

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

AU 31 DECEMBRE 2020



SOMMAIRE

PRESENTATION DE CEETRUS	3
LE MOT DU LEADER CEETRUS.....	4
GOUVERNANCE CEETRUS	5
ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES.....	6
DECLARATION DU PRESIDENT	7
RAPPORT DE GESTION AU 31 DECEMBRE 2020.....	8
CEETRUS EN CHIFFRES.....	9
PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020	12
FAITS MARQUANTS	18
COMMENTAIRES SUR 2020	21
PERSPECTIVES 2021	30
GESTION DES RISQUES FINANCIERS	31
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	33
DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	35
RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)	40
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES IFRS AU 31 DECEMBRE 2020	44



PRESENTATION DE CEETRUS



LE MOT DU LEADER CEETRUS

2020 restera pour nous tous une année hors normes durant laquelle les équipes de Ceetrus ont fait preuve d'un dynamisme exceptionnel. Elle a été source d'engagement et de renouveau. L'évolution des modes de vie, tant dans la façon de consommer que de vivre, a insufflé un besoin rapide de changement, de réinventer nos sites et co-construire de nouveaux quartiers de vie avec les territoires. Ceetrus poursuit les objectifs fixés dans sa vision d'entreprise, en transformant l'existant et en créant des lieux de vie favorisant les connexions humaines.

En réponse aux besoins extraordinaires de l'année écoulée, Ceetrus s'est montrée agile et engagée auprès de ses partenaires. Partout en Europe, des initiatives solidaires, innovantes et utiles aux commerçants et aux habitants ont vu le jour. Des mesures d'accompagnement financières inédites ont été prises et plus de 10 000 négociations ont été engagées pour faciliter le rebond de l'activité de nos commerçants. Et enfin, de nouveaux canaux de distribution ont été mis en place, tels que Drive en Smile au Portugal, Click and Collect en France ou encore le partenariat avec Too Good To Go.

Au-delà de ces initiatives et des efforts importants consentis, l'esprit entrepreneurial et l'habileté ont, plus que jamais, animé notre stratégie de développement.

Nous avons poursuivi nos investissements et confirmé nos engagements, avec le chantier de la Gare de Vialia-Vigo en Espagne dont l'ouverture est prévue en 2021 ou encore la construction de logements à la Cloche d'Or au Luxembourg.

En 2021, nous poursuivrons notre transformation avec des projets d'envergure à triple impact positif, en agissant avec et pour les territoires.



Benoit Lheureux

Leader Ceetrus, en charge de la Direction Générale

CEETRUS, UNE ENTREPRISE ENGAGÉE ET RESPONSABLE

Fondé en 1976, Ceetrus est un acteur immobilier européen qui opère une transformation depuis 2016 pour devenir une société mondiale de développement immobilier.

Avec 297 sites commerciaux dans le monde et grâce à des partenariats forts avec les citoyens et les territoires, Ceetrus construit des lieux d'animation intégrant le commerce, le logement, les bureaux et les 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

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

Présidente du Conseil d'Administration Ceetrus Portugal

Ada WALENTEK

Directrice Générale Ceetrus Pologne

Pascal STEENS

Directeur Général Ceetrus Hongrie

Tatian DIACONU

Directeur Général Ceetrus Roumanie

Benoît CHANG

Directeur Finance, Performance & Transformation

Les membres du conseil d'administration

Antoine GROLIN

Président du Conseil d'Administration

François BERTIERE

Perrine VIDALENCHE

Virginie SACCHI

Patrice OLIVIER



ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DES PRINCIPALES SOCIETES



DECLARATION DU PRESIDENT

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 5 mars 2021

« 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. »

Antoine Grolin

Président du Conseil d'Administration Ceetrus

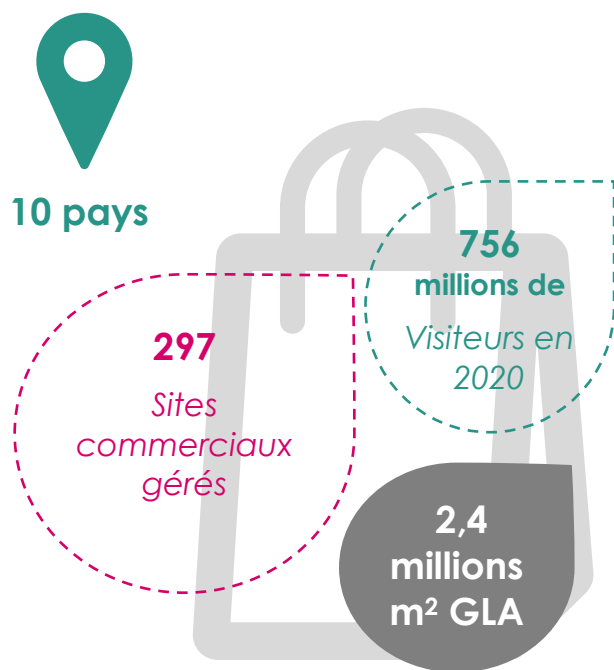




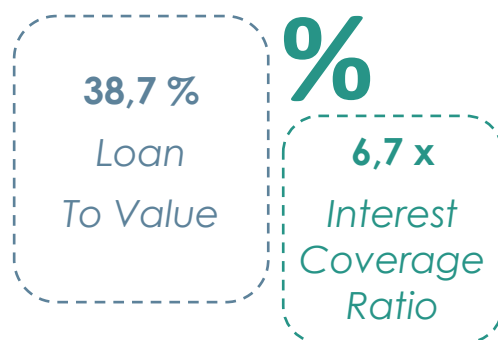
**RAPPORT DE GESTION
AU 31 DECEMBRE 2020**



CEETRUS EN CHIFFRES



967 collaborateurs



453 M€

de revenus locatifs bruts en 2020 (-20,4%)

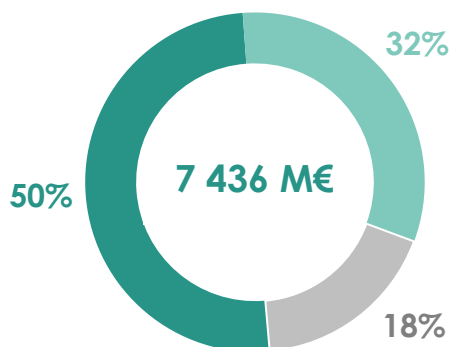
292 M€

d'EBITDA hors IFRS16 en 2020 (-26,7%)

3,1 Md€

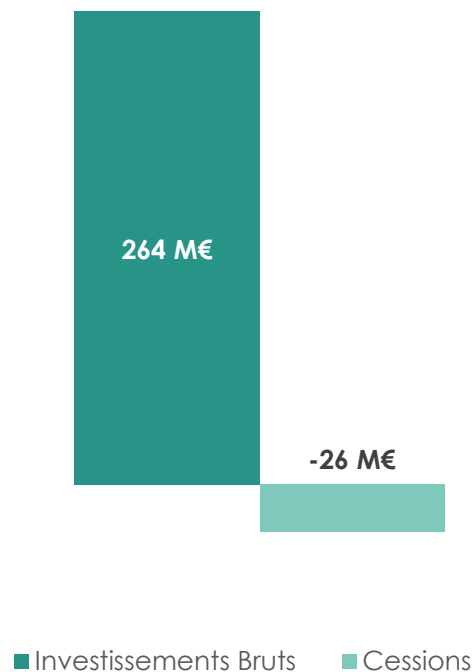
de dette financière nette en 2020

Juste Valeur des actifs



- France
- Europe de l'Ouest
- Europe de l'Est

Investissements Nets



Compte de Résultat Consolidé

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020 Avec Retraitements IFRS 16	31/12/2020 Hors Retraitements IFRS 16	31/12/2019 Avec Retraitements IFRS 16	31/12/2019 Hors Retraitements IFRS 16
Revenus locatifs bruts	453,0	453,0	569,2	569,2
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>	130,5	130,5	129,2	129,2
<i>Charges locatives gérées</i>	-156,3	-156,3	-148,5	-148,5
Charges locatives non récupérées	-25,8	-25,8	-19,2	-19,2
Charges sur immeubles	-37,9	-66,4	-13,2	-39,3
Revenus locatifs nets	389,3	360,8	536,7	510,6
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	40,6	40,6	46,3	46,3
Autres produits d'exploitation	2,7	2,7	1,0	1,0
Frais de personnel	-65,3	-65,3	-68,0	-68,0
Frais de structure	-76,8	-78,5	-84,5	-86,0
Excédent brut opérationnel	290,5	260,3	431,6	404,0
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	-30,8	-26,1	-24,1	-20,4
Reprises et dotations aux provisions	4,9	4,9	4,6	4,6
Variation de valeur des immeubles de placement	-869,9	-849,1	-72,0	-54,5
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	29,1	29,2	113,1	113,1
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	-27,6	-27,6	-110,6	-110,6
Résultat de cession	1,5	1,6	2,6	2,6
Dépréciation des goodwills	-71,4	-71,4	0,0	0,0
Résultat opérationnel	-675,2	-679,9	342,7	336,3
<i>Produits financiers</i>	7,4	7,4	4,4	4,4
<i>Charges financières</i>	-50,8	-51,1	-34,0	-34,1
Coût de l'endettement financier net	-43,4	-43,4	-29,6	-29,6
<i>Autres produits financiers</i>	14,2	14,2	13,1	13,1
<i>Autres charges financières</i>	-27,8	-17,7	-33,4	-22,9
Autres produits et charges financiers	-13,6	-3,5	-20,3	-9,8
Résultat financier	-57,0	-46,9	-49,9	-39,4
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-22,0	-22,0	5,0	5,1
Charge d'impôt	143,4	142,0	-103,7	-104,4
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-610,8	-606,8	194,2	197,7
<i>Dont</i>				
Part du Groupe	-583,2	-579,1	184,1	187,6
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-27,7	-27,6	10,1	10,1
EBITDA	322,9	292,3	426,2	398,6

Bilan Consolidé

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Goodwill	134,6	206,1
Autres immobilisations incorporelles	25,2	19,4
Immobilisations corporelles	52,4	57,4
Immeubles de placement	7 509,7	7 749,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	329,9	319,5
Instruments dérivés non courants	7,9	6,8
Actifs financiers non courants	280,4	268,9
Actifs d'impôts différés	59,5	34,6
ACTIFS NON COURANTS	8 399,6	8 661,9
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0,0	646,2
Créances clients	168,7	179,0
Créances d'impôts exigible	35,2	11,8
Instruments dérivés courants	0,2	0,2
Actifs financiers courants	124,6	130,3
Autres actifs courants	317,6	338,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	197,6	146,3
ACTIFS COURANTS	843,9	1 452,8
TOTAL ACTIF	9 243,5	10 114,7

PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capital social	635,8	635,8
Primes d'émission	840,8	840,8
Réserves consolidées	3 007,1	2 960,3
Résultat net consolidé	- 583,2	184,1
Capitaux propres - part du Groupe	3 900,6	4 621,0
Intérêts ne donnant pas le contrôle	124,9	156,6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 025,5	4 777,6
Provisions	3,9	5,6
Emprunts et dettes financières non courantes	2 739,1	2 349,4
Dettes locatives non courantes	118,0	135,5
Instruments dérivés non courants	33,6	15,4
Autres passifs non courants	188,0	192,5
Passif d'impôts différés	952,2	1 120,7
PASSIFS NON COURANTS	4 034,8	3 819,2
Provisions	29,3	33,7
Emprunts et dettes financières courantes	698,1	928,4
Dettes locatives courantes	18,2	19,2
Instruments dérivés courants	0,7	9,2
Dettes fournisseurs	137,6	144,9
Dettes d'impôts exigibles	4,1	32,5
Autres passifs courants	295,2	349,9
PASSIFS COURANTS	1 183,2	1 517,8
TOTAL PASSIF	9 243,5	10 114,7

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

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 commerciales de Ceetrus.

Valorisé à 7,4 milliards d'euros au 31 décembre 2020, 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%
Annecy	Grand Epagny	Galerie	1983	70	12 506	100%
	Annecy	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'Île - Epinay	Galerie	2013	45	11 026	100%
Fâches 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%

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m²	DETENTION %
Gien	Gien	Galerie	1987	9	1 677	100%
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%
Louv roil	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%
Montivilliers	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%
Perigueux	Perigeux - Marsac	PAC	2003	5	6 157	100%
	Périgueux	Galerie	1985	43	5 044	100%
Perpignan	Porte d'Espagne	Galerie	1969	59	11 535	100%
	Porte d'Espagne	PAC	2011	12	61 943	100%
Petite Foret	Petit Forêt	PAC	1986	15	40 858	100%
	Petite Forêt	Galerie	1972	46	8 046	100%
Plaisir	Grand Plaisir	Galerie	1975	73	13 337	100%
	Grand Plaisir	PAC	1975	11	33 216	100%
Poitiers	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 Métalleries / 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%

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Luxembourg	Propriété / Location - 4 sites			263	69 653	
Luxembourg	La Cloche d'Or	Galerie	2019	163	35 969	85%
Luxembourg	JBBK	Bureau	2018	22	47 285	100%
Luxembourg	Kubik	Bureau	2018	8	9 744	100%
Luxembourg	Kirchberg (géré par Ceetrus)	Galerie	1996	70	12 624	20%
Luxembourg	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Italie	Propriété / Location - 31 sites			1 157	257 249	
Bergamo	Bergamo	Galerie	1976	22	1 871	Location
Brescia	Brescia S. Anna	Galerie	1995	18	4 516	100%
Cagliari	Cagliari Marconi	Galerie	1994	46	10 295	50%
	Cagliari Santa Gilla (Fenicotteri)	Galerie	1992	45	10 347	50%
Casamassima	Casamassima	Galerie	1995	103	33 950	100%
Catania	Catania La Rena	Galerie	1998	16	3 111	100%
	Misterbianco	Galerie	1989	18	1 485	Location
Cesano	Cesano Boscone Porte di Milano	Galerie	2005	62	13 845	Location
Codogno	Codogno	Galerie	1989	18	4 320	Location
Concesio	Concesio	Galerie	1972	18	2 525	Location
Falconara	Falconara Center	Galerie	1992	18	2 204	Location
Fano	Fanocenter	Galerie	1994	46	11 474	100%
Merate	Adda Center	Galerie	1976	33	8 202	Location
Mira	Mira Center	Galerie	2000	8	1 041	100%
Modugno	Modugno Gli Ulivi	Galerie	2004	24	4 445	100%
Monza	Monza Rondò dei Pini	Galerie	2008	57	14 052	Location
Mugnano	Mugnano	Galerie	1992	43	9 445	Location
Napoli	Neapolis	Galerie	2010	70	13 945	100%
Nerviano	Nerviano	Galerie	1991	23	2 498	Location
Olbia	Olbia Mare	Galerie	1993	57	11 936	50%
Palermo	Palermo Nuova Città	Galerie	1990	8	895	100%
Piacenza	Belpo (San Rocco al Porto)	Galerie	1992	64	18 418	100%
Pompei	Porte di Pompei	Galerie	1990	18	3 482	100%
Porto Sant'Elpidio	Le Ancore	Galerie	1999	1	2 564	Location
Rescaldina	Rescaldina	Galerie	2000	83	19 604	100%
Rivoli	Rivoli	Galerie	1986	19	1 448	Location
Roma	Collatina	Galerie	1999	7	375	100%
Sassari	Sassari	Galerie	1990	58	16 719	50%
Taranto	Porte Dello Jonio	Galerie	1999	77	16 762	100%
Venaria	Venaria	Galerie	1982	23	2 361	100%
Vimodrone	Vimodrone	Galerie	1989	54	9 114	100%
Italie	Mandat - 21 sites			988	407 065	

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Portugal	Propriété / Location - 10 sites			702	172 388	
Alfragide	Alegro Alfragide (géré par Ceetrus)	Galerie	1988	123	19 773	50%
Canidelo	Canidelo	Galerie	2009	8	417	Location
Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Galerie	1991	41	7 588	100%
Famalicão	Centro Comercial Jumbo Famalicão	Galerie	1996	31	3 339	100%
Maia	Centro Comercial Jumbo Da Maia	Galerie	1991	36	8 124	100%
Montijo	Forum Montijo	Galerie	2003	141	41 537	100%
Santo Tirso	Centro Comercial Pão Açucar Sto. Tirso	Galerie	1996	7	670	100%
Setubal	Alegro Setubal (géré par Ceetrus)	Galerie	2014	116	27 844	50%
Sintra	Centro Comercial Jumbo Sintra	Galerie	2015	17	749	100%
	Forum Sintra	Galerie	2011	161	42 245	100%
	Sintra Retail Park	PAC	2000	21	20 102	100%
Portugal	Mandat - 2 sites			18	1 502	

