

With you for meaningful partnerships

**Rapport financier
annuel 2018**







SOMMAIRE

O1 Présentation de Ceetrus	4
Le mot du Leader Ceetrus	5
Ceetrus, une aventure humaine	6
Gouvernance Ceetrus	6
Organigramme simplifié des principales sociétés	7
Déclaration du Président	8
O2 Rapport de Gestion 2018	9
Chiffres clés	9
Patrimoine au 31 décembre 2018	10
Etats financiers pro forma des opérations en Italie	20
Faits marquants et principales variations de périmètre de l'année 2018	22
Commentaires sur l'exercice 2018	24
Perspectives 2019	31
Gestion des risques financiers	32
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	34
O3 Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE)	36
O4 États financiers consolidés IFRS au 31 décembre 2018	39
Annexes aux comptes consolidés IFRS au 31 décembre 2018	44
O5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	98

présentation

de Ceetrus





Benoît Lheureux

Leader Ceetrus, en charge de la Direction Générale et
Portfolio General Manager France

Le mot du Leader Ceetrus

Engagé dans un processus de transformation depuis 2016 et porté par sa Vision 2030, Immochan est devenu Ceetrus en juin 2018. Evoluant de foncière commerciale à développeur immobilier mixte, Ceetrus se donne pour mission de contribuer à développer le lien social qui animera la ville de demain en créant des lieux de vie et de commerces durables, smart et animés.

Cette évolution se concrétise d'abord au profit des sites commerciaux existants. Avec pour objectif d'en renforcer la valeur et l'attractivité pour contribuer au succès de nos commerçants et partenaires, Ceetrus réinvente ses sites commerciaux en y intégrant logements, bureaux, loisirs et infrastructures urbaines. Observateur de la ville, l'entreprise agit également dans le cadre de nouveaux programmes pour apporter à chaque territoire une solution urbaine globale et sur mesure. La complémentarité de ces activités forme le socle de la performance de Ceetrus.

Ainsi, en 2018, Ceetrus a poursuivi la régénération de son patrimoine commercial en investissant 1116 millions d'euros nets de cessions. L'entreprise a aussi ouvert plusieurs nouveaux centres commerciaux à haut potentiel, réalisé des acquisitions de qualité et procédé à des arbitrages sur des actifs trop difficilement transformables dans l'esprit de la Vision 2030 de l'entreprise.

Ceetrus s'est également démarqué en tant qu'acteur de la ville, notamment en remportant le concours lancé par Gares & Connexions pour métamorphoser la gare du Nord à 2024. Défini en concertation avec les acteurs du territoire, le projet apportera une réponse innovante aux principaux enjeux du site. Il représente un investissement total de près de 600 millions d'euros.

En somme, bien conscient des évolutions de la société et des citoyens, tant dans leur façon de vivre que de consommer, Ceetrus engage les changements nécessaires pour y répondre. Les succès de 2018 nous incitent à poursuivre dans cette voie et à accélérer notre transformation.

En 2019, Ceetrus maintiendra donc ce niveau d'exigence en poursuivant sa propre mutation. Faire évoluer ses métiers, penser le commerce et les lieux de vie autrement, innover, avoir un impact positif sur les territoires et ses habitants dans une démarche de co-construction avec toutes ses parties prenantes sont les incontournables de Ceetrus. En veillant en permanence à l'équilibre de notre activité entre le soin à apporter à nos sites existants et notre capacité à développer des nouveaux projets urbains, 2019 sera rythmée par la livraison d'importants sites commerciaux en Europe et de lieux de vie clés pour les habitants **with citizens • for citizens.**

CEETRUS, UNE AVENTURE HUMAINE

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

Gestionnaire de 295 galeries commerciales 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

Les membres

du Comité des Leaders (Colead) Ceetrus



Benoît LHEUREUX

Leader Ceetrus en charge de
la Direction Générale
et General Manager
Portfolio France



Marco BALDUCCI

General Manager Portfolio
Italie, Luxembourg
et Leader Finances
et Système d'Information



Tatian DIACONU

General Manager Portfolio
Pologne, Roumanie,
Russie, Ukraine



Assya GUETTAF

Leader Positive Impact



Bénédicte LENOIRE

Leader Human Adventure



Valentin SERRANO

General Manager Portfolio
Espagne, Portugal, Hongrie



Les membres du conseil d'administration



Vianney MULLIEZ

Président du Conseil
d'Administration Ceetrus



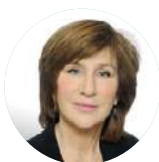
Jean DUFORST

Fondateur et Président
d'ID Group



Jean-Charles LEFEVRE

Personne qualifiée externe



Perrine VIDALENCHE

Personne qualifiée externe



Alexis GROLIN

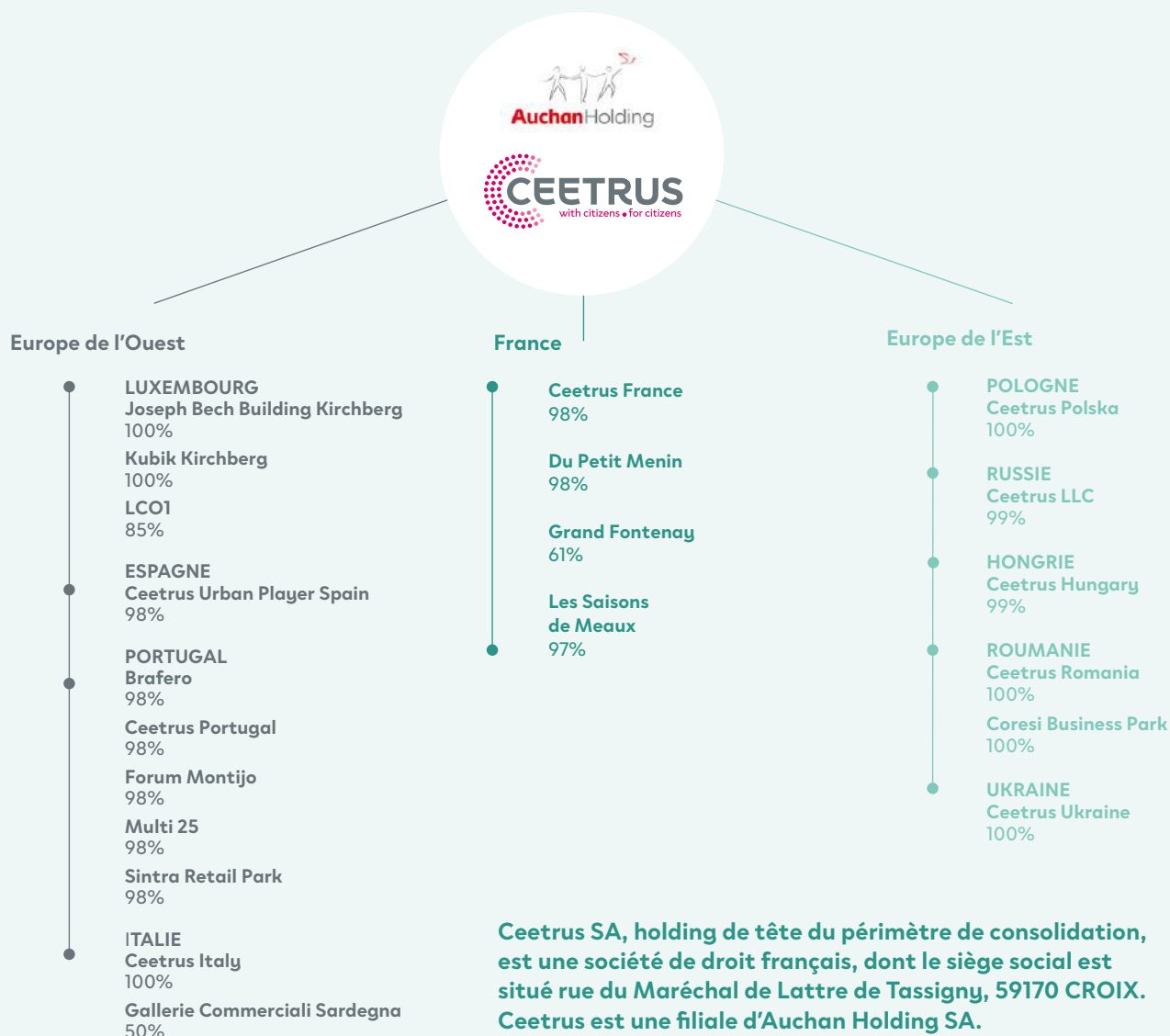
DG Creadev Chine



Sébastien CLERC

DG de Voltalia

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS





Vianney MULLIEZ

Président du Conseil d'administration de Ceetrus

Fait à Croix, le 26 mars 2019

« 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. »



RAPPORT DE GESTION 2018

Ceetrus en chiffres



10 pays



891
collaborateurs



295
sites
commerciaux



1 Milliard
de visiteurs



2,2 Millions
m2 GLA

523 M€

de revenus locatifs
bruts 2018 (+15%)

364 M€

EBITDA

2,6 Md€

de dette financière
nette

31,0 %

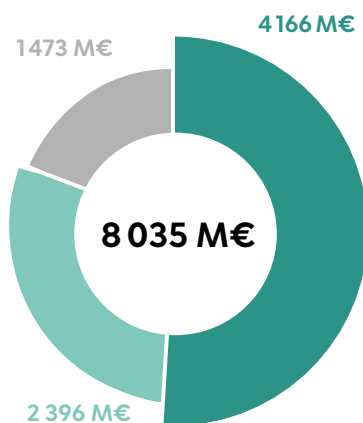
Loan To Value

16,8 x

Interest
Coverage
Ratio

Juste valeur des actifs

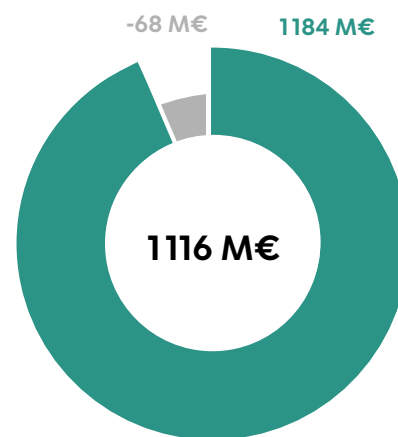
8035 Millions € (+10,3 %)



2018

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

Investissements nets



2018

- Cessions
- Investissements bruts

Patrimoine au 31 décembre 2018

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

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

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

Valorisé à plus de 8 milliards d'euros au 31 décembre 2018, le portefeuille de Ceetrus se distingue par la diversité de ses actifs en termes de taille et d'activité (galeries commerciales, parcs d'activités commerciales, bureaux et hôtel).

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

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
France	Propriété / Location - 97 sites			3 905	1 847 620	
Angoulême	La Couronne	Gallerie	1990	50	6 571	100%
	La Couronne	PAC	1990	12	31 277	100%
Annecy	Grand Epagny	Gallerie	1983	70	12 506	100%
	ANNECY	PAC	1983	4	10 601	100%
Arras	Arras	Gallerie	1969	27	4 389	100%
	Arras	PAC	1969	18	15 270	100%
Aubagne	Aubagne	Gallerie	1980	4	231	100%
	Aubagne	PAC	1980	26	51 185	100%
Aubiere	Aubière	Gallerie	1970	1	90	100%
Avignon / Montfavet	Avignon Mistral 7	Gallerie	1974	52	11 930	100%
Barentin	Barentin	PAC	2009	2	6 113	100%
Bessoncourt	Porte Des Vosges	Gallerie	1976	22	6 562	100%
	Porte Des Vosges	PAC	1976	1	3 735	100%
Bethune	Bethune	PAC	1985	2	5 159	100%
Beziers	Beziers	Gallerie	1974	6	948	35%
Bias	Bias	PAC	1984	1	452	100%
Biganos	Biganos	Gallerie	1984	15	1 867	100%
Blois	Blois-Vineuil	Gallerie	1982	51	8 838	100%
Bordeaux Lac	Bordeaux Lac	Gallerie	1980	112	27 963	100%
	Bordeaux Lac	PAC	1991	25	91 308	100%
Bouliac	Bouliac	Gallerie	1981	37	5 051	100%
	Bouliac	PAC	1981	7	10 834	100%
Boulogne Sur Mer	Côte d'Opale	Gallerie	1971	48	7 498	100%
	Côte d'Opale	PAC	1971	11	13 377	100%
Bretigny	Brétigny sur Orge	Gallerie	1968	90	17 040	100%
	Promenades de Bretigny	PAC	2019	1	11 880	50%
Brive Le Puy	Brive Charen.	Gallerie	1969	12	843	100%
Caluire	Lyon Caluire	Gallerie	1994	45	7 058	100%
Cambrai	Cambrai	PAC	1969	1	5 000	100%
Castres	Castres	Gallerie	1986	27	2 544	100%
	Castres	PAC	1998	11	14 228	100%
Cavaillon	Cavaillon	Gallerie	1982	19	2 319	100%
Chambray	Chambray	Gallerie	1982	1	1 290	100%
Chasseneuil	Chasseneuil	Gallerie	1980	35	8 453	100%
	Chasseneuil	PAC	2015	1	1 636	100%
Chateauroux	Chateauroux	Gallerie	1980	23	2 996	100%
	Chateauroux	PAC	2013	1	400	100%
Châtelleraut	Châtelleraut	Gallerie	1969	29	4 165	100%
	Châtelleraut	PAC	2002	1	432	100%
Cherbourg	Cherbourg	Gallerie	1989	2	31	100%
Clermont Ferrand	Clermont Ferrand Ceetrus	Gallerie	1997	8	1 892	100%
	Clermont Ferrand Neyrat	Gallerie	2012	22	2 190	50%

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
France	Propriété / Location - 97 sites			3 905	1 847 620	
Cognac	Cognac	Gallerie	1990	35	4 626	100%
	Cognac	PAC	1990	3	2 805	100%
Croix	Croix	PAC	2006	1	7 534	100%
Dardilly / Lyon	Porte de Lyon	Gallerie	1986	33	3 690	100%
Dardilly	Porte de Lyon	PAC	2003	2	1 401	100%
Dieppe	Dieppe	Gallerie	1991	1	1 013	100%
	Dieppe	PAC	1991	6	22 377	100%
Domerat	Montluçon Domerat	Gallerie	1970	26	3 615	100%
	Domerat	PAC	2006	1	420	100%
Dury	Dury Les Amiens / Amiens Sud	Gallerie	1970	50	9 183	100%
	Dury Les Amiens / Amiens Sud	PAC	2000	2	5 898	100%
Englos	Englos Les Géants	Gallerie	1969	87	17 218	100%
	Englos Les Géants	PAC	1976	20	91 109	100%
Epinay	L'Ilo - Epinay	Gallerie	2013	45	11 026	100%
Fâches-Thumesnil	Fâches Thumes.	Gallerie	1994	59	8 734	100%
	Fâches Thumes.	PAC	2016	7	21 831	100%
Fontenay	Val de Fontenay	Gallerie	1973	86	21 348	62%
	Val de Fontenay	PAC	1973	4	422	62%
Gien	Gien	Gallerie	1987	9	1 677	100%
Grande Synthe	Grande Synthe	Gallerie	1974	33	5 296	100%
	Grande Synthe	PAC	1974	13	53 667	100%
Grasse	Grasse	Gallerie	1999	14	1 343	100%
Halluin	Halluin	PAC	2010	6	1 407	100%
Hirson	Hirson	Gallerie	1976	4	751	100%
Illkirch	Strasbourg Illkirch	Gallerie	1970	67	15 909	100%
	Strasbourg Illkirch	PAC	1970	2	3 180	100%
Ivry	Ivry	PAC	2015	20	4 263	100%
La Seyne Sur Mer	Côté Seyne	Gallerie	1973	52	7 224	100%
	Côté Seyne	PAC	2003	2	1 848	100%
Laxou	La Sapiniere	Gallerie	1986	32	5 494	100%
Le Canet	Le Canet	Gallerie	1972	17	3 298	100%
Le Mans	Le Mans	Gallerie	1982	73	13 617	100%
	Le Mans	PAC	1990	20	41 326	100%
Le Pontet	Avignon Nord	Gallerie	1974	114	23 442	100%
	Avignon Nord	PAC	1986	29	85 144	100%
Leers	Leers	Gallerie	1970	52	7 530	100%
	Leers	PAC	1992	12	19 920	100%
Lesquin	Lesquin	PAC	1992	2	5 399	100%
Louvroil	Val de Sambre	Gallerie	1970	81	13 186	100%
	Val de Sambre	PAC	2016	21	30 929	100%
Luxeuil	Luxeuil	Gallerie	1977	1	103	100%
Lyon / Saint Priest	Porte des Alpes	Gallerie	1981	63	12 331	100%
Lyon	Porte des Alpes	PAC	1981	6	19 199	100%
Mantes La Jolie	Mantes	Gallerie	1975	37	6 322	100%
	Mantes	PAC	1975	8	5 484	100%
Marseille	Marseille St Loup	Gallerie	1981	33	4 688	100%
Maurepas	Maurepas - Pariwest	Gallerie	1980	34	3 687	100%
	Maurepas - Pariwest	PAC	1980	3	1 133	100%
Mazamet	Mazamet	Gallerie	1981	10	353	100%
Meaux	Les Saisons De Meaux	Gallerie	2015	103	29 378	100%
	Meaux (Halles)	Gallerie	2004	17	1 418	100%
Mers Les Bains	Mers Les Bains	Gallerie	1973	10	1 320	100%
Méru	Méru	PAC	1996	3	810	100%
Mont Saint Martin	Pôle Europe Mont St Martin	Gallerie	2003	85	20 790	100%
	Pôle Europe Mont St Martin	PAC	2014	3	4 504	100%
Montauban	Les Trois Rivières	Gallerie	2010	36	5 711	100%
	Les Trois Rivières	PAC	1996	3	4 677	100%
Montgeron	Montgeron	Gallerie	1984	4	10 146	100%
	Montgeron	PAC	1999	3	102	100%

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
France	Propriété / Location - 97 sites			3 905	1 847 620	
Montivilliers	La Lézatrde	Gallerie	1978	43	19 937	100%
Mulhouse	Mulhouse	Gallerie	1996	37	5 647	100%
Nancy	Nancy Lobau	Gallerie	1968	16	1 758	100%
	Nancy Lobau	PAC	2003	1	979	100%
Neuilly Sur Marne	Neuilly/Marne	Gallerie	1972	2	570	100%
Noyelles-Godault	Noyelles	Gallerie	1972	118	28 308	100%
	Noyelles	PAC	1973	30	57 896	100%
Olivet	Orléans Olivet	Gallerie	1970	15	2 726	100%
Orléans	Orléans Saint Jean de La Ruelle	PAC	2015	11	25 503	100%
	Orléans	Gallerie	1971	41	18 473	100%
Osny	L'oseraie	Gallerie	1988	1	856	100%
Pau	Pau	Gallerie	1976	31	3 812	100%
Périgueux	Perigeux - Marsac	PAC	2003	5	6 157	100%
	Périgueux	Gallerie	1985	43	5 044	100%
Perpignan	Porte d'Espagne	Gallerie	1969	59	11 535	100%
	Porte d'Espagne	PAC	2011	12	61 943	100%
Petite-Forêt	Petit Forêt	PAC	1986	15	40 858	100%
	Petite Forêt	Gallerie	1972	46	8 046	100%
Plaisir	Grand Plaisir	Gallerie	1975	73	13 337	100%
	Grand Plaisir	PAC	1975	11	33 216	100%
Poitiers	Poitiers Sud	Gallerie	2007	63	10 467	100%
Roncq	Roncq	Gallerie	1970	48	11 307	100%
	Promenade de Flandres	PAC	2017	57	99 684	100%
Saint Cyr	Saint Cyr - Equatop	Gallerie	1977	29	3 271	100%
	Saint Cyr	PAC	2007	3	8 747	100%
Saint Genis	Saint Genis	Gallerie	1981	1	896	100%
	Saint Genis	PAC	1997	2	1 095	100%
Saint Martin Laert	Saint Martin Laert	PAC	1999	1	1 628	100%
Saint-Omer	Rives de l'Aa	Gallerie	1972	57	8 464	58%
	Rives de l'Aa	PAC	2009	3	15 740	100%
Saint Quentin	Saint Quentin	Gallerie	1972	47	7 313	100%
	Saint Quentin	PAC	2013	9	25 963	100%
Schweighouse	Schweighouse	Gallerie	1981	22	2 794	100%
	Schweighouse	PAC	1981	1	770	100%
Semecourt	Metz Sémécourt	Gallerie	1992	79	13 774	100%
	Metz Sémécourt	PAC	1992	19	73 286	100%
Sète	Les Métairies / Sète	Gallerie	1998	18	2 072	Location
Strasbourg	Strasbourg	Gallerie	1977	46	14 154	100%
Tours	Tours	Gallerie	1969	2	1 052	100%
	Tours	PAC	1969	2	1 067	100%
Trignac	Trignac	Gallerie	1982	55	6 816	100%
	Trignac	PAC	1996	1	11 284	100%
Valence	Porte d'Ardèche	Gallerie	1973	49	7 294	100%
	Guilherand Grange	PAC	1973	1	605	100%
Valenciennes	Valenciennes	Gallerie	1973	10	931	100%
	Valenciennes	PAC	1998	1	100	100%
Villars	Villars	Gallerie	1985	55	6 902	100%
	Villars	PAC	1991	8	22 267	100%
Villebon Sur Yvette	Villebon 2	Gallerie	1988	50	7 802	100%
Vitry	Vitry	Gallerie	2004	18	3 067	100%
France	Mandat - 8 sites				34 343	

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Luxembourg	Propriété / Location - 3 sites			69	59 278	
Luxembourg	JBBK	Bureau	2018		37 600	100%
Luxembourg	Kubik	Bureau	2018	-	9 087	100%
Luxembourg	Kirchberg (géré par Ceetrus)	Galerie	1996	69	12 591	20%
Luxembourg	Mandat - 0 site					



Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Espagne	Propriété / Location - 29 sites			1196	324 351	
Alboraya, Valencia	Alcampo Alboraya	Gallerie	1985	17	2 570	100%
	Pac Alboraya	PAC	1985	2	1 163	100%
Alcalá de Henares, Madrid	Alcampo La Dehesa	Gallerie	1991	72	10 938	100%
	Pac La Dehesa	PAC	1991	8	55 351	100%
Alcorcón, Madrid	Alcampo Alcorcon	Gallerie	1994	35	4 293	100%
	Pac Alcorcon	PAC	1994	2	434	100%
Burgos, Castilla la Mancha	Alcampo Burgos	Gallerie	1996	50	7 838	87%
Colmenar Viejo, Madrid	Alcampo Colmenar Viejo	Gallerie	2007	68	12 861	100%
	Colmenar Viejo New Units	Gallerie	1905	1	2 106	100%
	Pac Colmenar Viejo	PAC	2007	9	5 784	100%
Cuenca, Cuenca	Alcampo Cuenca	Gallerie	1996	15	1 308	100%
	Pac Cuenca	PAC	1996	2	450	100%
Ferrol, La Coruña	Alcampo Ferrol	Gallerie	1986	26	2 363	100%
	Pac Ferrol	PAC	1986	3	330	100%
Gijón, Asturias	Alcampo Gijon	Gallerie	1982	19	1 305	100%
Granada, Granada	Alcampo Granada	Gallerie	1989	26	3 964	100%
	Pac Granada	PAC	1989	3	1 961	100%
La Coruña, La Coruña	Alcampo La Coruña	Gallerie	1985	16	823	100%
	Pac La Coruña	PAC	1985	1	170	100%
Linares, Jaen	Alcampo Linares	Gallerie	1996	21	1 752	100%
	Pac Linares	PAC	1996	2	995	100%
Logroño, La Rioja	Alcampo Logroño	Gallerie	1989	63	16 682	100%
	Pac Logroño	PAC	1989	2	1 170	100%
Madrid, Madrid	Alcampo Pio Xii	Gallerie	1996	23	1 392	100%
	Pac Pio Xii	PAC	1996	2	305	100%
	Alcampo Moratalaz	Gallerie	1986	24	1 719	100%
	Pac Moratalaz	PAC	1986	2	552	100%
	Alcampo Vallecas	Gallerie	1982	11	400	100%
	Pac Vallecas	PAC	1982	2	525	100%
Marraxti, Islas Baleares	Alcampo Marratxi	Gallerie	1993	46	6 436	100%
	Pac Marratxi	PAC	1993	5	6 940	100%
Motril, Granada	Alcampo Motril	Gallerie	1998	13	572	100%
	Pac Motril	PAC	1998	3	3 998	100%
Nalón, Asturias	Alcampo Nalon	Gallerie	2003	63	14 340	100%
	Pac Nalon	PAC	2003	2	253	100%
Oiartzun, Guipúzcoa	Oiartzun New Units	Gallerie	1905	1	1 403	100%
Orihuela	Zenia Boulevard (géré par Ceetrus)	Gallerie	2012	158	67 682	50%
Tenerife	Alcampo La Laguna	Gallerie	1992	53	9 741	100%
Sant Adrià, Barcelona	Alcampo Sant Adria	Gallerie	2001	36	6 569	100%
Sant Boi, Barcelona	Alcampo Sant Boi	Gallerie	1997	66	5 437	100%
	Sant Boi New Units	Gallerie	1905	4	1 952	100%
	Pac Sant Boi	PAC	1997	1	330	100%
Sant Quirze, Barcelona	Alcampo Sant Quirze	Gallerie	1990	23	1 888	100%
	Pac Sant Quirze	PAC	1990	2	221	100%
Sevilla, Sevilla	Alcampo Sevilla	Gallerie	1990	35	12 224	100%
Telde, Las Palmas	Alcampo Telde	Gallerie	1997	28	3 146	100%
Utebo, Zaragoza	Alcampo Utebo	Gallerie	1981	27	2 502	100%
	Pac Utebo	PAC	1981	4	5 587	100%
Vigo, Pontevedra	Alcampo Vigo 2	Gallerie	1988	16	1 354	100%
	Alcampo Vigo 1	Gallerie	1981	7	1 025	100%
	Hotel Vigo	Hotel	1905		990	100%
	Pac Vigo 1	PAC	1981	1	128	100%
	Pac Vigo 2	PAC	1988	2	449	100%
Zaragoza, Zaragoza	Alcampo Los Enlaces Zaragoza	Gallerie	1997	23	7 410	100%
	Office Los Enlaces Zaragoza	Office	2016	1	689	100%
Espagne	Mandat - 0 site					

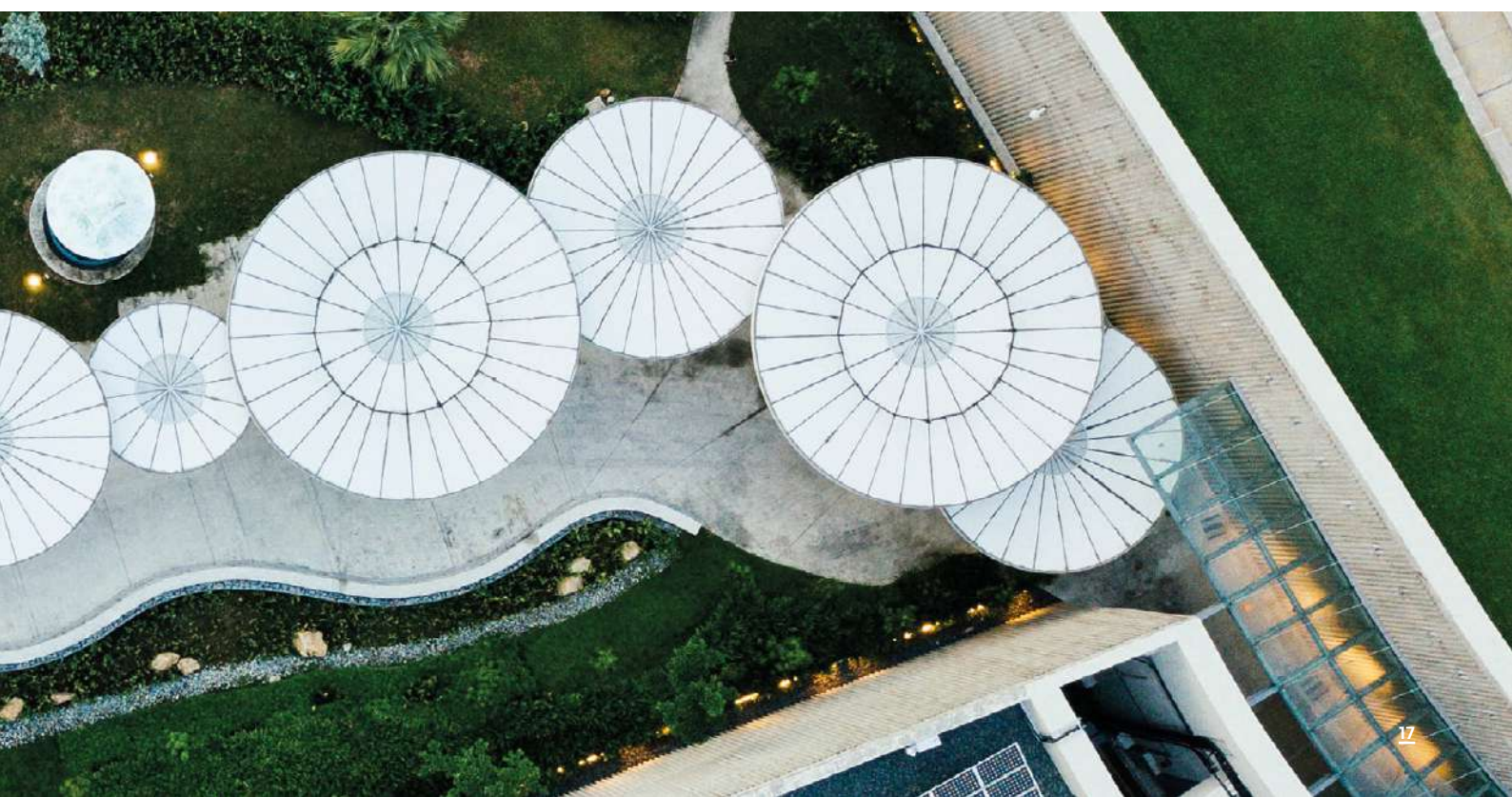
Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Portugal	Propriété / Location - 10 sites			699	162 951	
Alfragide	Alegro Alfragide (géré par Ceetrus)	Gallerie	1988	127	9 886	50%
Canidelo	Canidelo	Gallerie	2009	8	417	Location
Castelo Branco	Alegro Castelo Branco	Gallerie	1991	44	7 656	100%
Famalicão	Centro Comercial Jumbo Famalicão	Gallerie	1996	31	3 339	100%
Maia	Centro Comercial Jumbo Da Maia	Gallerie	1991	34	7 437	100%
Montijo	Forum Montijo	Gallerie	2003	140	57 087	100%
Santo Tirso	Centro Comercial Pão Açúcar Sto. Tirso	Gallerie	1996	7	670	100%
Setubal	Alegro Setubal (géré par Ceetrus)	Gallerie	1992	117	13 928	50%
Sintra	Centro Comercial Jumbo Sintra	Gallerie	2015	17	749	100%
	Sintra Retail Park	PAC	2000	17	20 102	100%
	Forum Sintra	Gallerie	2011	157	41 682	100%
Portugal	Mandat - 2 sites				2 423	

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Italie	Propriété / Location - 32 sites			1 226	254 330	
Bergamo	Bergamo	Gallerie	1976	19	1 864	Location
Brescia	Brescia S. Anna / Mazzano	Gallerie	1995	18	4 516	100%
Cagliari	Cagliari Marconi	Gallerie	1994	46	10 295	50%
Cagliari	Cagliari Santa Gilla	Gallerie	1992	45	10 384	50%
Casamassima	Casamassima	Gallerie	1995	101	33 653	100%
Catane	Catania La Rena	Gallerie	1998	16	3 124	100%
	Misterbianco	Gallerie	1989	17	1 485	Location
Cesano	Cesano Boscone	Gallerie	2005	65	13 938	Location
Codogno	Codogno	Gallerie	1989	20	4 320	Location
Concesio	Concesio	Gallerie	1972	15	2 525	Location
Falconara	Falconara	Gallerie	1992	24	2 204	Location
Fano	Fanocenter	Gallerie	1994	46	11 474	100%
Loreto	Loreto	Gallerie	2005	21	3 685	Location
Merate	Merate	Gallerie	1976	32	8 202	Location
Mira	Mira	Gallerie	2000	8	1 041	100%
Modugno	Modugno	Gallerie	2004	23	4 370	100%
Monza	Monza	Gallerie	2008	77	14 064	Location
Mugnano	Mugnano	Gallerie	1992	40	9 445	Location
Napoli	Neapolis	Gallerie	2010	71	14 022	100%
Nerviano	Nerviano	Gallerie	1991	23	2 498	Location
Olbia	Olbia	Gallerie	1993	59	12 006	50%
Palermo	Palermo Nuova Citta	Gallerie	1990	9	907	100%
Piacenza	San Rocco Al Porto	Gallerie	1992	36	6 974	100%
Pompei	Pompei	Gallerie	1990	18	3 488	100%
Rescaldina	Rescaldina	Gallerie	2000	83	19 242	100%
Rivoli	Rivoli	Gallerie	1986	18	1 448	Location
Roma	Collatina	Gallerie	1999	7	375	100%
	Casal Bertone	Gallerie	1998	59	7 976	Location
Sassari	Sassari Preda Niedda	Gallerie	1990	57	16 737	50%
Taranto	Taranto Porte Dello Jonio	Gallerie	1999	76	16 606	100%
Venaria	Venaria	Gallerie	1982	23	2 348	100%
Vimodrone	Vimodrone	Gallerie	1989	54	9 114	100%
Italie	Mandat - 18 sites				248 946	

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Hongrie	Propriété / Location - 18 sites			690	184 801	
Budakalasz	Budakalasz	Gallerie	2012	36	3 520	100%
	Budakalasz	PAC	2012	1	1 160	100%
Budaors	Budaors	Gallerie	1998	62	6 531	100%
	Budaors	PAC	2017	1	2 773	100%
Csömör	Csomor	Gallerie	2002	25	1 493	100%
	Csomor	PAC	2002	1	1 160	100%
Debrecen	Debrecen	Gallerie	2012	27	443	100%
Dunakeszi	Dunakeszi	Gallerie	2001	67	9 382	100%
	Dunakeszi	PAC	2001	7	61 115	100%
Fot	Fot	Gallerie	2012	50	7 118	100%
Kecskemét	Kecskemét	Gallerie	2002	35	5 386	100%
	Kecskemét	PAC	2002	1	3 000	100%
Maglód	Maglod	Gallerie	2009	48	6 165	100%
	Maglod	PAC	2009	2	4 624	100%
Miskolc	Miskolc 1	Gallerie	2008	45	6 228	100%
	Miskolc 2	Gallerie	2012	31	3 578	100%
	Miskolc	PAC	2008	3	9 016	100%
Óbuda	Óbuda	Gallerie	2003	19	692	100%
Solymár	Solymar	Gallerie	2005	22	1 939	100%
	Solymar	PAC	2005	2	5 735	100%
Soroksar	Soroksar	PAC	2000	6	14 474	100%
	Soroksar	Gallerie	2000	66	6 130	100%
Szeged	Szeged	Gallerie	2012	22	3 466	100%
Szekesfehervar	Szekesfehervar	Gallerie	2001	23	1 443	100%
	Szekesfehervar	PAC	2005	3	4 452	100%
Szigetszentmiklós	Szigetszentmiklos	Gallerie	2002	25	1 783	100%
Szolnok	Szolnok	Gallerie	2012	22	4 883	100%
Torokbalint	Torokbalint	Gallerie	2012	38	7 111	100%
Hongrie	Mandat - 0 site					



Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Roumanie	Propriété / Location - 23 sites			802	215 695	
Bacau	Bacau	Gallerie	2014	12	808	Location
Baia Mare	Baia Mare Gallery	Gallerie	2015	16	4 579	100%
Brasov	Brasov Vest Gallery	Gallerie	2014	16	755	100%
	Coresi Gallery	Gallerie	2015	118	30 800	100%
	Coresi Business Park	Bureau	2016	97	46 393	100%
	Coresi Retail Park	PAC	2015	13	13 748	100%
Bucuresti	Berceni Gallery	Gallerie	2015	18	1 205	100%
	Crangasi Gallery	Gallerie	2012	25	2 234	100%
	Drumul Taberei Gallery	Gallerie	2014	83	12 032	100%
	Pallady Gallery	Gallerie	2015	14	1 918	100%
	Titan	Gallerie	2006	67	7 133	Location
	Vitan Gallery	Gallerie	2014	20	2 667	100%
Cluj	Cluj Gallery	Gallerie	2015	24	12 822	100%
Constanta	Constanta Gallery	Gallerie	2015	21	4 314	100%
Craiova	Craiova Gallery	Gallerie	2014	34	6 655	100%
	Craiova Retail Park	PAC	2016	1	1 128	100%
Galati	Galati Gallery	Gallerie	2015	0	19 304	100%
Oradea	Oradea Gallery	Gallerie	2015	27	5 755	100%
Pitesti	Pitesti	Gallerie	2007	37	4 787	Location
	Pitesti Gavana Gallery	Gallerie	2015	25	10 532	100%
Ploiesti	Ploiesti Gallery	Gallerie	2015	17	1 870	100%
Satu Mare	Satu Mare Gallery	Gallerie	2015	21	5 660	100%
Sibiu	Sibiu	Gallerie	2014	17	938	Location
Targu Mures	Targu Mures Gallery	Gallerie	2014	17	4 029	100%
Timisoara	Timisoara Nord Gallery	Gallerie	2015	31	7 128	100%
	Timisoara Sud Gallery	Gallerie	2015	31	6 503	100%
Roumanie	Mandat - 0 site					



Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Pologne	Propriété / Location - 24 sites			1 354	220 551	
Bielany	Bielany	Gallerie	2003	79	22 836	100%
Bielskobiala	Bielsko-Biala	Gallerie	2001	47	4 674	100%
	Bielskobiala	PAC	2001	3	2 572	100%
Bronowice	Galeria Bronowice	Gallerie	2013	167	34 799	100%
Bydgoszcz	Bydgoszcz	Gallerie	2001	46	6 034	100%
Czestochowa	Czestochowa	Gallerie	2001	63	11 768	100%
Gdansk	Gdansk	Gallerie	1998	70	15 300	100%
Gliwice	Gliwice	Gallerie	2010	49	6 597	100%
Hetmanska	Hetmanska	Gallerie	2008	59	11 564	100%
Katowice	Katowice	Gallerie	2000	31	3 087	100%
Kolbaskowo	Kolbaskowo	Gallerie	2008	40	5 182	100%
Komorniki	Komorniki	Gallerie	2001	54	5 626	100%
Krasne	Rzeszow/Krasne	Gallerie	2006	38	6 045	100%
Legnica	Legnica	Gallerie	2002	42	3 794	100%
Lomianki	Lomianki	Gallerie	2012	94	16 384	100%
Mikolow	Mikolow	Gallerie	2000	56	4 992	100%
Modlinska	Modlinska	Gallerie	1998	19	1 026	100%
Piaseczno	Piaseczno	Gallerie	1996	54	7 239	100%
Plock	Plock Shopping Centre	Gallerie	2001	29	3 131	100%
	Plock	PAC	2001	3	2 866	100%
Produkcyjna	Produkcyjna	Gallerie	2000	54	7 361	100%
Rumia	Port Rumia	Gallerie	2007	85	21 177	100%
Sosnowiec	Sosnowiec	Gallerie	1999	52	4 120	100%
Swadzim	Swadzim	Gallerie	2000	52	6 386	100%
Walbrzych	Walbrzych	Gallerie	2004	45	4 266	100%
Zory	Zory	Gallerie	2001	23	1 724	100%
Pologne	Mandat - 0 site					

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Russie	Propriété / Location - 15 sites			706	133 040	
Altufievo	Altufievo	Gallerie	2005	53	6 741	100%
Andreevka	Andreevka/Zelenograd	Gallerie	2010	19	997	100%
Izhevsk	Izhevsk	Gallerie	2011	19	1 416	100%
Lefortovo	Lefortovo	Gallerie	2009	21	985	100%
Marfino	Marfino	Gallerie	2003	58	5 141	100%
Mytischki	Mytischki	Gallerie	2002	41	4 923	100%
Rostov Orbitalnaya	Rostov Orbitalnaya	Gallerie	2008	26	1 526	100%
Rostov-Gorizont	Rostov-Gorizont	Gallerie	2009	31	5 713	100%
Ryazanka	Ryazanka	Gallerie	2006	14	759	100%
Sokolniki	TDK Troika	Gallerie	2008	104	18 709	100%
Krasnogorsk	Auchan Krasnogorsk	Gallerie	2004	24	1 689	100%
Tambov	Tambov	Gallerie	2009	48	13 825	100%
Togliatti	Aquarelle, Togliatti	Gallerie	2017	52	11 401	100%
Tumen	Auchan Tumen Crystal	Gallerie	2013	20	955	100%
Volgograd	Volgograd Aquarelle	Gallerie	2013	176	58 260	100%
Russie	Mandat - 24 sites				39 079	

Localisation	Site	Type	Année de création	Unités commerciales	Surface GLA m2	Détention %
Ukraine	Propriété / Location - 4 sites			130	20 502	
Belitchi	Belitchi	Galerie	2009	29	1 470	Location
Chernigivska	Chernigivska	Galerie	2014	7	737	Location
Kiev	Retail Park Petrivka	PAC	2008	8	10 941	100%
	Petrovka	Galerie	2008	35	2 147	Location
	Rive Gauche 1	Galerie	2018	51	5 207	Location
Ukraine	Mandat - 0 site					



États financiers pro forma des opérations en Italie

Les présents états financiers sont les premiers états financiers de Ceetrus établis conformément aux IFRS, retraités des impacts des opérations intervenues fin 2018 en Italie.

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

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

Afin d'assurer la comparabilité des données, le compte de résultat, le bilan, les indicateurs basés sur les états financiers et les données extra financières sont présentés dans le rapport de gestion comme si l'opération de cession d'Auchan SPA et le rachat de Ceetrus Italie avaient eu lieu le 1er janvier 2017.

L'information financière relative à Ceetrus Italie - à l'exception des retraitements de la juste valeur - est reprise telle qu'incluse dans les comptes consolidés d'Auchan Holding.

Compte de Résultat Consolidé – Pro Forma des opérations en Italie

en millions d'euros

	2018	2017
Revenus locatifs bruts	523,2	451,6
Charges locatives non récupérées	- 9,4	- 12,1
Charges sur immeubles	- 41,8	- 38,9
Revenus locatifs nets	472,0	400,5
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	44,0	37,1
Autres produits d'exploitation	- 0,0	- 0,0
Frais de personnel	- 63,3	- 55,9
Frais de structure	- 88,3	- 71,1
Excédent brut opérationnel	364,4	310,7
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	- 15,9	- 14,2
Reprises et dotations aux provisions	- 3,0	- 4,8
Variation de valeur des immeubles de placement	- 167,5	244,4
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>	81,0	98,5
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>	- 86,8	- 76,4
Résultat de cession	- 5,9	22,1
Dépréciation des écarts d'acquisition	- 10,9	-
Résultat opérationnel	161,2	558,0
<i>Produits financiers</i>	1,8	2,8
<i>Charges financières</i>	- 23,5	- 30,6
Coût de l'endettement financier net	- 21,7	- 27,8
Autres produits et charges financiers	- 4,4	- 2,9
Résultat financier	- 26,1	30,7
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	17,5	39,8
Charge d'impôt	- 46,7	- 155,7
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	105,9	411,4
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	101,7	387,4
Intérêts ne donnant pas le contrôle	4,2	24,0

EBITDA

364,4

310,7

Bilan Consolidé - Pro Forma des opérations en Italie

ACTIFS (en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Goodwill	206,1	174,0	152,8
Autres immobilisations incorporelles	19,8	21,8	9,4
Immobilisations corporelles	57,9	36,3	48,7
Immeubles de placement	8 012,3	7 269,1	5 872,4
Participations dans les sociétés mises en équivalence	293,9	237,9	211,8
Instruments dérivés non courants	9,1	0,8	-
Actifs financiers non courants	174,4	167,6	173,3
Actifs d'impôts différés	24,0	10,1	8,0
ACTIFS NON COURANTS	8 797,4	7 917,8	6 476,2
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-
Créances clients	138,6	116,3	105,7
Créances d'impôts exigible	0,3	0,8	5,5
Instruments dérivés courants	4,9	-	-
Actifs financiers courants	107,0	71,5	403,7
Autres actifs courants	318,2	264,7	216,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	159,2	114,5	36,2
ACTIFS COURANTS	728,2	567,8	767,6
TOTAL DES ACTIFS	9 525,6	8 485,5	7 243,8

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Capital social	635,8	635,8	647,8
Primes d'émission	840,8	840,8	521,0
Réserves consolidées	3 139,5	2 881,0	2 784,4
Résultat Net Consolidé	101,7	387,4	-
Capitaux propres - part du groupe	4 717,8	4 745,0	3 953,2
Intérêts ne donnant pas le contrôle	167,1	173,6	123,9
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	4 884,9	4 918,5	4 077,1
Provisions	4,4	4,9	3,8
Emprunts et dettes financières non courantes	1 586,0	304,4	577,2
Instruments dérivés non courants	10,8	0,6	-
Autres passifs non courants	145,6	145,1	145,4
Passif d'impôts différés	1 102,2	1 073,5	904,3
PASSIFS NON COURANTS	2 848,9	1 528,5	1 630,7
Provisions	25,4	20,3	11,5
Emprunts et dettes financières courantes	1 268,8	1 196,1	748,1
Instruments dérivés courants	2,2	0,5	-
Dettes fournisseurs	153,0	115,3	80,5
Dettes d'impôts exigibles	10,6	8,3	1,7
Autres passifs courants	331,8	697,9	694,3
PASSIFS COURANTS	1 791,8	2 038,5	1 536,1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	9 525,6	8 485,5	7 243,8

Faits marquants et principales variations de périmètre de l'année 2018

ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Ceetrus est présent dans 10 pays sur plusieurs secteurs d'activité comme le commerce, le résidentiel, le bureau et les loisirs. Au cours de l'année 2018, Ceetrus a géré 295 galeries contre 297 en 2017. Le nombre d'actifs par zone géographique a évolué comme suit :

	Total	P	L	M
France	-1	-1		
Europe de l'Ouest	+2	+2		
Europe de l'Est	-3		-3	
Total	-2	+1	-3	
P : Propriété / L : Location / M : Mandat de gestion				

En France,

- Ouverture de la phase 1 de l'extension de Noyelles Godault (+32 000 m2 GLA), ouverture de la phase 2 prévue en octobre 2019
- Ouverture de l'extension de Montivilliers au premier trimestre 2018
- En avril 2018, la galerie et le PAC du site de Douai ont été cédés

En Europe de l'Ouest,

- Ouverture de l'extension d'Auchan à Taranto en Italie (+5 000 m2) en septembre 2018
- Ceetrus Portugal a acquis, le 28 février 2018, 50% de la société Neutripromo qui détient un terrain à Lisbonne
- Au Portugal, acquisition le 1er mars 2018 de deux centres commerciaux : Forum Montijo et Forum Sintra et du Retail Park de Sintra (Lisbonne) au travers de l'acquisition de 100% des titres de 5 sociétés
- En août et en novembre 2018, Ceetrus Luxembourg a acheté deux immeubles de bureaux dans le quartier de Kirchberg

En Europe de l'Est,

- En Ukraine, ouverture d'un Retail Park à Petrovka et d'une galerie à Kiev
- Ceetrus Hongrie a développé un programme de 59 logements sur le site commercial de Kecskemét

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION PRO FORMA

Ceetrus publie pour la première fois ses comptes consolidés au 1er janvier 2017, au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018. Les informations correspondent aux états financiers pro forma comme si l'opération de cession d'Auchan SPA et le rachat de Ceetrus Italie avaient eu lieu le 1er janvier 2017.

