

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

**AU 30 JUIN 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 30 JUIN 2020.....                | 8  |
| CEETRUS EN CHIFFRES.....                               | 9  |
| FAITS MARQUANTS.....                                   | 12 |
| COMMENTAIRES SUR LE PREMIER SEMESTRE 2020.....         | 15 |
| PERSPECTIVES DEUXIEME SEMESTRE 2020.....               | 23 |
| ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS IFRS AU 30 JUIN 2020 ..... | 24 |



## PRESENTATION DE CEETRUS



## LE MOT DU LEADER CEETRUS

**Ceetrus agit continuellement et plus encore aujourd'hui, pour réinventer ses sites commerciaux et construire en collaboration avec les acteurs et partenaires locaux de nouveaux quartiers de vie. La situation inédite de l'année, montre la nécessité d'adapter nos modes de vie et de fonctionnement. Transformer l'existant, créer des lieux de vie et favoriser les connexions humaines est une urgence à laquelle nous nous attelons depuis plusieurs mois.**



Après plus de 10 ans de croissance ininterrompue des revenus, la crise sanitaire a impacté de manière importante les résultats de Ceetrus au premier semestre 2020. Mais au-delà des résultats, la période a été source de mobilisation et de fierté collective.

Dans la crise, l'identité Ceetrus, faite d'innovation et de solidarité, a été à la manœuvre, avec le lancement de plus d'une cinquantaine d'initiatives au service des commerçants et des habitants, déployées avec rapidité à en France et à l'international (« Aushopping drive » mutualisés, transformation de parkings en cinémas...). Nous avons également fait preuve de solidarité avec l'effort consenti sur les loyers et de nombreuses initiatives pour soutenir les commerçants et les habitants : en France la création d'un fonds de solidarité inter-enseignes ou l'ouverture d'espaces d'accueil solidaires dans les centres commerciaux pour les femmes victimes de violences conjugales ; en Italie avec la rénovation d'un pavillon de l'hôpital Sacco de Milan et l'aménagement d'une unité de soins intensifs en partenariat avec la ville en moins de 60 jours ; en Roumanie avec l'installation d'un hôpital temporaire en partenariat avec Auchan Retail et Leroy Merlin.

Ces initiatives lancées durant cette période reflètent la mobilisation en cours chez Ceetrus pour devenir un acteur de référence du marché, en portant une vision renouvelée de la ville et du retail, faite de mixité des usages et d'engagement d'impact positif.

**Les équipes Ceetrus se sont mobilisées dans cette crise inédite. Les impacts de nos décisions sont lourds pour nos comptes, mais il était primordial d'accompagner nos commerçants et partenaires. Ceetrus reste cohérente avec sa Vision et a montré sa capacité de résilience et d'innovation.**

**Benoît Lheureux**

Leader Ceetrus, en charge de la Direction Générale

## CEETRUS, UNE AVENTURE HUMAINE

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

Gestionnaire de 297 sites commerciaux en Europe, Ceetrus construit, dans une logique forte de partenariat avec les citoyens et les territoires, des lieux de vie intégrant commerces, logements, bureaux et infrastructures urbaines. En créant des espaces durables, intelligents et animés, Ceetrus se donne pour mission de construire ou développer le lien social qui animera la ville de demain. Son expertise s'étend aux métiers d'aménageur, promoteur, gestionnaire de sites, investisseur et innovateur.

## GOVERNANCE CEETRUS

### 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 3 septembre 2020

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

**Antoine Grolin**

Président du Conseil d'Administration Ceetrus



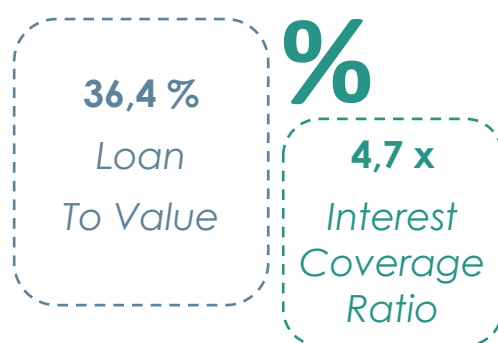
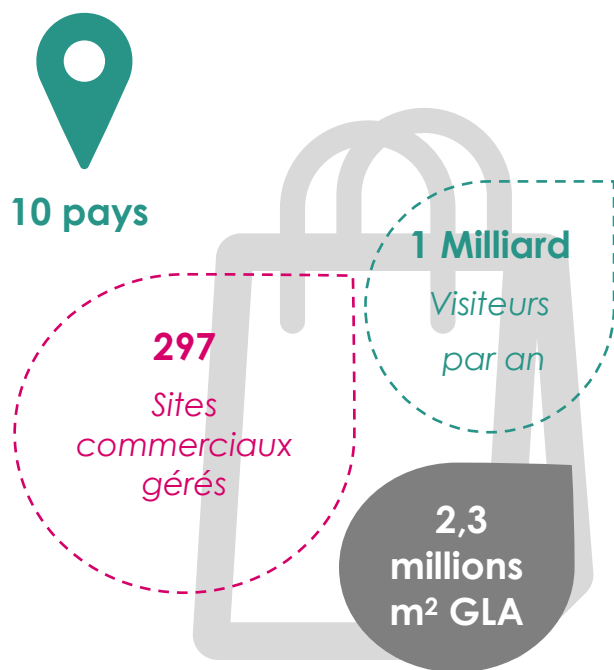


**RAPPORT DE GESTION  
AU 30 JUIN 2020**





# CEETRUS EN CHIFFRES



**192 M€**

de revenus locatifs bruts S1 2020 (-30%)

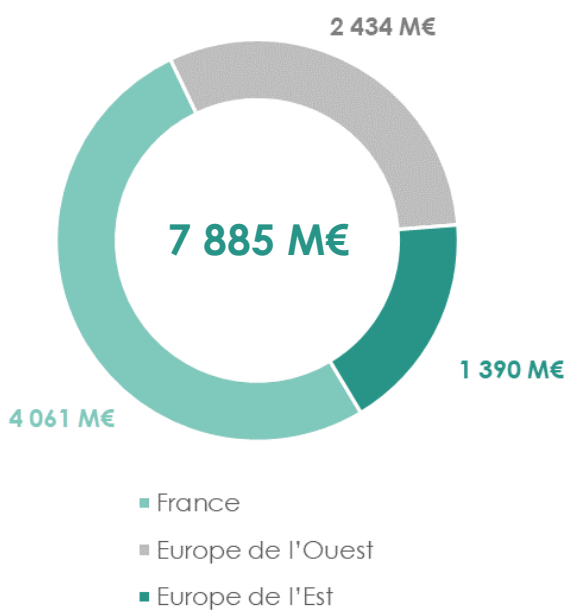
**104 M€**

EBITDA hors IFRS16

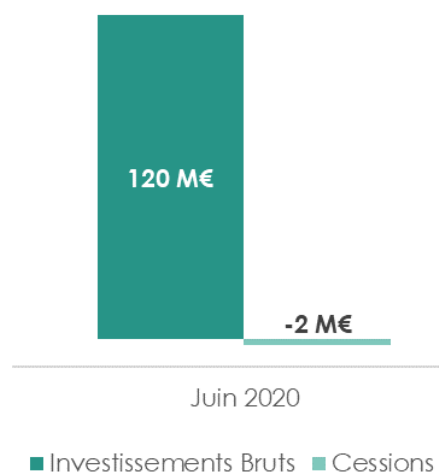
**3,1 Md€**

de dette financière nette

Juste valeur des actifs



Investissements Nets



## Compte de Résultat Consolidé

| <i>en millions d'euros</i>  | 30/06/2020<br><u>Avec</u><br>Retraitements<br>IFRS 16 | 30/06/2020<br><u>Hors</u><br>Retraitements<br>IFRS 16 | 30/06/2019<br><u>Avec</u><br>Retraitements<br>IFRS 16 | 30/06/2019<br><u>Hors</u><br>Retraitements<br>IFRS 16 |
|---|---|---|---|---|
| Revenus locatifs bruts  | 192,2   | 192,2   | 275,8   | 275,8   |
| <i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>                               | 57,3  | 57,3  | 65,1  | 65,1  |
| <i>Charges locatives gérées</i>   | -69,7   | -69,7   | -72,3   | -72,3   |
| Charges locatives non récupérées  | -12,4   | -12,4   | -7,1  | -7,1  |
| Charges sur immeubles   | -24,9   | -37,7   | -12,2   | -24,0   |
| <b>Revenus locatifs nets</b>  | <b>154,9</b>  | <b>142,1</b>  | <b>256,5</b>  | <b>244,7</b>  |
| Revenus de gestion d'administration et d'autres activités                       | 16,4  | 16,4  | 23,5  | 23,5  |
| Autres produits d'exploitation  | 0,6   | 0,6   | 0,8   | 0,8   |
| Frais de personnel  | -33,6   | -33,6   | -34,1   | -34,1   |
| Frais de structure  | -43,8   | -44,6   | -44,5   | -45,2   |
| <b>Excédent brut opérationnel</b>   | <b>94,5</b>   | <b>80,9</b>   | <b>202,2</b>  | <b>189,8</b>  |
| Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles | -12,3   | -9,9  | -10,6   | -10,4   |
| Reprises et dotations aux provisions  | 0,9   | 0,9   | -3,1  | -3,1  |
| Variation de valeur des immeubles de placement                                  | -382,1  | -371,9  | -24,7   | -16,2   |
| <i>Produits de cessions des immobilisations</i>                                 | 3,3   | 3,3   | 78,5  | 78,5  |
| <i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>                            | -1,9  | -1,9  | 77,0  | 77,0  |
| Résultat de cession   | 1,3   | 1,3   | 1,5   | 1,6   |
| Dépréciation des goodwill   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>-297,6</b>   | <b>-298,7</b>   | <b>165,4</b>  | <b>161,7</b>  |
| <i>Produits financiers</i>  | 3,3   | 3,3   | 2,7   | 2,7   |
| <i>Charges financières</i>  | -25,4   | -25,4   | -13,7   | -13,7   |
| Coût de l'endettement financier net   | -21,9   | -21,9   | -11,1   | -11,1   |
| <i>Autres produits financiers</i>   | 8,9   | 8,9   | 4,9   | 4,9   |
| <i>Autres charges financières</i>   | -14,3   | -9,8  | -11,9   | -7,8  |
| Autres produits et charges financiers   | -5,4  | -0,9  | -7,1  | -3,0  |
| <b>Résultat financier</b>   | <b>-27,3</b>  | <b>-22,8</b>  | <b>-18,1</b>  | <b>-14,0</b>  |
| Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence                    | -17,8   | -17,8   | 14,9  | 13,9  |
| Charge d'impôt  | 70,0  | 69,1  | -52,1   | -52,2   |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>                                     | <b>-272,7</b>   | <b>-270,2</b>   | <b>110,1</b>  | <b>109,1</b>  |
| <i>Dont</i>   |   |   |   |   |
| Part du Groupe  | -260,9  | -258,4  | 101,5   | 101,6   |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle   | -11,8   | -11,8   | 8,6   | 8,6   |
| <b>EBITDA hors provisions clients</b>   | <b>115,6</b>  | <b>103,9</b>  | <b>200,9</b>  | <b>190,6</b>  |

## Bilan Consolidé

| ACTIF (en millions d'euros)                           | 30/06/2020     | 31/12/2019      |
|---|----------------|-----------------|
| Goodwill  | 206,1          | 206,1           |
| Autres immobilisations incorporelles                  | 15,1           | 19,4            |
| Immobilisations corporelles                           | 63,9           | 57,4            |
| Immeubles de placement                                | 7 357,9        | 7 749,3         |
| Participations dans les sociétés mises en équivalence | 301,5          | 319,5           |
| Instruments dérivés non courants                      | 2,7            | 6,8             |
| Actifs financiers non courants                        | 294,8          | 268,9           |
| Actifs d'impôts différés                              | 53,8           | 34,6            |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                            | <b>8 295,8</b> | <b>8 661,9</b>  |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente     | 645,0          | 646,2           |
| Créances clients                                      | 154,5          | 179,0           |
| Créances d'impôts exigible                            | 33,6           | 11,8            |
| Instruments dérivés courants                          | 2,8            | 0,2             |
| Actifs financiers courants                            | 131,2          | 130,3           |
| Autres actifs courants                                | 315,9          | 338,9           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie               | 203,2          | 146,3           |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                                | <b>1 486,2</b> | <b>1 452,8</b>  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                    | <b>9 782,0</b> | <b>10 114,7</b> |

| PASSIF (en millions d'euros)                 | 30/06/2020     | 31/12/2019      |
|--|----------------|-----------------|
| Capital social                               | 635,8          | 635,8           |
| Primes d'émission                            | 840,8          | 840,8           |
| Réserves consolidées                         | 3 069,9        | 2 960,3         |
| Résultat net consolidé                       | -260,9         | 184,1           |
| <b>Capitaux propres - part du groupe</b>     | <b>4 285,6</b> | <b>4 621,0</b>  |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle          | 141,7          | 156,6           |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>            | <b>4 427,3</b> | <b>4 777,6</b>  |
| Provisions                                   | 4,3            | 5,6             |
| Emprunts et dettes financières non courantes | 2 204,7        | 2 349,4         |
| Dettes locatives non courantes               | 128,4          | 135,5           |
| Instruments dérivés non courants             | 24,7           | 15,4            |
| Autres passifs non courants                  | 192,4          | 192,5           |
| Passif d'impôts différés                     | 1 050,0        | 1 120,7         |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>                  | <b>3 604,5</b> | <b>3 819,2</b>  |
| Provisions                                   | 33,3           | 33,7            |
| Emprunts et dettes financières courantes     | 1 228,0        | 928,4           |
| Dettes locatives courantes                   | 19,1           | 19,2            |
| Instruments dérivés courants                 | 8,0            | 9,2             |
| Dettes fournisseurs                          | 152,1          | 144,9           |
| Dettes d'impôts exigibles                    | 10,7           | 32,5            |
| Autres passifs courants                      | 299,0          | 349,9           |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                      | <b>1 750,1</b> | <b>1 517,8</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                          | <b>9 782,0</b> | <b>10 114,7</b> |

## 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 30 juin 2020, Ceetrus gère 297 sites commerciaux, dont 220 en propriété, 22 en location et 55 en mandat de gestion.

|                   | Total | P   | L  | M  |
|-------------------|-------|-----|----|----|
| France            | 82    | 75  | 1  | 6  |
| Europe de l'Ouest | 100   | 63  | 13 | 24 |
| Europe de l'Est   | 115   | 82  | 8  | 25 |
| 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.