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Espagne	Propriété / Location - 32 sites			1 168	321 502	
Alboraya, Valencia	Alcampo Alboraya	Galerie	1985	21	2 602	100%
	Pac Alboraya	PAC	1985	2	1 163	100%
Alcalá de Henares, Mac	Alcampo La Dehesa	Galerie	1991	68	10 854	100%
	Pac La Dehesa	PAC	1991	8	55 351	100%
Alcorcón, Madrid	Alcampo Alcorcon	Galerie	1994	32	4 293	100%
	Pac Alcorcon	PAC	1994	2	434	100%
Burgos, Castilla la Mancl	Alcampo Burgos	Galerie	1996	50	8 032	87%
Colmenar Viejo, Madrid	Alcampo Colmenar Viejo	Galerie	2007	65	14 740	100%
	Pac Colmenar Viejo	PAC	2007	8	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	25	2 363	100%
	Pac Ferrol	PAC	1986	2	330	100%
Gijón, Asturias	Alcampo Gijon	Galerie	1982	19	1 305	100%
Granada, Granada	Alcampo Granada	Galerie	1989	24	3 739	100%
	Pac Granada	PAC	1989	3	1 961	100%
La Coruña, La Coruña	Alcampo La Coruña	Galerie	1985	15	823	100%
	Pac La Coruña	PAC	1985	1	170	100%
Linares, Jaen	Alcampo Linares	Galerie	1996	19	1 688	100%
	Pac Linares	PAC	1996	2	995	100%
Logroño, La Rioja	Alcampo Logroño	Galerie	1989	79	23 291	100%
	Pac Logroño	PAC	1989	2	1 170	100%
Madrid, Madrid	Alcampo Pio XII	Galerie	1996	22	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	420	100%
	Pac Vallecas	PAC	1982	2	525	100%
Marraxfi, Islas Baleares	Alcampo Marratxi	Galerie	1993	45	6 411	100%
	Pac Marratxi	PAC	1993	5	6 941	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	14 256	100%
	Pac Nalon	PAC	2003	2	253	100%
Oiartzun, Guipúzcoa	Oiartzun New Units	Galerie	1977	1	1 403	100%
Orihuela	Zenia Boulevard (géré par Ceetrus)	Galerie	2012	160	67 786	50%
Tenerife	Alcampo La Laguna	Galerie	1992	54	9 751	100%
Sant Adriá, Barcelona	Alcampo Sant Adria	Galerie	2001	34	6 569	100%
Sant Boi, Barcelona	Alcampo Sant Boi	Galerie	1997	85	18 365	100%
	Pac Sant Boi	PAC	1997	1	330	100%
Sant Quirze, Barcelona	Alcampo Sant Quirze	Galerie	1990	24	1 954	100%
	Pac Sant Quirze	PAC	1990	2	221	100%
Sevilla, Sevilla	Alcampo Sevilla	Galerie	1990	38	12 087	100%
Telde, Las Palmas	Alcampo Telde	Galerie	1997	30	3 246	100%
Utebo, Zaragoza	Alcampo Utebo	Galerie	1981	26	2 502	100%
	Pac Utebo	PAC	1981	5	6 003	100%
Vigo, Pontevedra	Alcampo Vigo 1	Galerie	1981	8	1 039	100%
	Alcampo Vigo 2	Galerie	1986	15	1 322	100%
	Hotel Vigo	Hotel	2021	NA	NA	100%
	Pac Vigo 1	PAC	1981	1	128	100%
	Pac Vigo 2	PAC	1986	2	449	100%
Zaragoza, Zaragoza	Alcampo Los Enlaces Zaragoza	Galerie	1997	24	7 470	100%
	Office Los Enlaces Zaragoza	Bureau	2016	1	689	100%
Espagne	Mandat - 0 site					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Hongrie	Propriété / Location - 18 sites			686	185 263	
Budakalasz	Budakalasz	Galerie	2012	36	3 510	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	1 495	100%
	Csomor	PAC	2002	1	1 160	100%
Debrecen	Debrecen	Galerie	2012	27	2 993	100%
Dunakeszi	Dunakeszi	Galerie	2001	67	9 382	100%
	Dunakeszi	PAC	2001	3	55 820	100%
Fot	Fot	Galerie	2012	50	7 112	100%
Kecskemét	Kecskemét	Galerie	2002	35	5 749	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	6 223	100%
	Miskolc 2	Galerie	2012	31	3 578	100%
	Miskolc	PAC	2008	3	9 016	100%
Óbuda	Óbuda	Galerie	2003	19	692	100%
	Óbuda	PAC	2006	1	300	100%
Solymár	Solymar	Galerie	2005	22	1 936	100%
	Solymar	PAC	2005	2	5 735	100%
Soroksar	Soroksar	PAC	2000	6	14 474	100%
	Soroksar	Galerie	2000	65	6 087	100%
Szeged	Szeged	Galerie	2012	21	3 471	100%
Szekesfehevar	Szekesfehevar	Galerie	2001	23	1 443	100%
	Szekesfehevar	PAC	2005	3	4 452	100%
Sziget-szentmiklós	Sziget-szentmiklos	Galerie	2002	25	1 783	100%
Szolnok	Szolnok	Galerie	2012	22	4 883	100%
	Szolnok	PAC	2019	1	2 545	100%
Torokbalint	Torokbalint	Galerie	2012	38	7 170	100%
Hongrie	Mandat - 0 sites					

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Roumanie	Propriété / Location - 24 sites			801	222 375	
Bacau	Bacau	Galerie	2014	8	737	Location
Baia Mare	Baia Mare Gallery	Galerie	2015	15	4 725	100%
Brasov	Brasov Vest Gallery	Galerie	2014	16	755	100%
	Coresi Gallery	Galerie	2015	119	30 800	100%
	Coresi Business Park	Bureau	2016	101	46 450	100%
	Coresi Retail Park	PAC	2015	13	13 747	100%
Bucuresti	Berceni Gallery	Galerie	2015	15	1 204	100%
	Crangasi Gallery	Galerie	2012	25	2 234	100%
	Drumul Taberei Gallery	Galerie	2014	74	11 189	100%
	Pallady Gallery	Galerie	2015	14	1 956	100%
	Titian	Galerie	2006	70	7 133	Location
	Vitan Gallery	Galerie	2014	21	2 674	100%
Cluj	Cluj Gallery	Galerie	2015	25	12 833	100%
Constanta	Constanta Gallery	Galerie	2015	20	4 246	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	28	5 753	100%
Pitesti	Pitesti	Galerie	2007	38	4 787	Location
	Pitesti Gavana Gallery	Galerie	2015	22	9 014	100%
Ploiesti	Ploiesti Gallery	Galerie	2015	15	1 868	100%
Satu Mare	Satu Mare Gallery	Galerie	2015	34	14 631	100%
Sibiu	Sibiu	Galerie	2014	16	884	Location
Targu Mures	Targu Mures Gallery	Galerie	2014	15	4 037	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 %
Pologne	Propriété / Location - 24 sites			1 276	224 266	
Bielany	Bielany	Galerie	2003	77	22 953	100%
Bielskobiala	Bielskobiala	Galerie	2001	43	4 675	100%
	Bielskobiala	PAC	2001	3	2 572	100%
Bronowice	Galeria Bronowice	Galerie	2013	157	34 789	100%
Bydgoszcz	Bydgoszcz	Galerie	2001	44	6 032	100%
Czestochowa	Czestochowa	Galerie	2001	53	11 752	100%
Gdansk	Gdansk	Galerie	1998	69	15 306	100%
Gliwice	Gliwice	Galerie	2010	40	6 599	100%
Hetmanska	Hetmanska	Galerie	2008	58	11 570	100%
Katowice	Katowice	Galerie	2000	27	3 087	100%
	Katowice	PAC	1905	1	3 400	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	41	3 794	100%
Lomianki	Lomianki	Galerie	2012	86	16 360	100%
Mikolow	Mikolow	Galerie	2000	50	4 990	100%
Modlinska	Modlinska	Galerie	1998	19	1 026	100%
Piaseczno	Piaseczno	Galerie	1996	52	7 239	100%
Plock	Plock	Galerie	2001	29	3 131	100%
	Plock	PAC	2001	3	2 866	100%
Produkcyjna	Produkcyjna	Galerie	2000	53	7 361	100%
Rumia	Port Rumia	Galerie	2007	85	21 177	100%
Sosnowiec	Sosnowiec	Galerie	1999	44	4 357	100%
Swadzim	Swadzim	Galerie	2000	45	6 386	100%
Walbrzych	Walbrzych	Galerie	2004	45	4 266	100%
Zory	Zory	Galerie	2001	20	1 724	100%

Pologne Mandat - 0 sites

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Russie	Propriété / Location - 19 sites			881	179 766	
Altufiev o	Altufiev o	Galerie	2005	50	6 741	100%
Andreev ka	Andreev ka/Zelenograd	Galerie	2010	18	997	100%
Iv anov o	Iv anov o	Galerie	2009	26	6 264	100%
Izhev sk	Izhev sk	Galerie	2011	19	1 416	100%
Lefortov o	Lefortov o	Galerie	2009	21	985	100%
Marfino	Marfino	Galerie	2003	58	5 141	100%
Moscou	Pushkino	Galerie	2019	104	30 106	100%
Mytisch i	Mytisch i	Galerie	2002	41	4 923	100%
Rostov Orbitalnaya	Rostov Orbitalnaya	Galerie	2008	26	1 526	100%
Rostov -Gorizont	Rostov -Gorizont	Galerie	2009	29	5 713	100%
Ryazanka	Ryazanka	Galerie	2006	14	759	100%
Sokolniki	TDK Troika	Galerie	2008	106	21 956	100%
Krasnogorsk	Auchan Krasnogorsk	Galerie	2004	24	1 689	100%
Moscou	Proletarski	Galerie	2017	39	3 834	100%
Tambov	Tambov	Galerie	2007	36	13 699	100%
Togliatti	Aquarelle, Togliatti	Galerie	2017	51	11 401	100%
Tumen	Auchan Tumen Crystal	Galerie	2013	20	955	100%
Volgograd	Volgograd Aquarelle	Galerie	2013	181	58 415	100%
	Auchan Volgograd	Galerie	2007	18	3 247	100%

Russie Mandat - 21 sites

LOCALISATION	SITE	TYPE	ANNEE CREATION	UNITES COMMERCIALES	SURFACE GLA m ²	DETENTION %
Ukraine	Propriété / Location - 5 sites			127	20 502	
Belitchi	Belitchi	Galerie	2009	29	1 470	Location
Chernigivska	Chernigivska	Galerie	2014	7	737	Location
Kiev	Retail Park Petrivka	PAC	2008	9	10 941	100%
	Petrovka	Galerie	2008	31	2 147	Location
	Rive Gauche 1	Galerie	2018	51	5 207	Location

Ukraine Mandat - 3 sites

FAITS MARQUANTS

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Ceetrus est présent dans 10 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel ou les bureaux. Au 31 décembre 2020, Ceetrus gère 297 sites commerciaux, dont 220 en propriété, 22 en location et 55 en mandat de gestion.

	Total	P	L	M
France	83	75	1	7
Europe de l'Ouest	100	63	13	24
Europe de l'Est	114	82	8	24
Total	297	220	22	55

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-construire avec les partenaires locaux de nouveaux quartiers de vie mixant commerces, logements, bureaux et espaces de loisirs et de services.

En 2020, l'entreprise a continué la rénovation, l'agrandissement et la transformation de lieux de vie et de commerce à travers l'Europe.

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Ceetrus face à la crise sanitaire de la Covid-19

Après avoir démarré en Chine, la pandémie de la Covid-19 s'est progressivement étendue à toutes les régions du monde. Courant mars 2020, les gouvernements des différents pays européens ont pris des mesures restrictives afin de contenir la propagation du coronavirus.

Dans l'ensemble des dix pays dans lesquels Ceetrus est implanté, à l'exception de la Hongrie, tous les commerces hormis ceux de première nécessité ont subi des fermetures administratives comprises entre 2 et 3 mois selon les pays, soit une durée moyenne de 75 jours de fermeture sur 2020.

Cela signifie que, pour plus de 90% des surfaces louées par Ceetrus, les commerçants ont dû cesser leur activité. Afin de permettre l'accès aux commerces essentiels, Ceetrus avait toutefois maintenu ouvert l'ensemble de ses centres commerciaux en réorganisant les flux de

visiteurs et en mettant en place les mesures sanitaires appropriées.

A la mi-mars 2020, les chantiers de développement ont été arrêtés environ un mois, le temps d'adapter l'organisation du travail. Les travaux des bureaux d'études et des fonctions support se sont quant à eux poursuivis grâce au télétravail.

Impacts de l'épidémie sur les comptes annuels

Dans un esprit de solidarité et de soutien des locataires, Ceetrus a décidé de prendre différentes mesures :

- Annuler les loyers dus et facturés pour la période du 15 mars au 15 mai 2020 pour l'ensemble de ses locataires en France, à l'exception des commerces restés ouverts sur décision gouvernementale. Cette décision a été annoncée par un courrier envoyé courant juin à tous ses locataires. Aucun prélèvement de loyer et charges n'a été opéré durant cette période. L'ensemble des avoirs a été émis le 24 juin par Ceetrus France ;
- Reporter ou étaler le paiement des loyers dus pendant la période de fermeture, pour les enseignes restées ouvertes pendant le confinement en France ;
- Annuler les contributions au fonds commun marketing pour la période du 15 mars au 15 mai 2020, pour tous les locataires en France ;
- Mensualiser les loyers du 3ème trimestre 2020 pour tous les locataires en France ;
- Facturer uniquement les loyers variables suite à des décisions gouvernementales sur le second semestre 2020 au Portugal
- Accorder des allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays.

Le 28 octobre 2020, en France, un deuxième confinement a été décrété par le Gouvernement pour une durée d'un mois, entraînant ainsi une nouvelle fermeture de l'ensemble des commerces dits « non essentiels ». Le 17 décembre 2020, le Parlement a adopté la loi de finances pour 2021, prévoyant notamment le traitement fiscal des abandons de loyers du deuxième confinement consentis par les bailleurs à leurs locataires impactés par la fermeture. Dans ce contexte, les bailleurs peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur

l'ensemble des loyers abandonnés pendant le deuxième confinement, sous réserve de remplir les conditions fixées dans la loi de finances (article 20 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020). En France, Ceetrus a octroyé des avoirs sur les loyers du mois de novembre 2020 pour les enseignes répondant aux critères définis dans la loi de finances 2021 afin de bénéficier du crédit d'impôt.

En accord avec les normes IFRS applicables (IFRS 9 et IFRS 16), Ceetrus a fait le choix de comptabiliser les allègements de loyers accordés, immédiatement en résultat dans les états financiers de l'année.

Les effets de la crise sanitaire de la Covid-19 ont été pris en compte quasi-intégralement sur la période, essentiellement au premier semestre, pour un total de 117 millions d'euros.

Initiatives et innovations aux services des commerçants et des habitants

▪ Ceetrus France

Durant le confinement du printemps 2020, 20 sites en France ont mis en place des solutions de Click and Collect sous la marque « Aushopping Drive » dans les centres commerciaux.

Les enfants qui ont connu des difficultés scolaires durant la crise ont pu recevoir pendant les congés d'été du soutien grâce au « Campus Aushopping » : téléchargements des cours avec des QR code, accueil d'élèves pour des cours dans les centres commerciaux avec l'aide d'étudiants et d'enseignants. La quasi-totalité des galeries Ceetrus a participé à cette initiative.

En partenariat avec Troov, les centres Aushopping ont déployé une plateforme dédiée aux objets perdus ; une expérimentation réussie avec près de 400 objets retrouvés en 2 mois.

▪ Ceetrus Espagne

Ceetrus Espagne a mis en place le concours culinaire « BurGo ! Challenge » dans le centre commercial Camino de la Plata, afin de promouvoir le talent des entrepreneurs de Burgos. Cette initiative visait à inciter les habitants de Burgos à développer leur esprit novateur, créatif et entrepreneurial, en parfaite cohérence avec les valeurs de Ceetrus. Le gagnant a obtenu un local entièrement équipé avec six mois de loyers offerts et l'accès au club Ceetrus, bénéficiant ainsi de conseil marketing.

Afin de soutenir les locataires et répondre aux attentes des clients, des cours en ligne ont été dispensés afin d'aider les enseignes à

développer leur offre omnicanal et/ou parfaire leur connaissance.

▪ Ceetrus Roumanie

Destiné aux entrepreneurs, un nouveau service de validation de « concept store » a été mis en place sur le site de Coresi : un kiosque de petite taille est mis à disposition durant 4 mois, pour réaliser un test. Ce service a un impact très positif sur l'image du centre, avec une volonté de venir en aide aux populations locales, qui souhaitent entreprendre mais qui ne bénéficient pas toujours des ressources nécessaires.

Une vaste campagne de fidélisation a été mise en place afin de récompenser les clients ayant effectué des achats dans les galeries. Plus de 10 000 clients y ont participé. Sur 3 semaines, cette opération a représenté une hausse d'environ 2 500 clients supplémentaires.

▪ Ceetrus Italie

Ceetrus a passé la première sélection du concours « Reinventing Cities Milano » avec deux projets à réaliser à Milan : le réaménagement du quartier Bovisa et le projet de réhabilitation de la place « Piazzale Loreto » axé sur la durabilité, la création d'espaces verts et sur la promotion de la richesse sociale.

Le projet « Reinventing Cities Milano », qui s'inscrit pleinement dans la mission de Ceetrus, a pour ambition de contribuer à dessiner les villes du futur en les transformant en lieux de vie au service des citoyens et favorisant le lien social. Le projet prévoit l'aliénation de sites abandonnés ou dégradés pour être utilisés pour des projets de régénération environnementale et urbaine, dans le respect des principes de durabilité et de résistance.