Depuis 2016, un travail de fond a été effectué pour redistribuer les actifs d'Auchan et de Ceetrus en fonction de leur nature ; les terrains et les galeries revenant à Ceetrus et les surfaces de distribution restant chez Auchan Retail. Ainsi, une vingtaine de galeries (ou partie de galeries) et une cinquantaine de terrains ont été transférées à Ceetrus.

Les opérations de périmètre intervenues en 2017 et 2018 sont décrites dans la note 2.2.3 et 2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

PARTENARIATS

Parce qu'Auchan Retail est propriétaire de toutes ses coques dans les galeries Ceetrus, cela en fait son principal partenaire en termes de gestion de copropriétés. De plus, Auchan Retail est présent dans quasiment toutes les galeries Ceetrus.

En Roumanie, le partenariat avec la société Avantgarden s'inscrit dans la construction de logements à Brasov, dans le quartier Coresi. Depuis le début du projet, 801 appartements ont été vendus dont 585 en 2018 (700 logements supplémentaires prévus en 2019).

Ceetrus et le groupe chinois Dalian Wanda ont conclu un contrat d'investissement pour réaliser ensemble EuropaCity, le plus important projet privé de loisirs, culture, commerce et divertissement en Europe. Les dirigeants des deux groupes ont signé un accord de partenariat, pour le développement de ce projet emblématique du Grand Paris. Initié et porté par Ceetrus, EuropaCity constitue en effet un projet unique. D'un investissement entièrement privé de plus de trois milliards d'euros, il créera une destination de loisirs qui participera au développement économique, social et urbain de l'Île-de-France. Le groupe Dalian Wanda contribuera au financement du projet et apportera son expertise et son savoir-faire, en termes de loisirs, d'hôtellerie et de divertissement.

Lauréat en juin 2018 de l'appel d'offres lancé par Gares & Connexions, Ceetrus métamorphosera la Gare du Nord à horizon 2024, grâce, non seulement, à son expérience des flux et des lieux de vie, mais aussi sa capacité à construire des partenariats forts. Un écosystème d'une soixantaine de partenaires, experts du digital, de la mobilité ou encore des flux, travaillent avec Ceetrus sur ce projet.

A l'issue du Conseil d'Administration de SNCF Mobilités, le 20 décembre 2018, et celui de Ceetrus le 18 décembre, Gares & Connexions et Ceetrus ont annoncé la création et la composition de la structure qui va transformer la Gare du Nord à l'horizon 2024 (SEMOP Gare du Nord 2024), dont l'actionnariat est détenu à 34 % par SNCF Gares & Connexions et 66 % par Ceetrus.



FRANCE - GARE DU NORD

RÉCOMPENSES ET CERTIFICATIONS 2018

En Russie, le centre Aquarelle à Togliatti s'est vu décerner le prix du meilleur nouveau centre commercial de taille moyenne par le Conseil russe des centres commerciaux (RCSC).

En Espagne, le centre commercial Tamarguillo à Séville a été récompensé au titre de la meilleure action RSE suite à la création d'un local dédié aux seniors à l'occasion de la refonte du centre.

Fin mai 2018, lors de la cérémonie de remise des prix du Shopping Centers Forum & Awards 2018, Ceetrus Ukraine a remporté le prix du « Meilleur concept de centre commercial ukrainien », prix décerné par un jury professionnel international.

En Italie, le centre de Fano a été lauréat du prix de la meilleure rénovation décerné par le CNCC Award Italien.

Au Portugal, le Self-Service Kiosks & App d'Alegro a remporté le prix «Emerging Technology» au Gold ICSC European Solal Marketing Award 2018.

En Pologne, Ceetrus a obtenu la certification BREEAM In-Use Excellent pour la galerie de Bronowice à Cracovie ; les certifications BREEAM In-Use Very Good pour les centres d'Hetmańska et de Gdańsk.

MISE EN PLACE DE FINANCEMENTS

Le 7 mai 2018, Ceetrus SA a conclu la levée d'un financement participatif réunissant 231 personnes physiques d'un montant en principal de 36 300 euros à échéance 2020. Ce financement vise à financer la certification éco-responsable du centre commercial Aushopping d'Arras.

Le 19 juillet 2018, Ceetrus SA a conclu la levée d'un financement de 500 millions d'euros à échéance 2023. Ce financement a été souscrit auprès de 5 banques réunies en « Club Deal ».

Le 9 novembre 2018, la société LCO1, filiale indirecte de Ceetrus SA détenue en partenariat, portant le projet de construction d'un centre commercial situé dans le quartier emblématique de La Cloche d'Or au Luxembourg, a conclu un contrat de crédits d'un montant total de 180 millions d'euros à échéance 2026.

Le 11 décembre 2018, Ceetrus SA a conclu la levée d'un financement d'un montant de 60 millions d'euros à échéance 2025. Ce financement a été réalisé sous format d'un placement privé (EuroPP) et a été souscrit auprès d'investisseurs institutionnels.

Le 21 décembre 2018, les sociétés portugaises détenant Forum Montijo et Forum Sintra ont conclu un contrat de crédit d'un montant total de 180 millions d'euros à échéance 2025.



PORTUGAL - FORUM MONTIJO

AUTRES FAITS MARQUANTS

Le 5 juin 2018, Immochan est devenu Ceetrus. Symbole de la transformation entamée depuis deux ans par l'entreprise, ce nouveau nom incarne son évolution de foncière commerciale à développeur immobilier mixte. **with citizens • for citizens**, Ceetrus s'inscrit dans une démarche de dialogue avec les territoires pour créer des espaces urbains équilibrés, vivants et à impact positif.

Récompenses 2018

RUSSIE Aquarelle Togliatti

Élu meilleur centre de taille moyenne en Russie
par le RCSC Award

UKRAINE, Rive Gauche

L'Ukrainian Real Estate Club a décerné le prestigieux prix
du « Meilleur concept de centre commercial Ukrainien »

ESPAGNE, Centre commercial Tamarguillo

Un local dédié aux seniors à Séville récompensé
au titre de la meilleure action RSE

ITALIE Fano Center

Lauréat du prix « Rénovation » décerné
par le CNCC Award Italien

PORTUGAL, Alegro

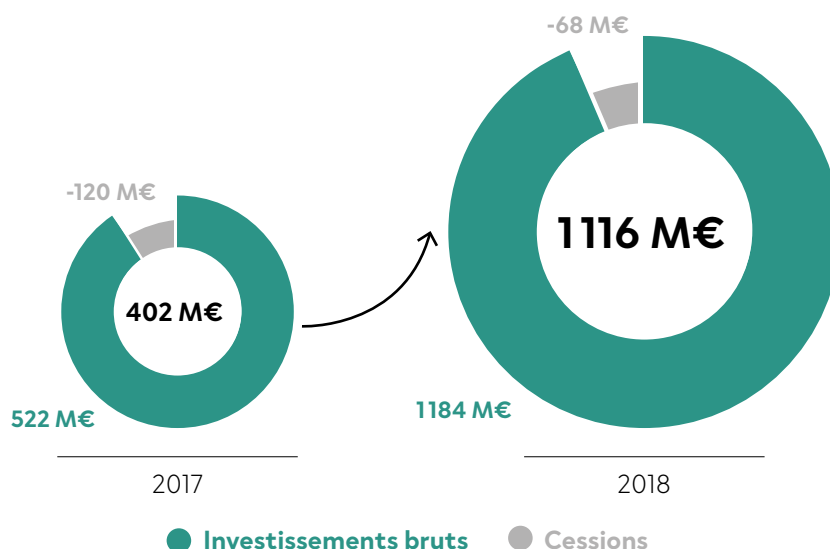
Lauréat du « Emerging Technology »
au Gold ICSC European Solal Marketing Award 2018

Commentaires sur l'exercice 2018

L'année 2018 a été particulièrement fructueuse d'un point de vue opérationnel, patrimonial et stratégique. Ceetrus a concrétisé sa Vision 2030 en accélérant son développement par la transformation de ses sites commerciaux, l'impulsion de projets mixtes, l'acquisition d'actifs résilients et en favorisant les partenariats sur de nouvelles activités.

Investissements

En 2018, les investissements nets de Ceetrus ont été particulièrement élevés, 1 116 millions d'euros, témoignage fort du démarrage d'une nouvelle stratégie de développement.



Le top 5 des projets en cours de création

ou d'extension montre l'importance des investissements dans des projets mixtes.

1	La Cloche d'or	Luxembourg	Création	Galerie + Résidentiel
2	Noyelles Godault	France	Extension	Galerie
3	Pushkino	Russie	Création	Galerie
4	Gare du Nord	France	Création	Galerie + Bureaux
5	EuropaCity	France	Création	Quartier de ville

Les acquisitions au Luxembourg et au Portugal de 4 sites Core ont fortement contribué à cette augmentation. Cela se reflète dans la répartition géographique des investissements en 2018.



LUXEMBOURG - CLOCHE D'OR



PORTUGAL - ALEGRO SETUBAL

Investissements par nature

9%
maintenance
et remodeling

44%
créations et
extensions

47%
acquisitions et
partenariats

Investissements par zone

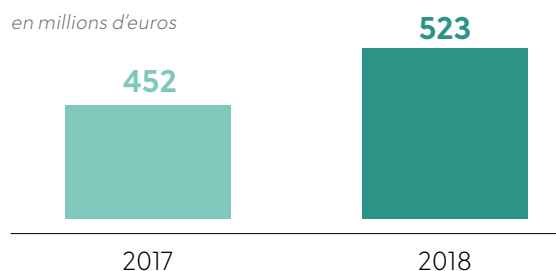
12%
France
et Holding

12%
Europe
de l'Est

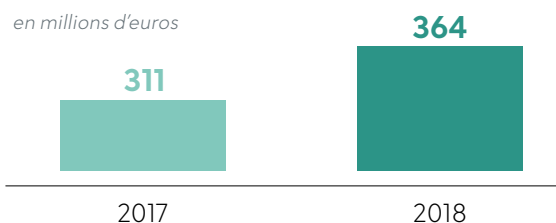
76%
Europe
de l'Ouest

Commentaire sur l'exercice 2018

en millions d'euros



en millions d'euros

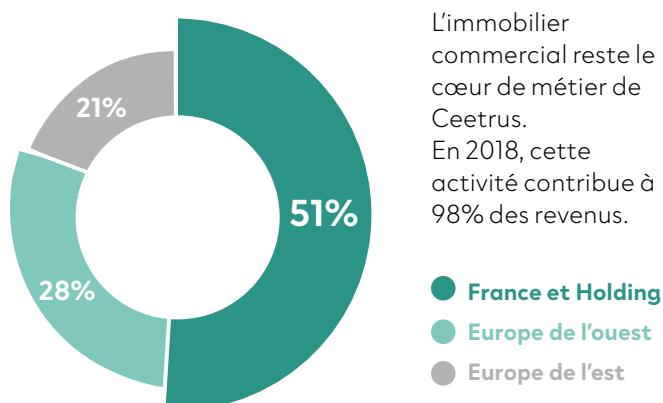


Le résultat d'exploitation

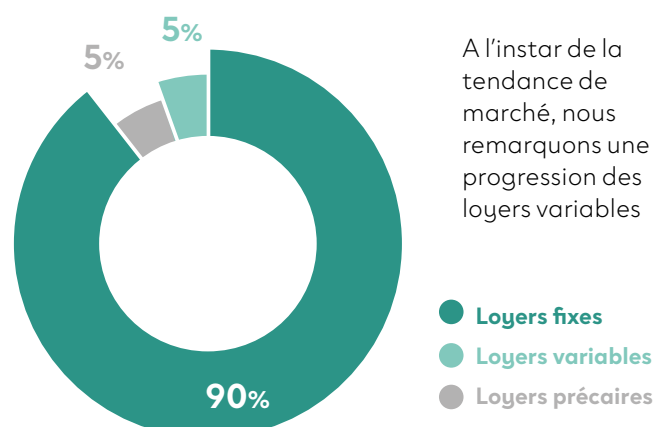
Les revenus locatifs bruts 2018 progressent de 15,9 %. Cette hausse exceptionnelle s'explique principalement par les ouvertures et les acquisitions de l'exercice :

De même, l'EBITDA 2018 est en hausse de 17,3%. Cette progression s'explique par la forte croissance des revenus liée à l'expansion, combinée à une moindre progression des charges et des frais :

Répartition des revenus par secteur

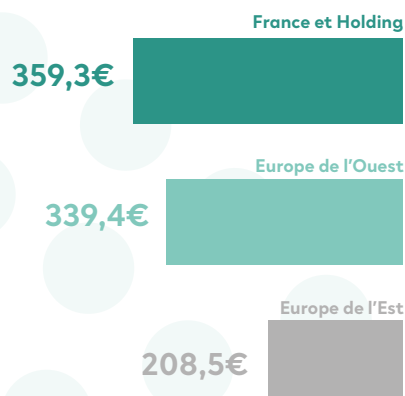


Répartition des loyers



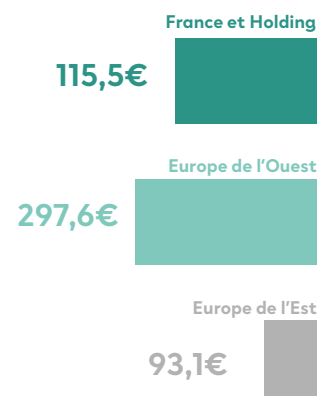
Galerie commerciales

Les loyers par m² moyens du portefeuille



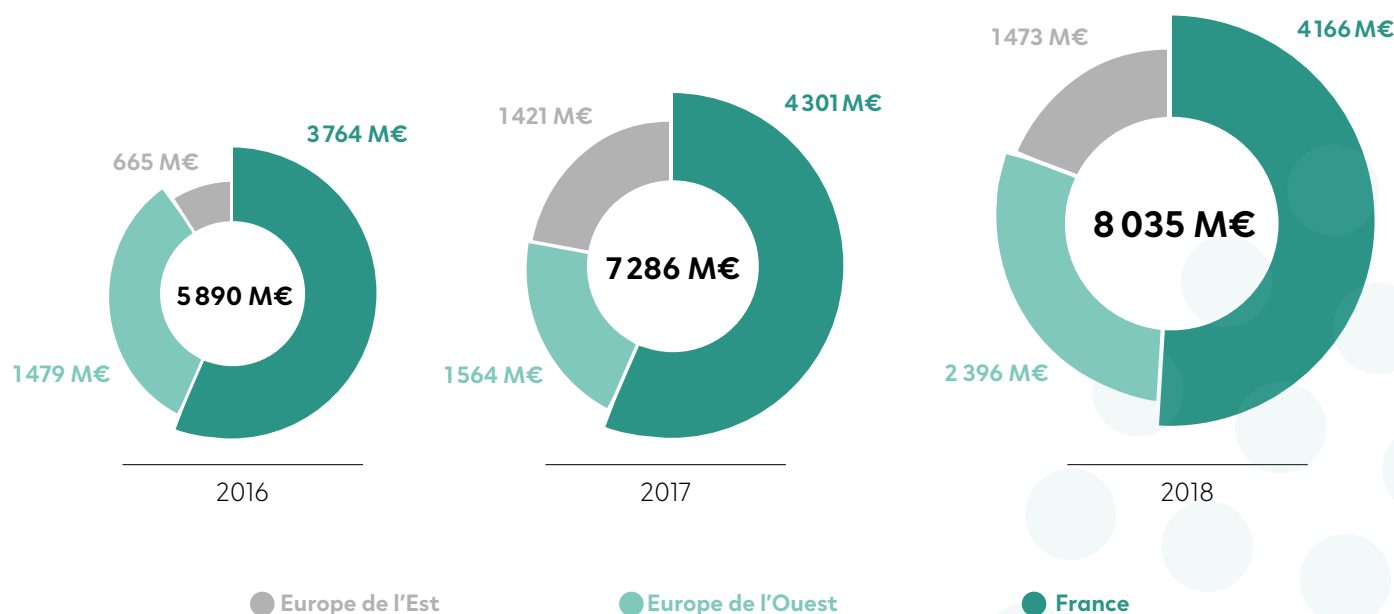
Parcs d'activités commerciales et autres actifs

Les loyers par m² moyens du portefeuille

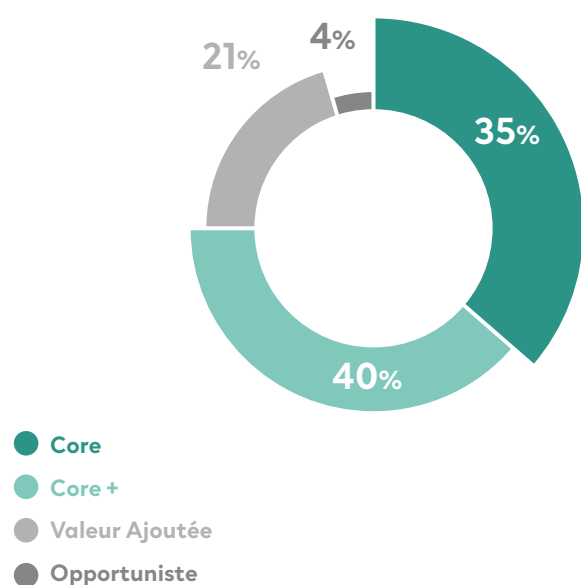


Juste valeur d'actifs

D'un point de vue patrimonial, l'année 2018 est marquée par une augmentation de la juste valeur des actifs de +10,3%. Ainsi, la juste valeur des actifs hors droit atteint 8 035 millions d'euros au 31 décembre 2018 :



Juste valeur par catégorie d'actifs



Ceetrus détient également des actifs dans des sociétés consolidées en mis en équivalence pour une juste valeur part du groupe de 438,6 millions d'euros.

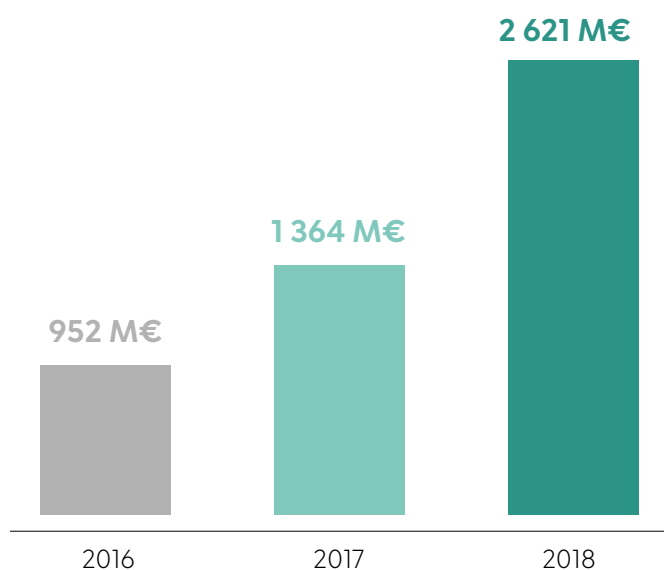
Ceetrus a la particularité d'avoir un portefeuille d'actifs très diversifié par son nombre et sa présence géographique tout en détenant plus de 50% de sa juste valeur en France.

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

En 2018, Ceetrus détient 36 actifs Core dont la juste valeur est de 2 627 millions d'euros ; 112 actifs Core+ dont la juste valeur est de 2 980 millions d'euros ; 140 actifs Valeur Ajoutée dont la juste valeur est de 1 552 millions d'euros et 73 actifs Opportunistes dont la juste valeur est de 335 millions d'euros.

Situation financière

La progression de la dette nette de Ceetrus est principalement liée aux financements externes souscrits (le « Club Deal » de 500 millions d'euros, l'emprunt obligataire de 60 millions d'euros, les emprunts au Portugal et au Luxembourg pour 308 millions d'euros) et le financement par la centrale de trésorerie d'Auchan Holding :



Lié aux forts investissements et la mise en place des nouveaux financements, le ratio de Loan to Value (LTV) passe de 17,8 % en 2017 à 31,0% fin 2018. Néanmoins, le ratio de Ceetrus demeure en dessous de la moyenne du secteur immobilier :



Calcul du ratio LTV

en million d'euros	2016	2017	2018 ⁽³⁾
Juste valeur des immeubles de placement ^{(1) (2)}	5 890	7 286	8 035
Quote-part des sociétés mises en équivalence ⁽¹⁾	211	238	294
Participations et autres titres immobilisés ⁽¹⁾	130	130	136
TOTAL	6 231	7 654	8 465
Dette nette ⁽¹⁾	952	1 364	2 621
LTV	15,3%	17,8%	31,0%

⁽¹⁾ Bilan consolidé pro forma des opérations en Italie

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

⁽³⁾ Informations complémentaires en annexes aux comptes consolidés : Immeubles de placement note 4.4, Sociétés mises en équivalence note 5, Autres actifs financiers note 7.2, Dette financière nette note 6.2

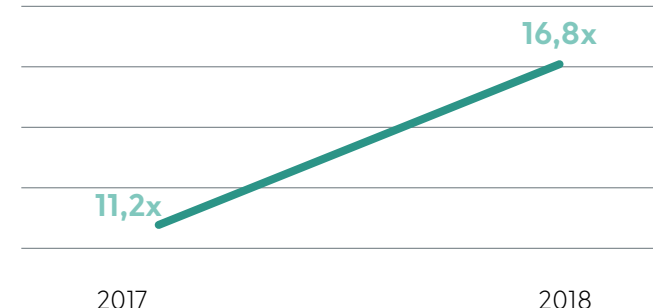
Rapprochement entre la juste valeur des immeubles de placement utilisés dans le calcul des ratios et les chiffres présentés dans le bilan consolidé pro forma des opérations en Italie.

en million d'euros	2016	2017	2018 ⁽¹⁾
Juste valeur des immeubles de placement bilan avant retraitement	5 872	7 269	8 012
Retraitement étalements ⁽²⁾	18	17	23
Juste valeur des immeubles de placement après retraitement	5 890	7 286	8 035

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

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

Malgré l'augmentation de sa dette nette, Ceetrus affiche un ratio Interest Coverage Ratio (ICR) supérieur au marché. Cela démontre sa capacité à honorer le remboursement de sa dette :



Calcul du ratio ICR

	2017	2018
EBITDA ⁽¹⁾	311	364
Coût de l'endettement financier net ⁽¹⁾	28	22
ICR	11,2	16,8

⁽¹⁾ Compte de résultat consolidé pro forma des opérations en Italie, en millions d'euros

Pour conclure, Ceetrus a facilement absorbé ses investissements massifs de 2018 et maintient une situation financière meilleure que celle du marché.



