L'examen du traitement comptable de cet impôt en France au regard des normes IFRS conduit à comptabiliser distinctement ces deux contributions :

- la CFE, dont le montant est fonction des valeurs locatives foncières, est comptabilisée en charges opérationnelles ;
- conformément aux dispositions d'IAS 12, la CVAE a été qualifiée en tant qu'impôt sur le résultat et est comptabilisée comme telle. Ceci conduit par ailleurs à comptabiliser des impôts différés relatifs aux différences temporelles. La charge d'impôt différé est présentée sur la ligne « Charge d'impôt ». En outre, le montant total de la charge courante et différée relative à la CVAE est présenté sur cette même ligne.

Un impôt différé passif est constaté sur la base de la valeur nette des immobilisations amortissables des entités sujettes à la CVAE, les dotations aux amortissements n'étant pas admises en déduction de la valeur ajoutée sur laquelle la CVAE est assise.

Les acquisitions d'immobilisations effectuées en dehors de regroupements d'entreprises bénéficient, à partir de 2010, de l'exemption prévue par IAS 12 pour la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif. Par ailleurs, un impôt différé actif est comptabilisé sur les dépréciations d'actifs courants.

Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 60,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 (58,8 millions d'euros au 31 décembre 2018) relatifs aux déficits fiscaux reportables, aux crédits

d'impôts et aux autres différences temporelles ne sont pas comptabilisés car leur récupération n'est pas jugée probable au sens d'IAS 12.

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	31/12/2019
Immobilisations	1 085,7	16,5	0,0	2,9	0,0	1 105,0
Sur déficits reportables	-5,4	-3,9	0,0	0,4	0,0	-8,9
Autres	-2,2	-2,2	-4,2	-1,4	0,0	-10,0
Actifs/Passifs d'impôts différés	1 078,2	10,4	-4,2	1,8	0,0	1 086,1

⁽¹⁾ y compris les écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Charges/Produits		
Impôt exigible	-81,3	-63,5
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-3,2	-0,1
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	-8,7	0,8
Impôt exigible	-93,3	-62,9
Variation des différences temporelles	-11,3	7,2
Impact des changements de taux	-1,0	-2,1
Impôt différé sur déficits reportables	3,9	5,0
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	-2,1	12,6
Impôt différé	-10,5	22,7
CHARGES D'IMPÔT	-103,7	-40,2

Taux effectif d'impôt (TEI)

L'écart entre le niveau d'impôt résultant de l'application du taux d'impôt théorique en France et le montant de l'impôt effectivement constaté dans l'exercice s'analyse de la façon suivante :

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	TEI 31/12/2019	31/12/2018	TEI 31/12/2018
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	292,9		205,0	
Taux théorique (taux courant français)	34,43%		34,43%	
Charge fiscale théorique	100,83	34,43%	70,57	34,43%
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-9,5	-3,24%	-29,6	-14,45%
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	4,1	1,41%	2,3	1,12%
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	-0,5	-0,18%	0,0	0,02%
Pertes fiscales de l'exercice non activées	10,4	3,54%	28,9	14,09%
Utilisation de déficits reportables non activés	-3,4	-1,15%	-2,2	-1,09%
Activation de déficits antérieurs	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-0,5	-0,18%	2,2	1,06%
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	2,0	0,69%	2,2	1,07%
Différences permanentes / Impôts différés non comptabilisés	0,3	0,10%	-34,2	-16,67%
Charge fiscale réelle	103,7	35,42%	40,2	19,60%
CHARGE D'IMPÔT	103,7	35,42%	40,2	19,60%

NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 PROVISIONS

Principes Comptables

Conformément à IAS 37, les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, Ceetrus SA ou l'une de ses filiales a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Cette obligation peut être d'ordre légal,

réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Les provisions entrant dans le cycle normal de l'activité et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en passifs courants. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

10.1.1 Provisions non courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2017	0,9	2,5	0,8	4,2
Dotations	0,0	0,7	0,0	0,7
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,1	-0,2	-0,3
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,2	-0,3	0,0	-0,2
TOTAL AU 31/12/2018	1,1	2,7	0,6	4,4
Dotations	0,0	1,4	0,0	1,4
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	-0,2	-0,2
TOTAL AU 31/12/2019	1,1	4,2	0,4	5,6