Les travaux ont également débuté pour un projet de cohabitation « Co-Housing – Cascina Gerola » à Milan. Il s'agit de développer des solutions de logement qui favorisent un mode de vie collaboratif, capable de garantir une meilleure qualité de vie, à travers le partage et l'optimisation des espaces communs.

L'intégralité des centres se sont dotés d'un nouveau service pour réaliser des prélèvements antigéniques en drive-in dans les parkings, en collaboration avec Meti Group, PreventionSuite by Medispa et ParkinGo. L'opération a été réalisée en accord avec les institutions locales, signe d'un dialogue ouvert et collaboratif permanent. Le service est actif 7/7 jours de 7h à 19h.

▪ Ceetrus Russie

Un outil permettant d'analyser le comportement des clients connectés aux sites des galeries a été mis en place. Il permet d'évaluer l'impact des

activités, personnaliser davantage les offres des commerçants, cibler le choix des campagnes marketing et enfin d'augmenter le taux de conversion.

▪ Ceetrus Portugal

Un nouveau service « Drive & Smile » a été mis en place dans l'ensemble du portefeuille des centres commerciaux Alegro dans la région de Lisbonne, permettant de commander les produits souhaités par courriel ou par téléphone dans l'un des magasins participants, d'effectuer le paiement, de planifier la collecte avec le commerçant et enfin de récupérer ses achats au point de collecte « Drive & Smile ».

▪ Projet StationNord

Le 6 juillet 2020, le préfet d'Ile-de-France a délivré le permis de construire pour la transformation de la Gare du Nord.

StationNord a désigné Bouygues Bâtiment Ile-de-France « constructeur pressenti », au terme d'une procédure d'appel d'offres longue et exigeante, pour mener à bien le projet de transformation de la plus grande gare d'Europe. Le choix du constructeur marque une étape majeure, qui fait entrer le projet dans sa phase opérationnelle. Les travaux préparatoires ont débuté en juillet dernier et cette nouvelle étape doit permettre d'ouvrir une phase d'étude, puis de donner le coup d'envoi des travaux d'envergure.

Le chantier générera à lui seul environ 450 emplois pendant 4 ans selon le planning prévisionnel suivant :

Fin de l'hiver : réduction de la gare routière pour aménagement de sa partie Nord

Printemps 2021 : démarrage des travaux principaux pour la réalisation du nouveau bâtiment (renforcement des fondations de la gare)

Deuxième semestre 2021 : démarrage des travaux d'extension du terminal transmanche

Fin 2022 : fin des travaux en interface avec les voies ferrées (passerelles, extension de la dalle du rez-de-chaussée haut) et des circulations verticales entre les gares de surface et souterraine

Premier semestre 2024: mise en service des espaces voyageurs du nouveau hall des départs (avant les Jeux Olympiques de 2024)

De fin 2024 à début 2025 : aménagement intérieur des étages supérieurs

L'opération est gérée par une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP),

dont le capital est détenu à 34 % par SNCF Gares & Connexions et 66 % par Ceetrus.



Stationord - Projet Gare du Nord

Acquisitions

- Le 13 février 2020, Ceetrus Luxembourg a acquis 1 500 m² de bureaux, ainsi que des parkings, à proximité des bureaux JBBK et KUBIK, dans le quartier de Kirchberg.
- Le 29 mai 2020, Ceetrus Russie a racheté la galerie commerciale de Proletarsky détenue jusqu'alors par Auchan Retail Russie.

Cessions

- Il n'y a pas eu de cessions significatives au cours de l'année 2020. Les cessions concernent principalement des terrains non stratégiques en Hongrie, Roumanie et en France.

Financements

- En 2020, le Groupe n'a pas mis en place de nouveaux financements externes.
- Ceetrus n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat. Le financement de Ceetrus est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par Auchan Holding.

Autres faits marquants

- Au Portugal la certification BREEAM In Use a été décernée au centre Alegro Alfragide avec la classification « Excellent ».
- Tous les sites et le siège de Ceetrus Portugal ont obtenu la certification « COVID Safe ».
- En Pologne, le master plan pour le projet mixed-use de Wilanów a été obtenu avec l'objectif d'obtenir une certification BREEAM In Use avec la qualification « Excellent ». Les travaux de conception ont commencé et la documentation pour l'obtention du permis de construire est en cours de préparation.

COMMENTAIRES SUR 2020

En 2019, Ceetrus a bénéficié de l'impact positif de ses projets de développement livrés au cours de l'année : l'inauguration de deux nouveaux centres commerciaux en Russie (Pushkino) et au Luxembourg (La Cloche d'Or), et l'ouverture des extensions des centres existants en France (Aushopping Noyelles Godault), en Espagne (Sant Boi à Barcelone), en Roumanie (Satu Mare) et en Italie (Belpo à Piacenza).

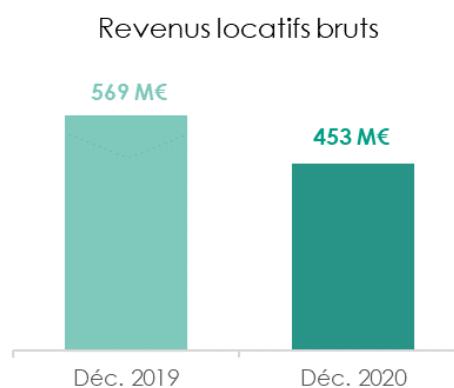
En 2020, Ceetrus a fortement subi les effets de la crise sanitaire. Malgré les fermetures administratives qui ont touché plus de 90 % des surfaces louées, Ceetrus a maintenu ouvert l'ensemble de ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces essentiels. Les priorités de Ceetrus pendant la 1^{ère} vague de la Covid-19 ont été de :

- Garantir la sécurité des centres commerciaux pour les usagers, les commerçants et les collaborateurs, par la gestion des flux humains et la mise en place des mesures sanitaires appropriées ;
- Accompagner les commerçants, financièrement et opérationnellement pendant la période de fermeture et dans la gestion de la reprise ;
- Lancer des solutions innovantes pour préparer les réouvertures, soutenir et faciliter l'activité des commerçants tout en s'adaptant au changement des habitudes de consommation et en répondant aux besoins des usagers en matière de sécurité : solution de Click and Collect intitulée « Aushopping Drive », transformation des parkings en cinéma en plein air ;
- Contribuer à la gestion de la crise de façon citoyenne et solidaire partout en Europe : en France création d'un Fonds de solidarité inter-enseignes à destination des petits commerces des galeries, ouverture d'espaces d'accueil solidaires dans les centres commerciaux pour les femmes victimes de violences conjugales et atelier de soutien pédagogique offert aux enfants en partenariat avec l'opération nationale « vacances apprenantes » ; en Italie la rénovation d'un pavillon de l'hôpital Sacco de Milan et aménagement d'une unité de soins intensifs en partenariat avec la ville, en moins de 60 jours ; en Roumanie l'installation d'un hôpital temporaire, en partenariat avec Auchan Retail et Leroy Merlin.

Cela a été rendu possible grâce à la mobilisation exceptionnelle des hommes et des femmes de l'entreprise qui ont fait preuve d'agilité, avec le soutien sans faille des actionnaires.

COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Les revenus locatifs bruts diminuent de 20,4% par rapport à 2019. La crise sanitaire a interrompu une séquence de plus de 10 ans de croissance continue des revenus à périmètre comparable.



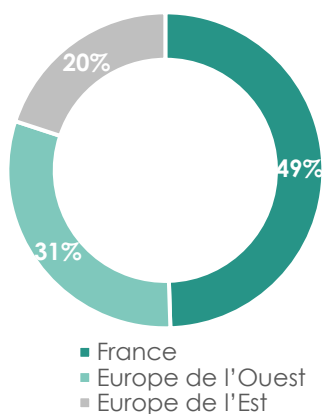
Le recul des revenus recouvre des situations différenciées entre les pays. En France, Ceetrus a décidé de renoncer à 2 mois de loyers hors charges ; dans d'autres pays, le Groupe n'a pas facturé l'intégralité des loyers du fait de décisions gouvernementales ; ou, selon la situation locale, Ceetrus a engagé des négociations directes avec les commerçants concernés.

L'impact est d'autant plus important pour Ceetrus qui a choisi d'imputer l'ensemble des effets constatés sur le résultat de l'année 2020, plutôt que de les amortir sur plusieurs années comme les normes IFRS l'y autorisent. Les avoirs valant sur des loyers dus antérieurement au 31 décembre 2020 peuvent être considérés comme une extinction partielle des droits contractuels sur les créances sur loyers. A ce titre, par référence au paragraphe 2.1 (b)(i) d'IFRS 9, ces avoirs peuvent être comptabilisés immédiatement en résultat en contrepartie des créances sur loyers.

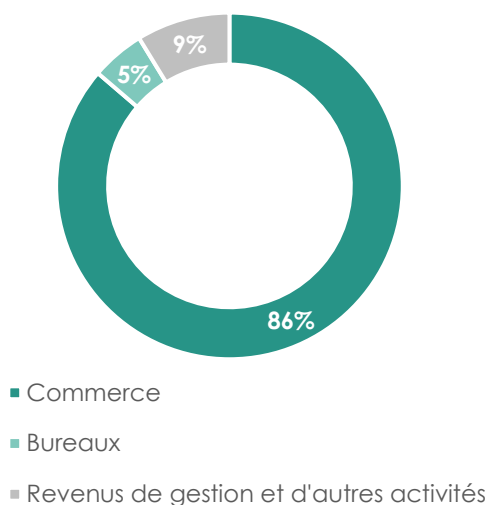
De même, l'EBITDA (hors retraitements IFRS 16) est en baisse de 26,7% par rapport à la période comparable. Cette baisse s'explique par un recul conséquent des revenus et une moindre diminution des charges.

Ceetrus a mis en place un plan visant à réduire l'ensemble des frais. Toutefois, tous les centres commerciaux sont restés ouverts pendant la période de confinement afin de permettre l'accès aux commerces essentiels, réduisant ainsi les possibilités de réduction des coûts. Les frais généraux (frais de personnel et frais de structure) ont diminué de -6,8% par rapport au 31 décembre 2019. Ceetrus a pris des mesures sur les primes et salaires de ses équipes, dans le but de défendre l'emploi, sachant que l'activité est restée très intense, voire plus que d'ordinaire. Par ailleurs, seules la France et l'Espagne ont bénéficié de mesures de chômage partiel, sans avoir un effet significatif sur les frais de personnel à l'échelle du Groupe.

Répartition géographique des revenus locatifs bruts de 2020 :



L'immobilier commercial reste le cœur de métier de Ceetrus. En 2020, cette activité contribue à 86% de ses revenus.

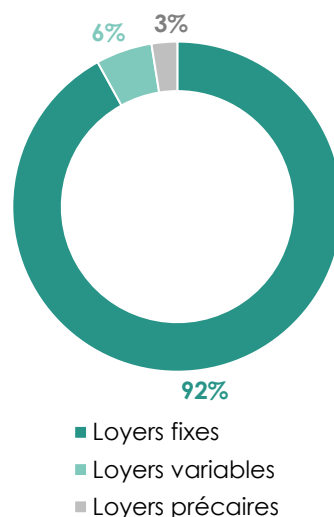


La moyenne pondérée des loyers par m² du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

Galerias commerciales	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾
France	345 €/m ²
Europe de l'Ouest	277 €/m ²
Europe de l'Est	167 €/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 9% des revenus locatifs bruts de l'année 2020.



COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCE

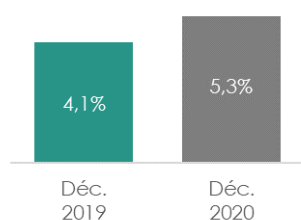
Au 31 décembre 2020, Ceetrus gère 2,4 million de m² GLA de galeries commerciales :

Surface GLA (en millions de m ²)	Total	P	L	M
France	0,6	0,6	Ns	Ns
Europe de l'Ouest	1,1	0,6	0,1	0,4
Europe de l'Est	0,7	0,6	Ns	Ns
Total	2,4	1,8	0,1	0,5

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

En 2020, Ceetrus a accueilli un peu plus de 750 millions de visiteurs. Fin décembre 2020, la fréquentation des sites a baissé de 24% en moyenne dans les 10 pays Ceetrus. En effet, la fréquentation a été marquée par les périodes de confinement et n'est pas encore revenue au niveau d'avant crise, malgré une reprise satisfaisante dès la réouverture des sites. De plus, les zones fortement touristiques et les zones frontalières sont plus touchées que les autres. Les chiffres d'affaires réalisés par les commerçants connaissent la même tendance avec une diminution moyenne observée de 29% sur l'année 2020.

Le taux de vacance locative de Ceetrus passe de 4,1% à 5,3%, en augmentation au cours de l'année 2020 sous l'effet de la crise sanitaire et économique qui a mis en difficulté les commerçants les plus fragiles. Les équipes Ceetrus travaillent quotidiennement avec les commerçants partenaires afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.

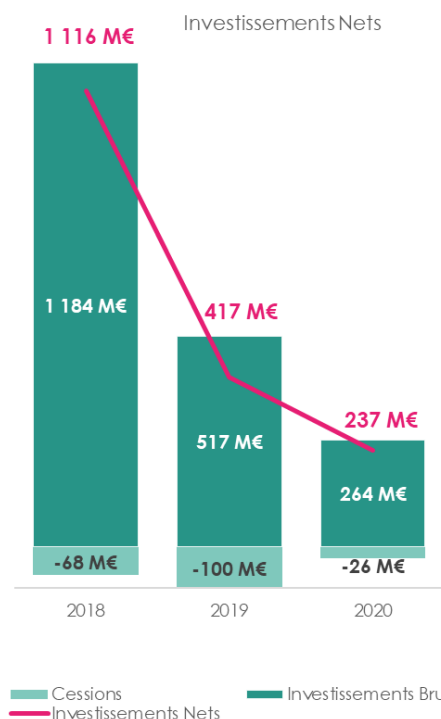


Également en lien avec les difficultés économiques rencontrées par les enseignes locataires, le risque client a augmenté au cours de l'année 2020. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 13,6 % des revenus au 31 décembre 2020. En reconnaissant des risques clients liés aux loyers non encaissés dans son compte de résultat annuel, Ceetrus a fait le choix d'un traitement comptable prudent, ce qui a eu pour effet de limiter l'augmentation des créances clients dans le bilan.

COMMENTAIRES SUR LES INVESTISSEMENTS

En 2020, Ceetrus a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que StationNord en France, la gare Vialia-Vigo en Espagne et les logements de la Cloche d'Or au Luxembourg, mais par mesure de prudence, le Groupe a décalé dans le temps ses investissements non prioritaires.

Au 31 décembre 2020, les investissements bruts s'élèvent à 264 millions d'euros.



Les plus importants projets en cours de création reflètent la prépondérance des investissements dans des projets mixtes. Le pipeline général est de l'ordre d'un milliard d'euros jusqu'à 2024.

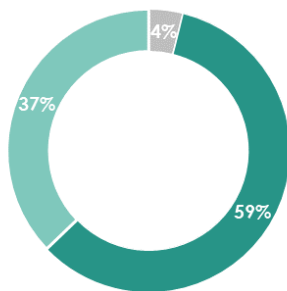
La Cloche d'Or	Luxembourg	Création	Résidentiel*
Cascina Merlata	Italie	Création	Galerie
Viala-Vigo Station	Espagne	Création	Galerie & Gare
StationNord	France	Création	Galerie & Bureaux & Gare
Milanord 2	Italie	Création	Galerie & Loisirs

* Galerie livrée en 2019

La politique de gestion dynamique des actifs reste inchangée : Ceetrus est disposé à céder des actifs qui ont été menés au terme de leur schéma de création de valeur et qui ne correspondent plus à la stratégie de développement immobilier mixte. Les projets de cession non réalisés en 2020, du fait de la crise de la Covid-19, demeurent dans les objectifs de 2021.

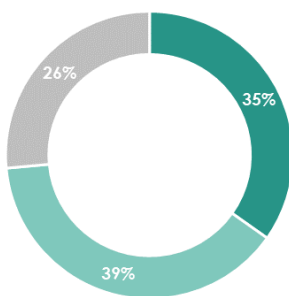
Les investissements bruts de l'année 2020 s'élèvent à 264 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature
2020



- Maintenance et remodeling
- Créations et extensions
- Acquisitions et partenariats

Investissements par zone
2020



- France
- Europe de l'Ouest
- Europe de l'Est

COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

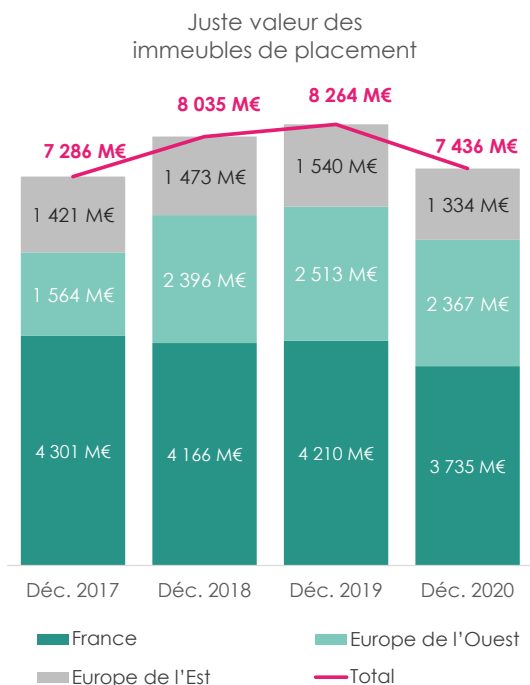
D'un point de vue patrimonial, l'année 2020 est marquée par une baisse de la juste valeur des actifs de 10,0 % à taux de change courant.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 436 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une diminution de 8,4% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2019.