ACTIVITÉ COMMERCES

En 2018, Ceetrus a géré 2 209 000 m2 GLA de galeries commerciales, soit +99 000 m2 supplémentaires par rapport à 2017 :

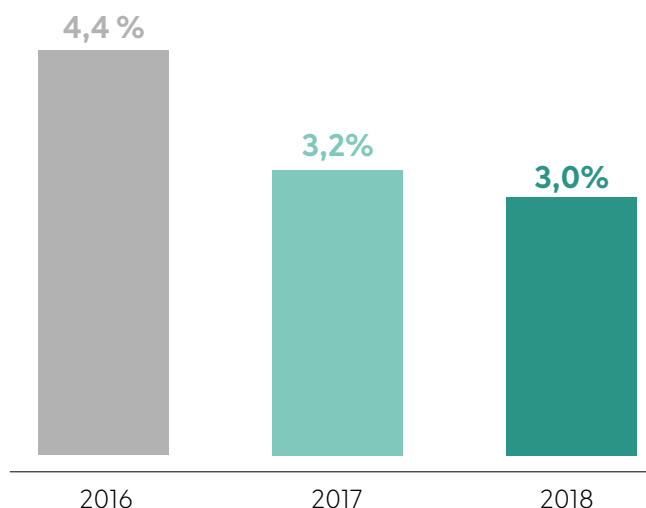
Surface GLA (en milliers de m ²)	Total	P	L	M
France	683	647	2	34
Europe de l'Ouest	896	571	74	251
Europe de l'Est	628	566	23	39
Total	2 209	1 785	99	325

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

Sur la même période, le trafic atteint près de 1 milliard de visiteurs.

Cette attractivité est favorisée par la volonté profonde de créer du lien entre les citoyens (clients, habitants, enseignes, collaborateurs, associations, municipalités...). Les équipes ont organisé plus de 13 500 animations en 2018 dont 4 500 liés à la RSE.

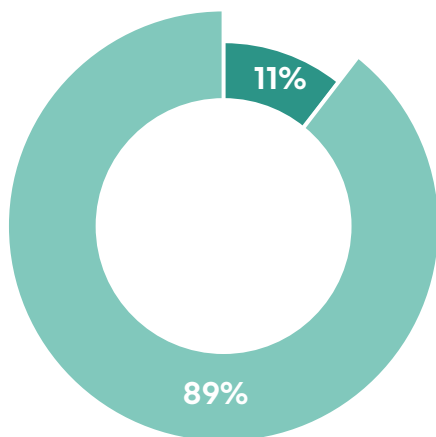
Le taux de vacance locative de Ceetrus a légèrement diminué, passant de 3,2% en 2017 à 3,0% en 2018.



Le risque client est maîtrisé malgré les difficultés économiques rencontrées par certaines enseignes. En 2018, les créances irrécouvrables, les provisions pour créances douteuses et les rabais représentent 2,7% des revenus, stable par rapport au niveau du risque client 2017 (2,7%).

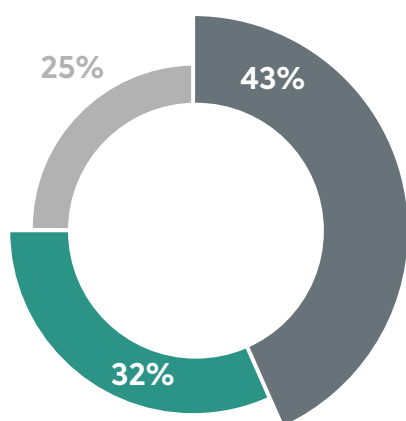
Les 10 plus gros locataires en termes de loyers sont Flunch, H&M, Camaïeu, Nocibé, Sephora, Zara, Yves Rocher, Générale d'Optique, Micromania et Jules. Ils totalisent 483 baux.

Enseignes % surface



- Enseignes Association Familiale Mulliez
- Autres

Enseignes par nature % surface



- Internationales
- Nationales
- Locales



ACTIVITÉ BUREAUX

L'activité Bureaux représente 2% des loyers.

Ceetrus détient 4 immeubles de bureaux situés au Luxembourg, en Espagne et en Roumanie :

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

En 2018, Ceetrus a déposé et obtenu le permis de construire pour le Well Office « La Vague » à Villeneuve d'Ascq (59) au sein du centre commercial de V2, à proximité des services 6 100 m² de bureaux – Livraison 2021 :

ACTIVITÉ LOGEMENTS

En 2018, Ceetrus a participé à 5 projets de promotion résidentielle en partenariat avec des entreprises locales spécialisées dans le secteur :

- 59 logements livrés en Hongrie
- 585 appartements livrés en Roumanie
- 250 appartements en construction au Luxembourg
- 160 logements en France, « Portes de l'Abbaye » à Saint André-Lez-Lille (59) – Projet d'aménagement global de 86 000 m² et 700 logements à long terme
- 52 logements en France, « Quadrilatère des Piscines » à Tourcoing (59) – 2 100 m² de bureaux, 1 400 m² de commerces – Livraison 2021

Perspectives 2019

L'année 2019 a commencé aussi bien que s'est finie l'année 2018. Les résultats du premier trimestre sont très encourageants avec 10,7% de croissance des loyers par rapport à l'année dernière (0,9% à périmètre comparable).

Cela démontre que les équipes de Ceetrus sont parvenues à compenser des conditions de marché compliquées :

- Stagnation du chiffre d'affaires des locataires
- Risque client en augmentation
- Fermeture de certaines enseignes

Cette réussite conforte notre Vision et notre volonté d'agir au plus près des citoyens Ceetrus (locataires, clients, collaborateurs).

C'est en étant agile et responsable vis-à-vis de notre société que Ceetrus parviendra à réaliser ses objectifs ambitieux sur 2019.

La feuille de route 2019 est rythmée par ; la livraison d'importants sites commerciaux en Europe : La cloche d'Or au Luxembourg, l'extension du centre commercial de Noyelles Godault en France, le shopping center Aquarelle à Puskino en Russie ; et par le soin particulier que les équipes vont apporter à nos sites existants pour créer des lieux de vie pour les habitants **with citizens • for citizens.**

Gestion des risques financiers

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

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

Au 31 décembre 2018, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants. Le contrôle et le suivi de la gestion des risques de marché sont assurés par un comité spécialisé qui se réunit au moins deux fois par an. La direction générale est représentée dans cette instance qui est notamment chargée d'apprécier le respect de la politique de couverture et donc le niveau des couvertures mises en place, leur adéquation aux sous-jacents et la qualité des différentes contreparties.

RISQUE DE 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.

Au 31 décembre 2018, les ratios sont respectés.

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.

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.

RISQUE DE CRÉDIT

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

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

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

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

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

RISQUE DE CHANGE

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.



Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

MIS EN PLACE POUR L'ENSEMBLE DES SOCIÉTÉS COMPRISSES DANS LA CONSOLIDATION RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

PROCÉDURE CONCOURANT À LA PRODUCTION DES ÉTATS FINANCIERS

Management et structure de la Direction financière Ceetrus SA

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la société, un directeur financier et/ou un contrôleur de gestion - nommé par le Directeur Financier du Groupe - encadre un chef comptable et une équipe comptable.

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

Systèmes informatiques comptables

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

Les logiciels standards de comptabilité sont mis en œuvre et paramétrés par des administrateurs fonctionnels et techniques qui définissent les fonctionnalités, le référentiel comptable et les états financiers pouvant être créés.

Référentiel comptable

Les états financiers consolidés de Ceetrus sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards, normes publiées par l'International Accounting Standards Board et approuvées par l'Union européenne au 31 décembre 2018).

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

Procédures d'arrêtés des comptes sociaux et des comptes consolidés

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

Les principales étapes à respecter sont les suivantes :

Sur l'arrêté des comptes sociaux

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

Sur l'arrêté des comptes consolidés

La consolidation est réalisée avec l'outil informatique commun Hypérion (HFM) qui est déployé dans les filiales de Ceetrus. Elle s'appuie sur le plan de comptes commun de la consolidation, une méthodologie actualisée chaque trimestre et un ensemble de règles et méthodes comptables conformes aux normes comptables internationales (IFRS). Le plan de comptes est défini et documenté par le service consolidation de Ceetrus.

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

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

Les réunions de pré-clôture

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

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

Les réunions de clôture des comptes

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

PROCÉDURES AYANT UN IMPACT SUR L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Procédures de suivi des immobilisations

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

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

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

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

Concernant les immeubles de placement, une évaluation semestrielle est réalisée par des experts indépendants afin de déterminer leur juste valeur. Ces évaluations sont

effectuées de façon exhaustive pour le patrimoine de Ceetrus.

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

La société recense et enregistre l'ensemble des avantages accordés au personnel. Ainsi chaque filiale participe selon les lois et les usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les évaluations sont réalisées, par des actuaires externes, chaque année pour les régimes les plus importants.

Procédures de suivi de la trésorerie

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

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

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

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

Politiques juridiques et fiscales

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

Responsabilité sociétale

02
Responsabilité
sociétale de
l'entreprise

de l'entreprise



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

INFORMATIONS PRÉALABLES

Historique de la publication des données extra-financières de Ceetrus

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

Stratégie RSE

En 2015, Immochan a décidé d'agir à travers 26 engagements RSE, répartis en 4 axes stratégiques :

- Une gouvernance responsable pour une politique RSE intégrée à chaque moment dans chacun des métiers ;
- Un patrimoine valorisé, économe et durable grâce à une meilleure performance environnementale ;
- Une entreprise qui favorise l'épanouissement des collaborateurs ;
- Une intégration locale au service du développement des territoires.

Engagée dans un processus de transformation, Immochan, devenu Ceetrus en 2018, a lancé une

démarche de réécriture de ses engagements RSE. Celle-ci a débuté fin 2018 par un travail d'écoute des parties prenantes de Ceetrus (collaborateurs, personnes qualifiées, actionnaires, enseignes, ONG, organisme public, partenaires, fournisseurs ...) à travers :

- La réalisation d'une trentaine d'interviews qualitatives ;
- L'envoi et l'analyse d'un questionnaire étudiant la hiérarchisation des enjeux RSE pour Ceetrus. Plus de 700 personnes y ont répondu.

Sur la base des attentes exprimées et du diagnostic posé, un séminaire réunissant actionnaires, dirigeants, collaborateurs et parties prenantes externes s'est tenu en mars 2019. Il a pour objectif la co-écriture du cadre stratégique RSE de Ceetrus. Celle-ci sera, à terme, le point de départ des plans d'actions à mettre en œuvre pour développer l'impact positif de Ceetrus sur son écosystème environnemental, social et sociétal.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les premiers résultats globaux

Les 26 engagements RSE définis par Ceetrus en 2015 produisent d'ores et déjà des effets positifs sur ses sites :

- Plus de 75% des sites Ceetrus ont un transport en commun à 200 mètres de l'entrée ;
- Entre 2014 et 2018, la consommation énergétique des sites a été réduite de 8% ;
- 40% de l'énergie consommée sur les sites provient d'une énergie verte (produite grâce à l'hydraulique, le photovoltaïque, etc. ...) ;
- 40% de la valeur du portefeuille patrimoniale est certifié BREEAM In-Use ou en passe de l'être ;
- Depuis 2014, près de 80% des sites développés par Ceetrus sont certifiés BREEAM New Construction avec 100% des nouveaux développements depuis 2017.

Actions environnementales 2017, with citizens • for citizens

En 2017, Ceetrus a mis en place plusieurs projets RSE à impact environnemental positif. Par exemple, en France, près de Lyon, Ceetrus a optimisé la surface du parking aérien du centre commercial d'Auchan Caluire en y développant une ferme pédagogique. D'une surface de 1000 m², cette première ferme urbaine lyonnaise produit fruits et légumes locaux biologiques (herbes aromatiques, tomates, framboises...). Lieu de liens, ce jardin perché est complété d'espaces de restauration et de co-working.

En Espagne, à Valence, Ceetrus met à disposition d'une entreprise agricole locale 10 hectares de réserves foncières non utilisées. Ce partenariat en joint-venture, représentant un investissement total de 435 000 euros, a permis de créer une ferme de production de grenades. 11 personnes en situation de handicap y ont été embauchées.

INFORMATIONS SOCIALES ET SOCIÉTALES

Ceetrus, acteur de l'emploi

Acteur de l'emploi, Ceetrus compte près de 900 salariés à fin 2018, répartis dans 10 pays. S'appuyant sur la force de l'intelligence collective, l'entreprise se nourrit de la diversité des profils de ses collaborateurs pour se transformer et progresser. Toujours soucieux de la qualité de vie au travail de ses équipes et attentif à l'implication en confiance de chacun, Ceetrus a lancé fin 2018 la deuxième édition de son baromètre d'engagement interne. 93% des collaborateurs y ont répondu. L'analyse des résultats montre que 57% des salariés sont engagés, soit 10 points de plus qu'en 2016. 68% sont fiers de faire partie de l'entreprise, 60 % conseilleraient à un ami de postuler à un emploi chez Ceetrus et 78% déclarent prendre plaisir à travailler avec leurs collègues.

Contribuer à tisser des liens en créant des lieux de vie

Avec pour mission de contribuer à développer le lien social qui animera la ville de demain, Ceetrus agit au quotidien pour faire de ses sites des lieux de vie durables, smart et animés. A ce titre, 13 500 animations sont organisées chaque année dans les lieux Ceetrus.

En Roumanie, par exemple, dans le cadre de la rénovation du centre de Taberelor à Drumul, un community hub de 300 m² a été créé. Véritable place de village nouvelle génération, cet espace de rencontres a été pensé avec les habitants. Il se compose d'une ludothèque, d'un espace dédié à l'animation d'ateliers, d'une zone de relaxation et d'un espace de coworking.

En Espagne, Ceetrus a ouvert en partenariat avec la Ville de Séville une salle dédiée aux seniors dans le centre commercial Alcampo de Tamarguillo. Perçu comme un service social, ce lieu de rencontres permet de faciliter l'intégration des seniors dans le tissu social (700 visites par mois). Ce projet RSE s'est vu décerner le prix de « la meilleure action sociale 2017 » par l'Association Espagnole des Centres et Parcs Commerciaux (AECC).

Fondation pour l'Entrepreneur Social Ceetrus

Créée en 2009, la Fondation pour l'Entrepreneur Social Ceetrus se donne pour mission de soutenir des citoyens entrepreneurs ayant un projet utile pour la société et source d'emplois. Par du mécénat de compétences, Ceetrus a ainsi soutenu 129 projets, pour un montant global de 1,7 million d'euros redistribués (subvention de 10 000 à 15 000 euros par projet).

De profils différents, ces entrepreneurs sociaux impulsent des projets entrant dans les domaines de l'éducation et la formation, la lutte contre l'exclusion et l'isolement, l'innovation sociale, l'environnement, l'emploi et l'insertion. Concrètement, cet accompagnement de Ceetrus a permis d'ouvrir des écoles de formation pour des jeunes exclus du système scolaire, la création d'un restaurant d'insertion ou d'une boulangerie solidaire ou encore le développement d'un jardin d'insertion.



Etats financiers

03

consolidés

IFRS

Au 31 décembre 2018

03



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

États financiers
consolidés IFRS
31/12/2018

ACTIFS (en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Goodwill	4.1	206,1	29,0	7,8
Autres immobilisations incorporelles	4.2	19,8	21,0	8,7
Immobilisations corporelles	4.3	57,9	27,9	44,3
Immeubles de placement	4.4	8 012,3	6 423,9	5 035,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5	293,9	490,7	550,9
Instruments dérivés non courants	6.3	9,1	0,8	-
Autres actifs financiers non courants	7.2	174,4	20,7	23,5
Actifs d'impôts différés	9.2	24,0	4,0	8,0
ACTIFS NON COURANTS		8 797,4	7 018,0	5 678,7
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4.4	-	-	-
Créances clients	7.1	138,6	56,0	55,4
Créances d'impôts exigible	9.2	0,3	0,8	0,6
Instruments dérivés courants	6.3	4,9	-	-
Autres actifs financiers courants	7.2	107,0	71,2	403,3
Autres actifs courants		318,2	222,3	169,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	159,2	103,8	32,4
ACTIFS COURANTS		728,2	454,0	661,0
TOTAL DES ACTIFS		9 525,6	7 472,0	6 339,8

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Capital social	14.1	635,8	635,8	647,8
Primes d'émission		840,8	840,8	521,0
Réserves consolidées		3 121,9	2 983,2	2 897,3
Résultat net consolidé		119,3	274,5	-
Capitaux propres - part du groupe		4 717,8	4 734,3	4 066,2
Intérêts ne donnant pas le contrôle		167,1	173,4	135,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		4 884,9	4 907,7	4 201,2
Provisions	10	4,4	4,2	3,1
Emprunts et dettes financières non courantes	6.2	1 586,0	48,7	308,3
Instruments dérivés non courants	6.3	10,8	-	-
Autres passifs non courants		145,6	77,3	65,8
Passif d'impôts différés	9.2	1 102,2	973,0	826,2
PASSIFS NON COURANTS		2 848,9	1 103,2	1 203,4
Provisions	10	25,4	15,9	11,1
Emprunts et dettes financières courantes	6.2	1 268,8	1 079,3	615,9
Instruments dérivés courants	6.3	2,2	0,5	-
Dettes fournisseurs	7.4	153,0	92,2	59,9
Dettes d'impôts exigibles	7.3	10,6	5,1	1,6
Autres passifs courants		331,8	268,1	246,7
PASSIFS COURANTS		1 791,8	1 461,1	935,2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9 525,6	7 472,0	6 339,8



ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	Notes	2018	2017
Revenus locatifs bruts		442,1	372,0
Charges locatives non récupérées		-7,5	-10,7
Charges sur immeubles		-22,7	-19,1
Revenus locatifs nets	8.1	411,9	342,2
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	8.2	23,6	22,0
Autres produits d'exploitation		-0,0	-0,0
Frais de personnel	11	-55,0	-48,0
Frais de structure	8.3	-72,0	-54,4
Excédent brut opérationnel		308,6	261,8
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	4	-12,9	-12,3
Reprises et dotations aux provisions	10	-3,0	-4,8
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	-171,2	216,2
<i>Produits de cessions des immobilisations</i>		399,3	98,5
<i>Valeurs nettes comptables des immobilisations</i>		-284,1	-76,2
Résultat de cession		115,2	22,3
Dépréciation des goodwill	4.1	-10,9	0,0
Résultat opérationnel		225,7	483,2
<i>Produits financiers</i>		1,8	2,8
<i>Charges financières</i>		-18,3	-25,4
Coût de l'endettement financier net		-16,5	-22,6
Autres produits et charges financiers		-4,3	-2,2
Résultat financier	6.1	-20,7	-24,8
Quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5	-41,3	-39,3
Charge d'impôt	9.3	-40,2	-131,8
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		123,5	287,3
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		119,3	274,5
Intérêts ne donnant pas le contrôle		4,2	12,8
RÉSULTAT NET PAR ACTION, part du Groupe			
De base	14.3	3,75	9,52
Dilué	14.3	3,75	9,52

en millions d'euros	2018	2017
Résultat Net de l'ensemble consolidé	123,5	287,3
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	-47,1	-13,2
dont couverture de flux de trésorerie	-5,9	0,7
dont profits et pertes de conversion	-42,8	-13,7
dont effets d'impôts	1,7	-0,1
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat	0,6	1,1
dont avantages accordés au personnel (dont écarts actuariels)	0,8	1,3
dont effets d'impôts	-0,2	-0,2
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	77,1	275,3
<i>Dont</i>		
Part du Groupe	73,8	262,2
Intérêts ne donnant pas le contrôle	3,3	13,1



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

États financiers
consolidés IFRS
31/12/2018

en millions d'euros	Notes	2018	2017
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat Net de l'ensemble consolidé		123,5	287,3
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		27,7	19,7
Variation de valeur des immeubles de placement		171,2	-216,2
Quote-part de résultat dans les sociétés MEE	5.1	41,3	39,3
Plus et moins-values de cession, nettes d'impôt		-112,6	-17,1
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		251,1	113,0
Coût de la dette financière nette	6.1	16,5	22,6
Charge d'impôt (y compris différée)		40,2	131,8
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		307,7	267,4
Impôts perçus / versés		-62,9	-53,0
Variations du besoin en fonds de roulement d'exploitation (activités opérationnelles)		-0,2	18,0
<i>dont créances clients</i>		-16,4	3,8
<i>dont autres créances</i>		4,2	-28,0
<i>dont dettes fournisseurs</i>		8,2	8,5
<i>dont autres dettes</i>		3,8	33,7
Flux Nets de Trésorerie générés par les activités opérationnelles		244,7	232,4
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		-560,6	-510,7
Acquisitions d'immobilisations	4.4.1	-637,8	-556,0
Cessions d'immobilisations		77,2	45,3
Titres consolidés		-981,3	-119,0
Acquisitions de titres consolidés (y compris trésorerie acquise)	4.4.1	-1 309,3	-119,0
Cessions (y compris trésorerie cédée)	2.2.4	328,0	0,0
Titres non consolidés (y compris titres mis en équivalence)		-8,8	20,3
Acquisitions de titres non consolidés	5.1	-8,8	-1,5
Cessions de titres non consolidés		0,0	21,9
Dividendes reçus des sociétés non consolidées	5.1	26,4	7,2
Flux Nets de Trésorerie liés aux activités d'investissement		-1 524,2	-602,2
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0,0	88,2
Rachats, reventes et autres mouvements d'actions du groupe et diminution de capital		1,2	39,2
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-124,0	-29,8
Nouveaux emprunts et dettes financières (et instruments de couverture à prime payée)	6.2.1	1 727,4	466,2
Remboursement d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	6.2.1	- 884,7	- 415,2
Intérêts financiers nets versés		-18,2	-25,4
Variation des créances financières		-14,5	-30,3
Variation des comptes courants	6.2.1	640,5	328,4
Autres flux liés aux opérations de financement		7,5	14,4
Flux Nets de Trésorerie liés aux opérations de financement		1 335,2	435,7
VARIATION DE TRÉSORERIE			
Trésorerie nette d'ouverture		103,2	31,6
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		2,7	5,3
Trésorerie nette de clôture		155,7	103,2
<i>dont Trésorerie et équivalents de Trésorerie</i>		<i>159,2</i>	<i>103,8</i>
<i>dont découvert bancaires (hors ICNE)</i>		<i>-3,5</i>	<i>-0,6</i>



ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en millions d'euros						Capitaux propres		
	Capital social	Primes liées au capital	Titres autodétenus	Réserves de couverture, de change et écarts actuariels	Réserves et résultats consolidés	Part du Groupe	Intérêts ne donnant pas le contrôle	TOTAL
Au 1er janvier 2017	647,8	521,0	-0,2	-28,4	2 925,9	4 066,2	135,0	4 201,2
Résultat net de l'exercice					274,5	274,5	12,8	287,3
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-14,3	0,2	-14,0	0,3	-13,7
Écarts actuariels				1,1		1,1		1,1
Résultat de couverture des flux de trésorerie				0,6		0,6		0,6
Résultat global de l'exercice	647,8	521,0	-0,2	-41,0	3 200,6	4 328,3	148,1	4 476,4
Augmentation de capital	67,3	319,8				387,0		387,0
Diminution de capital	-79,3					-79,3		-79,3
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					-21,4	-21,4	-8,4	-29,8
Variations de périmètre ⁽¹⁾				0,2	118,5	118,7	33,7	152,4
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle								
Autres mouvements					0,9	0,9	0,0	1,0
Au 31 décembre 2017	635,8	840,8	-0,2	-40,7	3 298,6	4 734,3	173,4	4 907,7
Résultat net de l'exercice					119,3	119,3	4,2	123,5
Écarts de conversion résultant des activités à l'étranger				-33,5	-8,6	-42,1	-0,7	-42,8
Écarts actuariels				0,6		0,6		0,6
Résultat de couverture des flux de trésorerie				-4,1		-4,1	-0,2	-4,3
Résultat global de l'exercice	635,8	840,8	-0,2	-77,7	3 409,3	4 808,1	176,7	4 984,8
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
Opérations sur actions propres								
Distributions de dividendes					-117,9	-117,9	-6,2	-124,1
Variations de périmètre					25,5	25,5	-3,6	21,9
Variations des options de vente accordées aux intérêts ne donnant pas le contrôle								
Autres mouvements					2,2	2,2	0,2	2,4
Au 31 décembre 2018	635,8	840,8	-0,2	-77,6	3 319,1	4 717,8	167,1	4 884,9

⁽¹⁾ y compris impact de 128,7 millions d'euros liés à l'augmentation de pourcentage d'intérêt dans les sociétés contrôlées en Pologne

Annexes

04

aux comptes consolidés

04

Au 31 décembre 2018

SOMMAIRE

45	Note Introductive	Base de préparation et contexte d'établissement des informations financières 2018 et leur comparatif 2017
46	Note 1	Description synthétique du groupe et faits marquants
50	Note 2	Principes comptables généraux et périmètre de consolidation
57	Note 3	Secteurs opérationnels
59	Note 4	Immeubles de placement, actifs corporels et incorporels, <i>Goodwill</i>
66	Note 5	Sociétés mises en équivalence
68	Note 6	Financements et instruments financiers
79	Note 7	Autres postes du bilan
81	Note 8	Excédent brut opérationnel
82	Note 9	Impôts et taxes
84	Note 10	Provisions et passifs éventuels
85	Note 11	Rémunérations et avantages de personnel
92	Note 12	Parties liées
94	Note 13	Engagements hors bilan
95	Note 14	Autres informations
97	Note 15	Périmètre de consolidation

NOTE INTRODUCTIVE

BASE DE PRÉPARATION ET CONTEXTE D'ÉTABLISSEMENT DES INFORMATIONS FINANCIÈRES 2018 ET LEUR COMPARATIF 2017

Les présents états financiers sont les premiers états financiers consolidés de Ceetrus établis conformément aux IFRS. La norme IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* a été appliquée. Ceetrus étant contributeur aux états financiers consolidés d'Auchan Holding, n'avait jamais, auparavant, établi d'états financiers consolidés complets. Ainsi, aucun rapprochement par rapport à des états financiers consolidés établis sous référentiel antérieur n'est, de fait, apparu possible.