Au cours du premier semestre 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 Covid-19

Après avoir démarré en Chine, la pandémie de 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 d'une durée moyenne comprise entre 2 et 3 mois selon les cas.

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 ces

centres commerciaux (297 sites dans 10 pays), en réorganisant les flux de visiteurs et en mettant en place les mesures sanitaires appropriées.

En ce qui concerne les chantiers de développement, ils 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 semestriels

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 ;
- Accorder des allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays.

Les allègements de loyers consentis par le Groupe lors du second trimestre 2020 n'ont pas donné lieu à d'autres modifications des contrats de bail en termes de périmètre ou autres caractéristiques.

En accord avec les normes IFRS applicables (IFRS 9 et IFRS 16), Ceetrus a fait le choix de comptabiliser les allègements de loyers, immédiatement en résultat dans les états financiers semestriels au 30 juin 2020, pour un montant de 90 millions d'euros.

## Initiatives et innovation aux service des commerçants et des habitants

### ▪ Ceetrus France

Durant le confinement, 20 sites en France ont mis en place des solutions de « click & 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 ont participé à cette initiative.

### ▪ 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.

### ▪ 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.

### ▪ 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.

### ▪ Ceetrus Portugal

Un nouveau service « Drive & Smile » a été mis en place dans tout notre portefeuille de 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 et de planifier la collecte avec le commerçant et enfin 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, permettant ainsi le démarrage des travaux au deuxième semestre 2020. 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 m<sup>2</sup> 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

Ceetrus n'a pas signé de cession significative au cours du premier semestre 2020.

### 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 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 LE PREMIER SEMESTRE 2020

Ceetrus bénéficie de l'impact positif de ses projets de développement livrés en 2019 : 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).

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<sup>ère</sup> vague de la Covid-19 ont été de :

- Garantir la sécurité de nos centres commerciaux pour nos usagers, nos commerçants et nos effectifs, 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 : solutions de « click & collect » intitulé 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 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 installation d'un hôpital temporaire, en partenariat avec Auchan Retail et Leroy Merlin.

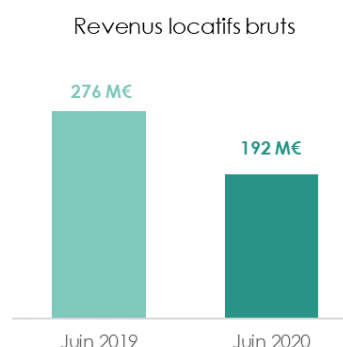
Cela a été rendu possible grâce à la mobilisation exceptionnelle des hommes et des femmes de l'entreprise qui ont fait preuve d'agilité, avec le soutien sans faille des actionnaires.

### COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Les revenus locatifs bruts diminuent de 30% par rapport au premier semestre 2019. La crise sanitaire a interrompu une séquence de plus de 10 ans de croissance continue des revenus à périmètre constant.

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, nous avons engagé des renégociations directes avec les commerçants concernés.

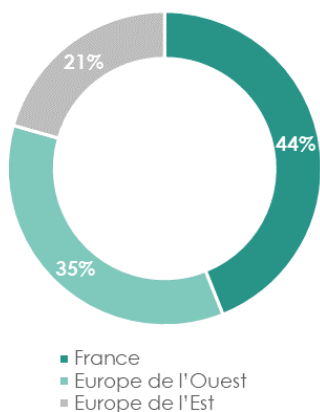
L'impact est d'autant plus important pour Ceetrus, que nous avons imputé l'ensemble des effets constatés sur le résultat du premier semestre, plutôt que de les amortir sur plusieurs années comme les normes IFRS l'y autorisent. Les avoirs valant sur des loyers dus antérieurement au 30 juin 2020 peuvent 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 (avec IFRS) est en baisse de 42% 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 variabilisation des coûts. Les frais généraux (frais de personnel et frais de structure) ont évolué de -1,5% par rapport au premier semestre de l'an passé. 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. Les effets liés à ces mesures auront un impact plus significatif sur les résultats du deuxième semestre. 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 du premier semestre 2020 :

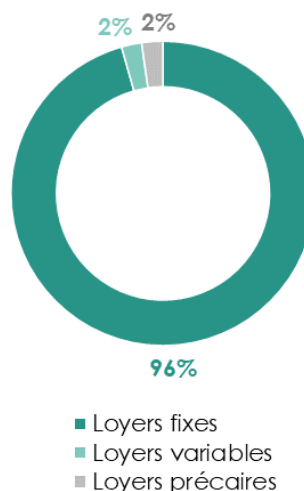


La moyenne pondérée des loyers par m<sup>2</sup> du portefeuille des galeries commerciales, par zone géographique, est la suivante :

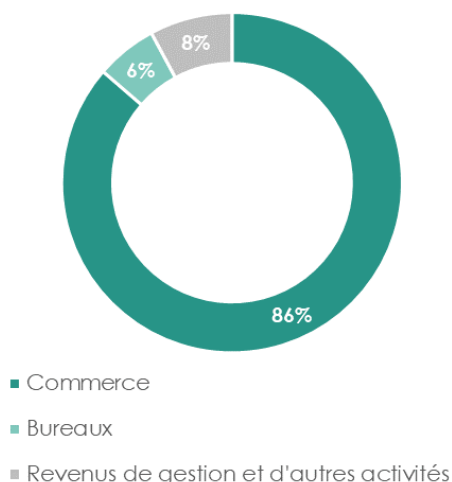
| Galerias commerciales | Loyers en € / m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> |
|-----------------------|---|
| France                | 355 €/m <sup>2</sup>                        |
| Europe de l'Ouest     | 245 €/m <sup>2</sup>                        |
| Europe de l'Est       | 182 €/m <sup>2</sup>                        |

<sup>(1)</sup> Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup>

Les loyers variables et les loyers précaires représentent au total 4% des revenus locatifs bruts au premier semestre de 2020.



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





### COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE COMMERCES

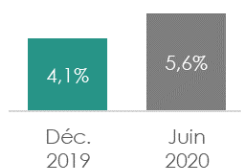
Au 30 juin 2020, Ceetrus gère 2,3 million m<sup>2</sup> GLA de galeries commerciales :

| Surface GLA (en millions de m <sup>2</sup> ) | Total | P   | L   | M   |
|--|-------|-----|-----|-----|
| France                                       | 0,7   | 0,6 | Ns  | 0,1 |
| Europe de l'Ouest                            | 0,9   | 0,6 | 0,1 | 0,3 |
| Europe de l'Est                              | 0,7   | 0,6 | Ns  | Ns  |
| Total  | 2,3   | 1,8 | 0,1 | 0,4 |

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

En 2019, Ceetrus a accueilli un peu plus de 1 milliard de visiteurs. Fin juillet 2020, la fréquentation des sites est en baisse entre 10% et 20% selon les pays, par rapport à la période comparable de l'année précédente. En effet, la fréquentation a été marquée par la période 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 sont plus touchées que les autres. En revanche, cette baisse est souvent en partie compensée par des dépenses plus importantes et des achats ciblés : le panier moyen des achats est ainsi en augmentation.

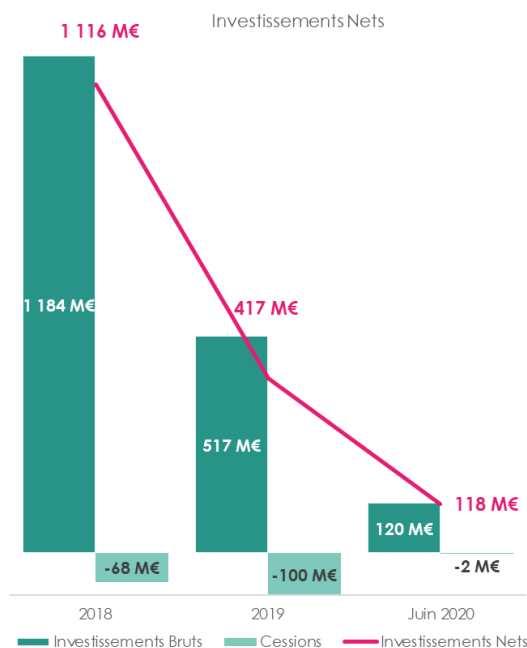
Le taux de vacance locative à périmètre comparable de Ceetrus passe de 4,1% à 5,6%, en augmentation au cours du premier semestre sous l'effet de la crise sanitaire et économique qui a mis en difficulté les commerçants les plus fragiles. Les équipes Ceetrus travaillent quotidiennement avec les commerçants partenaires afin de trouver les meilleurs moyens pour les aider à surmonter leurs difficultés.



Également en lien avec les difficultés économiques rencontrées par nos enseignes, le risque client a augmenté au cours du premier semestre 2020. Les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 13% des revenus au 30 juin 2020. En reconnaissant des risques clients liés aux loyers non encaissés dans son compte de résultat semestriel, 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

Au cours du premier semestre, Ceetrus a continué d'investir dans ses projets emblématiques, tels que StatioNord en France, la gare Vialia Vigo en Espagne, les centres commerciaux Milanord2 et Cascina Merlata en Italie et le quartier Coresi en Roumanie. Au 30 juin 2020, les investissements bruts s'élèvent à 120 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.

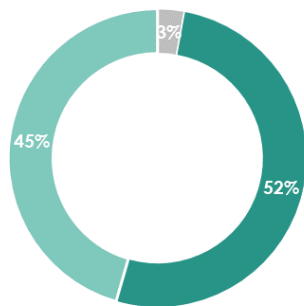
|                 |            |          |                          |
|-----------------|------------|----------|--------------------------|
| La Cloche d'Or  | Luxembourg | Création | Résidentiel*             |
| Cascina Merlata | Italie     | Création | Galerie                  |
| Vigo Station  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

\* Galerie livrée en 2019

Notre 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 au premier semestre, du fait de la crise Covid-19, demeurent dans les objectifs du second semestre.

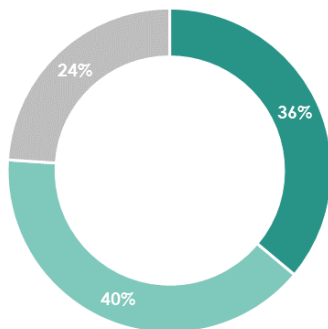
Les investissements bruts du premier semestre s'élèvent à 120 millions d'euros et se répartissent comme suit :

Investissements par nature  
Juin 2020



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

Investissements par zone  
Juin 2020



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

### COMMENTAIRES SUR LA JUSTE VALEUR

D'un point de vue patrimonial, le début de l'année 2020 est marqué par une baisse de la juste valeur des actifs de 4,6% à taux de change courant.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 7 885 millions d'euros (hors droits de mutation), ce qui correspond à une diminution de 3,8% à périmètre comparable et taux de change constant par rapport au 31 décembre 2019.

La baisse est notamment attribuable :

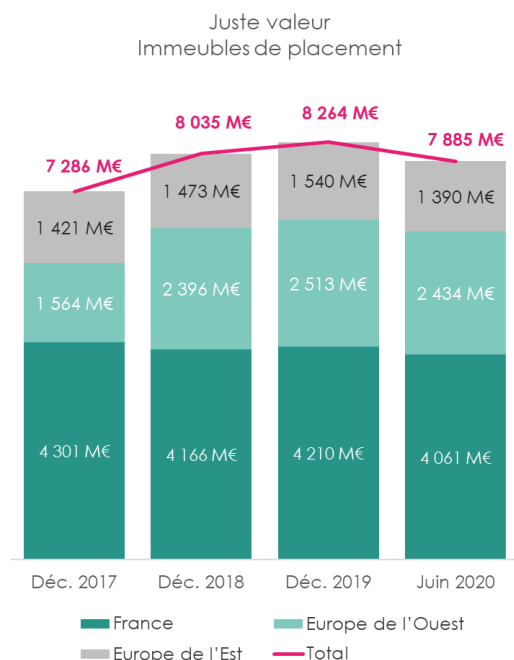
- Aux effets de la crise sanitaire sur les taux d'actualisation, pour -2,2% ;
- A la baisse des revenus locatifs, la revue des budgets d'investissement et aux autres variations, pour -1,6%.

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. Le Groupe 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 plus de 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+<sup>1</sup>. Au 30 juin 2020, les actifs Core ou Core+ représentent 74% du portefeuille.

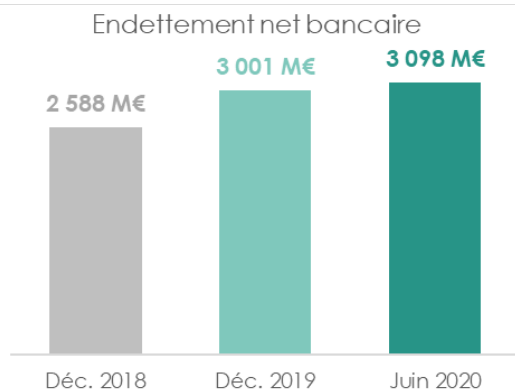
Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées par mise en équivalence. Au 30 juin 2020, la quote-part de Ceetrus dans la juste valeur des immeubles de placement détenues par les sociétés mises en équivalence s'élève à 572,9 millions d'euros (contre 577,3 millions d'euros au 31 décembre 2019).