⁽¹⁾ Comprend notamment les effets des variations de périmètre

10.1.2 Provisions courantes

en millions d'euros	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
TOTAL AU 31/12/2017	5,7	0,0	10,2	15,9
Dotations ⁽¹⁾	0,8		7,2	8,0
Reprises de provisions utilisées	-1,0		-3,2	-4,1
Reprises de provisions sans objet	-0,4		-0,3	-0,6
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽²⁾	0,0		6,3	6,3
TOTAL AU 31/12/2018	5,2	0,0	20,2	25,4
Dotations ⁽¹⁾	1,0		1,4	2,4
Reprises de provisions utilisées	-0,6		-1,1	-1,6
Reprises de provisions sans objet	-3,5		-0,8	-4,2
Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽²⁾	0,8		10,9	11,7
TOTAL AU 31/12/2019	2,9	0,0	30,7	33,7

⁽¹⁾ Correspond principalement à une dotation provision pour indemnités au Luxembourg (3,5 millions d'euros)

⁽²⁾ Comprend notamment les effets des variations de périmètre, et l'annulation du reclassement des titres mis en équivalence négatifs pour la France

10.2 PASSIFS EVENTUELS

Les sociétés du périmètre de consolidation sont engagées dans un certain nombre de procès ou de litiges dans le cadre normal des opérations, dont des contentieux avec les administrations fiscales. Les charges qui peuvent en résulter, estimées probables par Ceetrus et/ou ses filiales ainsi que leurs experts, ont fait l'objet de provisions. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés et une information en annexe est

donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles. À la connaissance de Ceetrus et ses filiales, il n'existe pas d'autre fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de Ceetrus et/ou de ses filiales qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Rémunérations du personnel après charges sociales	-62,0	-51,2
Intéressement et participation	-4,6	-3,5
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	0,0	0,3
Avantages au personnel et paiements en actions	-1,4	-0,6
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-68,0	-55,0

Effectifs	31/12/2019	31/12/2018
France	318	309
Europe de l'Ouest	245	215
Europe de l'Est	282	282
Holdings et autres activités	109	85
TOTAL GROUPE	954	891

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 954 salariés en 2019, contre 891

en 2018. La variation s'explique principalement par la hausse des effectifs en Italie, au Portugal et en France.

11.2 AVANTAGES AU PERSONNEL

Principes Comptables

Conformément à la norme IAS19 – *Avantages au personnel*, l'ensemble des entités du périmètre de consolidation recensent et enregistrent l'ensemble des avantages accordés au personnel. Ainsi, Ceetrus et ses filiales participent selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel.

Selon les règles et pratiques propres à chaque pays, le personnel des entreprises bénéficie d'avantages à long terme ou postérieurs à l'emploi.

Ces avantages complémentaires prennent la forme soit de régimes à cotisations définies, soit de régimes à prestations définies.

Régimes à cotisations définies

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. Ces cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues.

Les cotisations définies s'élèvent à 3,0 millions d'euros en 2019 (2,9 millions d'euros en 2018).

Régimes à prestations définies

Les engagements résultant de régimes à prestations définies sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées. Des évaluations, réalisées par des actuaires externes, ont lieu chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Les hypothèses actuarielles utilisées pour déterminer les engagements varient selon les caractéristiques propres à chaque société (taux de turnover, progression de salaire) et selon les conditions économiques prévalant dans le pays dans lequel le régime est situé (taux d'actualisation, inflation).

Les régimes peuvent être soit financés, leurs actifs étant alors gérés séparément et indépendamment de ceux du groupe, soit non financés.

Pour les régimes à prestations définies non financés, le passif comptabilisé au bilan correspond à la valeur actualisée des obligations. Le coût des services passés, désignant la variation d'une obligation suite à la modification ou à la réduction d'un régime est comptabilisé immédiatement en charges à la date de ces changements.

Pour les régimes à prestations définies financés, l'insuffisance ou l'excédent de la juste valeur des actifs par rapport à la valeur actualisée des obligations est comptabilisé comme dette ou actif au bilan. Cependant, un excédent d'actifs ne peut être comptabilisé au bilan que dans la mesure où il représente des avantages économiques futurs qui sont effectivement disponibles pour Ceetrus et/ou l'une de ses filiales. Si un tel excédent d'actifs n'est pas disponible ou ne représente pas d'avantages économiques futurs, le montant de l'actif comptabilisé au bilan est plafonné.