En application des dispositions d'IFRS 1, Ceetrus est tenue de présenter un état de la situation financière d'ouverture en IFRS à la date de transition. En conséquence, ces premiers états financiers IFRS comprennent trois états de la situation financière (au 31.12.2018, 31.12.2017 et 01.01.2017), deux états du résultat net et des autres éléments du résultat global, deux tableaux de flux de trésorerie et deux états de variation des capitaux propres, ainsi que les notes, y compris informations comparatives.

Ces états financiers (y compris les informations financières 2017) ont été préparés conformément aux normes et interprétations IFRS applicables à Ceetrus au 31 décembre 2018. Le Groupe a choisi d'utiliser l'exemption prévue par IFRS 1.D16 a) lui permettant d'établir ses premiers états financiers IFRS sur la

base des valeurs comptables de ses actifs et passifs tels qu'ils ressortent de leur contribution aux états financiers consolidés d'Auchan Holding après élimination des ajustements liés aux procédures de consolidation d'Auchan Holding (comprenant l'application des propres choix de politiques comptables de Ceetrus). En conséquence, Ceetrus a appliqué les mêmes exemptions facultatives de la norme IFRS 1, que celles appliquées par Auchan Holding lors de sa transition aux normes IFRS au 1er janvier 2004 qui étaient les suivantes :

- Pas de retraitement rétrospectif des regroupements d'entreprises antérieurs à la date de transition ;
- Reclassement en réserves consolidées des écarts de conversion cumulés à la date de transition ;
- Pas d'utilisation de l'option offerte par IFRS 1 selon laquelle les immobilisations corporelles et incorporelles peuvent être comptabilisées à leur juste valeur dans le bilan d'ouverture.

Le Groupe a par ailleurs choisi d'utiliser, pour ses immeubles de placement, l'option de comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement selon la norme IAS 40. La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de placement au 1er janvier 2017 est décrite en note 4.4.



NOTE 1 : DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU GROUPE

Ceetrus SA, holding de tête du périmètre de consolidation, est une société de droit français, dont le siège social est situé rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 59170 CROIX. 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 sont présentes dans 12 pays et emploient 891 collaborateurs au 31 décembre 2018 (contre 12 pays et 718 collaborateurs à fin 2017).

Ceetrus SA est contrôlée par Auchan Holding SA.

1.2 FAITS MARQUANTS

2017

France – Apport d'actifs immobiliers par Auchan Holding à Immochan France (devenue Ceetrus France)

Un contrat d'apport de 546 parcelles de terrains, réparties sur 25 sites dans 15 départements français, a été signé le 31 mai 2017 entre Auchan Holding et Ceetrus France pour une valeur réelle de 55,7 millions d'euros. L'opération d'apport a été approuvée en assemblée générale extraordinaire le 15 juin 2017.

Roumanie – Acquisition de Coresi Business Park

Le 27 juillet 2017, Ceetrus Romania a acquis 100% des parts de la société Coresi Business Park SA. L'ensemble Coresi Business Park est composé de 4 bâtiments rénovés d'anciennes halles industrielles et 3 nouveaux bâtiments. Il intègre le segment bureaux au sein du quartier Coresi à Brasov.

France – Acquisition du Retail Park Promenade de Flandre

Le 27 septembre 2017, Ceetrus France a acquis la participation de 50% de Promenade de Flandre détenue par Foncière Altarea.

Cette acquisition a porté à 100% le taux de détention de Ceetrus France dans ce retail park, situé dans la ZAC du Petit Menin à Neuville en Ferrain (France-Nord). Cette acquisition, conduisant Ceetrus France à prendre le contrôle de la SCI Petit Menin, s'accompagne d'une réévaluation de la quote-part antérieurement détenue.

Pologne – Spin off

La décision d'Auchan Holding de séparer juridiquement le métier Immobilier du métier Retail a été actée en 2016. Le traité de spin off aboutissant à la séparation juridique entre Auchan et Immochan Pologne a été enregistré par les autorités polonaises (KRS) le 1er septembre 2017. La séparation juridique s'est traduite par des apports des titres Immochan Polska détenus par Auchan Retail et Auchan Holding à Ceetrus SA.

France – Acquisition d'Immopic Montivilliers

Le 18 décembre 2017, Ceetrus France a acquis la participation de 50% de Immopic Montivilliers détenue par la société SOPIC. Cette acquisition qui s'accompagne d'une réévaluation de la quote-part antérieurement détenue, a porté à 100% le taux de détention de Ceetrus France dans la société qui porte le projet de création du centre commercial La Lézarde.

Les principales variations de périmètre de l'année 2017 et les impacts sur les comptes consolidés, sont décrits en note 2.2.3.

1.2 FAITS MARQUANTS

2018

Portugal – Acquisition de 5 sociétés

Le 1er mars 2018, Ceetrus Portugal a signé l'acquisition de 2 centres commerciaux (Forum Montijo, Forum Sintra) et un retail park (Sintra Retail Park) à Lisbonne au travers de l'acquisition de 100% des titres de 5 sociétés.

Immochan devient Ceetrus

Le 5 juin 2018, Immochan est devenu Ceetrus. Symbole de la transformation entamée depuis 2 ans par l'entreprise, ce nouveau nom incarne son évolution de foncière commerciale à développeur immobilier mixte. Ceetrus s'inscrit dans une démarche de dialogue avec les territoires pour créer des espaces urbains équilibrés, vivants et socialement responsable.

Ceetrus – Mise en place de financements

Le 26 juillet 2018, Ceetrus a conclu la levée d'un financement de 500 millions d'euros à échéance 2023. Ce financement a été souscrit auprès de 5 banques réunies en « Club Deal ».

Le 11 décembre 2018, Ceetrus a conclu la levée d'un financement obligataire Euro PP de 60 millions d'euros à échéance 2025.

Au cours de l'année 2018, le Groupe a mis en place deux financements hypothécaires à hauteur de 180 millions d'euros et 168 millions d'euros avec une maturité s'étendant jusqu'en novembre 2026.

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

Luxembourg – Acquisition des bureaux JBBK et Kubik

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

Italie – Acquisition Ceetrus Italie

Le 20 décembre 2018, Ceetrus a acquis la quote-part des titres Ceetrus Italie détenue par Auchan Retail. En parallèle Ceetrus a cédé à Auchan Retail sa participation dans la société Auchan Spa. Cette opération juridique a porté à 100% le taux de détention et a permis de prendre le contrôle de Ceetrus Italie.

Ceetrus France – Annonce de la création de la société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) Gare du Nord 2024



A l'issue du Conseil d'Administration de SNCF Mobilités, le 20 décembre 2018, et celui de Ceetrus le 18 décembre, Gares & Connexions et Ceetrus ont annoncé la création et la composition de la structure qui va transformer la gare du Nord à l'horizon 2024 (SEMOP Gare du Nord 2024), dont l'actionnariat sera détenu à 34 % par SNCF Gares & Connexions et 66 % par Ceetrus.

Les principales variations de périmètre de l'année 2018 et les impacts sur les comptes consolidés sont décrits en note 2.2.4.

1.3 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Le 19 janvier 2019, Ceetrus a conclu la levée d'un financement bancaire de 50 millions d'euros à échéance 2021.

Le 22 février 2019, Ceetrus et SNCF Gares & Connexions ont procédé à la signature des accords de partenariat concernant le projet de transformation de la Gare du Nord à l'horizon 2024. Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) a été créée le 6 février 2019, dont l'actionnariat est détenu à 34% par SNCF Gares & Connexions et 66% par Ceetrus.

Le projet EuropaCity (porté en partenariat avec Dalian Wanda Group) s'inscrit dans la stratégie du Groupe pour devenir un acteur global de l'immobilier. Le 12 mars 2019, le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a annulé

le plan local d'urbanisme (PLU) de la ZAC du Triangle de Gonesse (destinée à héberger le projet Europacity entre autres) précédemment approuvé par le conseil municipal de Gonesse. Le projet EuropaCity nécessite la mise en œuvre de procédures administratives qui s'inscrivent dans un temps long qui a été pris en compte dès son origine. La décision du 12 mars 2019 constitue un contretemps mais en aucune manière un coup d'arrêt et Ceetrus reste confiant dans sa capacité à mener à bien ce projet, avec le soutien des pouvoirs publics.

Par conséquent à ce stade, cet événement n'impacte pas la continuité d'exploitation de la société Alliages & Territoires qui porte le projet, ni la valorisation des actifs et n'a pas d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe.





NOTE 2 : PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

2.1 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés de Ceetrus ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 26 mars 2019. Ces comptes ne seront définitifs qu'après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires prévue le 17 mai 2019.

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de Ceetrus SA sont établis conformément aux normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2018 qui comprennent les IAS (International Accounting Standards), les IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et l'IFRIC (International Financial Reporting Standards Interpretations Committee). Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission Européenne à l'adresse suivante :

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

Les présents états financiers sont les premiers états financiers consolidés de Ceetrus établis conformément aux IFRS. Ainsi la norme IFRS 1, Première application des Normes internationales d'information financière a été appliquée.

Le Groupe a choisi d'utiliser l'exemption prévue par IFRS 1.D16 a) lui permettant d'établir ses premiers états financiers IFRS sur la base des valeurs comptables de ses actifs et passifs tels qu'ils ressortent de leur contribution aux états financiers consolidés d'Auchan Holding après élimination des ajustements liés aux procédures de consolidation d'Auchan Holding (comprenant l'application des propres choix de politiques comptables de Ceetrus). En conséquence, Ceetrus a appliqué les mêmes exemptions facultatives de la norme IFRS 1, que celles appliquées par d'Auchan Holding lors de sa transition aux normes IFRS.

Le Groupe a par ailleurs choisi d'utiliser, pour ses immeubles de placement, l'option de comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placements selon la norme IAS 40.

2.1.2 Référentiel appliqué

Les politiques comptables présentées ci-après ont été appliquées dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés du Groupe au titre des exercices clos le 31 décembre 2018 et 2017 ainsi que du bilan d'ouverture au 1er janvier 2017 (date de transition pour le Groupe).

Les états financiers présentés ne tiennent pas compte des nouvelles normes, révisions de normes existantes et interprétations publiées par l'IASB mais non encore entrées en vigueur.

Norme IFRS 16 « Contrats de location », applicable au 1er janvier 2019

La nouvelle norme sera d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. La norme IFRS 16, pour les preneurs, supprime la distinction entre location simple et location-financement d'IAS 17 et prévoit un modèle de comptabilisation unique chez le preneur qui nécessite de reconnaître au bilan la constatation d'un actif représentatif d'un droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat en contrepartie d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers, avec possibilité d'exemption de ceux d'une durée inférieure à 12 mois ou ceux dont l'actif sous-jacent est de faible valeur. Selon ce modèle, sera comptabilisées en charge opérationnelle, la dotation aux amortissements de l'actif, et, en charge financière, le coût de la dette envers le bailleur.

La norme IFRS 16 sera appliquée au 1er janvier 2019, suivant la méthode de transition dite « rétrospective modifiée » qui prévoit la comptabilisation d'un passif à la date de transition égal aux seuls loyers résiduels actualisés, en contrepartie d'un droit d'utilisation ajusté du montant des loyers payés d'avance ou en charges à payer ; tous les impacts de la transition seront enregistrés en contrepartie des capitaux propres.

Au cours de l'exercice 2018, le Groupe a réalisé les travaux suivants :

- procédé à une étude des solutions informatiques et choisi un outil dédié à la mise en œuvre de la norme ;
- réalisé le paramétrage de l'outil mis en place pour collecter les données des contrats de location et effectuer les calculs requis par la norme ;
- renseigné dans l'outil dédié les contrats entrant dans le champ d'application de la norme d'une part et qui remplissent les critères retenus par le Groupe dans le cadre des mesures de simplification autorisées par la norme, d'autre part ;
- arrêté la méthode de détermination des taux d'actualisation des loyers futurs et calculé les taux qui seront appliqués le 1er janvier 2019 lors de l'entrée en vigueur de la norme.

Les comptes consolidés seront impactés par les locations contractées par le Groupe en tant que preneur (baux à construction, contrats de location d'immeubles de placement, contrats de location d'immobilisations corporelles), et ne le seront pas pour les immeubles de placement donnés en location en tant que bailleur.

Le niveau d'engagement financier minimum relatif aux contrats de location est détaillé en note 13.2.

IFRIC 23 « Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat » applicable au 1er janvier 2019

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée de l'interprétation IFRIC 23, dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019.

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

- Amendements limités à IFRS 3 « Définition d'une entreprise » applicables au 1er janvier 2020 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE) ;
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime », applicables au 1er janvier 2019 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE) ;
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises », applicables au 1er janvier 2019 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE) ;
- Amendements d'IFRS 9 « Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative », applicables au 1er janvier 2019 ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015-2017, applicables au 1er janvier 2019 selon l'IASB (non encore approuvées par l'UE) ;
- Amendements au cadre conceptuel, applicables au 1er janvier 2020 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE) ;
- Amendements d'IAS 1 et IAS 8 « définition de l'importance relative », applicables au 1er janvier 2020 selon l'IASB (non encore approuvés par l'UE).

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



2.1.3 Recours à des estimations et jugements

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

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

- L'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des immeubles de placement avec l'aide d'experts indépendants (cf. note 4)
- L'évaluation des provisions et l'évaluation des engagements et avantages au personnel (cf. note 11)
- L'évaluation des impôts différés actifs (dont ceux relatifs à des déficits fiscaux reportables) (cf. note 9)
- L'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables, lors de regroupements d'entreprises (cf. note 2.2)
- La juste valeur des actifs financiers hors instruments dérivés (cf. note 6)

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

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

2.1.4 Opérations en devises

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

Conversion des états financiers des entreprises étrangères

Ceetrus n'ayant pas de filiale exerçant leur activité dans des économies en hyperinflation, les états financiers de l'ensemble des entreprises étrangères dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro sont convertis en euros par application de la méthode suivante :

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

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

Comptabilisation des opérations en devises

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

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

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

2.1.5 Présentation de l'information financière

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

État de la situation financière

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

Tableau des flux de trésorerie

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

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

2.2 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

2.2.1 Principes et méthodes de consolidation

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

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

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

Date de clôture

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

2.2.2 Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

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

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

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

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

Le *goodwill* correspond à :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ;
- plus le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise (évaluée à sa juste valeur ou à hauteur de sa quote-part dans l'actif net identifiable – option exercée au cas par cas) ;
- moins le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris ;
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise.

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

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

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

de contrôle d'une filiale, la quote-part éventuellement conservée directement ou indirectement par Ceetrus est réévaluée à sa juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

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

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

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

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

2.2.3 Opérations de périmètre 2017

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation en 2017 sont :

	01/01/2017	Acquisitions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2017
En nombre de sociétés							
Filiales en intégration globale	84	11	1		-6	2	92
Mises en équivalence	32	2	3			-2	35
TOTAL	116	13	4	0	-6	0	127

France – Promenade de Flandre – SCI du Petit Menin

La société SCI du Petit Menin, était détenue à 50/50 par Ceetrus France et Foncière Altarea durant la réalisation des travaux et comptabilisée par mise en équivalence au 31 décembre 2016. Elle porte le parc d'activité « Promenade de Flandre » situé sur la ZAC du Petit Menin.

Le 27 septembre 2017, Ceetrus France a acquis la participation de 50% détenue par Foncière Altarea.

Cette opération a conduit Ceetrus France à prendre le contrôle de la SCI. L'opération a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3. La prise de contrôle s'est traduite par la comptabilisation des actifs et passifs acquis de la SCI à la juste valeur et la revalorisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue (impact résultat de 41,7 millions d'euros). Un impôt différé passif (19 millions d'euros) sur la réévaluation à la juste valeur de l'actif immobilier a été comptabilisé, avec une contrepartie en goodwill car la fiscalité différée n'était pas prise en compte dans la détermination du prix d'acquisition des parts.



France – SCCV Immopic

Une opération similaire à celle de la SCI du Petit Menin a été signée le 18 décembre 2017 concernant la SCCV Immopic détenue à parité 50/50 avec la société Sopic et portant la galerie de Montivilliers, proche du Havre. L'acquisition a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens IFRS 3. La réévaluation de la quote-part antérieurement détenue a conduit à la comptabilisation d'un produit de 4,5 millions d'euros et un goodwill de 1,9 million d'euros a été comptabilisé lié à la fiscalité différée.

Pologne – Spin off

L'activité immobilière en Pologne contrôlée à 100% par Ceetrus SA a été portée par un établissement stable au sein d'Auchan Polska depuis 2003. La décision d'Auchan Holding de séparer juridiquement le métier Immobilier du métier Retail par une opération de spin-off (scission partielle) a été décidée en 2016.

La scission partielle d'Auchan Polska s'est traduite en 2017 par des apports de titres Ceetrus Polska détenus par des entités Auchan Retail et Auchan Holding à Ceetrus SA (entrée de périmètre de 7 entités juridiques).

Dans un premier temps, les actifs et passifs ont été apportés à Ceetrus Polska qui a émis des actions au profit des actionnaires (entités juridiques Auchan Retail

et Auchan Holding) de la société apporteuse, Auchan Polska. A l'issue du spin-off, les entités Auchan Retail et Auchan Holding détenaient les titres Ceetrus Polska inscrits à leur actif pour leur valeur réelle.

Pour terminer l'opération, Auchan Retail et Auchan Holding ont apporté les titres de Ceetrus Polska déjà contrôlé par Ceetrus SA à cette dernière. Cette opération d'apport a amené le pourcentage d'intérêt de Ceetrus SA dans Ceetrus Polska à 100% et a ainsi généré un impact positif de 129 millions d'euros dans les capitaux propres de Ceetrus.

Roumanie – Acquisition de Coresi Business Park

Le 27 juillet 2017, Ceetrus Romania a acquis 100% des parts de la société Coresi Business Park SA. L'opération a été traitée comme un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3. La contrepartie transférée est de 24,1 millions d'euros. Dans le cadre de la comptabilité d'acquisition, les immeubles de placement acquis ont été comptabilisés à une juste valeur de 23,4 millions d'euros et un impôt différé passif a été reconnu pour un montant de 3,8 millions d'euros.

Belgique – Création Ceetrus Finance

Ceetrus a créé la société Ceetrus Finance en avril 2017, pour piloter les activités de trésorerie.

2.2.4 Opérations de périmètre 2018

	01/01/2018	Acquisi- tions	Créations	Cession	Absorption, Dissolution, Déconsolida- tion	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
En nombre de sociétés							
Filiales en intégration globale	92	11	4		-5	7	109
Mises en équivalence	35	1	1	-1		-7	29
TOTAL	127	12	5	-1	-5	0	138

Les évolutions significatives du périmètre de consolidation en 2018 sont :

Portugal – Acquisition de 5 sociétés

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

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

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

Portugal – Prise de participation dans Neutripromo

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

Italie – Acquisition Ceetrus Italie

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

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

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

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

Luxembourg – Acquisition des bureaux JBBK et Kubik

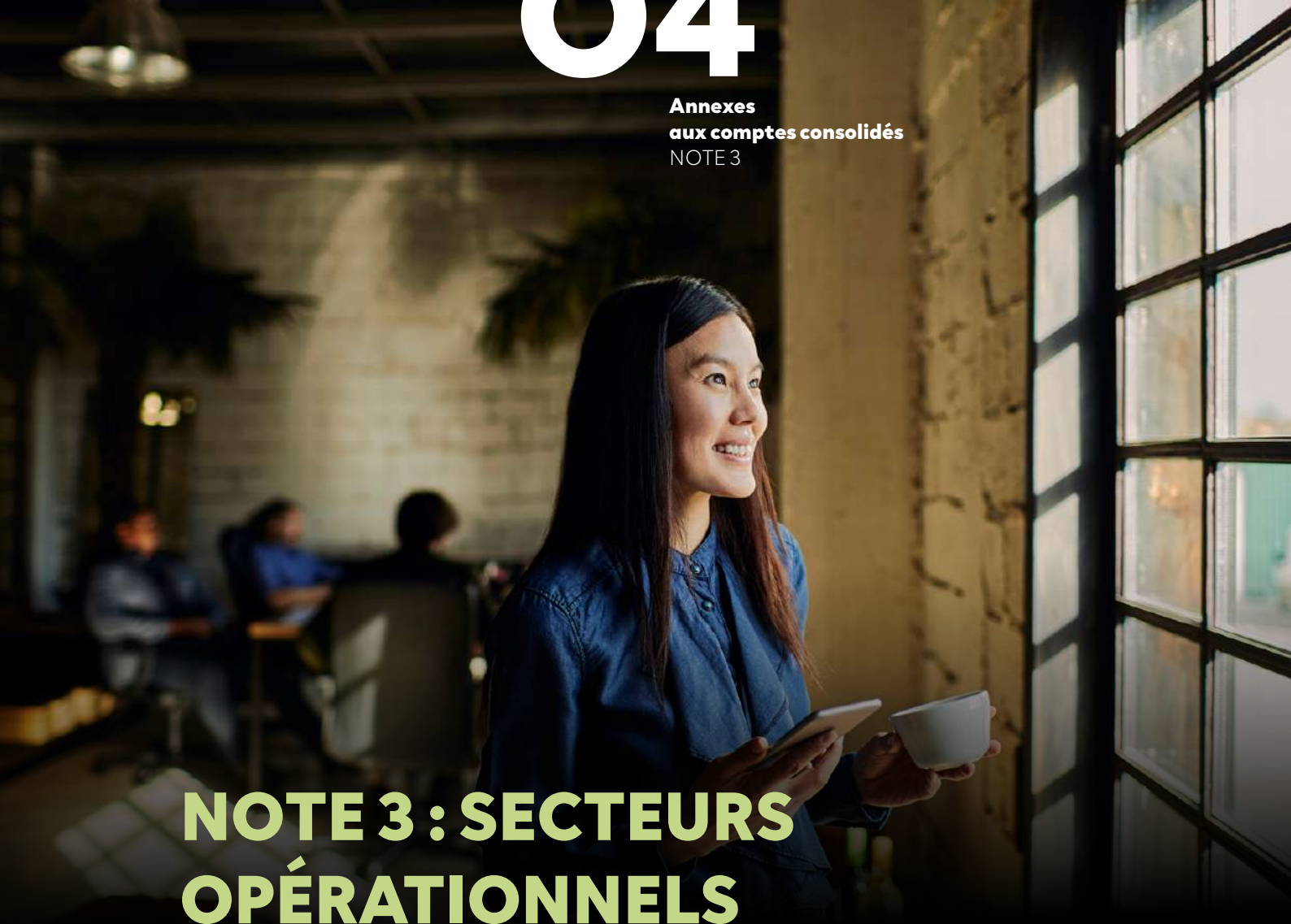


Ceetrus Luxembourg a acquis deux actifs (JBBK en date de 30 août 2018 et KUBIK en date du 30 novembre 2018) destinés à être transformés en un mix de bureaux, logements, commerces et loisirs.