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

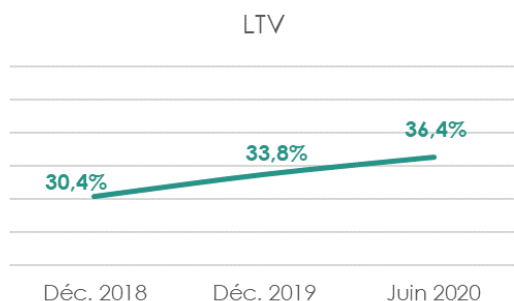
## COMMENTAIRES SUR LA SITUATION FINANCIERE

Au cours du premier semestre 2020, le niveau de l'endettement net augmente de 97 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 30 juin 2020, le ratio *Loan to Value* (LTV) s'établit à 36,4%. L'augmentation du ratio est attribuable à la baisse de juste valeur du patrimoine pour 373 millions d'euros et à l'augmentation de la dette nette pour 97 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 <sup>(2)</sup> | Déc. 2019 <sup>(2)</sup> | Juin 2020 <sup>(2)</sup> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup> | 8 035                    | 8 264                    | 7 885                    |
| Participation dans les sociétés mises en équivalence   | 294                      | 347                      | 327                      |
| Autres actifs financiers non courants                  | 174                      | 269                      | 295                      |
| <b>Totalité du patrimoine</b>                          | <b>8 503</b>             | <b>8 880</b>             | <b>8 507</b>             |

|                                   |              |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Dette financière brute            | 2 855        | 3 278        | 3 433        |
| Trésorerie et équivalents         | -159         | -146         | -203         |
| Autres actifs financiers courants | -107         | -130         | -131         |
| <b>Dette nette <sup>(3)</sup></b> | <b>2 588</b> | <b>3 001</b> | <b>3 098</b> |

|            |              |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>LTV</b> | <b>30,4%</b> | <b>33,8%</b> | <b>36,4%</b> |
|------------|--------------|--------------|--------------|

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

<sup>(2)</sup> 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

<sup>(3)</sup> 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    | Juin 2020    |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Juste valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>            | 8 012        | 7 749        | 7 358        |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>(1)</sup>  | na           | 619          | 619          |
| Actifs « droit d'utilisation » <sup>(1)</sup>                     | na           | -135         | -124         |
| Retraitement étalements <sup>(1)(2)</sup>                         | 23           | 31           | 32           |
| <b>Juste valeur des immeubles de placement hors retraitements</b> | <b>8 035</b> | <b>8 264</b> | <b>7 885</b> |

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

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

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

L'évolution défavorable du ratio sur cet exercice est principalement attribuable à la baisse des revenus constatée sur le premier semestre. Pour rappel, l'intégralité des abandons de loyers liés à la fermeture administrative des commerces a été imputée sur les revenus du semestre et n'a pas été étalée sur la durée ferme des baux comme les normes IFRS l'y autorisent.



#### Calcul du ratio ICR :

|   | Déc.<br>2018 <sup>(1)</sup> | Déc.<br>2019 | Juin<br>2020 |
|---|-----------------------------|--------------|--------------|
| EBITDA <sup>(2)</sup>                     | 364                         | 399          | 104          |
| Coût de<br>l'endettement<br>financier net | -22                         | -30          | -22          |
| <b>ICR</b>                                | <b>16,8×</b>                | <b>13,5×</b> | <b>4,7×</b>  |

<sup>(1)</sup> Compte de résultat consolidé

<sup>(2)</sup> 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 du deuxième semestre.

## 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 6% aux loyers du premier semestre 2020.

### 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 plus de 6 000 m<sup>2</sup> sur 5 étages et disposant de 166 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.

Les travaux de construction débuteront 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 2019, 59 logements ont été livrés en Hongrie sur le site de Kecskemét, Boroka Park. 63 logements supplémentaires seront livrés en 2020 et en 2021 dans la deuxième phase du projet ;
- 1 560 appartements, sur un total de 2 230 ont été livrés en Roumanie sur le site de Coresi. Une seconde phase de 2 300 logements supplémentaires est prévue ;
- 250 appartements sont en construction au Luxembourg sur le site de la Cloche d'Or, en réponse à une forte demande locale ;
- A Saint-André-Lez-Lille, en France, « Quai 22 » est un projet de co-crédation (avec « la SEM Ville Renouvelée » et Linkcity) de quartier mixte de 86.000 m<sup>2</sup>, dont 700 logements à terme. Parmi ceux-ci la construction de la résidence Quai des Lys (58 appartements et 4 maisons) débutera au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La livraison des premiers logements est prévu pour le dernier trimestre de 2022 ;
- En co-promotion avec Bouygues Immobilier, 52 logements sont planifiés en France dans le cadre du projet « Quadrilatère des Piscines » à Tourcoing (59). Le projet comprend 2 200 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 400 m<sup>2</sup> de commerces. Le livraison est prévue pour le troisième trimestre de 2022 ;
- A Illkirch, non loin de Strasbourg en France, sur le site d'anciens bureaux désaffectés, Ceetrus co-aménage et co-construit une opération de 260 logements en partenariat avec Bouygues Immobilier et Habitation Moderne : « L'inattendu ». Les travaux débuteront début 2021, les premières livraisons sont prévues en 2022.



France- Quai 22

## PERSPECTIVES DEUXIEME SEMESTRE 2020

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 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 du deuxième semestre 2020.

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'investissement de 2020. Un plan de réduction des frais a également été engagé, dont les effets devront être visibles dans les comptes du deuxième semestre.

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 démontrera 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 Vigo en Espagne.

Les résultats du deuxième semestre 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 ne peut être raisonnablement établie à date. Il convient toutefois de rappeler, que l'ensemble des impacts de la crise de la Covid-19 sur le premier semestre est déjà reflété dans les comptes.

A court terme, la priorité de Ceetrus demeure la reprise durable de son activité, en accompagnant au mieux ces commerçants, tant sur le plan opérationnel que financier.



**ÉTATS FINANCIERS SEMESTRIELS  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**

**AU 30 JUIN 2020**





## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

| ACTIFS (en millions d'euros)                          | Notes | 30/06/2020     | 31/12/2019      | 30/06/2019     |
|---|-------|----------------|-----------------|----------------|
| Goodwill  | 4.1   | 206,1          | 206,1           | 206,1          |
| Autres immobilisations incorporelles                  | 4.2   | 15,1           | 19,4            | 24,2           |
| Immobilisations corporelles                           | 4.3   | 63,9           | 57,4            | 48,1           |
| Immeubles de placement                                | 4.4   | 7 357,9        | 7 749,3         | 8 233,2        |
| Participations dans les sociétés mises en équivalence | 5     | 301,5          | 319,5           | 330,9          |
| Instruments dérivés non courants                      | 6.3   | 2,7            | 6,8             | 2,3            |
| Autres actifs financiers non courants                 | 7.2   | 294,8          | 268,9           | 229,0          |
| Actifs d'impôts différés                              | 9.2   | 53,8           | 34,6            | 40,6           |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                            |       | <b>8 295,8</b> | <b>8 661,9</b>  | <b>9 114,2</b> |
| Actifs détenus en vue de la vente                     | 4.4   | 645,0          | 646,2           | -              |
| Créances clients                                      | 7.1   | 154,5          | 179,0           | 132,9          |
| Créances d'impôts exigible                            | 9.2   | 33,6           | 11,8            | 1,1            |
| Instruments dérivés courants                          | 6.3   | 2,8            | 0,2             | 0,5            |
| Autres actifs financiers courants                     | 7.2   | 131,2          | 130,3           | 115,6          |
| Autres actifs courants                                |       | 315,9          | 338,9           | 332,6          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie               | 6.2   | 203,2          | 146,3           | 230,4          |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                                |       | <b>1 486,2</b> | <b>1 452,8</b>  | <b>813,0</b>   |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                               |       | <b>9 782,0</b> | <b>10 114,7</b> | <b>9 927,3</b> |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros) | Notes | 30/06/2020     | 31/12/2019      | 30/06/2019     |
|---|-------|----------------|-----------------|----------------|
| Capital social                                    | 14.1  | 635,8          | 635,8           | 635,8          |
| Primes d'émission                                 |       | 840,8          | 840,8           | 840,8          |
| Réserves consolidées                              |       | 3 069,9        | 2 960,3         | 2 950,2        |
| Résultat net consolidé                            |       | -260,9         | 184,1           | 101,5          |
| <b>Capitaux propres - part du groupe</b>          |       | <b>4 285,6</b> | <b>4 621,0</b>  | <b>4 528,2</b> |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle               |       | 141,7          | 156,6           | 170,8          |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                 |       | <b>4 427,3</b> | <b>4 777,6</b>  | <b>4 699,1</b> |
| Provisions  | 10    | 4,3            | 5,6             | 4,3            |
| Emprunts et dettes financières non courantes      | 6.2   | 2 204,7        | 2 349,4         | 1 741,0        |
| Dettes locatives non courantes                    | 7.3   | 128,4          | 135,5           | 123,0          |
| Instruments dérivés non courants                  | 6.3   | 24,7           | 15,4            | 23,9           |
| Autres passifs non courants                       |       | 192,4          | 192,5           | 144,0          |
| Passif d'impôts différés                          | 9.2   | 1 050,0        | 1 120,7         | 1 124,5        |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>                       |       | <b>3 604,5</b> | <b>3 819,2</b>  | <b>3 160,7</b> |
| Provisions  | 10    | 33,3           | 33,7            | 26,7           |
| Emprunts et dettes financières courantes          | 6.2   | 1 228,0        | 928,4           | 1 175,9        |
| Dettes locatives courantes                        | 7.3   | 19,1           | 19,2            | 18,3           |
| Instruments dérivés courants                      | 6.3   | 8,0            | 9,2             | 1,8            |
| Dettes fournisseurs                               |       | 152,1          | 144,9           | 150,7          |
| Dettes d'impôts exigibles                         |       | 10,7           | 32,5            | 39,9           |
| Autres passifs courants                           |       | 299,0          | 349,9           | 654,3          |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                           |       | <b>1 750,2</b> | <b>1 517,8</b>  | <b>2 067,6</b> |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>      |       | <b>9 782,0</b> | <b>10 114,7</b> | <b>9 927,3</b> |

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

| en millions d'euros   | Notes | 30/06/2020    | 30/06/2019   |
|---|-------|---------------|--------------|
| Revenus locatifs bruts  |       | 192,2         | 275,8        |
| <i>Produits liés aux charges locatives gérées</i>                               |       | 57,3          | 65,1         |
| <i>Charges locatives gérées</i>   |       | -69,7         | -72,3        |
| Charges locatives non récupérées  |       | -12,4         | -7,1         |
| Charges sur immeubles   |       | -24,9         | -12,2        |
| <b>Revenus locatifs nets</b>  | 8.1   | <b>154,9</b>  | <b>256,5</b> |
| Revenus de gestion d'administration et d'autres activités                       | 8.2   | 16,4          | 23,5         |
| Autres produits d'exploitation  |       | 0,6           | 0,8          |
| Frais de personnel  | 11    | -33,6         | -34,1        |
| Frais de structure  | 8.3   | -43,8         | -44,5        |
| <b>Excédent brut opérationnel</b>   |       | <b>94,5</b>   | <b>202,2</b> |
| Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles | 4     | -12,3         | -10,6        |
| Reprises et dotations aux provisions  | 10    | 0,9           | -3,1         |
| Variation de valeur des immeubles de placement                                  | 4.4   | -382,1        | -24,7        |
| <i>Produits de cessions des immobilisations</i>                                 |       | 3,3           | 78,5         |
| <i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>                            |       | -1,9          | -77,0        |
| Résultat de cession   |       | 1,3           | 1,5          |
| Dépréciation des goodwill   | 4.1   | 0,0           | 0,0          |
| <b>Résultat opérationnel</b>  |       | <b>-297,6</b> | <b>165,4</b> |
| <i>Produits financiers</i>  |       | 3,3           | 2,7          |
| <i>Charges financières</i>  |       | -25,4         | -13,7        |
| Coût de l'endettement financier net   |       | -21,9         | -11,1        |
| <i>Autres produits financiers</i>   |       | 8,9           | 4,9          |
| <i>Autres charges financières</i>   |       | -14,3         | -12,0        |
| Autres produits et charges financiers   |       | -5,4          | -7,1         |
| <b>Résultat financier</b>   | 6.1   | <b>-27,3</b>  | <b>-18,1</b> |
| Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence                    | 5     | -17,8         | 14,9         |
| Charge d'impôt  | 9.3   | 70,0          | -52,1        |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>                                     |       | <b>-272,7</b> | <b>110,1</b> |
| <i>Dont</i>   |       |               |              |
| Part du Groupe  |       | -260,9        | 101,5        |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle   |       | -11,8         | 8,6          |
| <b>RESULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe</b>                                  |       |               |              |
| De base   | 14.3  | -8,21         | 3,19         |
| Dilué   | 14.3  | -8,21         | 3,19         |

| en millions d'euros   | 30/06/2020    | 30/06/2019   |
|---|---------------|--------------|
| <b>Résultat Net de l'ensemble consolidé</b>                                     | <b>-272,7</b> | <b>110,1</b> |
| <b>Éléments recyclables ultérieurement en résultat</b>                          | <b>-76,2</b>  | <b>11,7</b>  |
| dont couverture de flux de trésorerie   | -13,8         | -18,5        |
| dont profits et pertes de conversion  | -66,0         | 24,3         |
| dont effets d'impôts  | 3,6           | 5,8          |
| <b>Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat</b> | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>   |
| dont réévaluations du passif net des régimes à prestations définies             | 0,0           | 0,0          |
| dont effets d'impôts  | 0,0           | 0,0          |
| <b>RESULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>                                  | <b>-348,9</b> | <b>121,8</b> |
| <i>Dont</i>   |               |              |
| Part du Groupe  | -336,2        | 113,5        |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle   | -12,7         | 8,3          |