La baisse est notamment attribuable :

- Aux effets de la crise sanitaire sur les taux d'actualisation, pour -5,0% ;
- A la baisse des revenus locatifs, la revue des budgets d'investissement et aux autres variations, pour -3,4%.

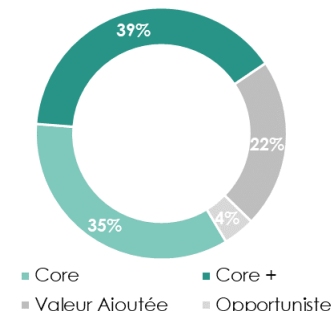
Les évaluations ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire lié à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause intitulée « clause d'incertitude significative d'évaluation ». L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire. Pour autant, elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. Ceetrus estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.



Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille d'actifs très diversifié, par son nombre et sa présence géographique, tout en détenant 50% de son portefeuille 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. Au 31 décembre 2020, les actifs Core ou Core+ représentent 74% du portefeuille.

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

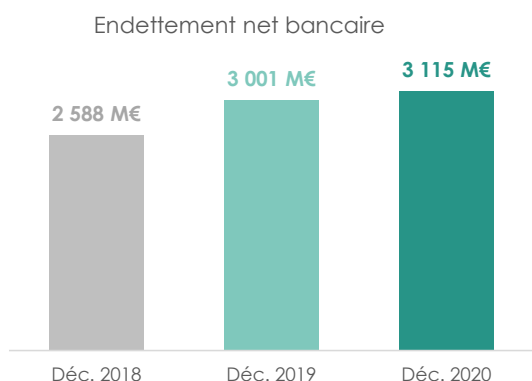


Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2020, la quote-part de Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 613,1 millions d'euros contre 578,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

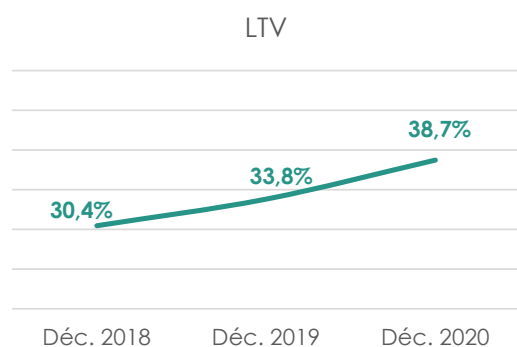
COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au cours de l'année 2020, le niveau de l'endettement net augmente de 114 millions d'euros. Cette évolution est attribuable à la baisse des cash-flows générés pendant la période de fermeture des commerces et aux investissements réalisés pendant la période.



Au 31 décembre 2020, le ratio *Loan to Value (LTV)* s'établit à 38,7% contre 33,8% au 31 décembre 2019. L'augmentation du ratio est attribuable à la baisse de juste valeur du patrimoine pour 828 millions d'euros et à l'augmentation de la dette nette pour 114 millions d'euros.

L'évolution du ratio de LTV reste en cohérence avec la moyenne du secteur immobilier.



Calcul du ratio LTV :

M€	Déc. 2018	Déc. 2019 ⁽²⁾	Déc. 2020 ⁽²⁾
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	8 035	8 264	7 436
Participation dans les sociétés mises en équivalence	294	347	330
Autres actifs financiers non courants	174	269	280
Totalité du patrimoine	8 503	8 880	8 047
Dette financière brute	2 855	3 278	3 437
Trésorerie et équivalents	-159	-146	-198
Autres actifs financiers courants	-107	-130	-125
Dette nette ⁽³⁾	2 588	3 001	3 115
LTV	30,4%	33,8%	38,7%

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

⁽²⁾ Informations complémentaires en annexe aux états financiers : Immeubles de placement note 4.4, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière note 6.2

⁽³⁾ Calculé selon les covenants bancaires et obligataires

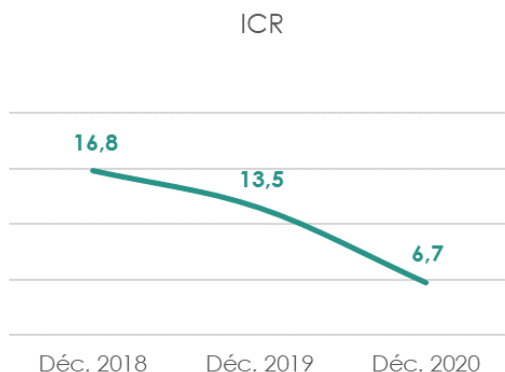
Rapprochement entre la juste valeur des immeubles de placement utilisée dans le calcul des ratios et les montants présentés dans le bilan consolidé :

M€	Déc. 2018	Déc. 2019	Déc. 2020
Juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	8 012	7 749	7 510
Immeubles de placement détenus en vue de la vente ⁽¹⁾	na	619	na
Actifs « droit d'utilisation » ⁽¹⁾	na	-135	-109
Retraitement étalements ⁽¹⁾⁽²⁾	23	31	35
Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements	8 035	8 264	7 436

⁽¹⁾ Informations complémentaires en annexes aux comptes consolidés : Immeubles de placement note 4.4

⁽²⁾ Etalement des franchises de loyers, paliers accordés, droits d'entrées, loyers payés à l'avance

L'évolution défavorable du ratio sur cet exercice est principalement attribuable à la baisse du EBITDA constatée sur l'année. Pour rappel, l'intégralité des abandons de loyers liés à la fermeture administrative des commerces a été imputée sur les revenus de l'année.



Calcul du ratio ICR :

	Déc. 2018 ⁽¹⁾	Déc. 2019	Déc. 2020
EBITDA ⁽²⁾	364	399	292
Coût de l'endettement financier net	-22	-30	-43
ICR	16,8×	13,5×	6,7×

⁽¹⁾ Compte de résultat consolidé

⁽²⁾ Hors retraitements IFRS 16

Pour conclure, la situation financière de Ceetrus reste solide malgré les effets de la crise sanitaire. Le financement de Ceetrus est assuré par des lignes de financement externes et des financements octroyés par Auchan Holding. Le Groupe n'a pas fait appel au prêt garanti par l'Etat.

Ceetrus a pris les mesures nécessaires, notamment avec la revue du budget des investissements et l'introduction des mesures visant à réduire les frais de fonctionnement, afin de limiter l'augmentation de la dette au cours de l'année 2020.

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE BUREAUX

Ceetrus détient des bureaux situés au Luxembourg et en Roumanie :

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

L'activité bureaux contribue à hauteur de 5% des loyers de l'année 2020.

En poursuivant sa stratégie de diversification, Ceetrus a également lancé des opérations de promotion immobilière de bureaux.

Signature d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) sur l'opération de bureaux « Wellice »

À Villeneuve d'Ascq, dans le Nord de la France, Ceetrus construit un nouvel immeuble de bureaux appelé « Wellice », avec une surface de 6 145 m² sur 5 étages, un rooftop végétalisé et disposant de 159 places de parking.

En lien avec la stratégie de développement économique menée par la Métropole Européenne de Lille, cet immeuble 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 via la certification BREEAM Very Good, RT 2012 et Well.

Les travaux de construction ont débuté au mois de septembre 2020 sous maîtrise d'ouvrage de Ceetrus, pour une livraison prévue au premier semestre 2022. Le contrat de cession en VEFA a été signé début juillet 2020 avec MiDi 2i, une société de gestion de fonds d'immeubles de bureaux et de commerces.



France - Wellice

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE LOGEMENTS

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

En Hongrie, en 2019, 59 logements ont été livrés sur le site de Kecskemét, Boroka Park aux abords du centre commercial Auchan. 63 logements supplémentaires ont été construits en 2020 avec une livraison aux acquéreurs en 2021. Une phase complémentaire à ce projet devrait débuter en 2022.



Hongrie - Boroka Park

En Roumanie, sur le site de Coresi se poursuit le programme résidentiel Avant Garden avec la livraison de 1 863 appartements au 31 décembre 2020, sur un total de 2 217 construits. Une seconde phase de 2 300 logements supplémentaires est prévue.

Au Luxembourg, 250 appartements répartis sur 2 bâtiments sont en construction sur le site de la Cloche d'Or, en réponse à une forte demande locale. La commercialisation des logements est en cours, 179 appartements ont été vendus au 31 décembre 2021.



Luxembourg – La Cloche d'Or

A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet de co-crédation (avec « la SEM Ville Renouvelée » et Linkcity) de quartier mixte de 86 000 m², dont 700 logements à terme. Parmi ceux-ci débute la construction de la résidence « Quai des Lys » qui regroupe 48 appartements et 4 maisons dont la livraison des premiers logements est prévue pour le dernier trimestre de 2022.



France- Quai 22

Située au cœur de la Métropole Européenne de Lille, Tourcoing est la troisième ville des Hauts-de-France avec près de 100 000 habitants. Dessinée par son riche passé industriel, la commune dispose aujourd'hui d'un important patrimoine à valoriser.

En co-promotion avec Bouygues Immobilier, la tour végétale du Quadrilatère des Piscines comprendra 52 logements rassemblés ainsi que 2.177 m² de bureaux et 1.411 m² de commerce, ainsi que les capacités de stationnement. Le démarrage des travaux est prévu au 2^{ème} trimestre 2021, pour une livraison prévue fin 2022.



France – Quadrilatère des Piscines

A Illkirch, non loin de Strasbourg en France, sur le site d'anciens bureaux désaffectés, Ceetrus co-aménage et co-construit une opération de 170 appartements en accession libre avec Bouygues Immobilier et Habitation Moderne : « L'inattendu ». Composé de 3 bâtiments de standing, « L'inattendu » affiche un caractère contemporain souligné par un travail d'architecture harmonieux. De manière à encourager les déplacements doux, chaque immeuble est pourvu d'un local vélo pratique et sécurisé. Les stationnements seront dissimulés en sous-sol ou aux pourtours des bâtiments. Les travaux débuteront début 2021, les premières livraisons sont prévues en 2023.



France – L'inattendu

PERSPECTIVES 2021

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a accéléré les tendances qui influencent le marché immobilier depuis plusieurs années. La stratégie de développement de Ceetrus s'inscrit durablement dans cette transformation, à savoir l'émergence des lieux multi-usages à dimension humaine et du concept de « la ville du quart d'heure ».

Au cœur de la crise, l'identité de Ceetrus, faite d'innovation et de solidarité, a été à la manœuvre. C'est une grande fierté pour Ceetrus de voir combien ses équipes à travers l'Europe se sont mobilisées pour répondre à cette crise inédite.

Les initiatives lancées durant cette période reflètent la mobilisation en cours pour consolider son rôle d'acteur de référence du marché, en portant une vision renouvelée de la ville et du new retail, faite de mixité des usages et d'engagement à impact positif.

Ceetrus est plus que jamais déterminé à dynamiser ses sites existants, pour accompagner la transformation du retail, et à créer de nouveaux quartiers de vie. Le maintien de l'attractivité des sites et la limitation de la hausse de la vacance sont au cœur des objectifs de 2021.

Ceetrus a pris des décisions dictées par la prudence pour protéger l'entreprise, en particulier sa trésorerie et son cash-flow. Notamment le décalage des investissements et chantiers non essentiels à 2021 a permis de revoir à la baisse l'enveloppe d'investissements de 2020. Un plan de réduction des frais a également été engagé.

Dans cet environnement économique global contraignant, Ceetrus doit faire face à plusieurs risques significatifs :

- La capacité des enseignes à faire face à la crise et à honorer les loyers,
- L'augmentation du taux de vacance,
- La baisse des flux client dans les galeries commerciales,
- La baisse de la juste valeur des actifs immobiliers,
- Les difficultés à réaliser des opérations de cession sur le marché,
- Le potentiel décalage des chantiers de développement et des retards de livraison.

Malgré la crise, l'exercice 2020 a démontré la volonté de Ceetrus de 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 bureaux en France ;
- Les projets de promotion résidentielle lancés en France, au Luxembourg, en Roumanie et en Hongrie permettront de proposer des logements dans les nouveaux quartiers de vie, avec notamment 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 qui apporteront plus de mixité sur ses sites ;
- Ceetrus concentrera ses efforts sur les projets de développement emblématiques, tels que StatioNord en France, Milanord 2 en Italie et la gare de Viala-Vigo en Espagne.

Les résultats de l'année 2020 resteront marqués par les effets de la crise sanitaire. Compte tenu de l'incertitude sur la situation sanitaire et économique, Ceetrus considère qu'aucune prévision solide sur les résultats 2021 ne peut être raisonnablement établie à date.

A court terme, la priorité de Ceetrus demeure la reprise durable de son activité, la réouverture des sites fermés administrativement en France et au Portugal en accompagnant au mieux ses commerçants, tant sur le plan opérationnel que financier.

Une réflexion globale pour la transformation du modèle de l'entreprise

L'énergie des équipes Ceetrus a également été mobilisée cette année pour participer à la conception et à la concrétisation d'un nouveau projet d'entreprise. Au 1^{er} janvier 2021, une nouvelle organisation acte la séparation de la propriété foncière de la gestion immobilière élargie avec la création d'un nouvel opérateur immobilier mixte, Nhood (détenu à 100% par Auchan Holding) :

- la foncière Ceetrus reste propriétaire des sites existants et en développement ;
- les équipes de Ceetrus rejoignent Nhood, nouvel opérateur immobilier mixte aux missions de service élargie à l'ensemble des enseignes et entreprises de l'AFM ;
- les équipes de Nhood auront vocation à animer, régénérer et transformer les sites en nouveaux lieux de vie à impact positif ;
- les missions de Nhood sont contractualisées par des mandats de prestations de service confiés par la foncière Ceetrus et par d'autres partenaires (exploitation-commercialisation, asset management, aménagement-promotion et fund management).

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 2020, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants.

RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du Groupe 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, Ceetrus continue de pouvoir accéder à des liquidités à des conditions favorables, tout en bénéficiant de financements accordés par Auchan Holding.

Covenants et ratios financiers

La capacité de Ceetrus à lever de nouvelles dettes et à refinancer ses dettes existantes auprès de ses partenaires bancaires ou, plus généralement, à lever des fonds sur les marchés financiers, dépend de nombreux facteurs, dont le rating d'Auchan Holding et Ceetrus par les agences de notation.

Certaines des conventions de crédit ou émissions obligataires conclues entre Ceetrus et ses banques ou porteurs obligataires sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière, l'activité de la Société, et son développement.

RISQUE DE TAUX

Les emprunts et les dépôts de Ceetrus sont majoritairement réalisés à des taux d'intérêts variables, principalement basés sur l'Euribor. 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 de Ceetrus aux fluctuations des taux d'intérêts. Dans le cadre de cette gestion, le Groupe a recours à différents types d'instruments financiers, 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.

RISQUE DE CHANGE

Les entités composant 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 RELATIVE 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.

Systemes 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 2020).

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. Il fait l'objet de mises à jour régulières, consultable par les directions financières des filiales et 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 Hypérior (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 décembre (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 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.

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, Ceetrus présente les risques les plus importants en tenant compte de l'impact négatif de ces risques et de la probabilité de leur survenance.

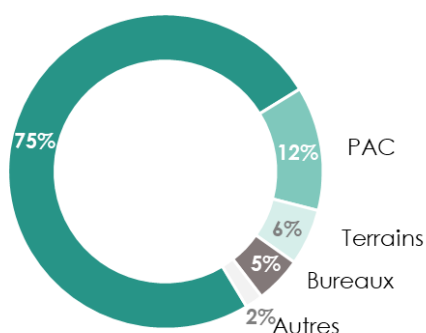
CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19

Les conséquences de la crise sanitaire de la Covid-19 est un risque avéré et détaillé dans les faits marquants en page 18. Cette crise a entraîné la fermeture totale ou partielle des centres commerciaux de Ceetrus pendant plusieurs semaines. Outre les effets à court terme de cette crise, ces évènements ont créé des incertitudes économiques et politiques qui pourraient avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière et les résultats d'exploitation de Ceetrus à plus long terme. En effet, cette crise a fragilisé la situation financière des parties prenantes du Groupe et a accéléré les changements de mode de consommation. Le prolongement de cette crise dans le temps et la diminution, voire l'abandon, des mesures de soutien de l'Etat pourraient accroître l'impact de cette crise sur les résultats du Groupe.

RISQUES MACROECONOMIQUES ET SECTORIELS

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

Le patrimoine immobilier de Ceetrus comprend 297 sites au 31 décembre 2020 dont la valeur globale est répartie entre différents types d'actifs situés en France, Europe de l'Ouest et Europe de l'Est pour une valeur totale d'environ 7,4 milliards d'euros :



Les activités de développement et l'évaluation des actifs immobiliers de 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 de 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 Ceetrus

Au 31 décembre 2020, 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers de 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 de 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 de Ceetrus à moyen terme.

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 de Ceetrus.