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

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

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



NOTE 3 : SECTEURS OPÉRATIONNELS

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

Ces secteurs opérationnels sont structurés comme suit :

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

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

3.1 COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

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

2017 <i>en millions d'euros</i>					
	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2017
Revenus locatifs nets	239,6	35,9	66,9	-0,1	342,2
Revenus de gestion d'administration et d'autres activités	11,7	6,2	4,0	0,0	22,0
Excédent brut opérationnel	196,2	30,5	46,5	-11,3	261,8
Résultat opérationnel avant mises en équivalence	408,7	40,0	48,0	-13,5	483,2
Résultat financier					-24,8
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence					-39,3
Charge d'impôt					131,8
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ					287,3

3.2 BILAN SIMPLIFIÉ PAR SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

2017 <i>ACTIFS (en millions d'euros)</i>					
	France	Europe de l'Ouest	Europe de l'Est	Holdings et autres activités	TOTAL GROUPE 31/12/2017
Goodwill	25,4	2,9	0,8	0,0	29,0
Immobilisations corporelles et incorporelles	39,4	0,2	7,4	1,9	48,9
Immeubles de placement	4 276,9	718,8	1 428,2	0,0	6 423,9
Participations dans les sociétés mises en équivalence	37,9	430,9	4,9	17,0	490,7
Autres actifs non courants	2,6	11,7	9,0	2,2	25,5
Autres actifs courants	244,6	30,2	153,1	26,0	454,0
TOTAL DES ACTIFS	4 626,7	1 194,7	1 603,4	47,2	7 472,0

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

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

en millions d'euros	01/01/2017	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2017
Valeur Brute	8,2	21,2	0,0		-0,0	29,5
Dépréciations	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5
VALEUR NETTE	7,8	21,2	0,0	0,0	-0,0	29,0

⁽¹⁾ dont écarts de conversion et virements poste à poste

La variation du Goodwill en 2017 est principalement liée à l'acquisition des sociétés SCI du Petit Menin et SCCV Immopic.

en millions d'euros	01/01/2018	Regroupement d'entreprises	Cessions	Dépréciations	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2018
Valeur Brute	29,5	188,0	0,0		-0,0	217,5
Dépréciations	-0,5	0,0	0,0	-10,9	0,0	-11,4
VALEUR NETTE	29,0	188,0	0,0	-10,9	-0,0	206,1

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

- l'acquisition de la quote-part de Ceetrus Italie détenue par Auchan Retail. L'opération traitée comme un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3 a conduit à la comptabilisation d'un goodwill de 144,3 millions d'euros;
- l'opération d'acquisition des deux centres commerciaux et d'un retail park au Portugal a conduit à la comptabilisation d'un goodwill de 43 millions d'euros.

La dépréciation du Goodwill sur 2018 concerne :

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

en millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
France	14,4	25,4	4,5
Europe de l'Ouest	191,3	2,9	2,9
Europe de l'Est	0,4	0,8	0,4
VALEUR NETTE	206,1	29,0	7,8

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (HORS GOODWILL)

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

recouvrable s'avère inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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

	01/01/2017	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2017
<i>en millions d'euros</i>							
Valeur brute	26,7	5,3	0,0	0,6	-	17,0	49,6
Amortissements et dépréciations	-17,9	0,0	0,0	-0,2	-10,4	0,0	-28,5
VALEUR NETTE	8,7	5,3	0,0	0,4	-10,4	17,0	21,0

(1) dont écarts de conversion et virements poste à poste

	01/01/2018	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2018
<i>en millions d'euros</i>							
Valeur brute	49,6	4,6	-0,0	2,7	-	3,8	60,6
Amortissements et dépréciations	-28,5	0,0	0,0	-1,8	-10,5	0,1	-40,8
VALEUR NETTE	21,0	4,6	-0,0	0,9	-10,5	3,8	19,8

(1) dont écarts de conversion et virements poste à poste

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

Les investissements sur 2017 et 2018 s'expliquent essentiellement par Ceetrus France (+5,0 millions d'euros en 2017 et +3,8 millions d'euros en 2018).

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

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

PRINCIPES COMPTABLES

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

- Constructions (gros œuvre) : 30 ans

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

Les immobilisations corporelles comprennent les actifs d'exploitation (les sites occupés par le groupe lorsque ce dernier en est propriétaire) comme les équipements et autres matériels de bureaux.

en millions d'euros	01/01/2017	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2017
Terrains, constructions et agencements	36,1	7,9	-5,8	-0,0		-12,0	26,1
Matériels et autres immobilisations	6,2	0,9	-0,1	0,0		0,5	7,5
Immobilisations corporelles en cours	41,6	13,0	-0,1	0,0		-26,7	27,9
Valeur brute	83,9	21,8	-6,0	-0,0		-38,2	61,5
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-20,2	0,0	0,8	-0,1	0,9	2,5	-16,1
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-5,0	0,0	0,0	0,0	-0,0	-0,6	-5,7
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-14,3	0,0	0,0	0,0	-0,1	2,5	-11,9
Amortissements et dépréciations	-39,6	0,0	0,8	-0,1	0,8	4,5	-33,6
VALEUR NETTE	44,3	21,8	-5,1	-0,1	0,8	-33,7	27,9

en millions d'euros	01/01/2018	Acquisitions et investissements	Diminution par cessions, mises hors service	Variations de périmètre	Amortissements/ Dépréciations	Reclassement et autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2018
Terrains, constructions et agencements	26,1	1,2	-0,1	-0,0		2,6	29,8
Matériels et autres immobilisations	7,5	0,7	-0,2	4,6		0,3	12,8
Immobilisations corporelles en cours	27,9	21,4	0,0	-0,0		3,9	53,2
Valeur brute	61,5	23,3	-0,3	4,6	0,0	6,8	95,9
Amortissements et dépréciations des terrains, constructions et agencements	-16,1	0,0	0,0	-0,0	-1,4	-0,1	-17,6
Amortissements et dépréciations des matériels et autres immobilisations	-5,7	0,0	0,0	-1,2	-0,9	-0,0	-7,8
Dépréciations des immobilisations corporelles en cours	-11,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-12,6
Amortissements et dépréciations	-33,6	0,0	0,0	-1,2	-2,3	-0,9	-38,0
VALEUR NETTE	27,9	23,3	-0,2	3,3	-2,3	5,9	57,9

⁽¹⁾ dont écarts de conversion et virements poste à poste

Les acquisitions d'immobilisations corporelles en cours sur 2017 et 2018 concernent principalement Ceetrus France pour 19,3 millions d'euros en 2018 contre 2,2 millions d'euros en 2017.

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

4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

PRINCIPES COMPTABLES

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement incluent également les biens en cours de construction ou développés pour une utilisation future comme immeubles de placement. Les galeries marchandes, les parcs d'activités commerciales et les réserves foncières détenues par le groupe sont ainsi comptabilisés en immeubles de placement. L'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction peuvent également entrer dans la définition d'un immeuble de placement.

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

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

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

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

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

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

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

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

est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée.

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

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

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

Comptabilisation des indemnités d'éviction versées aux locataires des galeries marchandes et parcs d'activités commerciales

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Celle-ci est comptabilisée dans le coût de l'actif immobilisé si son versement permet de modifier le niveau de performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées, en cas de récupération des locaux pour travaux d'extension ou de transfert des anciens locataires dans un nouveau site). Dans les autres cas, les indemnités d'éviction sont comptabilisées en charges.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Ces actifs destinés à être cédés sont classés en tant qu'actif non courant détenu en vue de la vente si l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate et si sa vente est hautement probable dans un délai ne dépassant pas un an. Ces actifs sont alors présentés sur la ligne « Immeubles de placement détenus en vue de la vente » au bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont présentés, le cas échéant, sur une ligne distincte au passif. Pour répondre à cette qualification, le groupe doit avoir signé une promesse de vente engageante non assortie de conditions suspensives inhabituelles. A la date de transfert, l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué sur la base de la juste valeur.

Immeubles détenus par le biais de contrat de location financement

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

Les immeubles dont le Groupe a la disposition par des contrats de location financement, sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat comme s'ils avaient été acquis par emprunt.

Ils sont ainsi comptabilisés en immeubles de placement selon la norme IAS 40. Les redevances de loyers sont réparties entre charge financière et amortissement de l'emprunt. Les paiements futurs au titre des contrats de location financement sont inscrits au bilan du Groupe dans les passifs financiers.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

Cet exercice est réalisé selon la meilleure connaissance de marché par les experts, basée sur les transactions comparables mais aussi des transactions en cours non encore finalisées mais reflétant l'appétit des investisseurs à date. Cette estimation requiert toutefois des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, et notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, l'évaluation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement par des avantages à accorder aux locataires. Il est aussi tenu compte

d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien et/ou son emplacement. Compte tenu du caractère estimatif de ce type d'évaluations, le résultat de cession de certains actifs immobiliers pourrait différer de l'évaluation réalisée.

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

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

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

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

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

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

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Évaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018 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.

Évaluation de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2017

Pour les actifs à l'étranger, Ceetrus dispose des valeurs d'expertise réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants pour tous les actifs immobiliers au 31 décembre 2017 et a retenu ces valeurs pour la comptabilisation à la juste valeur des immeubles de placement à cette date.

Pour les actifs localisés en France, les valeurs retenues pour les galeries et parcs d'activités commerciales ont été fondées sur des évaluations internes effectuées au 31 décembre 2017 selon la méthode par capitalisation des revenus nets. L'évaluation réalisée consiste à appliquer aux loyers nets annualisés générés par chaque galerie et parc d'activités commerciales un taux de capitalisation ajusté par catégorie d'actifs (core, core+, valeur ajoutée, opportuniste), qui est déterminé en se

référant aux expertises externes réalisées sur ce pays. Pour les immeubles en cours de construction, les valeurs correspondant aux coûts réellement dépensés ont été retenues. Pour les réserves foncières, il a été retenu les valeurs d'expertises externes réalisées au 31 décembre 2017.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement du bilan d'ouverture (1er janvier 2017)

Pour les actifs à l'étranger, les justes valeurs retenues au 1er janvier 2017 sont :

- des valeurs d'expertise externes lorsqu'elles sont disponibles ou ;
- des valeurs reconstituées à partir des valeurs d'expertise externes réalisées au 31 décembre 2017, en tenant compte de l'évolution sur 2017 des conditions et des hypothèses du marché immobilier constatées dans le pays.

Pour les actifs localisés en France, les valeurs retenues pour les galeries et parcs d'activités commerciales correspondent aux évaluations internes effectuées au 31 décembre 2016 selon les mêmes modalités qu'au 31 décembre 2017 telles qu'explicitées supra. Pour les réserves foncières, ce sont des valeurs reconstituées à partir des valeurs d'expertise externes réalisées au 31 décembre 2017 et corrigées des effets de périmètre de 2017.

4.4.1 Immeubles de placement

en millions d'euros	Immeuble de placement à la juste valeur	Immeuble de placement au coût	TOTAL Immeubles de placement
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 01/01/2017	4 821,9	213,7	5 035,6
Entrées de périmètre	798,6	56,2	854,8
Investissements (Acquisitions et dépenses capitalisées)	237,4	100,0	337,4
Cessions et sorties de périmètre	-37,7	-12,9	-50,7
Reclassements et autres mouvements	33,2	-15,4	17,7
Variation de change	14,5	-1,9	12,5
Variation de juste valeur	216,5	0,0	216,5
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2017	6 084,4	339,5	6 423,9
Entrées de périmètre	1 282,2	15,7	1 297,8
Investissements (Acquisitions et dépenses capitalisées)	583,2	53,4	636,5
Cessions et sorties de périmètre	-66,1	-38,0	-104,1
Reclassements et autres mouvements	182,6	-192,3	-9,7
Variation de change	-55,4	-5,7	-61,0
Variation de juste valeur	-171,1	0,0	-171,1
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2018	7 839,7	172,6	8 012,3

Immeubles de placement à la juste valeur

Les entrées de périmètre sur 2017 correspondent principalement à la première consolidation de la Pologne dans le périmètre (580 millions d'euros), au changement de méthode de consolidation de la SCI du Petit Menin en

France pour être désormais intégrée globalement (147 millions d'euros) et à l'acquisition de la société Coresi Business Park en Roumanie (58 millions d'euros).

Les principaux investissements de cette période concernent des extensions et rénovations de galeries et

parcs d'activités commerciales en France pour 116 millions d'euros et l'acquisition du site de Sokolniki en Russie pour 34 millions d'euros.

En 2018, le poste « entrées de périmètre » est composé de l'entrée de l'Italie en intégration globale dans le périmètre (873 millions d'euros) et de l'acquisition de deux centres commerciaux et d'un retail park au Portugal (410 millions d'euros).

Les investissements réalisés au cours de la période correspondent principalement à l'acquisition des bureaux JBBK et Kubik au Luxembourg (233 millions d'euros) et aux rénovations et extensions de galeries et parcs d'activités commerciales en France, Russie et Espagne pour 163,3 millions d'euros, la poursuite des travaux sur le site de la Cloche d'Or au Luxembourg (105 millions d'euros), 33 millions de travaux relatifs au projet de centre commercial à Moscou, dit le projet Pushkino et 20 millions pour l'acquisition de 3 sites en Russie.

Les principales cessions intervenues en 2018 concernent le site russe de Togliatti pour 27 millions d'euros, et la sortie des terrains à Żory et Góraszka en Pologne pour 10 millions d'euros.

Immeubles de placement évalués au coût

Les immeubles de placement évalués au coût au 1er janvier 2017 sont principalement :

- le centre commercial en cours de construction de la Cloche d'Or au Luxembourg
- un projet en cours de construction à Pushkino en Russie

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 100 millions d'euros et concernent principalement les travaux sur le site de La Cloche d'Or, futur centre commercial au Luxembourg, le centre commercial en cours de construction à Pushkino en Russie et les investissements sur les parcs d'activités commerciales en France.

Le poste « entrées de périmètre » est essentiellement composé de 3 sites dont les travaux sont en cours en Italie. La principale cession en 2018 est la vente de terrain et logements sur le site de la Cloche d'Or au Luxembourg pour 29 millions d'euros. Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement au coût sont constitués de sites en cours de construction et se situent au Luxembourg, en France, en Italie et en Russie.

en millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Immeubles de placement à la juste valeur	7 862,4	6 102,2	4 841,6
Immeubles de placement au coût	172,6	339,5	213,7
IMMEUBLES DE PLACEMENT AVANT RETRAITEMENT	8 035,0	6 441,7	5 055,3
Retraitement des étalements ⁽¹⁾	-22,7	-17,9	-19,7
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	8 012,3	6 423,9	5 035,6

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

Le tableau suivant présente les principales hypothèses qui ont été utilisées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des actifs du Groupe au 31 décembre 2018 :

		Loyers en € / m ²	Taux d'actualisation (%) ⁽¹⁾	Taux de sortie (%) ⁽²⁾
Galleries commerciales				
France	Moyenne pondérée	359,3 €/m ²	6,56%	5,55%
Europe de l'Ouest	Moyenne pondérée	339,4 €/m ²	7,34%	6,90%
Europe de l'Est	Moyenne pondérée	208,5 €/m ²	10,53%	8,86%
Parcs d'activités commerciales et autres actifs				
France	Moyenne pondérée	115,5 €/m ²	7,43%	6,48%
Europe de l'Ouest	Moyenne pondérée	297,6 €/m ²	7,62%	6,43%
Europe de l'Est	Moyenne pondérée	93,1 €/m ²	10,45%	8,87%

⁽¹⁾ Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

⁽²⁾ 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 Immeubles de placement destinés à être cédés

Au 31 décembre 2018, Ceetrus n'est pas concerné par les immeubles de placement destinés à être cédés.

NOTE 5 : SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

PRINCIPES COMPTABLES

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

5.1 ÉVOLUTION DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

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

<i>en millions d'euros</i>	Quote-Part Groupe
1^{er} JANVIER 2017	550,9
Résultat de l'année ⁽¹⁾	-39,3
Dividendes reçus	-7,7
Augmentations et réductions de Capital	-3,6
Variations de périmètre	-10,5
Autres mouvements ⁽²⁾	1,0
31 DÉCEMBRE 2017	490,7
Résultat de l'année ⁽¹⁾	-41,3
Dividendes reçus	-27,5
Augmentations et réductions de Capital	0,8
Variations de périmètre	-129,9
Autres mouvements ⁽²⁾	1,0
31 DÉCEMBRE 2018	293,9

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

(2) Dont impacts des variations de cours de change

Les variations de périmètre s'expliquent essentiellement par la cession de la société Auchan Spa à Auchan Retail (-138,9 millions d'euros) et la prise de participation dans Neutripromo (+9,3 millions d'euros).

Au 31 décembre 2018, 23 sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence contre 26 sociétés au 31 décembre 2017.

Les principales sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont :

		% d'intérêt		Valeur d'équivalence	
		2018	2017	2018	2017
PAYS	SOCIÉTÉS				
France	Immaucom	20,00%	20,00%	39,9	38,0
	Alliages et Territoires - SAS	50,00%	50,00%	10,4	13,1
Espagne	C.C Zenia, Sociedad Limitada	49,20%	49,58%	71,5	86,7
Luxembourg	Galerie Commerciale de Kirchberg	20,00%	20,00%	27,1	26,6
Portugal	Alegro Alfragide	49,29%	49,29%	39,7	38,0
	Alegro de Setubal	49,29%	49,29%	24,5	23,7
	Neutripromo	49,12%	0,00%	9,2	0,0
Italie	Auchan Spa et ses filiales	0,00%	42,06%	0,0	254,9
	Galleria Cinisello SRL	50,00%	42,06%	39,9	0,0
	Patrimonio Real Estate Spa	49,99%	42,06%	5,5	0,0
	LSGII8	50,00%	0,00%	12,4	0,0
	Autres			13,7	9,8
Total des participations dans les sociétés mises en équivalence				293,9	490,7

5.2 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les principales données bilanciellles 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.

	31/12/2018		31/12/2017		01/01/2017	
	100%	Quote Part Groupe	100%	Quote Part Groupe	100%	Quote Part Groupe
<i>en millions d'euros</i>						
BILAN						
Immobilisations corporelles	39,8	20,6	1068,7	453,0	1087,0	459,5
Immeubles de placement	997,9	438,6	1600,3	665,6	1503,7	630,7
Autres actifs non courants	117,1	36,3	635,6	251,3	631,8	245,8
Autres actifs courants	306,6	118,5	1439,8	590,8	1532,3	633,9
ACTIFS NON COURANTS ET COURANTS	1 461,4	614,0	4 744,4	1 960,7	4 754,8	1 969,8
Dettes financières groupe ⁽¹⁾	61,7	31,7	1 198,5	508,7	1 083,5	461,8
Dettes financières externes ⁽¹⁾	392,8	196,0	361,3	163,4	381,4	179,5
Autres passifs non courants	60,7	17,6	360,9	146,2	312,0	123,9
Autres passifs courants	152,8	74,9	1551,5	651,7	1566,6	653,8
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	668,0	320,2	3472,1	1469,9	3343,6	1418,9
ACTIF NET	793,4	293,8	1272,3	490,8	1411,2	550,9
COMPTE DE RÉSULTAT						
Excédent brut opérationnel	18,8	8,2	32,7	14,0		
Amortissements, dotations, provisions	-420,7	-177,7	-212,0	-89,6		
Variation de valeur des immeubles de placement	28,5	10,3	100,1	54,1		
Résultat de cession	297,8	125,2	7,0	3,0		
Autre produits et charges	1,2	0,6	-5,3	-1,7		
Résultat financier	-21,9	-10,6	8,4	2,5		
Impôts sur les résultats	5,8	2,7	-50,5	-21,5		
RÉSULTAT NET	-90,6	-41,3	-119,5	-39,2		

⁽¹⁾ courants et non courants

NOTE 6 : FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1 RÉSULTAT FINANCIER

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

en millions d'euros

	2018	2017
Charges d'intérêts sur dettes financières	(18,2)	(25,4)
Produits et charges d'intérêts sur instruments dérivés	(0,2)	(0,0)
Coût de l'endettement financier brut	(18,4)	(25,4)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	0,0
Produits financiers sur avances consenties aux participations non consolidées	1,9	2,8
Coût de l'endettement financier net	(16,5)	(22,6)
Autres produits et charges financiers dont :	(4,3)	(2,2)
Charges/produits sur Cross Currency Swaps	(6,6)	(1,9)
Charges/produits sur CAP	0,6	-
Autres produits financiers	3,9	2,0
Autres charges financières	(2,2)	(2,4)
RÉSULTAT FINANCIER	(20,7)	(24,8)

Résultat financier 2018

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

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

des commissions de mise en place de financements externes souscrits durant l'exercice et sur la non-utilisation des lignes de crédit auprès d'Auchan Holding.

Résultat financier 2017

Le poste « Charges d'intérêts sur dettes financières » se compose principalement des charges d'intérêts envers les autres entités d'Auchan Holding, 24,8 millions d'euros en 2017.

Les autres produits et charges 2017 sont constitués de la contre garantie Granato sur Ceetrus Italie avec la centrale de trésorerie d'Auchan Holding pour 1,9 million d'euros, d'une dépréciation de titres non consolidés pour 2,2 millions d'euros et d'un résultat de change de -1,9 million d'euros.