Les réévaluations du passif net au titre des prestations définies comprennent les écarts actuariels, le rendement des actifs du régime (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif net) et la variation de l'effet du plafonnement de l'actif (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif net, le cas échéant). Dans les comptes consolidés, Ceetrus les comptabilise immédiatement en autres éléments du résultat global et toutes les autres dépenses au titre des régimes à prestations définies sont enregistrées en résultat au titre des avantages du personnel.

La charge comptabilisée au compte de résultat pour les régimes à prestations définies comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice (comptabilisé en charges de personnel), le coût financier net (comptabilisé en autres charges et produits financiers) et le coût des services passés de l'exercice. Dans les comptes consolidés, Ceetrus et ses filiales déterminent la charge d'intérêts nets sur le passif net au titre des prestations définies de la période, en appliquant le taux d'actualisation utilisé au début de l'exercice pour évaluer l'obligation au passif net.

Les régimes à prestations définies concernent principalement les indemnités de fin de carrière en France (IFC) et les indemnités de rupture légale en Italie (TFR).

En France, les régimes sont financés ; les actifs sont gérés par le groupe AG2R La Mondiale, mutuelle française d'assurance, notée A-. AG2R La Mondiale a mis en place un double dispositif pour prémunir ses clients du risque de contrepartie. D'une part, en isolant l'activité

retraite dans une filiale d'assurance dédiée Arial Assurance et d'autre part, en accordant à Arial Assurance le nantissement des titres détenus au sein de l'actif général de La Mondiale à hauteur des engagements couverts.

Les engagements des sociétés du périmètre de consolidation en Italie concernent principalement les indemnités de fin de carrières légales, dites « TFR » (Trattamento di Fine Rapporto). Ce système a fait l'objet d'une profonde réforme en 2007 : depuis cette date, l'employeur est tenu de verser à un fonds de pension indépendant une cotisation libératoire ; l'engagement qui reste porté par les filiales de Ceetrus en Italie ne concerne par conséquent que les droits acquis avant cette date.

Les provisions (non courantes et courantes) pour avantages au personnel s'élèvent à 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2018), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

Les principales hypothèses actuarielles utilisées pour l'estimation des obligations sont les suivantes :

Hypothèses actuarielles	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	France	Italie	France	France	France	Italie
Taux d'actualisation au 1er janvier	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	2,00 %	1,50 %
Taux d'actualisation au 31 décembre	1,10 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %
Taux d'augmentation attendu des salaires	2,00 %	3,00 %	2,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %

En France et en Italie, le taux d'actualisation a été défini sur la base des principaux référentiels AA de durée équivalente à celle des engagements existants sur le marché.

Les hypothèses de taux d'augmentation des salaires correspondent, pour chaque pays, à la somme des hypothèses d'inflation et de prévisions d'augmentations individuelles. L'hypothèse retenue fin 2019 est une augmentation de l'inflation de 2 % en France et 3 % en Italie (au 31 décembre 2018, 2 % pour la France et 3 % pour l'Italie).

Les hypothèses de mortalité et de rotation du personnel tiennent compte des conditions économiques propres à chaque pays ou société du périmètre de consolidation.

Sensibilité aux hypothèses

L'abaissement du taux d'actualisation de 50 points de base augmenterait la valeur de l'obligation de 5 % en France et de 4 % en Italie (incidence en autres éléments du résultat global).

L'évolution de la valeur actuelle de l'obligation au titre des régimes à prestations définies est la suivante :

Variation (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	5,2	5,0	4,6
Coût financier	0,1	0,1	0,1
Coût des services rendus	0,3	0,5	0,3
Coût des services passés	1,0	2,1	0,8
Réductions liquidations	0,0	-2,1	0,0
Prestations payées	-0,0	-0,0	0,0
Ecarts actuariels	-0,8	-0,4	-1,1
Ecarts de conversion	-0,0	-0,0	0,0
Autres	0,0	0,1	0,3
Variations de périmètre	0,0	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	5,9	5,2	5,0
<i>dont engagements financés</i>	<i>5,4</i>	<i>4,7</i>	<i>4,9</i>

L'estimation des cotisations qui seront payées au titre de 2020 s'élève à 0,128 million d'euros.