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

| en millions d'euros   | Notes | 30/06/2020    | 30/06/2019    |
|---|-------|---------------|---------------|
| <b>ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>  |       |               |               |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>   |       | <b>-272,7</b> | <b>110,1</b>  |
| Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations                      |       | 11,4          | 13,7          |
| Variation de valeur des immeubles de placement  |       | 382,1         | 24,7          |
| Variation de valeur des instruments financiers  |       | -2,9          | 8,3           |
| Quote-part de résultat dans les sociétés MEE  | 5.1   | 17,8          | -14,9         |
| Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence                                    |       | -1,8          |               |
| Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt                                       |       | -1,4          | 8,6           |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>   |       | <b>132,5</b>  | <b>150,5</b>  |
| Coût de l'endettement financier net   | 6.1   | 21,9          | 11,0          |
| Charge d'impôt (y compris différée)   |       | -70,0         | 52,1          |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>   |       | <b>84,4</b>   | <b>213,6</b>  |
| Impôts perçus / versés  |       | -11,4         | -42,2         |
| Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles) |       | -13,4         | 30,1          |
| <i>dont stocks de promotion immobilière</i>   |       | -0,7          | 0,9           |
| <i>dont créances clients</i>  |       | 23,9          | 5,7           |
| <i>dont autres créances</i>   |       | -21,0         | -36,6         |
| <i>dont dettes fournisseurs</i>   |       | 12,6          | 3,7           |
| <i>dont autres dettes</i>   |       | -28,3         | 56,2          |
| <b>Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles</b>              |       | <b>59,6</b>   | <b>201,5</b>  |
| <b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>   |       |               |               |
| <i>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement</i>           |       | -113,8        | -91,9         |
| Acquisitions d'immobilisations  | 4.4.1 | -120,9        | -167,6        |
| Cessions d'immobilisations  |       | 7,1           | 75,7          |
| <i>Titres consolidés</i>  |       | 0,1           | 0,0           |
| Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)                      |       | 0,0           | 0,0           |
| Cessions (y compris trésorerie cédée)   |       | 0,1           | 0,0           |
| <i>Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)</i>                    |       | -32,1         | -82,7         |
| Acquisitions et financement de titres non consolidés                                  | 5.1   | -32,1         | -82,7         |
| Cessions de titres non consolidés   |       | 0,0           | 0,0           |
| Dividendes reçus des sociétés non consolidées   | 5.1   | 1,6           | 3,3           |
| <b>Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement</b>                    |       | <b>-144,2</b> | <b>-171,3</b> |
| <b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>   |       |               |               |
| Augmentation de capital   |       | 0,0           | 0,0           |
| Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital   |       | 0,0           | 1,5           |
| Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice                                     |       | -2,3          | -5,0          |
| Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)  | 6.2.1 | 77,4          | 183,8         |
| Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture             | 6.2.1 | -24,5         | -6,0          |
| Remboursement des passifs liés aux contrats de location                               |       | -9,6          | -4,7          |
| Intérêts financiers nets versés   |       | -23,5         | -16,8         |
| Variation des créances financières  |       | 1,6           | -3,9          |
| Variation des comptes courants  | 6.2.1 | 93,9          | -104,8        |
| Autres flux liés aux opérations de financement  |       | 17,4          | -6,3          |
| <b>Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement</b>                     |       | <b>130,5</b>  | <b>37,9</b>   |
| <b>VARIATION DE TRESORERIE</b>  |       | <b>44,5</b>   | <b>71,5</b>   |
| <b>Trésorerie nette d'ouverture</b>   |       | <b>140,7</b>  | <b>155,7</b>  |
| Effet des variations de taux de change sur la trésorerie                              |       | -1,4          | 3,3           |
| <b>Trésorerie nette de clôture</b>  |       | <b>185,3</b>  | <b>227,3</b>  |
| <i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>                                   |       | <i>203,2</i>  | <i>230,4</i>  |
| <i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>   |       | <i>-17,9</i>  | <i>-3,1</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          |
| <b>AU 31/12/2018</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-77,7</b>   | <b>3 319,1</b>                   | <b>4 717,8</b>   | <b>167,1</b>                        | <b>4 884,8</b> |
| Résultat net de l'exercice  |                |                         |                     |  | 101,5                            | 101,5            | 8,6                                 | 110,1          |
| Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger                         |                |                         |                     | 24,0   |                                  | 24,0             | 0,4                                 | 24,3           |
| Écarts actuariels   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Résultat de couverture des flux de trésorerie                                     |                |                         |                     | -12,0  |                                  | -12,0            | -0,7                                | -12,7          |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-65,7</b>   | <b>3 420,5</b>                   | <b>4 831,2</b>   | <b>175,3</b>                        | <b>5 006,7</b> |
| Augmentation de capital   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Diminution de capital   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Opérations sur actions propres  |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Distributions de dividendes   |                |                         |                     |  | -321,7                           | -321,7           | -4,9                                | -326,6         |
| Variations de périmètre   |                |                         |                     |  | -0,5                             | -0,5             | 0,2                                 | -0,3           |
| Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle |                |                         |                     |  | 2,9                              | 2,9              |                                     | 2,9            |
| Autres mouvements   |                |                         |                     | 0,5  | 15,7                             | 16,2             | 0,2                                 | 16,4           |
| <b>AU 30/06/2019</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-65,1</b>   | <b>3 116,9</b>                   | <b>4 528,2</b>   | <b>170,8</b>                        | <b>4 699,1</b> |
| Résultat net de l'exercice  |                |                         |                     |  | 82,6                             | 82,6             | 1,5                                 | 84,1           |
| Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger                         |                |                         |                     | 0,8  |                                  | 0,8              | -0,2                                | 0,7            |
| Écarts actuariels   |                |                         |                     |  | 0,4                              | 0,4              |                                     | 0,4            |
| Résultat de couverture des flux de trésorerie                                     |                |                         |                     | 5,3  | 0,8                              | 6,1              | 0,1                                 | 6,2            |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-59,0</b>   | <b>3 200,7</b>                   | <b>4 618,1</b>   | <b>172,2</b>                        | <b>4 790,5</b> |
| Augmentation de capital   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Diminution de capital   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Opérations sur actions propres  |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Distributions de dividendes   |                |                         |                     |  | 0,0                              | 0,0              | -1,2                                | -1,2           |
| Variations de périmètre   |                |                         |                     |  | 13,8                             | 13,8             | -13,5                               | 0,3            |
| Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle |                |                         |                     |  | 1,0                              | 1,0              |                                     | 1,0            |
| Autres mouvements   |                |                         |                     | -0,5   | -11,3                            | -11,8            | -0,8                                | -12,6          |
| <b>AU 31/12/2019</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-59,6</b>   | <b>3 204,1</b>                   | <b>4 621,0</b>   | <b>156,7</b>                        | <b>4 777,7</b> |
| Résultat net de l'exercice  |                |                         |                     |  | -260,9                           | -260,9           | -11,8                               | -272,7         |
| Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger                         |                |                         |                     | -65,1  |                                  | -65,1            | -0,9                                | -66,0          |
| Écarts actuariels   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Résultat de couverture des flux de trésorerie                                     |                |                         |                     | -10,2  |                                  | -10,2            | 0,0                                 | -10,2          |
| <b>Résultat global de l'exercice</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-134,9</b>  | <b>2 943,3</b>                   | <b>4 284,8</b>   | <b>143,9</b>                        | <b>4 428,8</b> |
| Augmentation de capital   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Diminution de capital   |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Opérations sur actions propres  |                |                         |                     |  |                                  |                  |                                     |                |
| Distributions de dividendes   |                |                         |                     |  | 0,0                              | 0,0              | -2,4                                | -2,4           |
| Variations de périmètre   |                |                         |                     |  | 0,0                              | 0,0              | 0,0                                 | 0,0            |
| Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle |                |                         |                     |  | 0,8                              | 0,8              |                                     | 0,8            |
| Autres mouvements   |                |                         |                     | 0,0  | -0,0                             | -0,0             | 0,2                                 | 0,1            |
| <b>AU 30/06/2020</b>  | <b>635,8</b>   | <b>840,8</b>            | <b>-0,2</b>         | <b>-134,9</b>  | <b>2 944,1</b>                   | <b>4 285,6</b>   | <b>141,7</b>                        | <b>4 427,3</b> |



# NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| NOTE 1 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....              | 30 |
| NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....       | 32 |
| NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS.....  | 35 |
| NOTE 4 - IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS, GOODWILL..... | 36 |
| NOTE 5 – SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE.....                                     | 40 |
| NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....                            | 42 |
| NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN.....  | 52 |
| NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL.....  | 53 |
| NOTE 9 - IMPÔTS ET TAXES.....   | 54 |
| NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....                                  | 55 |
| NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL.....                          | 56 |
| NOTE 12 – PARTIES LIEES.....  | 57 |
| NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....   | 59 |
| NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS.....  | 60 |
| NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....                                       | 61 |

## 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 Business Pôle les Près 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ. Ceetrus est une filiale d'Auchan Holding.

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

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

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

Ceetrus SA et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation gèrent des actifs dans 10 pays au 30 juin 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, annoncé 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 les loyers dus pendant la période de confinement en France pour les enseignes restées ouvertes.

- Annuler les contributions au fonds commun marketing pour la période du 15 mars au 15 mai 2020 pour tous les locataires en France.

- Mensualisation du loyer du 3ème trimestre 2020 pour tous les locataires en France.

- Accorder des allègements de loyers et / ou de charges dans les autres pays.

Les allègements de loyers consentis par le Groupe lors du second trimestre 2020 n'ont pas donné lieu à d'autre modification des contrats de bail en termes de périmètre ou autres caractéristiques.

Les discussions de place en cours sur le traitement de ces abandons de loyers portant sur des loyers contractuellement dus pour des périodes passées font état de deux traitements alternatifs applicables au 30 juin 2020 :

Approche 1 : Ces avoirs valant sur des loyers dus antérieurement au 30 juin 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.

Cette approche est applicable dans les conditions suivantes :

- applicable uniquement aux abandons de loyers sans contrepartie portant sur des loyers contractuellement dus pour des périodes passées, accordés de manière définitive

- les accords doivent avoir été contractualisés avant le 30 juin 2020

Approche 2 : Le bailleur peut considérer que ces allègements constituent une modification du bail au sens d'IFRS 16 en raison du changement de la contrepartie du bail avec des loyers moins élevés qu'initialement prévus. Cela revient dans ce cas à étaler l'impact de l'avantage octroyé sur la durée ferme résiduelle des baux.

Ceetrus a fait le choix d'appliquer l'approche 1 après s'être assuré de remplir les deux conditions listées ci-dessus et a comptabilisé les allègements de loyers, immédiatement en résultat dans les états financiers semestriels consolidés résumés au 30 juin 2020, pour un montant de 90M€, comptabilisé au débit des revenus locatifs bruts et au crédit des créances clients.

#### ***Evaluation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 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 30 juin 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 juste valeur 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 commercialisation.

#### **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.

Les principales variations de périmètre au 30 juin 2020 et les impacts sur les comptes consolidés sont décrits en note 2.2.

### **1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE**

Aucun évènement post-clôture n'est intervenu.

## NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

#### 2.1.1 Déclaration de conformité

Ces états financiers semestriels consolidés résumés au 30 juin 2020 ont été préparés conformément à IAS 34 « Information financière intermédiaire » et doivent être lus en relation avec les derniers états financiers consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 du Groupe (les « derniers états financiers annuels »). Ils ne comprennent pas toutes les informations nécessaires à un jeu complet d'états financiers

selon les IFRS. Ils comprennent toutefois une sélection de notes expliquant les événements et opérations significatifs en vue d'appréhender les modifications intervenues dans la situation financière et la performance du Groupe depuis les derniers états financiers annuels.

Ces états financiers semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration du 3 septembre 2020.

#### 2.1.2 Référentiel appliqué

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont conformes à ceux retenus pour les états

financiers au 31 décembre 2019, à l'exception des évolutions normatives d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

| Normes                                 | Libellé   |
|--|---|
| Amendements à IAS 1 et IAS 8           | Amendements à IAS 1 et IAS 8 : définition du terme « significatif » |
| Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 | Réforme des taux d'intérêt de référence                             |
| Amendements à IFRS 3                   | Définition d'une entreprise   |

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

Les conséquences de la décision d'agenda du comité d'interprétation de l'IASB (IFRIC) du 26 novembre 2019 sont en cours d'analyse et n'ont pas pu être intégrées dans les comptes consolidés au 30 juin 2020. Les conséquences de la décision de l'IFRIC seront intégrées dans les comptes au 31 décembre 2020.

Cette décision de l'IFRIC est susceptible de modifier 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 et ses filiales sont susceptibles d'être modifiées par cette décision d'agenda. En particulier, certains contrats de location échus sont toujours en cours car reconduits selon les modalités de la tacite reconduction. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, lors de la première application de la norme IFRS 16, ces contrats ont été considérés comme des contrats de courte durée lorsque la durée de préavis des contrats concernés est inférieure à 12 mois. La prise en considération d'un « avantage économique » du bailleur et du locataire à laisser perdurer la tacite reconduction pourrait amener Ceetrus et ses filiales à retenir des durées ne permettant plus de considérer que les contrats concernés sont des contrats de courte durée et donc à les faire entrer dans le champ d'application de la norme IFRS 16.

L'amendement à IFRS 3 portant sur la définition d'une activité n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de Ceetrus et ses filiales. Le Groupe



Ceetrus applique depuis le 1er 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 2019.

### 2.1.3 Recours à des estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite de la part de la Direction l'exercice de son jugement, d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, de produits et de charges ainsi que les informations données dans les notes annexes.