6.2 DETTE FINANCIÈRE NETTE

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

6.2.1 Variation de la dette financière nette

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

	31/12/2017	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par réserves	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2018
<i>en millions d'euros</i>								
Emprunts et dettes financières brutes	1 128,0	1 301,7	-	-	236,4	197,6	(9,0)	2 854,8
non courants	48,6	1429,7	-	-	110,9	-	(3,4)	1 585,8
courants	1 079,4	(128,0)	-	-	125,4	197,6	(5,6)	1 269,0
Avances de trésorerie Groupe	(22,5)	(5,2)	-	-	(46,9)	-	1,1	(73,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(103,8)	(12,7)	-	-	(44,7)	-	2,0	(159,2)
Instruments dérivés actifs et passifs	(0,3)	(1,6)	(5,9)	5,7	1,1	-	-	(1,0)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	1 001,5	1 282,3	(5,9)	5,7	145,8	197,6	(5,9)	2 621,1

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

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

Variation de la dette financière nette entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2017

	01/01/2017	Flux de trésorerie	Juste valeur par résultat	Juste valeur par réserves	Variation de périmètre	Autres mouvements	Effet de Change	31/12/2017
<i>en millions d'euros</i>								
Emprunts et dettes financières brutes	930,1	124,3	-	-	71,3	-	2,3	1 128,0
non courants	308,3	5,9	-	-	41,3	(308,3)	1,4	48,6
courants	621,8	118,4	-	-	30,0	308,3	0,9	1 079,4
Avances de trésorerie Groupe	(337,2)	313,4	-	-	2,3	-	(1,0)	(22,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(32,4)	(39,6)	-	-	(31,2)	-	(0,5)	(103,8)
Instruments dérivés actifs et passifs	-	-	0,4	(0,7)	-	-	-	(0,3)
DETTE FINANCIÈRE NETTE	560,5	398,0	0,4	(0,7)	42,4	-	0,9	1 001,5

Le poste « variation de périmètre » comprend la dette issue du rachat de la société Coresi Business Park en Roumanie et la dette de la SCI Petit Menin suite à son changement de méthode de consolidation ainsi que la trésorerie acquise des sociétés SCI Petit Menin

et Immopic ainsi que la trésorerie récupérée suite au spin-off en Pologne. Les flux de trésorerie de l'année correspondent principalement au financement de Ceetrus par la centrale de trésorerie d'Auchan Holding via des emprunts et du cash-pooling.

6.2.2 Composante de la dette financière

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

en millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Emprunts obligataires et placements privés	60,1	0,0	0,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	962,7	46,1	0,0
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	560,0	0,0	305,7
Dettes sur contrats de location financement	2,1	2,2	2,3
Dettes financières diverses	0,9	0,3	0,2
Emprunts et dettes financières non courantes	1 585,8	48,6	308,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2,4	0,0	0,0
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	295,5	877,4	471,8
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	967,2	201,3	149,0
Dettes sur contrats de location financement	0,1	0,1	0,1
Découverts bancaires	3,5	0,6	0,9
Emprunts et dettes financières non courantes	1 268,8	1 079,4	621,8
DETTES FINANCIÈRES BRUTES	2 854,6	1 128,0	930,1

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

En 2018, le Groupe a mis en place un Club Deal de 500 millions d'euros avec 5 banques partenaires de premier rang, pour une durée de 5 ans et a lancé son premier placement privé (EuroPP) à hauteur de 60 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans. Par ailleurs, le Groupe a mis en place deux financements hypothécaires

à hauteur de 180 millions d'euros (tirés) et 168 millions d'euros (partiellement tirés), avec une maturité s'étendant jusqu'en novembre 2026. Ces opérations visent à diversifier les sources de financement du Groupe et à assurer sa liquidité à moyen et long terme, en accroissant la maturité moyenne des ressources financières.

Dette financière brute - Echancier par nature de taux

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

	Courant		Non Courant	
	Valeur au bilan 31/12/2017	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans
<i>en millions d'euros</i>				
Emprunts obligataires et placements privés	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	10,4	10,4	-	-
Dettes sur contrats de location financement	2,3	0,1	-	2,2
Dettes financières diverses	0,3	-	-	0,3
Dettes à taux fixe	13,0	10,5	-	2,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	46,1	-	-	46,1
Emprunts et dettes auprès de parties liées ⁽¹⁾	866,9	866,9	-	-
Comptes courants auprès de parties liées ⁽¹⁾	201,3	201,3	-	-
Découverts bancaires	0,6	0,6	-	-
Dettes à taux variable	1 115,0	1 068,9	-	46,1
DETTES FINANCIÈRES BRUTES	1 128,0	1 079,4	-	48,5

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

Afin de centraliser ses financements et besoins de trésorerie, Ceetrus a organisé la mise en place de sa propre structure de Financement et Trésorerie. Cette nouvelle organisation contribue à la concentration des Emprunts et dettes financières auprès des parties liées sur la Holding, à fin décembre 2018.

Le recours à des sources de financement diversifiées permet au Groupe d'accroître la maturité moyenne de

ses financements et d'assurer sa liquidité. La maturité moyenne des financements auprès des établissements de crédit, s'établit à 5,3 ans à fin 2018. Les financements auprès des établissements de crédit représentent désormais le tiers des financements du Groupe à fin 2018, tandis qu'ils ne représentaient que moins de 5% du total en 2017.

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

Société emprunteuse	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Type	Montant à l'origine	Nominal au 31/12/2017	Nominal au 31/12/2018
Ceetrus SA	déc.-18	déc.-25	3,000%	Euro PP	60,0	n.a.	60,0
Emprunts obligataires et placements privés					60,0	0,0	60,0
Gallerie Commerciali Sardegna	déc.-16	déc.-21	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	118,0	n.a.	106,0
SCI Petit Menin	sept.-16	sept.-23	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	60,0	46,1	46,1
LCO1	nov.-18	nov.-26	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	180,0	n.a.	127,8
Ceetrus SA	juil.-18	juil.-23	Euribor + Marge	Ligne de Crédit	500,0	n.a.	498,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	2,350%	Emprunt	135,0	n.a.	135,0
Glorirequinte, Brafero, Multi 25, Forum Montijo	déc.-18	déc.-25	Euribor + Marge	Emprunt	45,0	n.a.	45,0
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit					1 038,0	46,1	957,9

Au 1er janvier 2017 Ceetrus ne dispose pas d'emprunt ou dette financière externe.

Maturité	Société emprunteuse	Nominal au 31/12/2017	Nominal au 31/12/2018
à moins de 1 an	Holding	500,5	295,0
	France	156,0	-
	Europe de l'Ouest hors France	50,0	-
	Europe Centrale et de l'Est	170,4	-
1 an et +	Holding	-	560,0
	France	-	-
	Europe de l'Ouest hors France	-	-
	Europe Centrale et de l'Est	-	-
Emprunts et dettes financières auprès des parties liées		876,9	855,0

Les emprunts et dettes financières auprès des parties liées portent intérêts sur le taux de la devise concernée plus une marge comprise entre 0,50% et 7,50%.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Valeurs mobilières de placement, dépôts à terme	0,7	0,7	0,7
Disponibilités	158,5	103,1	31,8
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	159,2	103,8	32,4
Découverts bancaires	3,5	0,6	0,9
TRÉSORERIE NETTE	155,7	103,2	31,6

6.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'éléments actifs ou passifs enregistrés au bilan (couverture de juste valeur), la comptabilité de couverture permet l'enregistrement en résultat de la variation de la juste valeur du dérivé ; celle-ci est compensée par l'impact en résultat de la variation de juste valeur de l'élément couvert inscrit au bilan, au titre du risque couvert. Ces deux évaluations se compensent au sein des mêmes rubriques au compte de résultat et se neutralisent parfaitement si la couverture est totalement efficace.
- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures de flux futurs de trésorerie hautement probables, les variations de valeur du dérivé sont portées en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash-flow hedge) à hauteur de la partie efficace de la couverture. Ces réserves sont recyclées en résultat lorsque la transaction couverte impacte le résultat ou sont incorporées dans l'actif ou le passif non financier lorsque celui-ci est reconnu au bilan. Les variations de valeur de la partie estimée inefficace sont comptabilisées, quant à elles, en résultat.
- Pour les instruments dérivés documentés comme des couvertures d'investissements nets à l'étranger, la variation

de valeur des instruments de couverture est inscrite en autres éléments du résultat global, l'objectif de ces couvertures étant de neutraliser la variation de la valeur en euros d'une partie des actifs nets des filiales en devises.

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

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

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

Instruments dérivés : juste valeur

	Juste valeur 01/01/17	Juste valeur 31/12/17	Acquisi- tions / Souscrip- tions	Variation de péri- mètre	Cession	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en autres éléments du résultat global	Juste valeur 31/12/18
<i>en millions d'euros</i>								
Swaps de taux payeurs taux fixe	-	0,8		(1,1)		(0,1)	(5,8)	(6,1)
Swaps de taux payeurs taux variable	-	-						-
Swaptions	-	-						-
CAP	-	0,1					(0,0)	0,0
Swaps de devise	-	-						-
Instruments qualifiés de couverture		0,8	-	(1,1)	-	(0,1)	(5,7)	(6,0)
Swaps de taux	-	-						-
Swaps de taux payeurs taux variable	-	-						-
Swaptions	-	-						-
CAP	-	-	1,6			(0,6)		1,0
Swaps de devise	-	(0,5)				6,6		6,0
Instruments non qualifiés de couverture	-	(0,5)	1,6			6,0	-	7,0
TOTAL INSTRUMENTS DERIVÉS	-	0,3	1,6	(1,1)	-	6,0	(5,7)	1,0

Instruments dérivés : notionnels par échéances

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

	Part à moins d'un an	Part de 1 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	TOTAL
<i>en millions d'euros</i>				
Swaps de taux payeurs taux fixe	-	438,0	-	438,0
Swaps de taux payeurs taux variable	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	95,8	187,9	-	238,8
Instruments qualifiés de couverture	95,8	625,9	-	721,8
Swaps de taux payeurs taux fixe	-	-	-	-
Swaps de taux payeurs taux variable	-	-	-	-
Swaptions	-	-	-	-
CAP	-	250,0	-	250,0
Instruments non qualifiés de couverture	-	250,0	-	250,0
TOTAL INSTRUMENTS DERIVÉS	95,8	875,9	-	971,8

Au 31 décembre 2017, le portefeuille d'instruments dérivés visant à couvrir le risque de taux d'intérêts n'était composé que d'un CAP pour un montant nominal de 17,9 millions d'euros.

Détail du portefeuille au 31 décembre 2018 – Couverture du risque de change bilanciel

AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

AU 31 DÉCEMBRE 2017

en millions d'euros	HUF	PLN	RON	RUB	USD
Financement intra-groupe	22,6	10,8	-	36,0	-
Exposition bilancielle brute	22,6	10,8	-	36,0	-
Swaps de change	(22,6)	(99,3)	-	(36,0)	-
EXPOSITION NETTE	-	-	-	-	-

6.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Au 31 décembre 2018, ces dérivés figurent au bilan en valeur de marché en actifs et passifs courants et non courants. Le contrôle et le suivi de la gestion des risques de marché sont assurés par un comité spécialisé qui se réunit au moins deux fois par an. La Direction Générale est représentée dans cette instance qui est notamment chargée d'apprécier le respect de la politique de couverture et donc le niveau des couvertures mises en place, leur adéquation aux sous-jacents et la qualité des différentes contreparties.

6.4.1 Risque de liquidité

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

Covenants et ratios financiers

Des emprunts contractés par Ceetrus peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers dont les principaux sont présentés ci-après. En particulier, le ratio de LTV pour « Loan to Value » rapporte l'endettement

financier net à la juste valeur du patrimoine immobilier. Le ratio de couverture des frais financiers rapporte l'EBITDA au coût de l'endettement financier. Généralement, les contrats souscrits comportent également une limitation des suretés accordées aux autres prêteurs. Selon les cas, ces ratios peuvent être appréciés différemment au niveau du Groupe, de la société qui contracte l'emprunt ou au niveau de l'actif immobilier. Les ratios présentés ci-dessous sont respectés au 31 décembre 2018.

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

Covenants			31/12/2018
LTV Bancaire	Maximum	< 50%	Respecté
ICR	Minimum	> 2	Respecté
Dettes garanties par des suretés réelles	Maximum	< 20%	Respecté

Mise en place des covenants à partir de 2018



Exposition au risque de liquidité

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

en millions d'euros	Valeur au bilan 31/12/2018	Flux de trésorerie attendus			
		Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires et placements privés	60,1	72,6	1,8	7,2	63,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	965,1	1043,9	21,9	720,0	302,0
Emprunts et dettes auprès de parties liées	855,5	860,9	564,3	296,7	-
Comptes courants auprès de parties liées	967,2	977,1	977,1	-	-
Dettes sur contrats de location financement	2,2	2,2	0,1	0,5	1,7
Dettes financières diverses	0,9	0,9	0,9	-	-
Découverts bancaires	3,5	3,5	3,5	-	-
Dettes fournisseurs	153,0	153,0	153,0	-	-
Dettes d'impôts exigibles	10,6	10,6	10,6	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS	3 018,2	3124,7	1733,1	1024,3	367,3
Dérivés passifs courants	2,2	2,2	2,2	0,0	0,0
Dérivés passifs non courants	10,8	10,8	3,0	9,1	(1,3)
TOTAL PASSIFS FINANCIERS DÉRIVÉS	13,0	13,0	5,2	9,1	(1,3)

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 ;
- Les différences de dates de refixation des taux entre les swaps et les emprunts.

en millions d'euros

	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Actifs financiers			
Taux fixe	159,2	103,8	32,4
Taux variable	73,5	22,5	337,2
Passifs financiers			
Taux fixe	(198,8)	(13,0)	(37,7)
Taux variable	(2 656,0)	(1 115,0)	(892,5)
EXPOSITION NETTE AVANT COUVERTURE			
TAUX FIXE	(39,6)	90,7	(5,2)
TAUX VARIABLE	(2 852,5)	(1 092,5)	(555,3)
Instruments de couverture de taux			
Taux fixe	-	-	-
Taux variable	(971,8)	(17,9)	-
EXPOSITION NETTE APRÈS COUVERTURE			
TAUX FIXE	(39,6)	90,7	(5,2)
TAUX VARIABLE	(1 610,7)	(1074,6)	(555,3)

Analyse de la sensibilité

L'analyse de sensibilité sur les flux de trésorerie pour les instruments à taux variables a été déterminée en tenant compte de l'ensemble des flux variables des instruments non dérivés et des instruments dérivés. L'analyse est préparée en supposant que le montant de dettes financières et de dérivés au 31 décembre reste constant sur une année. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables, en particulier les cours de change, sont supposées rester constantes. Ceetrus a stressé la courbe de l'euro et des autres devises à -1,0 %/+1,0 %.

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.

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

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

Incidence sur le compte de résultat et sur les capitaux propres

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

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2018, une hausse du coût de l'endettement de 29,4 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 8,3 millions d'euros pour l'année 2019. Les Capitaux Propres seraient impactés à la hausse, à hauteur de 27,0 millions d'euros.

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

Sur la base de la position financière au 31 décembre 2018, une baisse du coût de l'endettement de 6,9 millions d'euros jusqu'à l'échéance des emprunts, dont 1,3 million d'euros pour l'année 2019. Les Capitaux Propres seraient impactés à la baisse, à hauteur de 14,9 millions d'euros.

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.

couverture, elles ne sont pas documentées en couverture car une compensation naturelle s'opère en compte de résultat par l'effet symétrique de revalorisation des dérivés et des financements intra-groupe.

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

6.5 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Hiérarchie des justes valeurs

Les actifs et passifs financiers sont traités et présentés dans les états financiers selon les dispositions des normes IAS39, IAS 32, IFRS 7, IFRS 13 et IFRS9.

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



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

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

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

Catégorie IFRS 9		Valeur Comptable/ Juste Valeur 31/12/2017	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<i>en millions d'euros</i>					
ACTIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Créances clients	Actifs évalués au coût amorti	56,0		56,0	
Instruments financiers dérivés	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments	0,8		0,8	
Autres actifs financiers	Actifs évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	0,4		91,5	
Autres actifs financiers	Actifs évalués au coût amorti	91,9		69,5	
Equivalents de trésorerie	Actifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat	103,8		103,8	
PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS					
Emprunts obligataires et placements privés	Passifs évalués au coût amorti	0,0		0,0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Passifs évalués au coût amorti	46,1		46,1	
Emprunts, dettes et comptes courants auprès des parties liées	Passifs évalués au coût amorti	1 078,7		1 078,7	
Dettes de location-finance-ment	Passifs évalués au coût amorti	2,3		2,3	
Instruments dérivés	Passifs évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat / par autres éléments du résultat global	0,5		0,5	
Dettes fournisseurs	Passifs évalués au coût amorti	92,2		92,2	
Autres dettes financières	Passifs évalués au coût amorti	0,3		0,3	
Découverts bancaires	Passifs évalués au coût amorti	0,6		0,6	

with
citizens
for
citizens

NOTE 7 : AUTRES POSTES DU BILAN

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Créances clients

en millions d'euros

	01/01/2018	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2018
Valeur Brute	75,8	22,3	78,5	-1,0	175,6
Dépréciations	19,8	5,8	11,5	-0,2	37,0
VALEUR NETTE	56,0	16,4	67,0	-0,8	138,6

en millions d'euros

	01/01/2017	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2017
Valeur Brute	72,3	-5,4	8,2	0,7	75,8
Dépréciations	17,0	0,0	2,8	0,0	19,8
VALEUR NETTE	55,4	-5,5	5,4	0,7	56,0

7.2 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

en millions d'euros

Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9	01/01/2018	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2018
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	3,9	-0,3	132,2	0,4	136,3
Prêts et créances auprès de parties liées	Actifs financiers au coût amorti	16,8	-0,3	21,6	0,0	38,1
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		20,7	-0,5	153,8	0,4	174,4
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	48,7	14,0	-29,3	0,0	33,5
Avances de trésorerie groupe	Actifs financiers au coût amorti	22,5	5,2	46,9	-1,1	73,5
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		71,2	19,2	17,6	-1,1	107,0

en millions d'euros

Poste bilan actif	Catégorie IFRS 9	01/01/2017	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2017
Participations et autres titres immobilisés	Titres non consolidés à la juste valeur	3,9	0,5	0,0	-0,4	3,9
Prêts et créances auprès de parties liées	Actifs financiers au coût amorti	19,6	-0,7	0,0	-2,1	16,8
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		23,5	-0,2	0,0	-2,6	20,7
Créances financières courantes	Actifs financiers au coût amorti	66,2	42,7	-61,8	1,6	48,7
Avances de trésorerie groupe	Actifs financiers au coût amorti	337,2	-316,4	2,6	-1,0	22,5
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		403,3	-273,7	-59,1	0,7	71,2

7.3 DETTES D'IMPOTS EXIGIBLES

en millions d'euros	01/01/2018	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2018
Dettes d'impôts exigibles	5,1	-1,6	7,1	0,0	10,6
VALEUR NETTE	5,1	-1,6	7,1	0,0	10,6

en millions d'euros	01/01/2017	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2017
Dettes d'impôts exigibles	1,6	3,4	0,2	0,0	5,1
VALEUR NETTE	1,6	3,4	0,2	0,0	5,1

7.4 DETTES FOURNISSEURS

en millions d'euros	01/01/2018	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2018
Dettes fournisseurs	92,2	47,9	14,7	-1,8	153,1
VALEUR NETTE	92,2	47,9	14,7	-1,8	153,1

en millions d'euros	01/01/2017	Variation de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2017
Dettes fournisseurs	59,9	27,9	5,5	-1,0	92,2
VALEUR NETTE	59,9	27,9	5,5	-1,0	92,2

NOTE 8 : EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL

8.1 REVENUS LOCATIFS

PRINCIPES COMPTABLES

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IAS 17. La mise en location des immeubles de placement détenus par le Groupe génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée des contrats de location.

Loyers nets

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

Traitement des franchises, paliers et autres avantages

En application de la norme IAS 17, les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont étalés de manière linéaire. La période de référence retenue pour l'étalement est la première période ferme

du bail augmentée des périodes de renouvellements raisonnablement certains.

Droits d'entrée

Conformément à la norme IAS 17, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans un contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail en tenant compte des renouvellements raisonnablement certains. Il en va ainsi des droits d'entrée perçus.

Loyer minimum garanti et loyer variable

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

Actifs reçus en garantie

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

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables au 31 décembre 2018 sont présentés en note 13.2

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

Ces revenus intègrent essentiellement les honoraires liés aux prestations de services rendues au titre de la gestion locative. Ils peuvent également, à la marge, représenter du chiffre d'affaires sur des activités annexes, tirés par exemple du développement des activités digitales ou de la restauration sur certains centres commerciaux. Les produits provenant des services sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle le service est rendu.

8.3 FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure sont essentiellement composés, des frais de siège, des frais de fonctionnement de l'entreprise et des dépenses d'entretien et coûts relatifs 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 ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impôts différés non activés

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 58,8 millions d'euros au 31 décembre 2018 (28 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 27,5 millions d'euros au 1er janvier 2017) 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.

Variation des impôts différés

	01/01/2017	31/12/2017	Inscrits dans le résultat	Inscrits en autres éléments du résultat global	Reclassements et autres ⁽¹⁾	Variations de périmètre	31/12/2018
<i>en millions d'euros</i>							
Immobilisations	821,9	961,6	-11,2	-1,3	-2,4	138,9	1 085,7
Sur déficits reportables	-2,8	-2,6	-2,9	0,0	0,2	0,0	-5,4
Autres	-0,8	10,0	-8,6	-3,4	0,7	-0,9	-2,2
ACTIFS/PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	818,3	969,0	-22,7	-4,7	-1,5	138,0	1 078,1

La charge d'impôt différé de 8,6 millions d'euros en « Autres » est principalement composée d'une charge d'impôt différé de 5,4 millions d'euros relative aux variations des différences temporelles sur les provisions non déductibles.

Les « Variations de périmètre » s'expliquent par l'intégration de l'Italie (92,1 millions d'euros) et l'acquisition de 5 sociétés au Portugal (45,8 millions d'euros).

9.3 CHARGE NETTE D'IMPÔT

	2018	2017
<i>en millions d'euros</i>		
Charges/Produits		
Impôt exigible	-63,5	-51,6
Ajustement sur l'impôt exigible et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	-0,1	0,0
Impôt exigible sur autres produits et charges opérationnels	0,8	1,9
Impôt exigible	-62,9	-49,7
Variation des différences temporelles	7,2	-87,8
Impact des changements de taux	-2,1	2,4
Impôt différé sur déficits reportables	5,0	0,0
Impôt différé sur autres produits et charges opérationnels	12,6	3,2
Impôt différé	22,7	-82,1
CHARGE D'IMPÔT	-40,2	-131,8

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 :

	2018	TEI 2018	2017	TEI 2017
<i>en millions d'euros</i>				
Résultat des sociétés intégrées avant impôt	205,0		458,3	
Taux théorique (taux courant français)	34,43%		34,43%	
Charge fiscale théorique	70,57	34,43%	157,81	34,43%
Écart de taux sur sociétés mères - filles	-29,6	-14,45%	-23,2	-5,06%
Écart du taux d'impôt sur l'impôt différé à l'ouverture	2,3	1,12%	-2,4	-0,52%
Réduction d'impôt, crédits d'impôt et impôts à taux réduits	0,0	0,02%	-0,2	-0,04%
Pertes fiscales de l'exercice non activées	28,9	14,09%	4,9	1,07%
Utilisation de déficits reportables non activés	-2,2	-1,09%	-0,3	-0,08%
Activation de déficits antérieurs	0,0	0,00%	0,0	0,00%
Ajustements et rappels d'impôt sur exercices antérieurs	2,2	1,06%	-0,1	-0,03%
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	2,2	1,07%	1,9	0,42%
Différences permanentes/Impôts différés non comptabilisés	-34,2	-16,67%	-6,6	-1,43%
Charge fiscale réelle	40,2	19,60%	131,8	28,76%
CHARGE D'IMPÔT	40,2	19,60%	131,8	28,76%

Les différences permanentes sont principalement dues à l'impact de la cession de Auchan Spa à Auchan Retail (-53 millions d'euros) et au décalage entre l'impact des variations de juste valeur en résultat et les variations de plus-values latentes sur les immeubles de placement (+15,3 millions d'euros).