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

Une part importante des revenus de 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, 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 de 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 de Ceetrus ou lui imposer des coûts et des responsabilités plus importants

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, 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 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 de 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'immobilier 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. Afin d'assurer la conformité de Ceetrus avec ses obligations légales, la direction compliance a déployé un programme de lutte contre la corruption, à travers notamment la diffusion d'un code éthique, la mise en place d'une ligne d'alerte dédiée dans tous les pays. Ce programme s'est poursuivi en 2020 avec la diffusion d'un questionnaire d'autoévaluation du risque de corruption destiné à l'ensemble des collaborateurs et dont les conclusions viendront alimenter en 2021 la nouvelle cartographie du risque de corruption réalisée pour l'ensemble des pays où Ceetrus est implanté.

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, 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 de Ceetrus. À l'inverse, tout assouplissement des règlements de zonage commercial pourrait faire baisser la valeur des actifs immobiliers.

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

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 2020.

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 de 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 de Ceetrus peut donc être soumise à des variations importantes qui peuvent avoir un impact sur la situation financière de Ceetrus.

RISQUES OPERATIONNELS

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

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 de Ceetrus.

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

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, Ceetrus mène des projets de rénovation, de restructuration et d'expansion de ses actifs.

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

- les autorisations administratives demandées par Ceetrus nécessaires pour réaliser les rénovations et les agrandissements pourraient être retardées ou refusées ;
- 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 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 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 de 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 de Ceetrus.

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. 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 de 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 de Ceetrus ne couvraient pas tous les dommages y afférents, pourraient avoir un effet négatif important pour Ceetrus.

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

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

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

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

Ceetrus dépend de l'engagement et de l'expertise de ses dirigeants. La direction du Groupe 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 de Ceetrus possède une expérience significative dans le secteur. Le succès de Ceetrus dépend en partie des contributions de cette équipe. La perte de membres de la direction de Ceetrus pourrait avoir un impact négatif sur sa capacité à développer et à mettre en œuvre un plan d'affaires efficace. En outre, Ceetrus pourrait ne pas être en mesure de trouver des remplaçants appropriés. La perte des employés clés du Groupe pourrait également entraîner des pertes de compétences techniques ou spécifiques, ce qui pourrait ralentir ou modifier certaines activités ou projets. Toute incapacité de 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.

Ceetrus a poursuivi l'animation et le renforcement de son programme de lutte contre la corruption. Ainsi un code éthique des partenaires a été diffusé initialement aux preneurs à bail et sera étendu à l'ensemble des partenaires Ceetrus. Il complète utilement la Charte éthique et le code éthique des collaborateurs déjà diffusé.

La visibilité de la 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 s'est renforcée, permettant un accroissement des signalements et de leur traitement. Le site est dorénavant mentionné également sur le site institutionnel de Ceetrus et les référentiels éthiques sont également joints.

Régulièrement, le volet « risque de corruption » de la cartographie des risques est remis à jour. Ainsi, une refonte de la cartographie des risques de corruption a été lancée en 2020. L'ambition extrêmement élevée a été d'associer 100 % des

collaborateurs dans 100 % des pays à un autodiagnostic d'évaluation sur les thèmes majeurs de lutte contre la corruption : analyse des risques de corruption active, passive, conflit d'intérêt, et délits connexes tel que les risques de blanchiment, de fraude, de financement occulte. Recensant plus de 200 questions, l'autodiagnostic a permis de synthétiser par pays, par métier et par thématiques, les niveaux de maîtrise et de plans d'action existant à date en lien avec nos parties prenantes et nos activités. A l'issue de cet autodiagnostic, une phase d'entretien avec les personnels les plus exposés permettra de synthétiser une carte de risques au cours de l'exercice 2021 et d'orienter les plans de remédiation et d'atténuation.

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 personnes 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. Une présentation du code éthique des collaborateurs a été faite auprès du Conseil.

RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

INFORMATIONS PREALABLES

Historique de la publication des données extra-financières de Ceetrus

Depuis 2013, Ceetrus communique ses informations extra-financières qualitatives et quantitatives au sein du document d'enregistrement universel d'Auchan Holding. Au fil des années, cette déclaration réglementaire est devenue un moyen pour le Groupe d'évaluer ses performances sur des sujets qui n'étaient alors que secondaires : l'environnement, le social et le sociétal.

Stratégie RSE

Le Groupe possède une politique de développement durable écrite, depuis fin 2008. Cette première stratégie alors très large et peu intégrée a évolué au fil des années afin de devenir plus opérationnelle et liée à la stratégie globale de l'entreprise. Ainsi, en 2017 le Groupe a réuni ses employés et partenaires, afin de consolider ses objectifs et écrire une stratégie RSE claire, chiffrée et intégrée : « Carbone - Territoires + ». Le Groupe s'engage à mener des projets avec les habitants, pour les habitants en créant des lieux vivants, durables et innovants ayant un impact positif sur la planète.

Ceetrus vise à devenir une entreprise socialement responsable. Elle réalise ainsi depuis 2019 un bilan carbone annuel de ses activités, dans chacun de ses 10 pays d'implantation afin de mieux identifier ses impacts et prioriser ses actions. Les émissions totales directes et indirectes de Ceetrus s'élèvent en 2020 à environ 400 000 tonnes équivalent CO₂.

La certification de ses projets et bâtiments avec des certifications internationales telle que la BREEAM fait partie intégrante de cette stratégie. En effet, elles sont la garantie d'une performance environnementale globale des projets et bâtiments : conception à faible impact environnemental, réduction des émissions de carbone, durabilité et résilience de la conception, adaptation au changement climatique, valeur écologique et protection de la biodiversité.

Aujourd'hui, les sites et projets Ceetrus s'engagent :

- à réduire leur impact carbone dans un "objectif de 1,5°" d'ici 2030 ;
- à avoir un impact positif sur la biodiversité
- à impulser la transition vers des modes de consommation durables ;

Aujourd'hui, les sites et projets Ceetrus :

- engagent les communautés et les acteurs locaux en leur donnant des espaces ;
- stimulent l'action citoyenne en permettant aux clients de devenir des « faiseurs de changement », par le biais d'un partage d'informations et d'événements ciblés ;
- stimulent l'économie et le rayonnement du territoire en soutenant les commerçants et entrepreneurs du territoire et la promotion des emplois locaux.

D'ici 2030, l'objectif de Ceetrus est que 100% des sites aient un impact positif : c'est-à-dire un espace disponible pour les citoyens, une démarche de co-construction, des événements éducatifs, un soutien à l'emploi local.

Réduire l'impact carbone du groupe

Acteur d'une gestion responsable des ressources, Ceetrus France travaille au quotidien à la réduction de la consommation d'énergie de ses centres grâce à la mise en place d'un suivi précis de celle-ci par un Energie Manager français. Cette coopération a permis la mise en place d'actions ciblées : isolation de bâtiment, passage à l'éclairage led, free cooling (ventilation naturelle), etc. Ces actions ont permis de réduire de 22% les consommations d'énergie entre 2014 et 2019.

En 2020, malgré la Covid-19, Ceetrus a continué le déploiement de ses actions, avec notamment le développement à l'international de l'Energie Management qui se poursuit en 2021. Le Groupe a réduit ses consommations de 7% en un an, néanmoins ces chiffres ne sont pas représentatifs. En effet, en entraînant la fermeture temporaire de plus de 90% des surfaces des galeries commerciales lors des confinements successifs, la pandémie du Covid-19 a impacté anormalement les consommations d'énergie. Il en va de même pour d'autres données environnementales telles que les quantités de déchets à traiter, le nombre d'animations sociétales réalisées, etc...

En 2020, 42 % de l'énergie totale consommée par Ceetrus provient de sources renouvelables, grâce à l'obtention de certificats d'origine pour l'électricité. Ces achats d'électricité d'origine renouvelable permettent d'éviter l'achat d'électricité d'origine carbonée, majoritaire dans

le mix énergétique de plusieurs pays où le Groupe est présent.

Ceetrus, propriétaire de nombreux fonciers est engagé depuis plusieurs années dans la production d'énergie photovoltaïque sur ses toitures et parking. En 2020, le groupe a produit plus de 8 000 Mwh d'électricité. L'équivalent de la consommation annuelle de 200 000 foyers.

Ceetrus France souhaitant impulser la prise en compte de l'environnement des enseignes de ses galeries commerciales a mis en place une charte environnementale à leur destination. Cette charte, jointe à tous ses baux depuis 2012, couvre :

- La gestion de l'énergie
- La gestion de l'eau
- Le contrôle des déchets des entreprises
- La qualité environnementale de l'aménagement intérieur
- Une charte environnementale de chantier

Afin d'améliorer l'accessibilité de ses sites et projets, et diminuer l'impact carbone lié à la mobilité, Ceetrus s'engage à rendre ses sites et projets urbains accessibles en transport en commun et en vélo d'ici 2030. Aujourd'hui, 92 % des sites de Ceetrus disposent d'une solution de transport en commun à moins de 300 mètres. 45% des sites ont mis en place des parking à vélo sécurisés. L'enjeu est à présent d'assurer que les déplacements en vélo sur le site et à ses abords soit sécurisés et que chaque site urbain dispose de voies cyclables.

Améliorer la biodiversité sur les actifs du Groupe

Ceetrus œuvre à la prise en compte, à la protection et au développement de la biodiversité sur ses sites et projets. Dans cet optique, un contrat type espace vert a été réalisé pour les entreprises en charge de l'entretien des espaces verts. Ce contrat impose aux entreprises :

- L'interdiction de l'utilisation de phytosanitaires
- L'obligation de préservation des écosystèmes locaux via l'utilisation d'espèces locales

Aujourd'hui 47% des sites français ont adopté ce contrat type.

19% des sites ont réalisé une étude de leur biodiversité avec un écologue. Ces études, associées à des plans d'actions, permettent et permettront de protéger et d'accroître la biodiversité de ces sites dans les années à venir.

Depuis 3 ans, Ceetrus est partenaire en France de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO). Le Groupe apporte d'une part un soutien financier à la LPO, afin de la soutenir dans ses actions et, d'autre part, œuvre pour la mise en place de refuges de biodiversité sur trois de ses sites.

Ceetrus continue à mettre en place diverses actions locales : sensibilisation des clients à la biodiversité au sein des galeries, ramassage des déchets en milieu naturel, mise en place de projets d'agriculture urbaine tels que le jardin urbain perché de Caluire qui permet de produire plus de 3 tonnes de fruits, légumes et plantes aromatiques biologiques.

Ceetrus est également le partenaire principal du projet Eco-City, un projet national pour la promotion du développement urbain durable en Pologne,

Dans le souci de limiter l'étalement urbain et ses conséquences négatives, 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. Cette mixité d'usage permet aux habitants de limiter leurs déplacements au quotidien, cela apporte un confort de vie et permet une réduction forte des impacts carbonés liés à la mobilité.

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.

Impulser la transition vers des modes de consommation durables

32 centres commerciaux français sont partenaires de Too Good To Go. L'entreprise permet aux enseignes des galeries commerciales de lutter contre le gaspillage alimentaire grâce à une application qui permet aux citoyens de récupérer les invendus à moindre prix. Depuis le début du partenariat en 2019, plus de 595 000 paniers ont été sauvés soit l'équivalent de plus de 1 487 tonnes d'émission de CO₂ évitées. Le déploiement se poursuit dans d'autres pays en 2021.

Ceetrus développe l'offre responsable dans ses galeries

Ceetrus accueille actuellement 59 entreprises proposant une offre de seconde main et 254 enseignes dédiées à la réparation d'objets au sein de ses galeries commerciales telles qu'une boutique solidaire Emmaüs à Grand Plaisir, une boutique éphémère Ikos à Bordeaux Lac, et une ressourcerie à Meaux. L'arrivée de ces nouvelles enseignes fait suite à un premier 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, et employant des personnes en réinsertion. Aujourd'hui la « Bouquinerie du Sart » a laissé place à une autre enseigne donnant une seconde vie aux livres : la « Bouquinerie des Flandres ».

Initiatives et lancements en 2020

Au-delà de la réalisation de son bilan carbone annuel et la mise en place d'actions, le Groupe a lancé en 2020 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.

INFORMATIONS SOCIALES ET SOCIETALES

Une priorité à l'humain

Ceetrus possède un fort ADN culturel, et place l'individu au cœur de ses actions. Chaque membre de l'équipe est totalement impliqué dans son avenir. L'actionnariat des salariés permet de bâtir un héritage individuel, en liant l'épargne personnelle au développement de l'entreprise. L'écoute et la prise en compte des parties prenantes transparaissent à travers l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise. Ceetrus propose un environnement de travail et un encadrement fondé sur l'autonomie et la responsabilité individuelle. Les décisions sont prises le plus localement possible.

Engager les communautés et les acteurs locaux

En 2020, Ceetrus a mis en place 308 ateliers de co-construction de projets et consultation de ses parties prenantes. L'objectif étant de créer le territoire pour les habitants, avec les habitants. Au total, plus de 2 500 personnes ont été consultées.

Stimuler l'action citoyenne

Plus de 7 000 animations sociétales ont été réalisées en galerie avant et pendant la pandémie en prenant les mesures sanitaires adaptées.

Ces animations se divisent en trois catégories :

- Les animations environnementales sensibilisant aux enjeux environnementaux de notre époque et à la consommation responsable.
- Les animations sociétales ayant pour vocation l'intégration et l'entraide sociale via des job-dating, des sensibilisations aux handicaps, des cours de soutien scolaire, des activités culturelles, des collectes caritatives, etc..
- Les animations santé et sécurité ayant pour vocation de sensibiliser les clients aux dangers de la consommation d'alcool, tabac, stupéfiants, aux conséquences d'une mauvaise alimentation sur la santé mais aussi de sensibiliser à la sécurité routière et former aux premiers secours.

En France, Ceetrus a mis en place Aushopping Campus, du tutorat à destination des jeunes au sein de 50 de ses centres durant tout l'été.

Soutenir et agir face à la Covid-19

Ceetrus a mis en place de nombreuses actions en 2020 en faveur de son territoire et de ses habitants afin de les soutenir face à la Covid-19.

En Italie, un don de 3 millions d'euros a été fait en faveur d'un hôpital pour la construction d'une nouvelle unité de soins intensifs moderne et totalement équipée. Des supports psychologiques gratuits réalisés par des professionnels ont été proposés aux habitants du territoire souffrant notamment de solitude.

En France, les loyers des commerçants ont été annulés durant le premier confinement. De plus un fond d'aide inter-enseigne a été mis en place pour aider les petites entreprises et artisans des galeries. Une augmentation des violences conjugales a été observé durant le confinement, Ceetrus a donc mis à disposition d'associations des cellules vacantes de ses centres pour accueillir discrètement de potentielles victimes. Plus d'une quinzaine de sites français ont proposé des espaces à des laboratoires d'analyse afin de réaliser des tests de dépistage de la Covid-19 et pallier au manque de zone de test dans certaines régions.

D'autres actions notables ont été réalisées dans d'autres pays. En Espagne des dons de gel

hydroalcoolique ont été réalisés aux hôpitaux. En Hongrie des électrocardiogrammes ont été offerts à des hôpitaux locaux en manque d'équipement. En Ukraine, des dons de nourriture et produits essentiels ont été réalisés en faveur des personnes âgées. Au Luxembourg 24 000€ ont été collectés en faveur d'enfants démunis. En Pologne de nombreux dons ont été réalisés en faveur des hôpitaux locaux pour l'achat de tensiomètres automatiques, balances spécialisées pour personnes alitées, thermomètres sans contact, produits essentiels, masques, gants... En Roumanie, 150 000€ ont été donnés à diverses associations œuvrant contre les inégalités sociales.

Fondation Ceetrus pour l'Entrepreneur Social

La Fondation pour l'entrepreneuriat social intervient au service des entrepreneurs sociaux sur plus de 90 agglomérations du territoire français.

Elle aide ainsi des centaines de projets à voir le jour, à créer des emplois et à fournir de nouveaux services. Fidèle à ses valeurs, Ceetrus aspire à devenir le premier incubateur d'innovations sociales en régions.

Créée en 2009 sous l'égide de la Fondation de France, dans le but de contribuer durablement au développement de l'entrepreneuriat social, la fondation a célébré ses 10 ans d'existence en 2020. Dans la perspective des 10 années à venir, elle a souhaité réexaminer son positionnement à la lumière des 10 années passées et de l'écriture de la vision de l'entreprise, Ainsi, accompagnée par le cabinet KIMSO, et après un diagnostic d'impact social, elle a reprecisé sa raison d'être :

- La Fondation Ceetrus, portée par ses collaborateurs, soutient et accompagne les entrepreneurs sociaux qui répondent aux besoins sociaux identifiés dans les territoires où Ceetrus est implanté, pour permettre à chacun de mieux y vivre.
- Elle agit comme un trait d'union et un catalyseur entre les collaborateurs de Ceetrus, les porteurs de projet, et les habitants qui vivent et travaillent dans ces territoires.
- Elle démultiplie son impact en permettant à des initiatives réussies de grandir localement et de se déployer au sein des territoires où Ceetrus est implanté.