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

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4)
- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11 de l'annexe 2019)
- 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 semestrielle

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

#### État de la situation financière

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

## 2.2 PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

### Opérations de périmètre au 30 juin 2020

|                                 | 31/12/2019 | Acquisitions | Créations | Cession  | Absorption<br>Dissolution,<br>Déconsolidation | Changement de<br>mode de<br>consolidation | 30/06/2020 |
|---------------------------------|------------|--------------|-----------|----------|---|---|------------|
| <i>en nombre de sociétés</i>    |            |              |           |          |   |   |            |
| Filiales en intégration globale | 105        |              | 3         |          |   |   | 108        |
| Mises en équivalence            | 34         |              |           |          | -1  |   | 33         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>139</b> | <b>0</b>     | <b>3</b>  | <b>0</b> | <b>-1</b>                                     | <b>0</b>                                  | <b>141</b> |

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation au 30 juin 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.

### 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.

#### Russie – Création d'une société

Le 24 avril 2020, Ceetrus Russie a créé une société de gestion.

#### Ukraine – Création de deux sociétés

Le 25 juin 2020, Ceetrus Ukraine a créé une holding et une société de gestion.

## NOTE 3 - SECTEURS OPÉRATIONNELS

## 3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

| 30/06/2020   | France        | Europe de l'Ouest | Europe de l'Est | Holdings et autres activités | TOTAL GROUPE 30/06/2020 |
|--|---------------|-------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------|
| en millions d'euros  |               |                   |                 |                              |                         |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                 | <b>73,0</b>   | <b>48,0</b>       | <b>34,0</b>     | <b>-0,2</b>                  | <b>154,9</b>            |
| Revenus de gestion d'administration et d'autres activités    | 3,4           | 10,2              | 2,8             | 0,0                          | 16,4                    |
| Excédent brut opérationnel                                   | 53,7          | 30,5              | 21,7            | -11,4                        | 94,5                    |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                 | <b>-111,7</b> | <b>-104,9</b>     | <b>-68,8</b>    | <b>-12,2</b>                 | <b>-297,6</b>           |
| Résultat financier   |               |                   |                 |                              | -27,3                   |
| Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence |               |                   |                 |                              | -17,8                   |
| Charge d'impôt   |               |                   |                 |                              | 70,0                    |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>                  |               |                   |                 |                              | <b>-272,7</b>           |

| 30/06/2019   | France       | Europe de l'Ouest | Europe de l'Est | Holdings et autres activités | TOTAL GROUPE 30/06/2019 |
|--|--------------|-------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------|
| en millions d'euros  |              |                   |                 |                              |                         |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                 | <b>124,1</b> | <b>77,9</b>       | <b>54,6</b>     | <b>-0,1</b>                  | <b>256,5</b>            |
| Revenus de gestion d'administration et d'autres activités    | 6,2          | 13,9              | 3,4             | 0,0                          | 23,5                    |
| Excédent brut opérationnel                                   | 101,3        | 64,8              | 42,5            | -6,4                         | 202,2                   |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                 | <b>49,8</b>  | <b>93,4</b>       | <b>29,4</b>     | <b>-7,2</b>                  | <b>165,4</b>            |
| Résultat financier   |              |                   |                 |                              | -18,1                   |
| Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence |              |                   |                 |                              | 14,9                    |
| Charge d'impôt   |              |                   |                 |                              | -52,1                   |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>                  |              |                   |                 |                              | <b>110,1</b>            |

## 3.2 BILAN SIMPLIFIE PAR SECTEURS OPERATIONNELS

| 30/06/2020  | France         | Europe de l'Ouest | Europe de l'Est | Holdings et autres | TOTAL GROUPE 30/06/2020 |
|---|----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| ACTIFS (en millions d'euros)                                |                |                   |                 |                    |                         |
| Goodwill  | 14,4           | 191,3             | 0,4             | -                  | 206,1                   |
| Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup> | 55,0           | 9,3               | 8,4             | 6,2                | 79,0                    |
| Immeubles de placement <sup>(1)</sup>                       | 4 034,3        | 1 898,0           | 1 425,5         | -                  | 7 357,9                 |
| Participations dans les sociétés mises en équivalence       | 48,1           | 233,4             | 10,7            | 9,3                | 301,5                   |
| Autres actifs non courants                                  | 7,8            | 212,0             | 12,4            | 119,2              | 351,3                   |
| Autres actifs courants                                      | 342,4          | 914,3             | 144,9           | 84,6               | 1 486,2                 |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                                     | <b>4 502,0</b> | <b>3 458,3</b>    | <b>1 602,3</b>  | <b>219,3</b>       | <b>9 782,0</b>          |

<sup>(1)</sup> y compris actifs « droit d'utilisation »

| 31/12/2019  | France         | Europe de l'Ouest | Europe de l'Est | Holdings et autres | TOTAL GROUPE 31/12/2019 |
|---|----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| ACTIFS (en millions d'euros)                                |                |                   |                 |                    |                         |
| Goodwill  | 14,4           | 191,3             | 0,4             | -                  | 206,1                   |
| Immobilisations corporelles et incorporelles <sup>(1)</sup> | 54,5           | 6,7               | 8,4             | 7,2                | 76,8                    |
| Immeubles de placement <sup>(1)</sup>                       | 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                 |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                                     | <b>4 633,3</b> | <b>3 592,7</b>    | <b>1 749,9</b>  | <b>138,7</b>       | <b>10 114,7</b>         |

<sup>(1)</sup> y compris actifs « droit d'utilisation »

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

### 4.1 GOODWILL

| en millions d'euros | 31/12/2019   | Regroupement d'entreprises | Cessions   | Dépréciations | Autres mouvements <sup>(1)</sup> | 30/06/2020   |
|---------------------|--------------|----------------------------|------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| Valeur Brute        | 217,0        | 0,0                        | 0,0        |               | 0,0                              | 217,0        |
| Dépréciations       | -10,9        | 0,0                        | 0,0        | 0,0           | 0,0                              | -10,9        |
| <b>VALEUR NETTE</b> | <b>206,1</b> | <b>0,0</b>                 | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>                       | <b>206,1</b> |

<sup>(1)</sup> écarts de conversion et virements poste à poste

| en millions d'euros          | 31/12/2019   | 30/06/2020   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| France                       | 14,4         | 14,4         |
| Europe de l'Ouest            | 191,3        | 191,3        |
| Europe de l'Est              | 0,4          | 0,4          |
| Holdings et autres activités | 0,0          | 0,0          |
| <b>VALEUR NETTE</b>          | <b>206,1</b> | <b>206,1</b> |

### 4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

| 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 <sup>(1)</sup> | 30/06/2020  |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|--|-------------|
| Valeur brute                    | 71,2        | 0,6                             | -0,1  | 0,0                     |                               | 0,0  | 71,7        |
| Amortissements et dépréciations | -51,7       | 0,0                             | 0,0   | 0,0                     | -5,0                          | 0,0  | -56,6       |
| <b>VALEUR NETTE</b>             | <b>19,5</b> | <b>0,6</b>                      | <b>-0,1</b>                                 | <b>0,0</b>              | <b>-5,0</b>                   | <b>0,0</b>                                       | <b>15,1</b> |

<sup>(1)</sup> 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.

### 4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

|  | 31/12/2019   | Acquisitions et investissements | Diminution par cessions, mises hors service | Variations de périmètre | Amortissements/ Dépréciations | Reclassement et autres mouvements (1) | 30/06/2020   |
|--|--------------|---------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| <i>en millions d'euros</i>   |              |                                 |   |                         |                               |                                       |              |
| Terrains, constructions et agencements   | 31,1         | 1,1                             | -0,3  | 0,0                     |                               | -0,3                                  | 31,6         |
| Matériels et autres immobilisations  | 14,9         | 2,5                             | 0,0   | 0,0                     |                               | -0,3                                  | 17,0         |
| Immobilisations corporelles en cours   | 41,9         | 3,9                             | 0,0   | 0,0                     |                               | -2,5                                  | 43,2         |
| Droits d'utilisation immobilisations corporelles                                   | 17,8         |                                 | 0,0   |                         |                               | 2,8                                   | 20,6         |
| <b>Valeur brute</b>  | <b>105,7</b> | <b>7,4</b>                      | <b>-0,3</b>                                 | <b>0,0</b>              |                               | <b>-0,4</b>                           | <b>112,4</b> |
| Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements         | -19,9        |                                 |   |                         | -0,3                          | 0,3                                   | -19,9        |
| Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations            | -9,8         |                                 |   |                         | -0,9                          | 0,1                                   | -10,5        |
| Dépréciations des immobilisations corporelles en cours                             | -15,5        |                                 |   |                         |                               | 1,7                                   | -13,8        |
| Amortissements et dépréciations des droits d'utilisation et autres immobilisations | -3,2         |                                 |   |                         | -2,3                          | 1,1                                   | -4,4         |
| <b>Amortissements et dépréciations</b>   | <b>-48,4</b> |                                 |   |                         | <b>-3,5</b>                   | <b>3,3</b>                            | <b>-48,6</b> |
| <b>VALEUR NETTE</b>  | <b>57,4</b>  | <b>7,4</b>                      | <b>-0,3</b>                                 | <b>0,0</b>              | <b>-3,5</b>                   | <b>2,9</b>                            | <b>63,9</b>  |

(1) écarts de conversion et virements poste à poste

L'augmentation des immobilisations en cours concerne principalement Ceetrus France pour 5,4 millions d'euros.

## 4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Méthodes d'évaluation

#### Evaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2020

Au 31 décembre 2019 et au 30 juin 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 |
|------------------------------------|--|---|---|------------------------------|
| <b>AU 31/12/2019</b>               | <b>7 526,8</b>                           | <b>87,0</b>                               | <b>135,4</b>                                | <b>7 749,3</b>               |
| Entrées de périmètre               | -  | -   | -   | -                            |
| Investissements                    | 56,3                                     | -   | 0,0   | 56,3                         |
| Cessions et sorties de périmètre   | -1,2                                     | -   | -   | -1,2                         |
| Reclassements et autres mouvements | -9,0                                     | 9,6                                       | 0,0   | 0,0                          |
| Variation de change                | -88,9                                    | -0,3                                      | -1,7  | -90,9                        |
| Variation de juste valeur          | -345,9                                   | -   | -10,2                                       | -355,5                       |
| <b>AU 30/06/2020</b>               | <b>7 138,1</b>                           | <b>96,3</b>                               | <b>123,5</b>                                | <b>7 357,9</b>               |

#### Mouvements de la période

Les principaux investissements de cette période correspondent :

- à l'acquisition de galeries et bureaux en Russie et au Luxembourg pour 23,7 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 et d'extensions en Espagne, en Italie et en Roumanie pour 23 millions d'euros.

Les cessions intervenues pendant le premier semestre concernent principalement la France, suite à la cession de terrains.

Le poste reclassements et autres mouvements comprend principalement la mise en service des immeubles de placement.

| en millions d'euros                                    | 30/06/2020     | 31/12/2019     |
|--|----------------|----------------|
| Immeubles de placement à la juste valeur               | 7 160,7        | 7 546,8        |
| Immeubles de placement au coût historique              | 96,3           | 87,0           |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT HORS RETRAITEMENTS</b>       | <b>7 257,0</b> | <b>7 633,9</b> |
| Droits d'utilisation immeubles de placement            | 123,5          | 135,4          |
| Retraitement de double comptabilisation <sup>(1)</sup> | -22,6          | -20,0          |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>                    | <b>7 357,9</b> | <b>7 749,3</b> |

(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 30 juin 2020 :

| Galeries commerciales<br>(moyenne pondérée) | Loyers<br>en € / m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> | Taux<br>d'actualisation<br>(%) <sup>(2)</sup> | Taux<br>de sortie (%) <sup>(3)</sup> |
|---|--|---|--------------------------------------|
| <b>France</b>                               | 355 €/m <sup>2</sup>                           | 6,92 %  | 5,56 %                               |
| <b>Europe de l'Ouest</b>                    | 245 €/m <sup>2</sup>                           | 8,13 %  | 6,55 %                               |
| <b>Europe de l'Est</b>                      | 182 €/m <sup>2</sup>                           | 11,12 %                                       | 9,28 %                               |

<sup>(1)</sup> Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti et loyer variable) par actif et par m<sup>2</sup>

<sup>(2)</sup> Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

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

### Sensibilité des justes valeurs

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

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

#### 4.4.2 Actifs détenus en vue de la vente

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

Les actifs de Ceetrus ont été présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » dans le bilan au 30 juin 2020 car ils remplissent les critères de la norme IFRS 5, à savoir :

- les actifs sont disponibles en vue de la vente immédiate dans leur état actuel ;

- la vente est hautement probable dans un délai ne dépassant pas un an ;
- la direction s'est engagée sur un plan de vente des actifs.

Les passifs financiers relatifs à ce groupe d'actifs ont été reclassés sur la ligne « Emprunts et dettes financières courantes » du passif pour un montant total de 174 millions d'euros. Les actifs de Ceetrus ont été présentés sur la ligne « Actifs détenus en vue de la vente » dans le bilan au 30 juin 2020.

| en millions d'euros   | 30/06/2020   | 31/12/2019   |
|---|--------------|--------------|
| Immeubles de placement à la juste valeur détenus en vue de la vente               | 610,6        | 612,5        |
| Immeubles de placement au coût historique détenus en vue de la vente              | 17,7         | 17,6         |
| Participations dans les sociétés mises en équivalence détenues en vue de la vente | 26,2         | 27,5         |
| <b>ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE HORS RETRAITEMENTS</b>                       | <b>654,5</b> | <b>657,6</b> |
| Retraitement de double comptabilisation <sup>(1)</sup>                            | -9,5         | -11,4        |
| <b>TOTAL ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>                                    | <b>645,0</b> | <b>646,2</b> |

<sup>(1)</sup> 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 :

| en millions d'euros                    | Quote-Part<br>Groupe |
|--|----------------------|
| <b>AU 31/12/2019</b>                   | <b>319,5</b>         |
| Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>  | -17,8                |
| Dividendes reçus                       | -2,0                 |
| Augmentations et réductions de capital | 4,8                  |
| Variations de périmètre                | 0,0                  |
| Autres mouvements <sup>(2)</sup>       | -2,9                 |
| <b>AU 30/06/2020</b>                   | <b>301,5</b>         |

<sup>(1)</sup> y compris variation de juste valeur des immeubles de placement

<sup>(2)</sup> dont impacts des variations de cours de change

Le poste « Augmentations et réductions de capital » est principalement composé de l'augmentation de capital chez Galleria Cinisello et Huis pour un montant total de 4,6 millions d'euros.