L'évolution de la juste valeur des actifs des régimes à prestations définies est la suivante :

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur des actifs à l'ouverture	2,5	2,5	2,6
Rendements des actifs du régime	0,0	0,0	0,0
Cotisations payées	0,0	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	0,0	0,0
Ecarts actuariels	-0,8	-0,0	-0,1
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	1,8	2,5	2,5

La décomposition des actifs des régimes à prestations définies en France par grandes catégories est la suivante :

en millions d'euros	2019	2018
Actif en euros	59 %	60 %
Fonds Club 3	40 %	39 %
Actions	1 %	1 %

L'actif en euros est investi essentiellement en obligations d'État ou d'émetteurs de qualité (82,35 %), en actions de grandes valeurs internationales (9,75 %) ainsi qu'en immobilier de bureaux (7,90 %).

Le Fonds Club 3 est investi pour 70 % minimum dans l'actif en euros et pour 30 % maximum dans une poche diversifiée apportant une plus grande exposition aux actifs de croissance.

Le portefeuille actions est investi intégralement en OPCVM multi stratégies. L'allocation stratégique en actions est de 69,77 % Europe et 30,23 % reste du monde.

Dans le cadre de la gestion financière de son contrat d'indemnités de fin de carrière, le Groupe a retenu une gestion adossée à des actifs en euros (actif général et Fonds Club 3 composé d'actions et d'obligations) avec une garantie de taux plancher pour l'actif général et de capital pour le Fonds Club 3, et des unités de comptes actions valorisées en juste valeur. Les rendements bruts attribués au titre de 2019 ont été fixés respectivement à 2,37 % pour l'actif en euros, 3,01 % pour le Fonds Club 3. Le taux plancher brut attendu au titre de l'année 2020 est de 0,50 % pour l'actif en euros et 0 % pour le Fonds Club 3.

Le rapprochement des données du bilan avec l'obligation actuarielle des plans à prestations définies s'analyse comme suit :

Hypothèses actuarielles	2019			2018		
	TOTAL	Dont France	Dont Italie	TOTAL	Dont France	Dont Italie
Valeur actualisée des obligations	5,9	5,4	0,5	5,2	4,7	0,5
Juste valeur des actifs	-1,8	-1,8	0,0	-2,5	-2,5	0,0
Déficit / (Excédent)	4,1	3,6	0,5	2,7	2,2	0,5
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	4,1	3,6	0,5	2,7	2,2	0,5

La provision nette comptabilisée au bilan a évolué de la façon suivante :

en millions d'euros	2019	2018
Provision au bilan à l'ouverture	2,7	2,4
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	-0,1	-0,4
<i>dont écarts actuariels sur les passifs du régime</i>	-0,8	-0,4
<i>dont écarts actuariels sur les actifs du régime</i>	0,8	0,0
<i>dont rendement des actifs du régime</i>	-0,0	-0,0
Charges nettes	1,4	0,5
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	-0,0	-0,0
Autres	0,1	0,1
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	4,1	2,7

Les charges comptabilisées au titre des régimes à prestations définies se décomposent de la façon suivante :

en millions d'euros	2019	2018
Coût des services rendus	0,3	0,5
Coût financier net	0,1	0,0
Coût des services passés	1,0	2,1
Réductions, liquidations	0,0	-2,1
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	1,4	0,5
<i>dont charges de personnel</i>	1,4	0,5
<i>dont autres produits et charges financiers</i>	0,0	0,0

11.3 PAIEMENTS BASÉS SUR DES ACTIONS

Principes Comptables

En contrepartie des services rendus, le Groupe a attribué à certains membres du personnel des plans d'options d'achat d'actions, des plans d'actions gratuites ou des plans d'intéressement long terme dénoués en trésorerie.

Plans d'options d'achats d'actions et plans d'attribution gratuites d'actions

Conformément à la norme IFRS 2 – Paiements fondés sur des actions, une charge de personnel est comptabilisée au titre de ces avantages. Cette charge est étalée sur la période au cours de laquelle les bénéficiaires acquièrent les droits. La contrepartie de la charge de personnel est constatée en capitaux propres.

Le montant de cette charge est déterminé de la manière suivante :

- détermination de la juste valeur des options à la date de clôture par l'application d'un modèle d'évaluation ;
- application d'un coefficient de probabilité en fonction des conditions spécifiques de présence.

La juste valeur des options correspond à la juste valeur des services rendus par les bénéficiaires. Elle est équivalente à la valeur d'un call déterminée par l'application du modèle binomial sur la base des éléments suivants :

- durée résiduelle de l'option ;
- prix d'exercice de l'option ;
- taux d'intérêt (taux d'intérêt sans risque) ;
- valorisation annuelle du titre par un collège d'experts indépendants ;
- volatilité historique observée.