En 2020, elle a soutenu 12 projets pour un montant total de 142 500 €. Elle a subventionné

plusieurs projets dans le champ de l'insertion sociale et professionnelle, à l'instar du soutien apporté à l'association Sport dans la ville pour la duplication dans les Hauts de France de son programme Entrepreneurs dans la Ville. Ainsi ce sont 16 jeunes issus des quartiers prioritaires de la Politique de la ville qui ont pu lever les barrières économiques, sociales ou culturelles à l'entrepreneuriat pour réaliser leur projet de création d'entreprise. Concrètement, les jeunes sélectionnés ont bénéficié de 4 mois d'une formation certifiée par l'EM Lyon et hébergée par l'Université Catholique de Lille, avant d'intégrer la pépinière d'entreprises de Sport dans la Ville durant 20 mois.

Ethique

Pour Ceetrus, les engagements éthiques et le respect des règles reposent sur deux critères de référence : le code éthique des collaborateurs diffusé en juin 2019, et le code éthique des partenaires, publié en octobre 2019.

Ceetrus encourage également ses partenaires à contrôler et utiliser les systèmes de certification des PME et de la norme ISO 14001. Des audits peuvent être réalisés pour vérifier la conformité. Cet engagement va au-delà du cocontractant de Ceetrus et s'applique à l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement ou sous-location.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS IFRS

AU 31 DECEMBRE 2020



ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en millions d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Goodwill	4.1	134,6	206,1	206,1
Autres immobilisations incorporelles	4.2	25,2	19,4	19,8
Immobilisations corporelles	4.3	52,4	57,4	57,9
Immeubles de placement	4.4	7 509,7	7 749,3	8 012,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	329,9	319,5	293,9
Instruments dérivés non courants	6.3	7,9	6,8	9,1
Autres actifs financiers non courants	7.2	280,4	268,9	174,4
Actifs d'impôts différés	9.2	59,5	34,6	24,0
ACTIFS NON COURANTS		8 399,6	8 661,9	8 797,4
Actifs détenus en vue de la vente	4.4	0,0	646,2	-
Créances clients	7.1	168,7	179,0	138,6
Créances d'impôts exigible	9.2	35,2	11,8	0,3
Instruments dérivés courants	6.3	0,2	0,2	4,9
Autres actifs financiers courants	7.2	124,6	130,3	107,0
Autres actifs courants		317,6	338,9	318,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	197,6	146,3	159,2
ACTIFS COURANTS		843,9	1 452,8	728,2
TOTAL DES ACTIFS		9 243,5	10 114,7	9 525,6

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capital social	14.1	635,8	635,8	635,8
Primes d'émission		840,8	840,8	840,8
Réserves consolidées		3 007,1	2 960,3	3 121,9
Résultat net consolidé	-	583,2	184,1	119,3
Capitaux propres - part du groupe		3 900,6	4 621,0	4 717,8
Intérêts ne donnant pas le contrôle		124,9	156,6	167,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 025,5	4 777,6	4 884,9
Provisions	10	3,9	5,6	4,4
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	2 739,1	2 349,4	1 586,0
Dettes locatives non courantes	7.3	118,0	135,5	-
Instruments dérivés non courants	6.3	33,6	15,4	10,8
Autres passifs non courants		188,0	192,5	145,6
Passif d'impôts différés	9.2	952,2	1 120,7	1 102,2
PASSIFS NON COURANTS		4 034,8	3 819,2	2 848,9
Provisions	10	29,3	33,7	25,4
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	698,1	928,4	1 268,8
Dettes locatives courantes	7.3	18,2	19,2	-
Instruments dérivés courants	6.3	0,7	9,2	2,2
Dettes fournisseurs		137,6	144,9	153,0
Dettes d'impôts exigibles		4,1	32,5	10,6
Autres passifs courants		295,2	349,9	331,8
PASSIFS COURANTS		1 183,2	1 517,8	1 791,8
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9 243,5	10 114,7	9 525,6

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs bruts		453,0	569,2
<i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>		130,5	129,2
<i>Charges locatives gérées</i>		-156,3	-148,5
Charges locatives non récupérées		-25,8	-19,2
Charges sur immeubles		-37,9	-13,2
Revenus locatifs nets	8.1	389,3	536,7
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	40,6	46,3
Autres produits d'exploitation		2,7	1,0
Frais de personnel	11	-65,3	-68,0
Frais de structure	8.3	-76,8	-84,5
Excédent brut opérationnel		290,5	431,6
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-30,8	-24,1
Reprises et dotations aux provisions	10	4,9	4,6
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-869,9	-72,0
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		29,1	113,1
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-27,6	-110,6
Résultat de cession		1,5	2,6
Dépréciation des goodwill	4.1	-71,4	0,0
Résultat opérationnel		-675,2	342,7
<i>Produits financiers</i>		7,4	4,4
<i>Charges financières</i>		-50,8	-34,0
Coût de l'endettement financier net		-43,4	-29,6
<i>Autres produits financiers</i>		14,2	13,1
<i>Autres charges financières</i>		-27,8	-33,4
Autres produits et charges financiers		-13,6	-20,3
Résultat financier	6.1	-57,0	-49,9
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	-22,0	5,0
Charge d'impôt	9.3	143,4	-103,7
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		-610,8	194,2
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		-583,2	184,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle		-27,7	10,1
RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	-18,35	5,79
Dilué	14.3	-18,35	5,79

en millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Résultat Net de l'ensemble consolidé	-610,8	194,2
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	-144,6	18,3
dont couverture de flux de trésorerie	-17,9	-10,5
dont réévaluation des actifs financiers	-29,9	
dont profits et pertes de conversion	-106,2	25,0
dont effets d'impôts	9,4	3,8
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	1,2	0,4
dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies	1,8	-0,1
dont effets d'impôts	-0,6	0,4
RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-754,3	212,8
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	-725,2	203,3
Intérêts ne donnant pas le contrôle	-29,1	9,5

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en millions d'euros	Notes	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat net de l'ensemble consolidé		-610,8	194,2
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		99,2	30,2
Variation de valeur des immeubles de placement		869,9	72,0
Variation de valeur des instruments financiers		-5,4	0,0
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	22,0	-5,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		0,0	-2,9
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-1,5	8,5
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		373,4	296,9
Coût de l'endettement financier net	6.1	43,4	40,1
Charge d'impôt (y compris différée)		-143,4	103,7
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		273,4	440,7
Impôts perçus / versés		-34,8	-93,1
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-53,6	-36,8
<i>dont stocks de promotion immobilière</i>		-1,2	-0,3
<i>dont créances clients</i>		9,4	-40,5
<i>dont autres créances</i>		-37,7	-43,0
<i>dont dettes fournisseurs</i>		22,8	-9,5
<i>dont autres dettes</i>		-47,2	58,2
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		184,9	312,9
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
<i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>		-189,0	-229,5
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-203,9	-316,9
Cessions d'immobilisations		14,9	87,4
<i>Titres consolidés</i>		2,8	2,9
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)		0,0	-0,1
Cessions (y compris trésorerie cédée)		2,8	3,0
<i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>		-59,5	-161,8
Acquisitions et financement de titres non consolidés	5.1	-59,5	-161,8
Cessions de titres non consolidés		0,1	0,0
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	2,3	9,4
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-243,5	-379,9
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		-6,8	-10,5
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-2,8	-327,8
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	70,9	1 565,3
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	-39,0	-486,3
Remboursement des passifs liés aux contrats de location		-20,9	-18,3
Intérêts financiers nets versés		-48,1	-42,3
Variation des créances financières		-6,4	11,5
Variation des comptes courants	6.2.1	125,1	-638,1
Autres flux liés aux opérations de financement		31,0	-6,4
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		103,0	47,1
VARIATION DE TRESORERIE		43,2	-15,0
Trésorerie nette d'ouverture		140,7	155,7
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		-1,2	5,1
Trésorerie nette de clôture		183,9	140,7
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>197,6</i>	<i>146,3</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-13,7</i>	<i>-5,6</i>

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

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 31/12/2018	635,8	840,8	-0,2	-77,7	3 319,1	4 717,8	167,1	4 884,8
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	25,0
Écarts actuariels					0,4	0,4		0,4
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-6,7	0,8	-5,9	-0,6	-6,5
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-59,6	3504,3	4921,1	176,8	5097,9
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	0,0
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
Résultat net de l'exercice					-583,2	-583,2	-27,7	-610,8
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-104,7		-104,7	-1,5	-106,2
Écarts actuariels				1,2		1,2		1,2
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-14,0		-14,0	0,1	-13,9
Réévaluation des actifs financiers				-24,5		-24,5		-24,5
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-201,6	2 621,0	3 895,8	127,7	4 023,4
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes							-3,7	-3,7
Variations de périmètre					-0,9	-0,9	0,9	0,0
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle					3,0	3,0		3,0
Autres mouvements				2,0	0,7	2,8	0,1	2,8
AU 31/12/2020	635,8	840,8	-0,2	-199,6	2 623,7	3 900,6	124,9	4 025,5



NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

SOMMAIRE

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	50
NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	52
NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	57
NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL.....	59
NOTE 5 – SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE.....	69
NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	71
NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN.....	85
NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....	88
NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES.....	90
NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	93
NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL.....	95
NOTE 12 – PARTIES LIEES.....	102
NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	104
NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS.....	105
NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	107

NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE 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 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 2020.

Ceetrus SA est contrôlée par Auchan Holding SA.

1.2 FAITS MARQUANTS

Impact de l'épidémie Covid-19

Abandons de loyers

Après avoir démarré en Chine, la pandémie de Covid-19, s'est progressivement étendue à toutes les régions du monde. A compter de la mi-mars 2020, les gouvernements des différents pays européens ont pris des mesures restrictives afin de contenir la propagation du coronavirus (Covid-19). Dans l'ensemble des dix pays dans lesquels Ceetrus est implanté, tous les commerces hormis ceux de première nécessité ont été fermés, pour une période entre deux et trois mois.

Dans un esprit de solidarité et de soutien des locataires, Ceetrus a décidé de prendre différentes mesures :

- Annuler les loyers dus et facturés pour la période du 15 mars au 15 mai 2020 pour l'ensemble des locataires en France, à l'exception des commerces ouverts. Aucun prélèvement de loyer et charges n'a été opéré durant cette période.
- Annuler les contributions au fonds commun marketing pour la période du 15 mars au 15 mai 2020 pour tous les locataires en France.
- Annuler des loyers suite à des mesures gouvernementales en Pologne lors de la première période de fermeture
- Facturer uniquement les loyers variables suite à des décisions gouvernementales sur le second semestre 2020 au Portugal
- Accorder des allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays.

Le 28 octobre 2020, en France, un deuxième confinement a été décrété par le Gouvernement pour une durée d'un mois, entraînant ainsi une nouvelle fermeture de l'ensemble des commerces dits « non essentiels ». Le 17 décembre 2020, le Parlement a adopté la loi de finances pour 2021, prévoyant notamment le traitement fiscal des abandons de loyers du deuxième confinement consentis par les bailleurs à leurs locataires impactés par la fermeture. Dans ce contexte, les bailleurs peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur l'ensemble des loyers abandonnés pendant le deuxième confinement, sous réserve d'obtenir des locataires concernés les informations requises. En France, Ceetrus a octroyé des avoirs sur les loyers du mois de novembre 2020 pour les enseignes répondant aux critères définis dans la loi de finances 2021 afin de bénéficier du crédit d'impôt.

Les allègements de loyers consentis sans contrepartie par le Groupe sur l'année 2020 s'élèvent à 109M€. Ces avoirs pouvant être considérés comme une extinction partielle des droits contractuels sur les créances sur loyers, le Groupe a appliqué le paragraphe 2.1 (b)(i) d'IFRS 9 et les a donc comptabilisés immédiatement en résultat en contrepartie des créances sur loyers.

Certains contrats ont fait l'objet d'une renégociation avec les locataires modifiant ainsi le bail au sens d'IFRS 16. Les impacts issus de ces renégociations, soit 6,7M€, sont étalés sur la durée ferme résiduelle des baux.

Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020

Le patrimoine du Groupe Ceetrus est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2020. Elles ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause intitulée « clause d'incertitude significative d'évaluation ». L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. Le Groupe estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur de marché du patrimoine.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2019, restent inchangées. Les hypothèses retenues ont quant à elle évolué afin de prendre en compte notamment la hausse des taux d'actualisation et des taux de sortie, la baisse du taux d'indexation des loyers et de la valeur locative de marché, ainsi qu'un potentiel

allongement de la durée de recommercialisation.

Russie – Acquisition Galerie

Le 29 mai 2020, Ceetrus Russie a racheté la galerie de Proletarsky à Auchan Retail Russie.

Luxembourg – Acquisition bureaux

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

Luxembourg – Actifs détenus en vue de la vente

Du fait de la crise sanitaire, le projet de cession d'un ensemble immobilier situé au Luxembourg a été abandonné. Un nouveau projet est en cours de revue dans son dimensionnement et périmètre.

Les principales variations de périmètre au 31 décembre 2020 et les impacts sur les comptes consolidés sont décrits en note 2.2.

1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

La crise sanitaire est toujours en cours début 2021. Le Groupe ne peut encore mesurer

l'impact sur 2021 mais cela fera l'objet d'un suivi tout comme sur l'exercice.

NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

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 2020 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 Interpretation 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).

2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués par Ceetrus SA et ses filiales dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à celles retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020. Ces textes sont les suivants :

Décision d'agenda du comité d'interprétation de l'IASB (IFRIC) du 26 novembre 2019

L'analyse des conséquences de la décision d'agenda du comité d'interprétation de l'IASB (IFRIC) du 26 novembre 2019 a été finalisée au second semestre 2020 et a par conséquent été intégrée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020.

Cette décision de l'IFRIC a modifié l'application de la norme IFRS 16 car elle précise :

- D'une part, qu'il convient d'assurer une cohérence entre les durées de location retenues dans le cadre d'IFRS 16 et les durées d'amortissement des agencements réalisés sur les sites concernés ;
- D'autre part, que la durée exécutoire des contrats doit être examinée sous un angle économique plutôt que strictement juridique.

Les modalités d'application de la norme IFRS 16 retenues par Ceetrus SA et ses filiales ont été modifiées en conséquence.

D'une part, la date de fin de location des contrats reconduits en tacite reconduction a été revue pour prendre en considération qu'il y a un intérêt économique pour chacune des 2 parties (bailleur et locataire) que la situation perdure et par conséquent, que la date de fin

de contrat à prendre en considération ne se limite pas à la durée du préavis.

D'autre part, l'analyse des biens immobiliers loués a montré que certains sites ont fait l'objet d'investissements inamovibles. Selon la décision d'agenda de l'IFRIC précitée, il convient d'apprécier la fin du contrat de location en considérant que ces investissements, parfois récents, constituent à la fois, un indicateur de la volonté du locataire à poursuivre le contrat et un frein à la rupture du contrat de location. A l'aune de ces analyses, le groupe a été amené à prolonger la date de fin estimée du contrat de location.

Les conséquences de cette nouvelle appréciation de la date de fin de contrat n'ont pas d'impacts dans les comptes.

Autres normes, amendements et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020

- Amendements à IAS 1 et à IAS 8 – définition du terme « significatif »
- Amendements à IFRS 3 - définition d'une entreprise
- Amendements aux références du cadre conceptuel pour les normes IFRS
- Amendement à IFRS 16 – compensation de loyers dans le cadre de la Covid-19

Ces textes n'ont pas eu d'impact sur les états financiers du groupe.

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Réforme des taux de référence

Le Groupe Ceetrus applique depuis le 1^{er} janvier 2020 les amendements Phase 1 aux

normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 publié par l'IASB en septembre 2019 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (taux IBOR). Ces amendements permettent au groupe de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable des flux couverts, permettant ainsi de maintenir les relations de couvertures existantes et futures jusqu'à la mise en place effective de ces nouveaux taux de référence. L'application de cet amendement est sans impact sur les comptes du Groupe au 1er janvier 2020 et permet de maintenir la comptabilité de couverture des instruments indexés notamment sur Euribor. Les dérivés de taux concernés par l'amendement sont les dérivés qualifiés de couverture de flux de trésorerie du risque de taux d'intérêt et sont communiqués dans les notes annexes des comptes consolidés du groupe du 31 décembre 2020.

Les amendements relatifs à la « Phase 2 » sont applicables de façon obligatoire au 1er janvier 2021. Le Groupe estime que les impacts futurs de ces changements d'indices ne seront pas significatifs, et n'a pas appliqué par anticipation la phase 2 de ces amendements pour les comptes 2020.

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 de l'annexe 2020)
- 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)

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

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-

éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de règlement intervient dans un délai de 12 mois à compter de la date de clôture.

Tableau des flux de trésorerie

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

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

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.

Le *goodwill* peut correspondre aussi à un gain d'impôt à reconnaître suite à une structure de détention des immeuble génératrice d'optimisation fiscale.

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.

Opérations de périmètre au 31 décembre 2020

	31/12/2019	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2020
<i>en nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	105	3	17		-4		121
Mises en équivalence	34	1	1		-1		35
TOTAL	139	4	18	0	-6	0	156

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 31 décembre 2020 sont :

Alliages et Territoires 2 – TUP

Le 11 mai 2020, Alliages et Territoires 2 a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans sa société mère Alliages et territoires.

Nhood

Création d'une nouvelle organisation, Nhood, (nouvel opérateur immobilier mixte) portée par 10 filiales pays. Dans ce cadre, ont été réalisées 3 acquisitions de sociétés et 17 créations au 31 décembre 2020.