Les « Autres mouvements » concernent principalement l'impact des autres éléments du

résultat global dans les sociétés mises en équivalences.

Au 30 juin 2020, 33 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 |              |
|--|----------------------------------|---------------|------------|----------------------|--------------|
|  |                                  | 30/06/2020    | 31/12/2019 | 30/06/2020           | 31/12/2019   |
| France   | Immaucom                         | 20,00%        | 20,00%     | 40,4                 | 39,0         |
|  | Gare du Nord 2024                | 66,00%        | 66,00%     | 3,2                  | 3,2          |
| Espagne  | C.C Zenia, Sociedad Limitada     | 50,00%        | 50,00%     | 65,0                 | 73,6         |
| Luxembourg   | Galerie Commerciale de Kirchberg | 20,00%        | 20,00%     | 0,0                  | 0,0          |
| Portugal   | Alegro Alfragide                 | 50,00%        | 50,00%     | 38,2                 | 41,6         |
|  | Alegro de Setubal                | 50,00%        | 50,00%     | 20,8                 | 23,4         |
|  | Neutripromo                      | 50,00%        | 50,00%     | 3,1                  | 3,0          |
| Italie   | Galleria Cinisello SRL           | 50,00%        | 50,00%     | 70,2                 | 81,7         |
|  | Patrimonio Real Estate Spa       | 49,99%        | 49,99%     | 21,2                 | 21,2         |
|  | Autres                           |               |            | 39,4                 | 32,7         |
| <b>Total des participations dans les sociétés mises en équivalence</b> |                                  |               |            | <b>301,5</b>         | <b>319,5</b> |

### 5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE

Les principales données bilanciellées 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.



| en millions d'euros                                  | 30/06/2020     |                   | 31/12/2019     |                   | 30/06/2019     |                   |
|--|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|  | 100%           | Quote-part Groupe | 100%           | Quote-part Groupe | 100%           | Quote-part Groupe |
| <b>BILAN</b>   |                |                   |                |                   |                |                   |
| Immobilisations corporelles                          | 11,6           | 6,3               | 11,9           | 6,6               | 84,8           | 49,5              |
| Immeubles de placement                               | 1 294,8        | 572,9             | 1 312,9        | 577,3             | 1 058,0        | 464,5             |
| Autres actifs non courants                           | 122,8          | 35,2              | 121,5          | 33,7              | 121,1          | 37,8              |
| Autres actifs courants                               | 422,8          | 176,6             | 441,2          | 188,2             | 426,9          | 180,0             |
| <b>ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>               | <b>1 852,0</b> | <b>791,1</b>      | <b>1 887,6</b> | <b>805,8</b>      | <b>1 690,9</b> | <b>731,9</b>      |
| Dettes financières Groupe (courant et non courant)   | 203,0          | 109,9             | 129,2          | 68,8              | 123,9          | 70,0              |
| Dettes financières externes (courant et non courant) | 513,3          | 233,3             | 558,5          | 254,9             | 400,2          | 198,8             |
| Autres passifs non courants                          | 232,1          | 59,2              | 250,9          | 65,8              | 113,4          | 42,9              |
| Autres passifs courants                              | 180,5          | 87,3              | 192,0          | 96,9              | 184,9          | 89,4              |
| <b>PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS</b>              | <b>1 128,9</b> | <b>489,6</b>      | <b>1 130,6</b> | <b>486,4</b>      | <b>822,4</b>   | <b>401,0</b>      |
| <b>ACTIF NET</b>                                     | <b>723,2</b>   | <b>301,5</b>      | <b>756,9</b>   | <b>319,5</b>      | <b>868,4</b>   | <b>330,9</b>      |
| <b>COMPTE DE RESULTAT</b>                            |                |                   |                |                   |                |                   |
| Excédent brut opérationnel                           | 9,7            | 3,0               | 52,0           | 22,8              | 24,4           | 10,5              |
| Amortissements, dotations, provisions                | 0,3            | -0,1              | -11,4          | -6,2              | -0,2           | -0,4              |
| Variation de valeur des immeubles de placement       | -43,7          | -20,2             | 31,7           | 13,4              | 31,7           | 11,7              |
| Résultat de cession                                  | 0,0            | 0,0               | -0,1           | -0,0              | -0,7           | -0,4              |
| Autre produits et charges                            | -0,4           | -0,2              | -19,6          | -17,0             | -1,2           | -0,6              |
| Résultat financier                                   | -7,3           | -5,2              | -6,7           | -3,7              | -4,9           | -2,2              |
| Impôts sur les résultats                             | 11,0           | 4,8               | -9,2           | -3,8              | -8,2           | -3,8              |
| <b>RESULTAT NET</b>                                  | <b>-30,4</b>   | <b>-17,8</b>      | <b>35,8</b>    | <b>5,0</b>        | <b>40,9</b>    | <b>14,9</b>       |

## NOTE 6 – FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

## 6.1 RESULTAT FINANCIER

| <i>en millions d'euros</i>  | 30/06/2020   | 30/06/2019   |
|---|--------------|--------------|
| Charges d'intérêts sur dettes financières                                     | -23,4        | -12,8        |
| Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés                        | -2,0         | -0,9         |
| <b>Charges financières</b>  | <b>-25,4</b> | <b>-13,7</b> |
| Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie             | 0,0          | 0,0          |
| Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées | 3,5          | 2,6          |
| <b>Produits financiers</b>  | <b>3,5</b>   | <b>2,6</b>   |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                    | <b>-21,9</b> | <b>-11,1</b> |
| Autres produits et charges financiers dont :                                  | -5,4         | -7,1         |
| <i>Produits de commissions de garantie</i>                                    | 5,1          | 2,9          |
| <i>Produits de commissions de financement</i>                                 | 2,0          | 2,0          |
| <i>Charges/produits sur Cross Currency Swaps</i>                              | -6,6         | -5,6         |
| <i>Charges financières sur dette locative</i>                                 | -4,5         | -4,1         |
| <i>Autres charges financières</i>   | -1,4         | -2,3         |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>   | <b>-27,3</b> | <b>-18,1</b> |

## Résultat financier 30 juin 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 8,2 millions d'euros et de 15,2 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 6,6 millions de charges financières correspondant en grande partie aux opérations de couverture mises en place (cross currency swaps et swaps de change) sur les financements en devise émis par Ceetrus Finance envers les sociétés immobilières hors de la zone euro, de 2 millions d'euros de produits financiers liés à la contre garantie Granato sur Ceetrus Italie avec la centrale de trésorerie d'Auchan Holding et de 5,1 millions d'euros liés aux financements apportés dans le cadre du projet Gare du Nord. En outre, 4,5 millions d'euros de frais financiers sont liés à l'application de la norme IFRS 16.

## Résultat financier 30 juin 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 5,0 millions d'euros et de 7,6 millions d'euros envers les contreparties externes.

Les « Autres produits et charges financiers » sont composés principalement de 5,6 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 2,0 millions d'euros de produits liés aux financements apportés à des sociétés consolidées par mise en équivalence. En outre, 4,1 millions d'euros de frais financiers sont liés à l'application de la norme IFRS 16.

## 6.2 DETTE FINANCIERE NETTE

### 6.2.1 Variation de la dette financière nette

#### Variation de la dette financière nette entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020

| en millions d'euros                          | 31/12/2019     | Flux de trésorerie | Juste valeur par résultat | Juste valeur par OCI <sup>(1)</sup> | Variation de périmètre | Autres mouvements | Effet de change | 30/06/2020     |
|--|----------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| <b>Emprunts et dettes financières brutes</b> | <b>3 277,8</b> | <b>158,2</b>       | -                         | -                                   | -                      | <b>0,0</b>        | <b>-3,4</b>     | <b>3 432,7</b> |
| <i>non courants</i>                          | 2 349,4        | -3,0               | -                         | -                                   | -                      | -141,4            | -0,4            | 2 204,7        |
| <i>courants</i>                              | 928,4          | 161,2              | -                         | -                                   | -                      | 141,4             | -3,1            | 1 228,0        |
| Avances de trésorerie Groupe                 | -42,1          | 3,1                | -                         | -                                   | -                      | -                 | 0,7             | -38,3          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie      | -146,3         | -58,6              | -                         | -                                   | -                      | -                 | 1,7             | -203,2         |
| Instruments dérivés actifs et passifs        | 17,6           | -                  | -2,9                      | 12,5                                | -                      | -                 | -               | 27,2           |
| <b>DETTE FINANCIERE NETTE</b>                | <b>3 106,9</b> | <b>102,7</b>       | <b>-2,9</b>               | <b>12,5</b>                         | -                      | -                 | <b>-1,1</b>     | <b>3 218,2</b> |

<sup>(1)</sup> 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.

### 6.2.2 Composante de la dette financière

#### Décomposition des emprunts et dettes financières

| en millions d'euros                                       | 30/06/2020     | 31/12/2019     |
|---|----------------|----------------|
| Emprunts obligataires et placements privés                | 357,2          | 358,0          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    | 928,8          | 938,3          |
| Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup> | 915,0          | 1 050,0        |
| Dettes financières diverses                               | 3,7            | 3,1            |
| <b>Emprunts et dettes financières non courantes</b>       | <b>2 204,7</b> | <b>2 349,4</b> |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    | 204,1          | 200,5          |
| Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup> | 587,2          | 402,3          |
| Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>   | 408,9          | 315,1          |
| Dettes financières diverses                               | 9,8            | 4,8            |
| Découverts bancaires                                      | 17,9           | 5,6            |
| <b>Emprunts et dettes financières courantes</b>           | <b>1 228,0</b> | <b>928,4</b>   |
| <b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>                          | <b>3 432,7</b> | <b>3 277,8</b> |

<sup>(1)</sup> 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<br>30/06/2020 | COURANT                 |  | NON COURANT          |                         |
|---|-------------------------------|-------------------------|--|----------------------|-------------------------|
|   |                               | Part à moins<br>d'un an |  | Part de 1 à<br>5 ans | Part à plus de<br>5 ans |
| Emprunts obligataires et placements privés                | 357,2                         | -                       |  | -                    | 357,2                   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    | 141,4                         | 6,4                     |  | 18,4                 | 116,7                   |
| Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup> | 2,3                           | 2,2                     |  | 0,1                  | -                       |
| Dettes financières diverses                               | 2,1                           | 2,1                     |  | -                    | -                       |
| Billets de trésorerie                                     | 11,3                          | 11,3                    |  | -                    | -                       |
| <b>Dettes à taux fixe</b>                                 | <b>514,2</b>                  | <b>22,0</b>             |  | <b>18,5</b>          | <b>473,8</b>            |
| Emprunts obligataires et placements privés                | -                             | -                       |  | -                    | -                       |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    | 991,6                         | 204,6                   |  | 748,0                | 38,9                    |
| Emprunts et dettes auprès de parties liées <sup>(1)</sup> | 1 500,0                       | 585,0                   |  | 915,0                | -                       |
| Comptes courants auprès de parties liées <sup>(1)</sup>   | 408,9                         | 408,9                   |  | -                    | -                       |
| Dettes sur contrats de location financement               | -                             | -                       |  | -                    | -                       |
| Dettes financières diverses                               | -                             | -                       |  | -                    | -                       |
| Découverts bancaires                                      | 17,9                          | 17,9                    |  | -                    | -                       |
| <b>Dettes à taux variable</b>                             | <b>2 918,4</b>                | <b>1 216,5</b>          |  | <b>1 663,0</b>       | <b>38,9</b>             |
| <b>DETTES FINANCIERES BRUTES</b>                          | <b>3 432,7</b>                | <b>1 238,5</b>          |  | <b>1 681,5</b>       | <b>512,7</b>            |

### 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 30/06/2020 |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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                 |
| <b>Emprunts obligataires et placements privés</b>                         |                 |                 |                   |                 | <b>360,0</b>        | <b>360,0</b>          | <b>360,0</b>          |
| Gallerie Commerciali Sardegna   | déc.-16         | déc.-21         | Euribor + Marge   | Emprunt         | 118,0               | 102,8                 | 100,0                 |
| 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                 | 166,7                 |
| LCO1  | nov.-18         | nov.-20         | Euribor + Marge   | Ligne de Crédit | 12,1                | 7,4                   | 7,4                   |
| Ceetrus SA  | juil.-18        | juil.-23        | Euribor + Marge   | Emprunt         | 500,0               | 500,0                 | 500,0                 |
| Ceetrus SA  | juin-19         | juin-22         | Euribor + Marge   | Emprunt         | 80,0                | 80,0                  | 80,0                  |
| Ceetrus Russie  | juin-19         | juin-24         | Key Rate + Margin | Ligne de Crédit | 21,4                | 21,4                  | 18,8                  |
| Coresi Business Park  | juil.-19        | juin-24         | Euribor + Marge   | Emprunt         | 31,0                | 29,8                  | 29,9                  |
| 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  |                 |                 |                   |                 |                     |                       | 5,6                   |
| <b>Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</b> |                 |                 |                   |                 | <b>1 170,5</b>      | <b>1 134,3</b>        | <b>1 134,5</b>        |

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<br>31/12/2019 | Nominal au<br>30/06/2020 |
|--|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| à moins de 1 an  | Holding                       | 400,0                    | 585,0                    |
|  | France                        | -                        | -                        |
|  | Europe de l'Ouest hors France | -                        | -                        |
|  | Europe Centrale et de l'Est   | -                        | -                        |
| 1 an et +  | Holding                       | 1 050,0                  | 915,0                    |
|  | France                        | -                        | -                        |
|  | Europe de l'Ouest hors France | -                        | -                        |
|  | Europe Centrale et de l'Est   | -                        | -                        |
| <b>Emprunts et dettes financières auprès des parties liées</b> |                               | <b>1 450,0</b>           | <b>1 500,0</b>           |