La valeur du sous-jacent a été retenue en incluant l'impact des dividendes versés.

Les plans d'actions gratuites sont soumis à une condition de présence et, parfois, à une condition de performance. Cette condition de performance est fonction d'évolution moyenne annualisée de la juste valeur au titre Auchan Holding, la société mère de Ceetrus. L'évaluation de la juste valeur du titre Auchan Holding est effectuée chaque année par un collège d'experts indépendants.

Pour pouvoir être attributaire définitif de tout ou partie des actions gratuites qui y sont soumises,

la condition de performance doit atteindre dans un premier temps un seuil minimal. Lorsque le seuil minimal est atteint, le franchissement de palier, établi en pourcentages de l'évolution moyenne annualisée sur la période d'acquisition des droits détermine le nombre d'actions définitivement attribuées.

L'évaluation des services rendus par les bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites est réalisée à l'aide d'une extension du modèle Black and Scholes (formule de Merton).

Plans d'attribution d'intéressement long terme

Auchan Holding a mis en place deux types de plans d'intéressement long terme pour certains salariés, y compris celles de Ceetrus :

- intéressement long terme à condition de présence ;
- intéressement long terme à condition de présence et de performance.

Les intéressements long terme, dénoués en trésorerie, donnent lieu à constatation d'une charge de personnel étalée sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une dette.

La juste valeur des plans, d'une durée de 4 ans, correspond à la juste valeur des services rendus par les bénéficiaires. Elle est évaluée à la date d'attribution par un actuaire indépendant et revue chaque année, selon des modèles mathématiques distincts :

- intéressement long terme à condition de présence : application du modèle binomial intégrant un coefficient de probabilité en fonction des conditions spécifiques de présence ;
- intéressement long terme à condition de présence et de performance : application d'un modèle Black & Scholes (formule de Merton). La condition de performance est fonction de l'évolution annuelle de la valeur d'un périmètre pour lequel chaque bénéficiaire est intéressé, en tenant compte d'un intéressement « plancher » et « plafond ». La valorisation du périmètre de référence est effectuée chaque année par un collège d'experts indépendants.

11.3.1 Plans d'options d'achat attribuées par Auchan Holding

Evolution du nombre d'options et du prix d'exercice moyen pondéré sur les périodes 2019 et 2018

	2019		2018	
	Prix d'exercice moyen pondéré (en €)	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré (en €)	Nombre d'options
Options en début d'exercice	408,04	2 157	413,59	3 095
Correction du nombre d'options ⁽¹⁾	-	-	-	-
Options émises durant l'exercice	-	-	-	-
Options exercées durant l'exercice	-	-	-	-
Options annulées ou perdues	-	-	-	-
Options échues	408,04	-2 157	-	938
Options en fin d'exercice	0	0	408,04	2 157
<i>Fourchette de prix</i>		0	408,04 / 426,34	
<i>Durée de vie contractuelle moyenne pondérée</i>		-	8 mois	
Options exerçables en fin d'exercice	-	-	-	-

⁽¹⁾ Ajustement du nombre d'options à l'issue d'opérations intervenues sur les capitaux propres

	Plan attribué au cours de l'année				
	2019	2018	2017	2016	2015
Juste valeur des options	NA	NA	NA	NA	5,25
Prix de l'action (valeur 2019)	NA	NA	NA	NA	400,24
Prix d'exercice	NA	NA	NA	NA	408,04
Volatilité attendue	NA	NA	NA	NA	5,06 %
Durée de vie résiduelle de l'option	NA	NA	NA	NA	8 mois
Dividendes attendus	NA	NA	NA	NA	0,0 %
Taux d'intérêt sans risque	NA	NA	NA	NA	0,0 %
Type de modèle	NA	NA	NA	NA	binomial

La volatilité a été établie sur une analyse portant sur la volatilité historique issue du rendement du titre sur 8 années.