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

31/12/2020	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2020
en millions d'euros					
Revenus localifs nets	187,0	118,3	83,9	0,1	389,3
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8,9	26,3	5,5	0,0	40,6
Excédent brut opérationnel	149,8	94,1	64,8	-18,2	290,5
Résultat opérationnel	-360,1	-230,0	-63,1	-22,1	-675,2
Résultat financier					-57,0
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence					-22,0
Charge d'impôt					143,4
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ					-610,8

31/12/2019	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2019
en millions d'euros					
Revenus localifs 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 CONSOLIDÉ					194,2

3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

31/12/2020					
ACTIFS (en millions d'euros)	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres	TOTAL GROUPE 31/12/2020
Goodwill	13,1	121,1	0,4	-	134,6
Immobilisations corporelles et incorporelles ⁽¹⁾	51,1	8,6	8,1	9,8	77,6
Immeubles de placement ⁽¹⁾	3 708,0	2 434,4	1 367,3	-	7 509,7
Participations dans les sociétés mises en équivalence	47,1	262,0	11,4	9,4	329,9
Autres actifs non courants	4,2	183,5	17,2	142,9	347,8
Autres actifs courants	331,0	306,2	124,3	82,4	843,9
TOTAL DES ACTIFS	4 154,5	3 315,8	1 528,7	244,6	9 243,5

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

31/12/2019					
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 »

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.

Concernant le goodwill 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, la baisse de cette valeur conduisant à une baisse de l'impôt différé passif entraîne une dépréciation de ce goodwill.

en millions d'euros	31/12/2019	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2020
Valeur Brute	217,0	0,0	0,0		0,0	217,0
Dépréciations	-10,9	0,0	0,0	-71,4	0,0	-82,4
VALEUR NETTE	206,1	0,0	0,0	-71,4	0,0	134,6

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

La dépréciation du Goodwill sur 2020 concerne les sociétés Ceetrus France et Ceetrus Italie.

en millions d'euros	31/12/2018	Regroupement 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	0,0	-10,9
VALEUR NETTE	206,1	0,0	0,0	0,0	0,0	206,1

⁽¹⁾ écarts de conversion et virements poste à poste

en millions d'euros	31/12/2019	31/12/2020
France	14,4	13,1
Europe de l'Ouest	191,3	121,1
Europe de l'Est	0,4	0,4
Holdings et autres activités	0,0	0,0
VALEUR NETTE	206,1	134,6

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	31/12/2019	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2020
Valeur brute	71,2	14,0	-31,1	0,0		11,3	65,4
Amortissements et dépréciations	-51,7	0,0	31,1	0,0	-19,1	-0,3	-40,2
VALEUR NETTE	19,5	14,0	0,0	0,0	-19,1	11,0	25,2

(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 2020 s'expliquent principalement sur Ceetrus France et concernent des investissements de la

Direction des Projets Métier du Système d'Information.

Les mises au rebut concernent principalement des logiciels totalement amortis sur Ceetrus France (30,8M€).

Le reclassement 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.

en millions d'euros	31/12/2019	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements (1)	31/12/2020
Terrains, constructions et agencements	31,1	7,2	-1,6			-5,2	31,5
Matériels et autres immobilisations	14,9	3,7	-9,1			0,8	10,2
Immobilisations corporelles en cours	41,9	3,1	-0,0			-14,9	30,2
Droits d'utilisation immobilisations corporelles	17,8	11,8	-1,1			-6,2	22,3
Valeur brute	105,7	25,8	-11,8	0,0	0,0	-25,5	94,2
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-19,9		1,6		-1,2	0,4	-19,0
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-9,8		9,0		-5,9	0,0	-6,6
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-15,5				-0,1	3,6	-12,0
Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations	-3,2				-4,6	3,6	-4,3
Amortissements et dépréciations	-48,4		10,6	0,0	-11,8	7,6	-41,9
VALEUR NETTE	57,4	25,8	-1,2	0,0	-11,8	-17,7	52,4

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des terrains, constructions et agencements concerne principalement Ceetrus Polska pour 5,3 millions d'euros. L'augmentation des droits d'utilisation provient principalement de Ceetrus SA pour 4,1 millions d'euros.

Les immobilisations corporelles en cours diminuent de 15,5 millions d'euros suite à la mise en service d'immobilisations incorporelles chez Ceetrus France.

	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
<i>en millions d'euros</i>							
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	95,8	13,0	-3,5	0,0		0,4	105,7
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-17,6		0,3		-2,3	-0,3	-19,9
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-7,8		0,2		-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		-8,6	-2,8	-48,4
VALEUR NETTE	57,9	13,0	-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 Comptable

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 2019 et au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2020, 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.

4.4.1 Immeubles de placement

en millions d'euros	Immeubles de placement à la juste valeur	Immeubles de placement au coût historique	Droits d'utilisation immeubles de placement	TOTAL Immeubles de placement
AU 31/12/2018	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
Entrées de périmètre	-	-	-	-
Investissements	168,4	-	-2,8	165,6
Cessions et sorties de périmètre	-8,8	-1,4	0,3	-9,8
Reclassements et autres mouvements	589,1	35,2	0,0	624,3
Variation de change	-145,9	-0,6	-3,2	-149,7
Variation de juste valeur	-849,1	-	-20,3	-869,9
AU 31/12/2020	7 280,5	120,3	108,9	7 509,7

Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'acquisition et développement de galeries et bureaux en Russie et au Luxembourg pour 47,1 millions d'euros ;
- à l'acquisition de réserves foncières en Pologne pour 11 millions d'euros ;
- aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales pour 11 millions d'euros en France ;

- à la poursuite des travaux de développement en Espagne et en Roumanie pour 49,2 millions d'euros.

Les cessions concernent principalement des terrains en Hongrie, Roumanie et France.

Le poste reclassements et autres mouvements concerne principalement le Luxembourg. Les actifs présentés en actifs destinés à être cédés ont été reclassés en immeuble de placement.

en millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement à la juste valeur	7 315,5	7 546,8
Immeubles de placement au coût historique	120,3	87,0
IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS	7 435,8	7 633,9
Droits d'utilisation immeubles de placement	108,9	135,4
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-35,0	-20,0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 509,7	7 749,3

(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 2020 :

Galeries commerciales (moyenne pondérée)	Loyers en € / m ² ⁽¹⁾	Taux d'actualisation (%) ⁽²⁾	Taux de sortie (%) ⁽³⁾
France	345 €/m ²	7,15 %	5,75 %
Europe de l'Ouest	277 €/m ²	8,11 %	6,75 %
Europe de l'Est	167 €/m ²	11,07 %	9,12 %

⁽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

Les actifs présentés en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2019 ont été reclassés

en immeuble de placement au 31 décembre 2020.

en millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
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	0,0	657,6
Retraitement de double comptabilisation ⁽¹⁾	-	-11,4
TOTAL ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	0,0	646,2

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

NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE

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 :

<i>en millions d'euros</i>	Quote-Part Groupe
AU 31/12/2019	319,5
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	-22,0
Dividendes reçus	-4,1
Augmentations et réductions de capital	12,5
Variations de périmètre	0,4
Autres mouvements ⁽²⁾	23,7
AU 31/12/2020	329,9

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

⁽²⁾ dont impact de l'annulation du classement des actifs destinés à céder sur Ceetrus Luxembourg

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital chez Galleria Cinisello, Neutripromeo et Huis pour un montant total de 12,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, 36 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 34 sociétés au 31 décembre 2019.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

Pays	Sociétés	% de contrôle		Valeur d'équivalence	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
France	Immaucom	20,00%	20,00%	39,7	39,0
	Gare du Nord 2024	66,00%	66,00%	3,2	3,2
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada	50,00%	50,00%	63,4	73,6
Luxembourg	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	25,4	0,0
Portugal	Alegro Alfragide	50,00%	50,00%	36,7	41,6
	Alegro de Setubal	50,00%	50,00%	19,1	23,4
	Neutripromo	50,00%	50,00%	2,9	3,0
Italie	Galleria Cinisello SRL	50,00%	50,00%	76,0	81,7
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	49,99%	21,6	21,2
	Autres			41,8	32,7
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				329,9	319,5

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les principales données bilancielles 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>	31/12/2020		31/12/2019	
	100%	Quote-part Groupe	100%	Quote-part Groupe
BILAN				
Immobilisations corporelles	53,9	27,1	49,9	25,6
Immeubles de placement	1 369,7	613,1	1 314,8	578,3
Autres actifs non courants	91,7	18,8	121,5	33,7
Autres actifs courants	466,5	199,0	456,9	196,0
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 981,8	858,0	1 943,1	833,6
Dettes financières Groupe (courant et non courant)	269,2	145,5	161,6	85,0
Dettes financières externes (courant et non courant)	590,5	267,5	590,9	271,1
Autres passifs non courants	90,5	18,9	250,9	54,0
Autres passifs courants	193,3	96,1	206,6	104,2
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 143,5	528,0	1 210,0	514,3
ACTIF NET	838,3	329,9	733,1	319,3
COMPTE DE RESULTAT				
Excédent brut opérationnel	46,7	21,0	52,0	22,8
Amortissements, dotations, provisions	0,3	-0,3	-11,4	-6,2
Variation de valeur des immeubles de placement	-78,2	-34,0	31,7	13,4
Résultat de cession	0,0	0,0	-0,1	0,0
Autre produits et charges	-2,9	-1,4	-19,6	-17,0
Résultat financier	-19,9	-14,1	-6,7	-3,7
Impôts sur les résultats	15,5	6,8	-9,2	-3,8
RESULTAT NET	-38,4	-22,0	35,8	5,0

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.

en millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts sur dettes financières	-47,7	-31,8
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	-3,1	-2,2
Charges financières	-50,8	-34,0
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	0,0
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	7,4	4,4
Produits financiers	7,4	4,4
Coût de l'endettement financier net	-43,4	-29,6
Autres produits et charges financiers dont :	-13,6	-20,3
<i>Produits de commissions de garantie</i>	3,9	3,9
<i>Produits de commissions de financement</i>	10,2	9,2
<i>Charges et produits sur Cross Currency Swaps</i>	-10,7	-9,9
<i>Charges financières sur dette locative</i>	-10,1	-10,5
<i>Autres charges financières</i>	-6,9	-13,1
RESULTAT FINANCIER	-57,0	-49,9

Résultat financier 2020

Du fait de la diversification des ressources financières de Ceetrus, le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose en 2020 des charges d'intérêts envers les autres entités d'Auchan Holding pour 16,6 millions d'euros et de 31,2 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 10,7 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, de 3,9 millions d'euros de produits financiers liés à la contre garantie Granato sur Ceetrus Italie avec la centrale de trésorerie

d'Auchan Holding. En outre, 10,1 millions d'euros de frais financiers sont liés à l'application de la norme IFRS 16.

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.

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 2019 et le 31 décembre 2020

en millions d'euros	31/12/2019	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par OCI (1)	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de change	31/12/2020
Emprunts et dettes financières brutes	3 277,8	165,5	-	-	-	0,0	-6,2	3 437,1
<i>non courants</i>	2 349,4	-15,2	-	-	-	405,4	-0,5	2 739,1
<i>courants</i>	928,4	180,7	-	-	-	-405,4	-5,7	698,0
Avances de trésorerie Groupe	-42,1	2,2	-	-	-	14,4	0,7	-24,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-146,3	-54,1	-	-	-	-	2,9	-197,6
Instruments dérivés actifs et passifs	17,6	-	-5,4	14,0	-	-	-	26,1
DETTE FINANCIERE NETTE	3 106,9	113,6	-5,4	14,0	-	14,4	-2,7	3 240,8

(1) autres éléments du résultat global

L'évolution du poste « Emprunts et dettes financières brutes » est principalement liée à une augmentation des financements apportés par

Auchan Holding via le Cash Pooling et les lignes de crédits accordées.

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 obligataires 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>	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires et placements privés	357,3	358,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 015,8	938,3
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 365,0	1 050,0
Dettes financières diverses	1,0	3,1
Emprunts et dettes financières non courantes	2 739,1	2 349,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100,2	200,5
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	136,5	402,3
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	440,9	315,1
Dettes financières diverses	6,7	4,8
Découverts bancaires	13,7	5,6
Emprunts et dettes financières courantes	698,0	928,4
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 437,1	3 277,8

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

En 2020, le groupe n'a pas mis en place de nouveaux financements externes.

Dettes financières brutes - Echancier par nature de taux

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2020	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	357,3	-		57,3	300,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135,0	-		135,0	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1,5	1,5		-	-
Dettes financières diverses	7,7	6,7		1,0	-
Billets de trésorerie	0,0	0,0		-	-
Dettes à taux fixe	501,5	8,2		193,3	300,0
Emprunts obligataires et placements privés	-	-		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	981,0	100,2		734,8	146,0
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	1 500,0	135,0		1 365,0	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	440,9	440,9		-	-
Dettes sur contrats de location financement	-	-		-	-
Dettes financières diverses	-	-		-	-
Découverts bancaires	13,7	13,7		-	-
Dettes à taux variable	2 935,6	689,8		2 099,8	146,0
DETTES FINANCIERES BRUTES	3 437,1	698,0		2 293,1	446,0

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

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⁾	1 450,0	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 31/12/2019	Nominal au 31/12/2020
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	300,0	300,0
Emprunts obligataires et placements privés					360,0	360,0	360,0
Gallerie Commerciali Sardegna	déc.-16	déc.-21	Euribor + Marge	Emprunt	118,0	102,8	97,2
SCI Petit Menin	sept.-16	sept.-23	Euribor + Marge	Emprunt	60,0	46,1	46,1
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Emprunt	168,0	166,7	165,9
LCO1	nov.-18	nov.-20	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	12,1	7,4	0,0
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	80,0	80,0
Ceetrus Russie	juin-19	juin-24	Key Rate + Margin	Ligne de Crédit	21,4	21,4	16,4
Coresi Business Park	juil.-19	juin-24	Euribor + Marge	Emprunt	31,0	29,8	29,2
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
Autres							2,2
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					1 170,5	1 134,3	1 117,0

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 31/12/2019	Nominal au 31/12/2020
à moins de 1 an	Holding	400,0	135,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
1 an et +	Holding	1 050,0	1 365,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		1 450,0	1 500,0

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>	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	3,3	1,6
Disponibilités	194,2	144,7
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	197,6	146,3
Découverts bancaires	13,7	5,6
TRESORERIE NETTE	183,9	140,7

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

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

en millions d'euros	Juste valeur 31/12/19	Acquisitions / Souscriptions	Variation de périmètre et cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en OCI ⁽¹⁾	Autre/ reclassement	Juste valeur 31/12/20
Swaps de taux payeurs	-15,7			-	-14,5		-30,2
Swaptions	0,0			-	-		0,0
CAP	0,1			-0,5	0,5		0,1
Tunnels							-
Swaps de devise	-						-
Instruments qualifiés de couverture	-15,6	-	-	-0,5	-14,0	-	-30,1
Swaps de taux payeurs	-			-1,3			-1,3
Swaptions	-						-
CAP	-						-
Tunnels	0,0			-0,1			-0,1
Swaps de devise	-2,0			7,3			5,3
Instruments non qualifiés de couverture	-2,0	-	-	5,9	-	-	3,9
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	-17,6	-	-	5,4	-14,0	-	-26,1

⁽¹⁾ autres éléments du résultat global

Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 31 décembre 2020 – Couverture du risque de taux d'intérêts

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	97,2	1 061,0	776,0	1 934,2
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	400,0	-	400,0
Tunnels	-	-	-	-
Instruments qualifiés de couverture	97,2	1 461,0	776,0	2 334,2
Swaps de taux payeurs	-	72,6	-	72,6
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	-	-	-
Tunnels	21,9	-	-	21,9
Instruments non qualifiés de couverture	21,9	72,6	-	94,5
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	119,1	1 533,6	776,0	2 428,7

Le tableau ci-dessus inclus des dérivés ayant une date de départ « forward » pour un montant nominal total de 650 millions d'euros.

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

en millions d'euros	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
Swaps de taux payeurs	-	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

Détail du portefeuille au 31 décembre 2020 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 31 décembre 2020

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	36,3	92,4	96,5	68,5	-
Exposition bilancielle brute	36,3	92,4	96,5	68,5	-
Swaps de change	(36,3)	(92,4)	(96,5)	(68,5)	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-

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 2020, 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 2020.