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

| <i>en millions d'euros</i>                      | 30/06/2020   | 31/12/2019   |
|---|--------------|--------------|
| Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme | 4,3          | 1,6          |
| Disponibilités                                  | 198,9        | 144,7        |
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>  | <b>203,2</b> | <b>146,3</b> |
| Découverts bancaires                            | 17,9         | 5,6          |
| <b>TRESORERIE NETTE</b>                         | <b>185,3</b> | <b>140,7</b> |

### 6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

#### Instruments dérivés : juste valeur

| <i>en millions d'euros</i>                     | Juste valeur 31/12/19 | Acquisitions / Souscriptions | Variation de périmètre et cession | Variation de juste valeur en résultat | Variation de juste valeur en OCI <sup>(1)</sup> | Autre/ reclassement | Juste valeur 30/06/20 |
|--|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------|-----------------------|
| Swaps de taux payeurs                          | -15,7                 |                              |                                   | -0,5                                  | -12,8   |                     | -29,0                 |
| Swaptions                                      | 0,0                   |                              |                                   | -0,2                                  | 0,2   |                     | 0,0                   |
| CAP  | 0,1                   |                              |                                   | -0,2                                  | 0,2   |                     | 0,1                   |
| Tunnels  |                       |                              |                                   |                                       |   |                     | -                     |
| Swaps de devise                                | -                     |                              |                                   |                                       |   |                     | -                     |
| <b>Instruments qualifiés de couverture</b>     | <b>-15,6</b>          | -                            | -                                 | <b>-0,9</b>                           | <b>-12,5</b>                                    | -                   | <b>-28,9</b>          |
| Swaps de taux payeurs                          | -                     |                              |                                   | -1,6                                  |   |                     | -1,6                  |
| Swaptions                                      | -                     |                              |                                   |                                       |   |                     | -                     |
| CAP  | -                     |                              |                                   |                                       |   |                     | -                     |
| Tunnels  | 0,0                   |                              |                                   | -0,3                                  |   |                     | -0,3                  |
| Swaps de devise                                | -2,0                  |                              |                                   | 5,7                                   |   |                     | 3,7                   |
| <b>Instruments non qualifiés de couverture</b> | <b>-2,0</b>           | -                            | -                                 | <b>3,8</b>                            | -   | -                   | <b>1,7</b>            |
| <b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>               | <b>-17,6</b>          | -                            | -                                 | <b>2,9</b>                            | <b>-12,5</b>                                    | -                   | <b>-27,2</b>          |

<sup>(1)</sup> autres éléments du résultat global

#### Instruments dérivés : notionnels par échéances

Détail du portefeuille au 30 juin 2020 – Couverture du risque de taux d'intérêts

| <i>en millions d'euros</i>                     | Part à moins d'un an | Part de 1 à 5 ans | Part à plus de 5 ans | TOTAL          |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| Swaps de taux payeurs                          | -                    | 1 161,0           | 776,0                | 1 937,0        |
| Swaptions                                      | 300,0                | -                 | -                    | 300,0          |
| CAP  | 514,5                | 250,0             | -                    | 764,5          |
| Tunnels  | -                    | -                 | -                    | -              |
| <b>Instruments qualifiés de couverture</b>     | <b>814,5</b>         | <b>1 411,0</b>    | <b>776,0</b>         | <b>3 001,5</b> |
| Swaps de taux payeurs                          | -                    | 76,0              | -                    | 76,0           |
| Swaptions                                      | -                    | -                 | -                    | -              |
| CAP  | -                    | -                 | -                    | -              |
| Tunnels  | -                    | 25,1              | -                    | 25,1           |
| <b>Instruments non qualifiés de couverture</b> | <b>-</b>             | <b>101,1</b>      | <b>-</b>             | <b>101,1</b>   |
| <b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>               | <b>814,5</b>         | <b>1 512,1</b>    | <b>776,0</b>         | <b>3 102,6</b> |

Le tableau ci-dessus inclus des dérivés ayant une date de départ « forward » pour un montant nominal total de 865 millions d'euros.

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

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

## Détail du portefeuille au 30 juin 2020 – Couverture du risque de change bilanciel

Au 30 juin 2020

| en millions d'euros                 | HUF         | PLN          | RON         | RUB         | USD |
|-------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-----|
| Financement intra-groupe            | 44,9        | 123,2        | 88,8        | 78,4        | -   |
| <b>Exposition bilancielle brute</b> | <b>44,9</b> | <b>123,2</b> | <b>88,8</b> | <b>78,4</b> | -   |
| Swaps de change                     | (44,9)      | (123,2)      | (88,8)      | (78,4)      | -   |
| <b>EXPOSITION NETTE</b>             | -           | -            | -           | -           | -   |

Au 31 décembre 2019

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

### 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 30 juin 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 30 juin 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 | 30/06/2020 |
|--|---------|-----------|------------|
| 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<br>30/06/2020 | Flux de trésorerie attendus |                |                |              |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|
|  |                               | Total                       | < 1 an         | 1 à 5 ans      | > 5 ans      |
| Emprunts obligataires et placements privés             | 357,2                         | 422,8                       | 10,1           | 40,2           | 372,6        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 1 132,9                       | 1 196,8                     | 226,2          | 811,7          | 158,9        |
| Emprunts et dettes auprès de parties liées             | 1 502,3                       | 1 537,8                     | 600,8          | 937,0          | -            |
| Comptes courants auprès de parties liées               | 408,9                         | 409,1                       | 409,1          | -              | -            |
| Dettes sur contrats de location financement            | 2,1                           | 2,1                         | 2,1            | -              | -            |
| Dettes financières diverses                            | 11,4                          | 11,4                        | 11,3           | 0,1            | -            |
| Découverts bancaires                                   | 17,9                          | 17,9                        | 17,9           | -              | -            |
| Dettes fournisseurs                                    | 152,1                         | 152,1                       | 152,1          | -              | -            |
| Dettes d'impôts exigibles                              | 10,7                          | 10,7                        | 10,7           | -              | -            |
| <b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS</b>            | <b>3 595,5</b>                | <b>3 760,7</b>              | <b>1 440,3</b> | <b>1 788,9</b> | <b>531,5</b> |
| Dérivés passifs courants                               | 8,0                           | 8,0                         | 8,0            | -              | -            |
| Dérivés passifs non courants                           | 24,7                          | 24,8                        | 5,2            | 17,3           | 2,4          |
| <b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS</b>                | <b>32,7</b>                   | <b>32,8</b>                 | <b>13,2</b>    | <b>17,3</b>    | <b>2,4</b>   |

#### 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                      | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------|
| <b>Actifs financiers</b>                 |            |            |
| Taux fixe                                | 203,2      | 146,3      |
| Taux variable                            | 38,3       | 42,1       |
| <b>Passifs financiers</b>                |            |            |
| Taux fixe                                | (514,2)    | (503,3)    |
| Taux variable                            | (2 918,4)  | (2 774,5)  |
| <b>EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b> |            |            |
| <b>TAUX FIXE</b>                         | (311,0)    | (357,0)    |
| <b>TAUX VARIABLE</b>                     | (2 880,1)  | (2 732,4)  |
| <b>Instruments de couverture de taux</b> |            |            |
| Taux fixe                                | -          | -          |
| Taux variable                            | (2 237,6)  | (1 867,9)  |
| <b>EXPOSITION NETTE APRES COUVERTURE</b> |            |            |
| <b>TAUX FIXE</b>                         | (2 548,6)  | (2 224,9)  |
| <b>TAUX VARIABLE</b>                     | (642,5)    | (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 30 juin 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 30 juin 2020, une hausse du coût de l'endettement de 14,0 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 5,7 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2020. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 66,7 millions d'euros.

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

Sur la base de la position financière au 30 juin 2020, une hausse du coût de l'endettement de 38,1 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 0,1 millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2020. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 57,3 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 retenait 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 fera l'objet d'un suivi spécifique au second semestre 2020 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

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 30/06/2020 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
|---|---|--|----------|----------|----------|
| <b>ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>                        |   |  |          |          |          |
| Créances clients  | Actifs évalués au coût amorti   | 154,5                                      |          | 154,5    |          |
| Instruments dérivés   | Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat         | 5,5  |          | 5,5      |          |
| Autres actifs financiers                                      | Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global                                   | 138,0                                      |          | 138,0    |          |
| Autres actifs financiers                                      | Actifs évalués au coût amorti   | 288,0                                      |          | 288,0    |          |
| Equivalents de trésorerie                                     | Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat   | 203,2                                      |          | 203,2    |          |
| <b>PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS</b>                       |   |  |          |          |          |
| Emprunts obligataires et placements privés                    | Passifs évalués au coût amorti  | 357,2                                      |          | 357,2    |          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit        | Passifs évalués au coût amorti  | 1 132,9                                    |          | 1 132,9  |          |
| Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées | Passifs évalués au coût amorti  | 1 911,2                                    |          | 1 911,2  |          |
| Instruments dérivés   | Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global | 32,7                                       |          | 32,7     |          |
| Dettes fournisseurs   | Passifs évalués au coût amorti  | 152,1                                      |          | 152,1    |          |
| Autres dettes financières                                     | Passifs évalués au coût amorti  | 13,4                                       |          | 13,4     |          |
| Découverts bancaires  | Passifs évalués au coût amorti  | 17,9                                       |          | 17,9     |          |

## NOTE 7 – AUTRES POSTES DU BILAN

## 7.1 CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

| <i>en millions d'euros</i> | 31/12/2019   | Variation de l'exercice | Variations de périmètres | Autres mouvements | 30/06/2020   |
|----------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Valeur Brute               | 214,4        | -4,1                    | 0,0                      | -0,8              | 209,6        |
| Dépréciations              | -35,4        | -19,8                   | 0,0                      | 0,2               | -55,0        |
| <b>VALEUR NETTE</b>        | <b>179,0</b> | <b>-23,9</b>            | <b>0,0</b>               | <b>-0,6</b>       | <b>154,5</b> |

## 7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

| <i>en millions d'euros</i>                            |   | 31/12/2019   | Variation de l'exercice | Variations de périmètre | Autres mouvements | 30/06/2020   |
|---|---|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------|
| Poste bilan actif                                     | Catégorie IFRS 9                        |              |                         |                         |                   |              |
| Participations et autres titres immobilisés           | Titres non consolidés à la juste valeur | 135,8        | 0,3                     | 0,0                     | 1,9               | 138,0        |
| Prêts et créances émis par l'entreprise               | Actifs financiers au coût amorti        | 133,1        | 28,2                    | 0,0                     | -4,4              | 156,9        |
| <b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>          |   | <b>268,9</b> | <b>28,5</b>             | <b>0,0</b>              | <b>-2,6</b>       | <b>294,8</b> |
| Créances financières courantes                        | Actifs financiers au coût amorti        | 88,2         | 0,1                     | 0,0                     | 4,5               | 92,8         |
| Prêts et créances à court terme émis par l'entreprise | Actifs financiers au coût amorti        | 42,1         | -3,1                    | 0,0                     | -0,7              | 38,3         |
| <b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>              |   | <b>130,3</b> | <b>-3,0</b>             | <b>0,0</b>              | <b>3,8</b>        | <b>131,2</b> |

## 7.3 DETTE LOCATIVE

| <i>en millions d'euros</i>     | 31/12/2019   | Variation de l'exercice | Variation de périmètre | Autres mouvements | Effet de Change | 30/06/2020   |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Dettes locatives non courantes | 135,5        | 2,4                     | 0,0                    | -7,7              | -1,8            | 128,4        |
| Dettes locatives courantes     | 19,2         | -7,7                    | 0,0                    | 7,7               | -0,1            | 19,1         |
| <b>DETTES LOCATIVES</b>        | <b>154,8</b> | <b>-5,4</b>             | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>        | <b>-1,9</b>     | <b>147,5</b> |

## NOTE 8 – EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

### 8.1 REVENUS LOCATIFS NETS

#### Détail des charges locatives non récupérées

| en millions d'euros                        | 30/06/2020   | 30/06/2019   |
|--|--------------|--------------|
| Produits liés aux charges locatives gérées | 57,3         | 65,1         |
| Charges locatives gérées                   | -69,7        | - 72,3       |
| <b>CHARGES LOCATIVES NON RECUPEREES</b>    | <b>-12,4</b> | <b>- 7,1</b> |

### 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

#### Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 64,2 millions d'euros au 30 juin 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.

| <i>en millions d'euros</i>              | 31/12/2019     | Inscrits dans le résultat | Inscrits en autres éléments du résultat global | Reclassements et autres (1) | Variations de périmètre | 30/06/2020   |
|---|----------------|---------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|--------------|
| Immobilisations                         | 1 105,0        | -75,2                     | 0,0  | -5,9                        | 0,0                     | 1 023,9      |
| Sur déficits reportables                | -8,9           | -3,9                      | 0,0  | 0,3                         | 0,0                     | -12,6        |
| Autres                                  | -10,0          | -2,3                      | -3,6   | 0,9                         | 0,0                     | -15,0        |
| <b>Actifs/Passifs d'impôts différés</b> | <b>1 086,1</b> | <b>-81,4</b>              | <b>-3,6</b>                                    | <b>-4,7</b>                 | <b>0,0</b>              | <b>996,3</b> |

(1) y compris les écarts de conversion

### 9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

| <i>en millions d'euros</i>  | 30/06/2020   | 30/06/2019   |
|---|--------------|--------------|
| Charges/Produits  |              |              |
| Impôt exigible  | -11,7        | -32,8        |
| Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs | 0,1          | 0,0          |
| Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels                 | 0,3          | -9,4         |
| <b>Impôt exigible</b>   | <b>-11,4</b> | <b>-42,2</b> |
| Variation des différences temporelles                                       | 75,2         | -10,3        |
| Impact des changements de taux  | 0,0          | -0,2         |
| Impôt différé sur déficits reportables                                      | 3,9          | 2,6          |
| Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels                  | 2,3          | -2,0         |
| <b>Impôt différé</b>  | <b>81,4</b>  | <b>-9,9</b>  |
| <b>CHARGES D'IMPÔT</b>  | <b>70,0</b>  | <b>-52,1</b> |