NOTE 10 : PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 PROVISIONS

PRINCIPES COMPTABLES

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

peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

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

10.1.1 Provisions non courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
AU 1er JANVIER 2017	0,0	2,0	1,1	3,1
Dotations	0,9	1,2	0,0	2,1
Reprises de provisions utilisées	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,0	-0,7	0,0	-0,7
AU 31 DÉCEMBRE 2017	0,9	2,5	0,8	4,2
Dotations	0,0	0,7	0,0	0,7
Reprises de provisions utilisées	0,0	-0,1	-0,2	-0,3
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽¹⁾	0,2	-0,3	0,0	-0,2
AU 31 DÉCEMBRE 2018	1,1	2,7	0,6	4,4

⁽¹⁾ comprend notamment les effets des variations de périmètre

10.1.2 Provisions courantes

<i>en millions d'euros</i>	Provisions pour litiges	Avantages au personnel	Autres provisions	TOTAL
AU 1er JANVIER 2017	4,6	0,0	6,5	11,1
Dotations	1,9	0,0	3,2	5,2
Reprises de provisions utilisées	-0,9	0,0	0,1	-0,7
Reprises de provisions sans objet	0,0	0,0	0,0	0,0
Reclassements et autres mouvements ⁽³⁾	0,1	0,0	0,6	0,7
AU 31 DÉCEMBRE 2017	5,7	0,0	10,2	15,9
Dotations ⁽¹⁾	0,8	0,0	7,2	8,0
Reprises de provisions utilisées ⁽²⁾	-1,0	0,0	-3,2	-4,1
Reprises de provisions sans objet	-0,4	0,0	-0,3	-0,6
Reclassements et autres mouvements ⁽³⁾	0,0	0,0	6,3	6,3
AU 31 DÉCEMBRE 2018	5,2	0,0	20,2	25,4

⁽¹⁾ correspond principalement à une dotation pour risque sur des projets en France (4,9 millions d'euros)

⁽²⁾ concerne essentiellement la reprise sur provision risques sur des projets en France (3 millions d'euros)

⁽³⁾ comprend notamment les effets des variations de périmètre, dont l'entrée de Ceetrus Italie pour 5,4 millions d'euros

10.2 PASSIFS EVENTUELS

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

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

NOTE 11 : RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE PERSONNEL

11.1 CHARGES DE PERSONNEL

en millions d'euros

	2018	2017
Rémunérations du personnel après charges sociales	-51,2	-42,9
Intéressement et participation	-3,5	-4,4
Crédit d'impôt Compétitivité Emploi	0,3	0,3
Avantages au personnel et paiements en actions ⁽¹⁾	-0,6	-1,1
MONTANT NET AU COMPTE DE RÉSULTAT	-55,0	-48,0

⁽¹⁾ dont dotation nette de reprise au titre des régimes à prestations définies pour 0,6 million d'euros, contre 1,1 million d'euros en 2017.

en millions d'euros

	2018 Effectifs	2017 Effectifs
France	309	294
Europe de l'Ouest	215	83
Europe de l'Est	282	265
Holdings et autres activités	85	76
TOTAL GROUPE	891	718

L'effectif moyen en « équivalent temps plein » de l'ensemble constitué par les entreprises intégrées est de 891 salariés en 2018, contre 718 en 2017. La variation s'explique principalement par l'entrée dans le périmètre en intégration globale de l'Italie (plus 108).

11.2 AVANTAGES AU PERSONNEL

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Régimes à cotisations définies

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

Les cotisations définies s'élèvent à 2,9 millions d'euros en 2018 (2,8 millions d'euros en 2017).

Régimes à prestations définies

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

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

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

Pour les régimes à prestations définies financés, l'insuffisance ou l'excédent de la juste valeur des actifs par rapport à la valeur actualisée des obligations est comptabilisé comme dette ou actif au bilan. Cependant, un excédent d'actifs ne peut être comptabilisé au bilan que dans la mesure où il représente des avantages économiques futurs qui sont

effectivement disponibles pour Ceetrus et/ou l'une de ses filiales. Si un tel excédent d'actifs n'est pas disponible ou ne représente pas d'avantages économiques futurs, le montant de l'actif comptabilisé au bilan est plafonné.

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

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

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

En France, les régimes sont financés ; les actifs sont gérés par le groupe AG2R La Mondiale, mutuelle française d'assurance, notée A-. AG2R La Mondiale a mis en place un double dispositif pour prémunir ses clients du risque de contrepartie. D'une part, en isolant l'activité retraite dans une filiale d'assurance dédiée Arial Assurance et d'autre part, en accordant à Arial Assurance le nantissement des titres détenus au sein de l'actif général de La Mondiale à hauteur des engagements couverts.

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

Les provisions (non courantes et courantes) pour avantages au personnel s'élèvent à 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2017), au titre des avantages postérieurs à l'emploi.

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

Hypothèses actuarielles	31/12/2018		31/12/2017		01/01/2017	
	France	Italie	France	Italie	France	Italie
Taux d'actualisation au 1er janvier	1,80%	1,80%	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%
Taux d'actualisation au 31 décembre	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,30%
Taux d'augmentation attendu des salaires	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,50%

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

Les hypothèses de taux d'augmentation des salaires correspondent, pour chaque pays, à la somme des hypothèses d'inflation et de prévisions d'augmentations individuelles. L'hypothèse retenue fin 2018 est une augmentation de l'inflation de 2% en France et 3% en Italie (au 31 décembre 2017, 2% pour la France et l'Italie, au 1er janvier 2017 : 2% pour la France et 1,50% en Italie).

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

Sensibilité aux hypothèses

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

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

Variation (en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Valeur actualisée de l'obligation au 1er janvier	5,0	4,6	3,9
Coût financier	0,1	0,1	0,1
Coût des services rendus	0,5	0,3	0,2
Coût des services passés	2,1	0,8	0,0
Réductions liquidations	-2,1	0,0	0,0
Prestations payées	-0,0	0,0	-0,0
Ecarts actuariels	-0,4	-1,1	-0,2
Ecarts de conversion	-0,0	0,0	0,0
Autres	0,1	0,3	0,5
Variations de périmètre	0,0	0,0	0,0
VALEUR ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION AU 31 DÉCEMBRE	5,2	5,0	4,6
dont engagements financés	4,7	4,9	4,6

L'estimation des cotisations qui seront payées au titre de 2018 s'élève à 0,134 million d'euros.

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

en millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Juste valeur des actifs au 1er janvier	2,5	2,6	2,6
Rendements attendus des actifs	0,0	0,0	0,0
Cotisations payées	0,0	0,0	0,0
Prestations payées	0,0	0,0	-0,0
Ecarts actuariels	-0,0	-0,1	-0,0
JUSTE VALEUR DES ACTIFS AU 1er JANVIER	2,5	2,5	2,6

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

<i>en millions d'euros</i>	2018	2017
Actif en euros	60%	61%
Fonds Club 3	39%	38%
Actions	1%	1%

L'actif en euros est investi essentiellement en obligations d'État ou d'émetteurs de qualité (81,50 %), en actions de grandes valeurs internationales (10,50 %) ainsi qu'en immobilier de bureaux (8 %).

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

Le portefeuille actions est investi intégralement en OPCVM multi stratégies. L'allocation stratégique en actions est de 68,64 % Europe et 31,36 % reste du monde.

Dans le cadre de la gestion financière de son contrat d'indemnités de fin de carrière, le Groupe a retenu une gestion adossée à des actifs en euros (actif général et Fonds Club 3 composé d'actions et d'obligations) avec une garantie de taux plancher pour l'actif général et de capital pour le Fonds Club 3, et des unités de comptes actions valorisées en juste valeur. Les rendements bruts attribués au titre de 2018 ont été fixés respectivement à 2,87% pour l'actif en euros, 1,20% pour le Fonds Club 3. Le taux plancher brut attendu au titre de l'année 2019 est de 0,50% pour l'actif en euros et 0% pour le Fonds Club 3.

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

Hypothèses actuarielles	2018			2017		
	TOTAL	Dont France	Dont Italie	TOTAL	Dont France	Dont Italie
Valeur actualisée des obligations	5,2	4,7	0,5	5,0	5,0	0,0
Juste valeur des actifs	-2,5	-2,5	0,0	-2,5	-2,5	0,0
Déficit /(Excédent)	2,7	2,2	0,5	2,4	2,4	0,0
PASSIF NET RECONNU AU BILAN	2,7	2,2	0,5	2,4	2,4	0,0

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

<i>en millions d'euros</i>	2018	2017
Provision au bilan au 1er janvier	2,4	2,0
Ecart actuariels comptabilisés en autres éléments du résultat global	-0,4	-0,9
<i>dont écarts actuariels sur les passifs du régime</i>	-0,4	-1,1
<i>dont écarts actuariels sur les actifs du régime</i>	-0,0	-0,1
Charges nettes	0,5	1,1
Cotisations payées	0,0	0,0
Prestations payées	-0,0	0,0
Autres	0,1	0,3
Variation de périmètre	0,0	0,0
PROVISION AU BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018	2,7	2,4

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

<i>en millions d'euros</i>	2018	2017
Coût des services rendus	0,5	0,3
Coût financier net	0,0	0,0
Coût des services passés	2,1	0,8
Réductions, liquidations	-2,1	0,0
TOTAL DES CHARGES COMPTABILISÉES	0,5	1,1
<i>dont charges de personnel</i>	<i>0,5</i>	<i>1,1</i>
<i>dont autres produits et charges financiers</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

11.3 PAIEMENTS BASÉS SUR DES ACTIONS

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour pouvoir être attributaire définitif de tout ou partie des actions gratuites qui y sont soumises, la condition de performance doit atteindre dans un premier temps un seuil minimal. Lorsque le seuil minimal est atteint, le franchissement de palier, établi en pourcentages de l'évolution moyenne annualisée sur la période d'acquisition des droits détermine le nombre d'actions définitivement attribuées.

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

Plans d'attribution d'intéressement long terme

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

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

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

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

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

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

Évolution du nombre d'options et du prix d'exercice moyen pondéré sur les périodes 2018 et 2017

en millions d'euros	2018		2017	
	Prix d'exercice moyen pondéré (en €)	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré (en €)	Nombre d'options
Options en début d'exercice	413,59	3 095	407,41	10 577
Correction du nombre d'options ⁽¹⁾	-	-	-	124
Options émises durant l'exercice	-	-	-	-
Options exercées durant l'exercice	-	-	394,48	7 606
Options annulées ou perdues	-	-	-	-
Options échues	-	938	-	-
Options en fin d'exercice	408,04	2 157	413,59	3 095
Fourchette de prix	408,04		408,04 / 426,34	
Durée de vie contractuelle moyenne pondérée	8 mois		16 mois	
Options exerçables en fin d'exercice	-	-	-	-

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

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

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

11.3.2 Plans d'attribution gratuites par Auchan Holding

Évolution du nombre d'actions gratuites

en millions d'euros	2018
	Nombre d'actions
Actions gratuites en début d'exercice	3 167
Correction du nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾	-
Actions gratuites attribuées durant l'exercice	7 927
Actions gratuites remises durant l'exercice	975
Actions gratuites annulées ou perdues	-
Actions gratuites en fin d'exercice	10 119

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

Caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites

Date de mise en place du plan 2016/2018 : 31 août 2016

- Valeur de l'action sous-jacente : 400,24 €
- Date d'attribution définitive : 1er septembre 2018
- Fin de la période de conservation : 1er septembre 2020

Date de mise en place du plan 2016/2018 à condition de performance : 31 août 2016

- Valeur de l'action sous-jacente : 400,24 €
- Date d'attribution définitive : 1er septembre 2020
- Fin de la période de conservation : 1er septembre 2022

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

- Valeur de l'action sous-jacente : 400,24 €
- Date d'attribution définitive : 1er juillet 2019
- Fin de la période de conservation : 1er juillet 2021

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

- Valeur de l'action sous-jacente : 400,24 €
- Date d'attribution définitive : 1er juillet 2019
- Fin de la période de conservation : 1er juillet 2022

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

- Valeur de l'action sous-jacente : 400,24 €
- Date d'attribution définitive : 1er juillet 2021
- Fin de la période de conservation : 1er juillet 2023

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

- Valeur de l'action sous-jacente : 400,24 €
- Date d'attribution définitive : 1er juillet 2021
- Fin de la période de conservation : 1er juillet 2023

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

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

11.3.3 Plans d'intéressement long terme

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

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

Nom Plan	Condition	Plan	Date mise en place	Sous-jacent	Date d'attribution	Durée
RCV*	Présence	2015/2019	01/10/2015	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2019	43 mois
RCV*	Présence	2016/2020	01/10/2016	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2020	43 mois
RCV*	Présence	2017/2021	01/10/2017	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2021	43 mois
RCV*	Présence	2018/2022	01/10/2022	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2021	43 mois
ILT**	Présence et performance	2015/2019	01/10/2015	Valeur de chaque périmètre de référence par un collège d'experts indépendants	30/04/2019	43 mois

* RCV : Rémunération création de valeur

** ILT : Intéressement Long Terme

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

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

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

- le montant en capitaux propres s'élève au 31 décembre 2018 à 0,3 million d'euros contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2017 ;
- l'impact total des plans comptabilisés en résultat s'élève à 0,3 million d'euros en 2018 (contre 0,3 million d'euros en 2017).

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

- le montant en capitaux propres au 31 décembre 2018 s'élève à 0,6 million d'euros (hors charges sociales) ;
- les charges relatives aux plans énoncés ci-dessus s'élèvent à 0,5 million d'euros en 2018 (hors charges sociales).

NOTE 12 : PARTIES LIÉES

12.1 PRINCIPALES TRANSACTIONS

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

- avec les sociétés membres d'Auchan Holding. Elles concernent en particulier les opérations de financement (présentées aux bornes de Ceetrus comme des financements externes), les éventuels baux consentis à des enseignes d'Auchan Holding, des conventions de prestation de services et un ensemble de relations contractuelles avec les mêmes contreparties. Des opérations de promotion immobilière peuvent également être conclues avec ces contreparties (généralement sous forme de CPI ou de contrat de type VEFA), le Groupe s'engageant généralement dans ce contexte à livrer des constructions ou des surfaces de vente au sein des centres commerciaux ou parcs d'activités commerciales. Enfin des opérations d'acquisition ou de cession d'actifs ou de portefeuilles d'actifs immobiliers peuvent être conclues entre Ceetrus et Auchan Holding, notamment dans la perspective d'une rationalisation de la gestion immobilière d'Auchan Holding, Ceetrus ayant vocation à porter l'ensemble de l'immobilier non directement exploité par Auchan Holding.
- avec les sociétés mises en équivalence. Il s'agit principalement des prêts et avances en compte courant et les intérêts versés ou reçus dans ce contexte, ainsi que les honoraires perçus par Ceetrus dans le cadre des missions qui lui sont confiées, principalement au titre de la gestion locative et technique 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 9 millions d'euros en 2018 (contre 6 millions d'euros en 2017).

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 technique des surfaces détenues par Auchan Holding. Ceetrus a perçu, au titre de cette mission, des honoraires pour un montant de 1 million d'euros au 31 décembre 2018 (idem au 31 décembre 2017).

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.

Positions et échanges avec les parties liées

en millions d'euros	2018	2017
Produits et charges		
Avec Auchan Holding		
Loyers quittancés à Auchan Holding	26,2	18,3
Honoraires de property management perçus par Ceetrus	0,8	0,8
Honoraires de prestations de services versés à Auchan Holding	8,6	6,4
Résultat des cessions à Auchan Holding	-82,8	-4,0
Charge financière nette des prêts et avances en compte courant	11,5	19,0
Frais de personnel	1,9	1,1
Frais divers	7,7	7,3
Avec les sociétés MEE		
Produits financiers des prêts et avances en compte courant	0,7	1,5
Honoraires de property management perçus par Ceetrus	2,0	3,2
Loyers quittancés	0,0	7,1
Actifs et Passifs		
Avec Auchan Holding		
Actifs		
Créances clients et comptes rattachés	11,3	5,7
Autres créances	19,1	36,8
Prêts et avances en compte courant consenties	42,0	16,3
Passifs		
Prêts et avances en compte courant reçus	1 810,8	1 063,9
Dettes fournisseurs	25,2	17,4
Autres dettes	10,1	31,5
Avec les sociétés MEE		
Actifs		
Prêts et avances consenties aux sociétés MEE	27,4	45,3
Créances	5,8	4,0
Passifs		
Autres dettes		0,5

12.2 RÉMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Société anonyme de droit français, Ceetrus SA a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2018, six membres y compris le Président, dont deux administrateurs indépendants.

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

en millions d'euros	2018
Avantages à court terme (Salaires, primes, etc.)	3,9
Paiements fondés sur des actions	0,2
Jetons de présence	0,1
TOTAL	4,2

NOTE 13 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

13.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS ET REÇUS

en millions d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	142,8	108,3
Options sur terrain et immeubles	141,9	108,3
Achats sous condition d'immobilisations futures	0,9	0,0
Engagements hors bilan liés au financement	520,9	108,3
Engagements hors bilan reçus liés au financement	0,0	0,0
Engagements hors bilan donnés liés au financement	4,4	4,9
Dettes assorties de garanties	516,4	103,5
Engagements hors bilan liés au périmètre	14,7	15,7
Engagements fermes d'achats titres	0,0	0,0
Options d'achats d'actions	14,7	15,7

Engagements liés au périmètre de consolidation

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

Engagements liés au financement

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

Engagements liés aux activités opérationnelles

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

en millions d'euros

	2018	2017
Loyers minimum à verser		
Moins d'un an	18,9	5,1
Entre 1 et 5 ans	71,9	19,4
Plus de 5 ans	79,9	33,9
TOTAL	170,8	58,4
Loyers minimum à recevoir		
Moins d'un an	344,8	289,3
Entre 1 et 5 ans	1 073,6	899,4
Plus de 5 ans	642,1	568,3
TOTAL	2 060,5	1 757,0

Ces loyers présentés ci-dessus correspondent aux loyers minimums à recevoir sur la durée ferme des baux, ou à verser en application des contrats de locations simples. Pour les loyers variables, il est retenu le loyer minimum garanti.

NOTE 14 : AUTRES INFORMATIONS

14.1 CAPITAL

<i>en millions d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	CAPITAL <i>en millions d'euros</i>
Capital social au 01/01/2017	28 426 702	568,5
Augmentation de capital	3 363 378	67,3
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017	31 790 080	635,8
Augmentation de capital		
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2018	31 790 080	635,8

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

14.2 DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDE

L'Assemblée Générale du 17 mai 2018 a décidé la distribution, en numéraire, d'un dividende de 117,9 millions d'euros (3,71 euros par action). L'Assemblée Générale du 16 mai 2017 avait décidé la distribution, en numéraire, d'un dividende de 21,4 millions d'euros (0,66 euro par action).

14.3 RÉSULTAT 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 ajusté des effets des options dilutives.

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

	2018	2017
Nombre d'actions en circulation au 1er janvier	31 790 080	28 426 702
Moyenne pondérée des augmentations de capital		393 693
Moyenne pondérée des réductions de capital		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat de base par action	31 790 080	28 820 395
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (hors actions propres) utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	31 790 080	28 820 395

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions

Résultat net de l'ensemble consolidé par action	2018	2017
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation :	31 790 080	28 820 395
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	119	274
Par action (en €)	3,75	9,52

Résultat dilué par action	2018	2017
Nombre moyen pondéré d'actions diluées :	31 790 080	28 820 395
Résultat net de l'ensemble consolidé- part du groupe (en M€)	119	274
Par action (en €)	3,75	9,52

14.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

en d'euros millions	KPMG 2018	PWC 2018	TOTAL 2018
Certification, examen des comptes individuels et consolidés			
Emetteur	0,2	0,2	0,3
Filiales intégrées globalement	0,3	0,5	0,9
Services autres que la certification des comptes			
Emetteur	0,0	0,0	0,0
Filiales intégrées globalement	0,0	0,3	0,4
TOTAL	0,5	1,0	1,6

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

NOTE 15 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

PAYS	SOCIÉTÉS	% d'intérêt			% de contrôle			Méthode de consolidation*		
		2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
France	Ceetrus - SA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG	IG
	Ceetrus France - SA	97,72	97,73	98,50	97,72	97,73	98,50	IG	IG	IG
	Du Petit Menin - SCI	97,72	97,73	48,87	100,00	100,00	50,00	IG	IG	MEE
	Grand Fontenay - SCI	60,70	60,71	61,19	62,12	62,12	62,12	IG	IG	IG
	Les Saisons de Meaux SASU	97,72	97,73	98,50	100,00	100,00	100,00	IG	IG	IG
Belgique	Ceetrus Finance - SA	100,00	100,00	-	100,00	100,00	-	IG	IG	-
Espagne	Ceetrus Urban Player Spain - S.A.U.	98,41	99,16	99,16	100,00	100,00	100,00	IG	IG	-
Hongrie	Ceetrus Hungary - KFT	98,72	98,72	100,00	98,72	98,72	100,00	IG	IG	IG
Italie	Ceetrus Italy - Spa	100,00	42,06	42,06	100,00	42,06	42,06	IG	MEE	MEE
	Gallerie Commerciali Sardegna - SRL	50,23	42,06	42,06	50,23	42,06	42,06	IG	MEE	MEE
Luxembourg	Joseph Bech Building Kirchberg S.N.C - SARL	100,00	-	-	100,00	-	-	IG	-	-
	Kubik Kirchberg - SA	100,00	-	-	100,00	-	-	IG	-	-
	LCO1 - SA	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00	IG	IG	IG
Pologne	Ceetrus Polska - sp z.o.o.	99,49	99,56	-	99,49	99,56	-	IG	IG	-
Roumanie	Ceetrus Romania - SARL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG	IG
	Coresi Business Park - SA	100,00	100,00	-	100,00	100,00	-	IG	IG	
Portugal	Brafero - SA	98,24	-	-	100,00	-	-	IG	-	-
	Ceetrus Portugal - SA	98,24	98,23	98,51	100,00	100,00	100,00	IG	IG	IG
	Forum Montijo - SA	98,24	-	-	100,00	-	-	IG	-	-
	Multi 25 - SA	98,24	-	-	100,00	-	-	IG	-	-
	Sintra Retail Park - SA	98,24	-	-	100,00	-	-	IG	-	-
Russie	Ceetrus LLC	98,77	98,77	98,43	100,00	100,00	100,00	IG	IG	IG
Ukraine	Ceetrus Ukraine - LLC	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	IG	IG	IG

* IG : Intégration Globale ; MEE : Mise En Equivalence



rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)

A l'Assemblée générale des

Actionnaires

CEETRUS S.A.

Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

59170 Croix

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Ceetrus S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, dont les méthodes d'évaluation au 31 décembre 2018, ainsi qu'au 31 décembre 2017 au titre de l'exercice comparatif et au 1er janvier 2017 au titre du bilan d'ouverture, sont précisées dans la note 4.4 de l'annexes des comptes consolidés ;
- et le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment ceux relatifs aux premiers états financiers IFRS.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 18 avril 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Stella Vitchénian