11.3.2 Plans d'attribution gratuites par Auchan Holding

Evolution du nombre d'actions gratuites

	2019 Nombre d'actions
Actions gratuites en début d'exercice	10 119
Correction du nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾	50
Actions gratuites attribuées durant l'exercice	-
Actions gratuites remises durant l'exercice	2 594
Actions gratuites annulées ou perdues	4 398
Actions gratuites en fin d'exercice	3 177

⁽¹⁾ Ajustement du nombre d'options à l'issue d'opérations intervenues sur les capitaux propres

Caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites

Date de mise en place du plan 2016/2020 à condition de performance : 31 août 2016

- Valeur de l'action sous-jacente : 318,53 €
- Date d'attribution définitive : 1^{er} septembre 2020
- Fin de la période de conservation : 1^{er} septembre 2022

Date de mise en place du plan 2018/2019 à condition de performance : 16 janvier 2018

- Valeur de l'action sous-jacente : 318,53 €
- Date d'attribution définitive : 1^{er} juillet 2019
- Fin de la période de conservation : 1^{er} juillet 2021

Date de mise en place du plan 2018/2019 : 16 janvier 2018

- Valeur de l'action sous-jacente : 318,53 €
- Date d'attribution définitive : 1^{er} juillet 2019
- Fin de la période de conservation : 1^{er} juillet 2022

Date de mise en place du plan 2018/2021 à condition de performance : 16 janvier 2018

- Valeur de l'action sous-jacente : 318,53 €
- Date d'attribution définitive : 1^{er} juillet 2021

- Fin de la période de conservation : 1^{er} juillet 2023

Date de mise en place du plan 2018/2021 : 16 janvier 2018

- Valeur de l'action sous-jacente : 318,53 €
- Date d'attribution définitive : 1^{er} juillet 2021
- Fin de la période de conservation : 1^{er} juillet 2023

Les plans d'attribution d'actions gratuites mis en place sont des plans avec une condition de présence. Trois des cinq plans sont, en outre, assortis d'une condition de performance.

Cette condition de performance est fonction de l'évolution moyenne annualisée de la valeur du titre Auchan Holding ou de celle du titre Ceetrus SA. À ce titre un seuil minimal doit être dans un premier temps atteint. Puis des paliers établis en pourcentages doivent être franchis pour être attributaire de tout ou partie des actions gratuites.

11.3.3 Plans d'intéressement long terme

Depuis 2012, les plans de paiement basés sur des actions se font, en majeure partie, via des plans d'intéressement long terme, dénoués en trésorerie, et non plus en attributions d'actions.

À partir de 2015, les plans d'intéressement sous condition de présence ont été remplacés par les plans de « rémunération création de valeur » dont les caractéristiques sont définies ci-dessous

Plans d'intéressement

Nom Plan	Condition	Plan	Date mise en place	Sous-jacent	Date d'attribution	Durée
RCV*	Présence	2016/2020	01/10/2016	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2020	43 mois
RCV*	Présence	2017/2021	01/10/2017	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2021	43 mois
RCV*	Présence	2018/2022	01/10/2022	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2021	43 mois

* RCV : Rémunération création de valeur

Les conditions de performances sont fonction de l'évolution annualisée du périmètre pour lequel chaque bénéficiaire est intéressé. Un intéressement « plancher » et « plafond » a été défini.

Impact en capitaux propres et sur le compte de résultat des paiements basés sur des actions (charges de personnel)

Pour les plans d'options d'achat d'actions attribuées par Auchan Holding :

- le montant en capitaux propres s'élève au 31 décembre 2019 à 0,2 million d'euros contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2018 ;
- l'impact total des plans comptabilisés en résultat s'élève à 0,7 million d'euros en 2019 (contre 0,3 million d'euros en 2018).

Pour les plans d'intéressement long terme RCV (Rémunération Création de Valeur) :

- le montant en capitaux propres au 31 décembre 2019 s'élève à 0,5 million d'euros (hors charges sociales) ;
- les charges relatives aux plans énoncés ci-dessus s'élèvent à 0,2 million d'euros en 2019 (hors charges sociales).

NOTE 12 – PARTIES LIÉES

12.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

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

Convention de prestation de services avec Auchan Holding

La Société a conclu une convention de prestations de services avec Auchan Holding dont l'objet est d'organiser, notamment dans certains pays, la fourniture à Ceetrus SA ou ses

filiales des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement, en particulier sur les domaines administratifs, comptables et informatiques.

Dans ce contexte, Ceetrus ou ses filiales ont versé un montant de 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 9 millions d'euros au 31 décembre 2018).

Convention de property management avec Auchan Holding

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

Ceetrus a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 1,7 million d'euros au 31 décembre 2019 (contre 1 million au 31 décembre 2018).