### 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>                                  | 30/06/2020     | TEI<br>30/06/2020 | 30/06/2019   | TEI<br>30/06/2019 |
|---|----------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Résultat des sociétés intégrées avant impôt                 | -324,9         |                   | 147,2        |                   |
| Taux théorique (taux courant français)                      | 32,02%         |                   | 32,02%       |                   |
| <b>Charge fiscale théorique</b>                             | <b>-104,02</b> | <b>32,02%</b>     | <b>47,14</b> | <b>32,02%</b>     |
| Écart de taux sur sociétés mères - filles                   | 9,5            | -2,93%            | -10,9        | -7,39%            |
| Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture     | -0,8           | 0,26%             | 1,8          | 1,24%             |
| Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits | -0,5           | 0,14%             | -0,4         | -0,28%            |
| Pertes fiscales de l'exercice non activées                  | 7,5            | -2,32%            | 6,0          | 4,09%             |
| Utilisation de déficits reportables non activés             | -1,0           | 0,30%             | -2,2         | -1,50%            |
| Activation de déficits antérieurs                           | 0,0            | 0,00%             | 0,0          | 0,00%             |
| Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs     | -0,1           | 0,02%             | -0,5         | -0,36%            |
| Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises            | 0,8            | -0,23%            | 0,9          | 0,63%             |
| Différences permanentes / Impôts différés non comptabilisés | 18,6           | -5,72%            | 10,2         | 6,90%             |
| <b>Charge fiscale réelle</b>                                | <b>-70,0</b>   | <b>21,54%</b>     | <b>52,1</b>  | <b>35,35%</b>     |
| <b>CHARGE D'IMPÔT</b>                                       | <b>-70,0</b>   | <b>21,54%</b>     | <b>52,1</b>  | <b>35,36%</b>     |

## NOTE 10 – PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

### 10.1 PROVISIONS

#### 10.1.1 Provisions non courantes

| <i>en millions d'euros</i>  | Provisions<br>pour litiges | Avantages<br>au personnel | Autres<br>provisions | TOTAL      |
|---|----------------------------|---------------------------|----------------------|------------|
| <b>TOTAL AU 31/12/2019</b>  | <b>1,1</b>                 | <b>4,2</b>                | <b>0,4</b>           | <b>5,6</b> |
| Dotations   | 0,0                        | 0,2                       | 0,0                  | 0,2        |
| Reprises de provisions utilisées                                      | -0,8                       | -0,5                      | -0,1                 | -1,5       |
| Reprises de provisions sans objet                                     | -0,1                       | 0,0                       | 0,0                  | -0,1       |
| Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global | 0,0                        | 0,0                       | 0,0                  | 0,0        |
| Reclassements et autres mouvements                                    | 0,0                        | 0,0                       | 0,0                  | 0,0        |
| <b>TOTAL AU 30/06/2020</b>  | <b>0,2</b>                 | <b>3,8</b>                | <b>0,3</b>           | <b>4,3</b> |

#### 10.1.2 Provisions courantes

| <i>en millions d'euros</i>  | Provisions<br>pour litiges | Avantages au<br>personnel | Autres<br>provisions | TOTAL       |
|---|----------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
| <b>TOTAL AU 31/12/2019</b>  | <b>2,9</b>                 | <b>0,0</b>                | <b>30,7</b>          | <b>33,7</b> |
| Dotations   | 0,1                        |                           | 0,0                  | 0,1         |
| Reprises de provisions utilisées                                      | -0,6                       |                           | 0,0                  | -0,6        |
| Reprises de provisions sans objet                                     | -0,2                       |                           | 0,0                  | -0,2        |
| Ecarts actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global | 0,0                        |                           | 0,0                  | 0,0         |
| Reclassements et autres mouvements <sup>(1)</sup>                     | -0,2                       |                           | 0,5                  | 0,3         |
| <b>TOTAL AU 30/06/2020</b>  | <b>2,0</b>                 | <b>0,0</b>                | <b>31,3</b>          | <b>33,3</b> |

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

**NOTE 11 – REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL****11.1 CHARGES DE PERSONNEL**

| <i>en millions d'euros</i>                        | 30/06/2020   | 30/06/2019   |
|---|--------------|--------------|
| Rémunérations du personnel après charges sociales | -32,6        | -32,1        |
| Intéressement et participation                    | -1,0         | -2,1         |
| Crédit d'impôt Compétitivité Emploi               | 0,0          | 0,0          |
| Avantages au personnel et paiements en actions    | -0,0         | -0,0         |
| <b>MONTANT NET AU COMPTE DE RESULTAT</b>          | <b>-33,6</b> | <b>-34,1</b> |



## 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 3,3 millions d'euros au 30 juin 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 0,2 million d'euros au 30 juin 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  | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2019 |
|--|------------|------------|------------|
| <b>Produits et charges</b>                                     |            |            |            |
| <b><u>Avec Auchan Holding</u></b>                              |            |            |            |
| Loyers quittancés à Auchan Holding                             | 11,2       | 22,4       | 9,4        |
| Honoraires de property management perçus par Ceetrus           | 0,2        | 1,7        | 1,3        |
| Honoraires de prestations de services versés à Auchan Holding  | 3,3        | 8,9        | 4,6        |
| Résultat des cessions à Auchan Holding                         | 0,0        | 5,5        | 0,7        |
| Charge financière nette des prêts et avances en compte courant | 7,0        | 9,1        | 2,8        |
| Frais de personnel   | 0,8        | 2,6        | 0,6        |
| Frais divers   | 2,2        | 9,5        | 3,9        |
| <b><u>Avec les sociétés MEE</u></b>                            |            |            |            |
| Produits financiers des prêts et avances en compte courant     | 3,1        | 0,8        | 4,6        |
| Honoraires de property management perçus par Ceetrus           | 0,7        | 2,4        | 1,3        |
| Frais divers   | -0,3       | -0,2       | 0,0        |
| <b>Actifs et Passifs</b>                                       |            |            |            |
| <b><u>Avec Auchan Holding</u></b>                              |            |            |            |
| <b>Actifs</b>  |            |            |            |
| Créances clients et comptes rattachés                          | 9,1        | 10,7       | 9,6        |
| Autres créances  | 41,8       | 17,6       | 36,3       |
| Prêts et avances en compte courant consentis                   | 32,5       | 34,3       | 39,7       |
| <b>Passifs</b>   |            |            |            |
| Prêts et avances en compte courant reçus                       | 1 894,0    | 1 743,8    | 1 684,5    |
| Dettes fournisseurs  | 27,2       | 26,4       | 12,4       |
| Autres dettes  | 11,5       | 34,2       | 332,5      |
| <b><u>Avec les sociétés MEE</u></b>                            |            |            |            |
| <b>Actifs</b>  |            |            |            |
| Prêts et avances consentis aux sociétés MEE                    | 239,0      | 198,7      | 89,4       |
| Créances   | 16,1       | 19,3       | 8,6        |
| <b>Passifs</b>   |            |            |            |
| Prêts et avances en compte courant reçus                       | 2,2        | 2,3        | 2,7        |
| Autres dettes  | 0,1        | 0,1        | 0,1        |

## NOTE 13 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 13.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

| <i>en millions d'euros</i>                                       | 30/06/2020   | 31/12/2019   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles</b> | <b>6,3</b>   | <b>6,7</b>   |
| Options sur terrain et immeubles                                 | 6,3          | 6,7          |
| Achats sous condition d'immobilisations futures                  | 0,0          | 0,0          |
| <b>Engagements hors bilan liés au financement</b>                | <b>958,0</b> | <b>915,8</b> |
| Engagements hors bilan reçus liés au financement                 | 0,0          | 0,0          |
| Engagements hors bilan donnés liés au financement                | 399,2        | 399,4        |
| Dettes assorties de garanties                                    | 499,3        | 516,4        |
| <b>Engagements hors bilan liés au périmètre</b>                  | <b>16,9</b>  | <b>16,9</b>  |
| Engagements fermes d'achats titres                               | 0,0          | 0,0          |
| Options d'achats d'actions                                       | 16,9         | 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.

## NOTE 14 – AUTRES INFORMATIONS

### 14.1 CAPITAL

|                                     | Nombre d'actions ordinaires | CAPITAL<br>(en millions d'euros) |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2020</b> | 31 790 080                  | <b>635,8</b>                     |

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

|   | 30/06/2020        | 30/06/2019        |
|---|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier  | 31 790 080        | 31 790 080        |
| Moyenne pondérée des augmentations de capital   |                   |                   |
| Moyenne pondérée des réductions de capital  |                   |                   |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action</b> | <b>31 790 080</b> | <b>31 790 080</b> |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action</b>   | <b>31 790 080</b> | <b>31 790 080</b> |

#### Calcul des résultats par action

| Résultat net de l'ensemble consolidé par action              | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|------------|------------|
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation                | 31 790 080 | 31 790 080 |
| Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€) | -260,9     | 101,5      |
| Par action (en €)  | -8,21      | 3,19       |
| Résultat dilué par action                                    | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
| Nombre moyen pondéré d'actions diluées                       | 31 790 080 | 31 790 080 |
| Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€) | -260,9     | 101,5      |
| Par action (en €)  | -8,21      | 3,19       |

## NOTE 15 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Liste des principales sociétés entrant dans le périmètre de consolidation :

| Pays       | Sociétés                               | % d'intérêt |               | % de contrôle |               | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> |         |
|------------|--|-------------|---------------|---------------|---------------|---|---------|
|            |  | 06/2020     | 12/2019       | 06/2020       | 12/2019       | 06/2020                                 | 12/2019 |
| France     | Ceetrus - SA                           | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Ceetrus France - SA                    | 98,40       | <b>98,40</b>  | 98,40         | <b>98,40</b>  | IG                                      | IG      |
|            | Du Petit Menin - SCI                   | 98,40       | <b>98,40</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Grand Fontenay - SCI                   | 61,12       | <b>61,12</b>  | 62,12         | <b>62,12</b>  | IG                                      | IG      |
|            | Gare du Nord 2024 - SA                 | 64,94       | <b>64,94</b>  | 66,00         | <b>66,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Immaucom - SA                          | 20,00       | <b>20,00</b>  | 20,00         | <b>20,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Les Saisons de Meaux - SASU            | 98,40       | <b>98,40</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
| Belgique   | Ceetrus Finance - SA                   | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
| Espagne    | C.C Zenia, Sociedad Limitada - SARL    | 48,92       | <b>48,92</b>  | 50,00         | <b>50,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Ceetrus Urban Player Spain S.A.U. - SA | 97,84       | <b>97,84</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
| Hongrie    | Ceetrus Hungary - KFT                  | 98,72       | <b>98,72</b>  | 98,72         | <b>98,72</b>  | IG                                      | IG      |
| Italie     | Galleria Cinisello - SRL               | 50,00       | <b>50,00</b>  | 50,00         | <b>50,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Ceetrus Italy - Spa                    | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Patrimonio Real Estate - Spa           | 49,99       | <b>49,99</b>  | 49,99         | <b>49,99</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Gallerie Commerciali Sardegna - SRL    | 50,23       | <b>50,23</b>  | 50,23         | <b>50,23</b>  | IG                                      | IG      |
| Luxembourg | Galerie Commerciale de Kirchberg - SA  | 20,00       | <b>20,00</b>  | 20,00         | <b>20,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C   | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Kubik Kirchberg - SA                   | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | LCO1 - SA                              | 85,00       | <b>85,00</b>  | 85,00         | <b>85,00</b>  | IG                                      | IG      |
| Pologne    | Ceetrus Polska - sp z.o.o.             | 99,49       | <b>99,49</b>  | 99,49         | <b>99,49</b>  | IG                                      | IG      |
| Portugal   | Alegro Alfragide - SA                  | 49,31       | <b>49,31</b>  | 50,00         | <b>50,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Alegro de Setubal - SA                 | 49,31       | <b>49,31</b>  | 50,00         | <b>50,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Brafero - SA                           | 98,29       | <b>98,29</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Ceetrus Portugal - SA                  | 98,29       | <b>98,29</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Alegro Montijo - SA                    | 98,29       | <b>98,29</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Alegro Sintra - SA                     | 98,29       | <b>98,29</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Neutripromo - SA                       | 49,14       | <b>49,14</b>  | 50,00         | <b>50,00</b>  | MEE                                     | MEE     |
|            | Sintra Retail Park - SA                | 98,29       | <b>98,29</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
| Roumanie   | Ceetrus Romania - SARL                 | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
|            | Coresi Business Park - SA              | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
| Russie     | Ceetrus LLC - SARL                     | 99,25       | <b>99,25</b>  | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |
| Ukraine    | Ceetrus Ukraine - LLC                  | 100,00      | <b>100,00</b> | 100,00        | <b>100,00</b> | IG                                      | IG      |

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

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale de Versailles

KPMG S.A.  
TOUR EQHO  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux comptes  
Membre de la compagnie régionale de Versailles

**CEETRUS S.A.**

**Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes  
sur les états financiers semestriels consolidés résumés (Période  
du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020)**

## **Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les états financiers semestriels consolidés résumés**

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020)**

Au directeur général

**CEETRUS S.A.**  
BUSINESS PÔLE LES PRÉS  
18 RUE DENIS PAPIN  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Ceetrus SA et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des états financiers semestriels consolidés résumés de Ceetrus SA relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020, (ci-après « les comptes »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces états financiers semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 3 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses

droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 4 septembre 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste DESCHRYVER  
Associé

KPMG S.A.



Sandie TZINMANN  
Associée