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	31/12/2020
LTV Bancaire	Maximum	< 50 %	Respecté
ICR	Minimum	>2	Respecté
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20 %	Respecté

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 31/12/2020	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	357,3	417,8	10,1	100,2	307,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 116,0	1 173,4	119,4	905,5	148,5
Emprunts et dettes auprès de parties liées	1 501,5	1 557,8	152,9	1 404,9	-
Comptes courants auprès de parties liées	440,9	440,9	440,9	-	-
Dettes sur contrats de location financement	2,0	2,0	2,0	-	-
Dettes financières diverses	5,7	5,7	5,7	-	-
Découverts bancaires	13,7	13,7	13,7	-	-
Dettes fournisseurs	137,6	137,6	137,6	-	-
Dettes d'impôts exigibles	4,1	4,1	4,1	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 578,9	3 753,0	886,4	2 410,6	456,0
Dérivés passifs courants	0,7	0,7	0,7	-	-
Dérivés passifs non courants	33,6	33,6	9,8	20,6	3,2
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	34,3	34,3	10,5	20,6	3,2

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	31/12/2020	31/12/2019
Actifs financiers		
Taux fixe	197,6	146,3
Taux variable	24,9	42,1
Passifs financiers		
Taux fixe	(501,6)	(503,3)
Taux variable	(2 935,6)	(2 774,5)
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE		
TAUX FIXE	(304,0)	(357,0)
TAUX VARIABLE	(2 910,7)	(2 732,4)
Instruments de couverture de taux		
Taux fixe	-	-
Taux variable	(1 778,7)	(1 867,9)
EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE		
TAUX FIXE	(304,0)	(357,0)
TAUX VARIABLE	(1 132,0)	(864,5)

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 2020, une baisse du coût de l'endettement de 22,9 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 8,5 millions d'euros de coût supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2021. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 62,1 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 2020, une hausse du coût de l'endettement de 56,1 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 6,1 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2021. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 54,8 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.

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. Le risque relatif au recouvrement des loyers fait l'objet d'un suivi spécifique cette année dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

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

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 31/12/2020	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	168,7		168,7	
Instruments dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat	8,2		8,2	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	103,9		103,9	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	301,1		301,1	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	197,6		197,6	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	357,3		357,3	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	1 116,0		1 116,0	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	1 942,4		1 942,4	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	34,3		34,3	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	137,6		137,6	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	7,7		7,7	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	13,7		13,7	

<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.

en millions d'euros	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variations de périmètres	Autres mouvements	31/12/2020
Valeur Brute	214,4	19,5	0,0	-1,2	232,7
Dépréciations	35,4	28,9	0,0	-0,3	64,0
VALEUR NETTE	179,0	-9,4	0,0	-0,9	168,7

La hausse des dépréciations clients s'explique principalement par l'impact de la crise sanitaire.

en millions d'euros	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

en millions d'euros		31/12/2019	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2020
Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9					
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	135,8	-0,5	0,0	-29,6	105,7
Prêts et créances émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	133,1	42,2	0,0	-0,6	174,7
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		268,9	41,7	0,0	-30,2	280,4
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	88,2	12,2	0,0	-0,7	99,8
Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise	Actifs financiers au coût amorti	42,1	-2,2	0,0	-15,0	24,9
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		130,3	10,0	0,0	-15,7	124,6

<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>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2020
Dettes locatives non courantes	135,5	2,7	0,0	-16,8	-3,4	118,0
Dettes locatives courantes	19,2	-17,7	0,0	16,8	-0,2	18,2
DETTES LOCATIVES	154,8	-15,0	0,0	0,0	-3,6	136,2

<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'IMPOTS EXIGIBLES

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2020
Dettes d'impôts exigibles	32,5	-28,2	0,0	-0,1	0,0	4,1
VALEUR NETTE	32,5	-28,2	0,0	-0,1	0,0	4,1

<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 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>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2020
Dettes fournisseurs	144,9	-0,5	0,0	0,2	-7,0	137,6
VALEUR NETTE	144,9	-0,5	0,0	0,2	-7,0	137,6

<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 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	31/12/2020	31/12/2019
Produits liés aux charges locatives gérées	130,5	129,2
Charges locatives gérées	-156,3	-148,5
CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES	-25,8	-19,2

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

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 74,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 (60,5 millions d'euros au 31 décembre 2019) relatifs aux déficits fiscaux reportables, aux crédits

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

en millions d'euros	31/12/2019	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	31/12/2020
Immobilisations	1 105,0	-151,4	0,0	-10,1	0,0	943,4
Sur déficits reportables	-8,9	-13,1	0,0	2,3	0,0	-19,7
Autres	-10,0	-12,8	-8,8	0,3	0,0	-31,3
Actifs/Passifs d'impôts différés	1 086,1	-177,2	-8,8	-7,5	0,0	892,7

⁽¹⁾ dont -7,4 liés aux écarts de conversion

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

en millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Charges/Produits		
Impôt exigible	-37,7	-81,3
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	3,3	-3,2
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,6	-8,7
Impôt exigible	-33,8	-93,3
Variation des différences temporelles	169,9	-11,3
Impact des changements de taux	-5,9	-1,0
Impôt différé sur déficits reportables	6,7	3,9
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	6,5	-2,1
Impôt différé	177,2	-10,5
CHARGES D'IMPÔT	143,4	-103,7

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>	31/12/2020	TEI 31/12/2020	31/12/2019	TEI 31/12/2019
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	-732,2		292,2	
Taux théorique (taux courant français)	32,02%		34,43%	
Charge fiscale théorique	-234,5	32,02%	100,83	34,43%
Écart de taux sur sociétés mères - filles	19,2	-2,63%	-9,5	-3,24%
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	1,8	-0,25%	4,1	1,41%
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,0	0,00%	-0,5	-0,18%
Pertes fiscales de l'exercice non activées	15,7	-2,15%	10,4	3,54%
Utilisation de déficits reportables non activés	-2,6	0,35%	-3,4	-1,15%
Activation de déficits antérieurs	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	0,6	-0,08%	-0,5	-0,18%
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	0,9	-0,12%	2,0	0,69%
Différences permanentes et Impôts différés non comptabilisés	55,4	-7,56%	0,3	0,10%
Charge fiscale réelle	-143,4	19,58%	103,7	35,42%
CHARGE D'IMPÔT	-143,4	19,58%	103,7	35,42%

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 31/12/2018	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
Ecart 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 31/12/2019	1,1	4,2	0,4	5,6
Dotations	0,0	1,5	0,0	1,5
Reprises de provisions utilisées	-0,8	-0,4	-0,2	-1,5
Reprises de provisions sans objet	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0	-1,8	0,0	-1,8
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL AU 31/12/2020	0,2	3,5	0,2	3,9

(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 31/12/2018	5,2	0,0	20,2	25,4
Dotations	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
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,8		10,9	11,7
TOTAL AU 31/12/2019	2,9	0,0	30,7	33,7
Dotations	0,5		0,5	1,0
Reprises de provisions utilisées	-0,6		-2,4	-3,0
Reprises de provisions sans objet	-0,4		-2,4	-2,8
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	0,0		0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	-0,2		0,8	0,6
TOTAL AU 31/12/2020	2,2	0,0	27,1	29,4

⁽¹⁾ Comprend notamment l'annulation du reclassement des titres mis en équivalence négatifs pour la France

Les reprises de provisions concernent principalement Ceetrus France, dont 2,7 millions d'euros de reprises au titre des abandons de projets.

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Rémunérations du personnel après charges sociales	-61,1	-62,0
Intéressement et participation	-2,7	-4,6
Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi	0,0	0,0
Avantages au personnel et paiements en actions	-1,5	-1,4
MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT	-65,3	-68,0

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
France	310	318
Europe de l'Ouest	266	245
Europe de l'Est	285	282
Holdings et autres activités	106	109
TOTAL GROUPE	967	954

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises

intégrées est de 967 salariés en 2020, contre 954 en 2019.

11.2 CHARGES DE 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 6,2 millions d'euros en 2020 (3,0 millions d'euros en 2019).

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 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2019), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

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

Hypothèses actuarielles	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2018	
	France	France	Italie	France	Italie
Taux d'actualisation au 1er janvier	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %
Taux d'actualisation au 31 décembre	0,60 %	1,10 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %
Taux d'augmentation attendu des salaires	2,00 %	2,00 %	3,00 %	2,00 %	3,00 %

En France et en Italie, le taux d'actualisation a été défini sur la base des principaux référentiels AA de duration 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 2020 est une augmentation de l'inflation de 2 % en France (2% au 31 décembre 2019).

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 30 points de base augmenterait la valeur de l'obligation de 2,8 % en France (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)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	5,8	5,2	5,0
Coût financier	0,1	0,1	0,1
Coût des services rendus	0,4	0,3	0,5
Coût des services passés	1,1	1,0	2,1
Réductions liquidations	0,0	0,0	-2,1
Prestations payées	-0,3	-0,0	-0,0
Ecarts actuariels	-0,9	-0,8	-0,4
Ecarts de conversion	0,0	-0,0	-0,0
Autres	0,0	0,0	0,1
Variations de périmètre	0,0	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISEE DE L'OBLIGATION	6,1	5,9	5,2
<i>dont engagements financés</i>	5,9	5,4	4,7

L'estimation des cotisations qui seront payées au titre de 2021 s'élève à 0,198 million d'euros.

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

en millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur des actifs à l'ouverture	1,8	2,5	2,5
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	-0,8	-0,0
JUSTE VALEUR DES ACTIFS	2,6	1,8	2,5

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

en millions d'euros	2020	2019
Actif en euros	60%	59 %
Fonds Club 3	39%	40 %
Actions	1%	1 %

L'actif en euros représente près de 60% de l'actif de couverture. Il est investi essentiellement en obligations d'État ou d'émetteurs de qualité (83 %), en actions de grandes valeurs internationales (10 %) ainsi qu'en immobilier de bureaux (7 %).

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 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 2020 ont été fixés respectivement à 2,95 % pour l'actif en euros. Le taux plancher brut attendu au titre de l'année 2021 est de 0,50 %.

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

Hypothèses actuarielles	2020	2019		
	TOTAL	TOTAL	Dont France	Dont Italie
Valeur actualisée des obligations	6,1	5,9	5,4	0,5
Juste valeur des actifs	-2,6	-1,8	-1,8	0,0
Déficit / (Excédent)	3,5	4,1	3,6	0,5
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	3,5	4,1	3,6	0,5

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

en millions d'euros	2020	2019
Provision au bilan à l'ouverture	4,2	2,7
Réévaluations comptabilisées en autres éléments du résultat global	-1,7	-0,1
<i>dont écarts actuariels sur les passifs du régime</i>	-0,9	-0,8
<i>dont écarts actuariels sur les actifs du régime</i>	-0,8	0,8
<i>dont rendement des actifs du régime</i>	0,0	-0,0
Charges nettes	1,6	1,4
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	-0,3	-0,0
Autres	-0,3	0,1
Variation de périmètre	0,0	0,0
TOTAL PROVISIONS	3,5	4,2

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

en millions d'euros	2020	2019
Coût des services rendus	0,4	0,3
Coût financier net	0,1	0,1
Coût des services passés	1,1	1,0
Réductions, liquidations	0,0	0,0
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISEES	1,6	1,4
<i>dont charges de personnel</i>	1,6	1,4
<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

	2020		2019	
	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
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
Options en fin d'exercice	-	-	0	0
<i>Fourchette de prix</i>	-	-	-	0
<i>Durée de vie contractuelle moyenne pondérée</i>	-	-	-	-
Options exerçables en fin d'exercice	-	-	-	-

	2020	2019	2018	2017	2016
Juste valeur des options	-	NA	NA	NA	NA
Prix de l'action (valeur 2019)	-	NA	NA	NA	NA
Prix d'exercice	-	NA	NA	NA	NA
Volatilité attendue	-	NA	NA	NA	NA
Durée de vie résiduelle de l'option	-	NA	NA	NA	NA
Dividendes attendus	-	NA	NA	NA	NA
Taux d'intérêt sans risque	-	NA	NA	NA	NA
Type de modèle	-	NA	NA	NA	NA

11.3.2 Plans d'attribution gratuites par Auchan Holding

Evolution du nombre d'actions gratuites

	2020
	Nombre d'actions
Actions gratuites en début d'exercice	3 177
Correction du nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾	-
Actions gratuites attribuées durant l'exercice	-
Actions gratuites remises durant l'exercice	-
Actions gratuites annulées ou perdues	3 177
Actions gratuites en fin d'exercice	0

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

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, appelé plans de «

rémunération création de valeur » dénoués en trésorerie, et non plus en attributions d'actions.

Aucun plan n'a été émis depuis 2019.

Plans d'intéressement

Nom Plan	Condition	Plan	Date mise en place	Sous-jacent	Date d'attribution	Durée
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	01/10/2018	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2022	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'intéressement long terme RCV (Rémunération Création de Valeur) :

- le montant en capitaux propres au 31 décembre 2020 s'élève à 0,3 million d'euros (hors charges sociales) ;
- les charges relatives aux plans énoncés ci-dessus sont non significatives en 2020 (hors charges sociales).

NOTE 12 – PARTIES LIEES

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 4,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2019).

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 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 (contre 1,7 million au 31 décembre 2019).

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	31/12/2020	31/12/2019
Produits et charges		
<u>Avec Auchan Holding</u>		
Loyers quittancés à Auchan Holding	11,0	22,4
Honoraires de property management perçus par Ceetrus	0,4	1,7
Honoraires de prestations de services versés à Auchan Holding	4,9	8,9
Résultat des cessions à Auchan Holding	-1,6	5,5
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	13,7	9,1
Frais de personnel	1,4	2,6
Frais divers	5,7	9,5
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	0,3	0,8
Honoraires de property management perçus par Ceetrus	1,7	2,4
Frais divers	0,0	-0,2
Actifs et Passifs		
<u>Avec Auchan Holding</u>		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	6,3	10,7
Autres créances	42,5	17,6
Prêts et avances en compte courant consentis	17,8	34,3
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	1 929,9	1 743,8
Dettes fournisseurs	21,6	26,4
Autres dettes	11,5	34,2
<u>Avec les sociétés MEE</u>		
Actifs		
Prêts et avances consentis aux sociétés MEE	251,3	198,7
Créances	16,5	19,3
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	1,5	2,3
Autres dettes	0,0	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 2020, cinq membres y compris le Président.

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	2020	2019
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)	1,5	2,2
Paiements fondés sur des actions	0,0	0,2
Jetons de présence	0,2	0,1
TOTAL	1,7	2,5

NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	14,2	6,7
Options sur terrain et immeubles	14,2	6,7
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,0	0,0
Engagements hors bilan liés au financement	900,0	915,8
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	399,1	399,4
Dettes assorties de garanties	501,0	516,4
Engagements hors bilan liés au périmètre	16,2	16,9
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	16,2	16,9

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>	2020	2019
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	343,2	357,0
Entre 1 et 5 ans	1 021,7	1 085,1
Plus de 5 ans	702,9	885,6
TOTAL	2 067,8	2 327,7

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 31/12/2020	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

Aucune distribution de dividende n'a été décidée à l'Assemblée Générale du 18 mai 2020.

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

	31/12/2020	31/12/2019
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	31/12/2020	31/12/2019
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-583,2	184,1
Par action (en €)	-18,35	5,79
Résultat dilué par action	31/12/2020	31/12/2019
Nombre moyen pondéré d'actions diluées	31 790 080	31 790 080
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	-583,2	184,1
Par action (en €)	-18,35	5,79

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 2020	PWC 2020	TOTAL 2020
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	0,4	0,8	1,2

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⁾	
		12/2020	12/2019	12/2020	12/2019	12/2020	12/2019
France	Ceetrus - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus France -SA	98,50	98,40	98,50	98,40	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	98,50	98,40	100,00	100,00	IG	IG
	Grand Fontenay - SCI	61,19	61,12	62,12	62,12	IG	IG
	Gare du Nord 2024 - SA	65,01	64,94	66,00	66,00	MEE	MEE
	Immaucom - SA	20,00	20,00	20,00	20,00	MEE	MEE
	Les Saisons de Meaux - SASU	98,50	98,40	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	48,50	48,92	50,00	50,00	MEE	MEE
	Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA	97,00	97,84	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
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	49,30	49,31	50,00	50,00	MEE	MEE
	Alegro de Setubal - SA	49,30	49,31	50,00	50,00	MEE	MEE
	Brafero - SA	98,24	98,29	100,00	100,00	IG	IG
	Ceetrus Portugal - SA	98,24	98,29	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Montijo - SA	98,24	98,29	100,00	100,00	IG	IG
	Alegro Sintra - SA	98,24	98,29	100,00	100,00	IG	IG
	Neutripromo - SA	49,12	49,14	50,00	50,00	MEE	MEE
	Sintra Retail Park - SA	98,24	98,29	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	98,79	99,25	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

NEW IMMO HOLDING
(Anciennement Ceetrus)

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG SA

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris-La-Défense

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés****(Exercice clos le 31 décembre 2020)**

A l'assemblée générale

NEW IMMO HOLDING

18, rue Denis Papin
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société NEW IMMO HOLDING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 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

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 7 510 millions d'euros au regard d'un total actif de 9 243 millions d'euros.

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.

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, son taux de vacance, ses dépenses d'investissement, ainsi que des taux de rendement et d'actualisation, des valeurs locatives de marché et des transactions comparables intervenues sur le marché.

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 New Immo Holding, de son incidence sur le résultat et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par la direction.

Réponses apportées lors de notre audit

Les principales procédures mises en œuvre ont consisté à :

- 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 disponibles dans le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19 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 l'incidence de la crise sanitaire sur les hypothèses de valorisation (hausse des taux, loyers nets)
- Apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société NEW IMMO HOLDING par votre assemblée générale du 14 avril 2011 pour le cabinet KPMG SA et du 16 mai 2017 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2020, le cabinet KPMG SA était dans la 10^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 4^{ème} année, dont deux années pour chacun des cabinets depuis que les titres 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 31 mars 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

 *Jean-Baptiste Deschryver*

Jean-Baptiste Deschryver

KPMG SA

 *Sandie Tzinmann*

Sandie Tzinmann