Prêts et avances en compte courant avec Auchan Holding

Ceetrus a conclu diverses conventions de prêts et avances en compte courant avec Auchan Holding. Ces conventions sont conclues à des conditions normales. Les montants en principal de ces prêts et avances en compte courant sont présentés en note 6.2.

Opérations d'acquisition et de cession d'actifs ou de portefeuilles d'actifs immobiliers. Opérations de promotion immobilière.

Diverses opérations d'acquisition ont été conclues avec les sociétés d'Auchan Holding. Ces opérations peuvent concerner soit des acquisitions d'actifs ou de cessions directes, soit des opérations d'acquisition ou de cession via des transactions sur titres. Ces opérations peuvent être rémunérées en numéraire ou par le biais d'opérations en capital.

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits et charges		
<u>Avec Auchan Holding</u>		
Loyers quittancés à Auchan Holding	22,4	26,2
Honoraires de property management perçus par Ceetrus	1,7	0,8
Honoraires de prestations de services versés à Auchan Holding	8,9	8,6
Résultat des cessions à Auchan Holding	5,5	-82,8
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	9,1	11,5
Frais de personnel	2,6	1,9
Frais divers	9,5	7,7
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	0,8	0,7
Honoraires de property management perçus par Ceetrus	2,4	2,0
Frais divers	-0,2	0,0
Actifs et Passifs		
<u>Avec Auchan Holding</u>		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	10,7	11,3
Autres créances	17,6	19,1
Prêts et avances en compte courant consenties	34,3	42,0
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	1 743,8	1 810,8
Dettes fournisseurs	26,4	25,2
Autres dettes	34,2	10,1
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Actifs		
Prêts et avances consenties aux sociétés MEE	198,7	27,4
Créances	19,3	5,8
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	2,3	
Autres dettes	0,1	

12.2 REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Société anonyme de droit français, Ceetrus SA a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2019, six membres y compris le Président, dont deux administrateurs indépendants.

Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des principaux dirigeants tels que définies par la norme IAS 24, qui correspondent pour le Groupe aux administrateurs et aux membres de comité de direction.

en millions d'euros	2019
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	2,2
Paiements fondés sur des actions	0,2
Jetons de présence	0,1
TOTAL	2,5

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	6,7	142,8
Options sur terrain et immeubles	6,7	141,9
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,9
Engagements hors bilan liés au financement	915,8	520,9
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	399,4	4,4
Dettes assorties de garanties	516,4	516,4
Engagements hors bilan liés au périmètre	16,9	14,7
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	16,9	14,7

Engagements liés au périmètre de consolidation

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

Engagements liés au financement

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

Engagements liés aux activités opérationnelles

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

13.2 Loyers minimums à verser et à recevoir

<i>en millions d'euros</i>	2019	2018
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	357,0	344,8
Entre 1 et 5 ans	1 085,1	1 073,6
Plus de 5 ans	885,6	642,1
TOTAL	2 327,7	2 060,5

Ces loyers présentés ci-dessus correspondent aux loyers minimums à recevoir sur la durée ferme des baux. Pour les loyers variables, il est retenu le loyer minimum garanti.

NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS

14.1 CAPITAL

	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017	31 790 080	635,8
Augmentation de capital	-	
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2018	31 790 080	635,8
Augmentation de capital	-	-
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2019	31 790 080	635,8

Le capital de Ceetrus SA est détenu à hauteur de 99,99 % par Auchan Holding.

14.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

L'Assemblée Générale du 17 mai 2019 a décidé la distribution, en numéraire, d'un dividende de 321,7 millions d'euros (10,12 euros par action).

14.3 RESULTAT PAR ACTION

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

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

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	31 790 080	31 790 080
Moyenne pondérée des augmentations de capital		
Moyenne pondérée des réductions de capital		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action	31 790 080	31 790 080
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	31 790 080	31 790 080

Calcul des résultats par action

Résultat net de l'ensemble consolidé par action		31/12/2019	31/12/2018
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)		184	119
<i>Par action (en €)</i>		5,79	3,75
Résultat dilué par action		31/12/2019	31/12/2018
Nombre moyen pondéré d'actions diluées		31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)		184	119
<i>Par action (en €)</i>		5,79	3,75

14.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le tableau suivant présente le montant hors taxes des honoraires (hors débours) versés par Ceetrus SA et ses filiales intégrées globalement au titre des mandats de commissaires aux comptes :

<i>en millions d'euros</i>	KPMG 2019	PWC 2019	TOTAL 2019
Certification, examen des comptes individuels et consolidés			
Emetteur	0,1	0,3	0,4
Filiales intégrées globalement	0,3	0,5	0,8
Services autres que la certification des comptes			
Emetteur	0,0	0,0	0,0
Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,0
TOTAL	0,5	0,8	1,3

Les services autres que la certification des comptes intègrent les honoraires relatifs à des travaux requis par la loi, notamment autorisation d'attributions d'actions gratuites, réductions de capital, ainsi qu'aux attestations et procédures convenues.

NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

Pays	Sociétés	% d'intérêt		% de contrôle		Méthode de consolidation ⁽¹⁾	
		12/2019	12/2018	12/2019	12/2018	12/2019	12/2018
France	Ceetrus - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,40	97,72	98,40	97,72	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,40	97,72	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	61,12	60,70	62,12	62,12	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	64,94	-	66,00	-	MEE	-
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,40	97,72	100,00	100,00	IG	IG
Belgique	Ceetrus Finance - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL	48,92	49,20	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	97,84	98,41	100,00	100,00	IG	IG
Hongrie	Ceetrus Hungary - KFT	98,72	98,72	98,72	98,72	IG	IG
Italie	Galleria Cinisello - SRL	50,00	50,00	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Italy - Spa	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Patrimonio Real Estate - Spa	49,99	49,99	49,99	49,99	MEE	MEE
	Gallerie Commerciali Sardegna - SRL	50,23	50,23	50,23	50,23	IG	IG
	LSGI18 - SRL	-	50,00	-	50,00	-	MEE
Luxembourg	Galerie Commerciale de Kirchberg - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Kubik Kirchberg - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	LCO1 - SA	85,00	85,00	85,00	85,00	IG	IG
Pologne	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,49	99,49	99,49	99,49	IG	IG
Portugal	Alegro Alfragide - SA	49,31	49,29	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,31	49,29	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	98,29	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,29	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Forum Montijo - SA	98,29	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Multi 25 - SA	98,29	98,24	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	49,14	49,12	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	98,29	98,24	100,00	100,00	IG	IG
Roumanie	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
Russie	Ceetrus LLC - SARL	99,25	98,77	100,00	100,00	IG	IG
Ukraine	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG

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

CEETRUS

Société Anonyme

18, rue Denis Papin,
59656 Villeneuve d'Ascq

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.
TOUR EQHO
2, avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

CEETRUS

Société Anonyme

18, rue Denis Papin,
59656 Villeneuve d'Ascq

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de Ceetrus,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de Ceetrus relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.2 « Référentiel appliqué » relative aux évolutions des normes et interprétations, que la société applique au 1^{er} janvier 2019, et en particulier au changement de méthode résultant de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », dont l'incidence sur les états financiers au 1^{er} janvier 2019 est présentée en note 2.1.2.1 « Application IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 » de l'annexe aux comptes consolidés..

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Note 4.4 l'annexe aux comptes consolidés.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Au 31 décembre 2019, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 8 396 millions d'euros y compris 646 millions d'euros liés à des actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5) au regard d'un total actif de 10 115 millions d'euros.</p>	<p>Les principales procédures mises en œuvre ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">• Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences;• Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ;• Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;• Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin d'apprécier si l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques sont cohérentes avec notre connaissance du marché ;• Obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la cohérence des paramètres (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données observables de marché et apprécier la cohérence des hypothèses propres à certains actifs (notamment pour les projets de rénovation/extension) avec notre connaissance du dossier;• Réconcilier sur la base de sondages, les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;• Comparer les valeurs définitives des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;• Apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.
<p>Comme indiqué dans la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à IAS 40 Immeubles de placement, les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées en compte de résultat de la période. Ces justes valeurs sont déterminées par la Direction par référence à des évaluations réalisées par des experts indépendants.</p>	
<p>Ces évaluations reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement et d'actualisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.</p>	
<p>La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la juste valeur de ces actifs dans les comptes consolidés du Groupe Ceetrus, de son incidence sur le résultat et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par la direction.</p>	

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de Ceetrus par l'assemblée générale du 16 mai 2017 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par celle du 14 avril 2011 pour le cabinet KPMG S.A.

Au 31 décembre 2019, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 3^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG S.A dans la 9^{ème} année dont une année pour chacun des cabinets depuis que les titres de créances de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés

pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 6 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.



Jean-Baptiste DESCHRYVER



Sandie TZINMANN