

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2009 B 00041

Numéro SIREN : 969 201 532

Nom ou dénomination : Ceetrus France

Ce dépôt a été enregistré le 21/07/2020 sous le numéro de dépôt 6996



**KPMG SA**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex



**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

*Ceetrus France S.A.*

***Rapport des commissaires aux comptes sur les  
comptes annuels***

Exercice clos le 31 décembre 2019  
Ceetrus France S.A.

Business Pôle les Près 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ



**KPMG SA**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex



**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

## **Ceetrus France S.A.**

Business Pôle les Près 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société Ceetrus France S.A.,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ceetrus France S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 5 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

#### **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 annuels" 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 2019 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les notes de l'annexe exposent notamment les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer, notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et s'assurer de leur correcte application, à apprécier les justes valeurs des actifs immobiliers déterminées par les évaluateurs immobiliers indépendants et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques, tels que décrits dans les notes "Provisions pour risques et charges" et "Provisions pour litiges" de l'annexe. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation de ces provisions s'est fondée sur une prise de connaissance et des tests de la procédure suivie par la société pour procéder à leur estimation.

### **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.

#### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 5 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

#### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 avril 2020  
KPMG S.A.



Sandie TZINMANN  
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2020  
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste DESCHRYVER  
Associé

## **COMPTES ANNUELS**

**Société : CEETRUS FRANCE SA**

**Forme juridique : Société anonyme**

**Siège social : Business Pôle Les Prés, 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE  
D'ASCQ**

**Date de clôture : 31/12/2019**

COMPTES ANNUELS.....	1
Bilan actif.....	4
Bilan passif.....	5
Compte de résultat.....	6
Compte de résultat (suite).....	7
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	8
DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA SOCIETE.....	9
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	9
Règles et méthodes comptables.....	10
Immobilisations corporelles.....	10
Dépréciations des immobilisations corporelles.....	11
Immobilisations incorporelles.....	11
Dépréciations des immobilisations incorporelles.....	11
Participations et autres titres immobilisés.....	11
Créances et dettes.....	12
Provisions pour risques et charges.....	12
Engagements de retraite et autres avantages au personnel à long terme.....	12
Provisions pour litiges.....	12
Chiffre d'affaires.....	12
Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel.....	12
Impôt sur les bénéfices.....	12
COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN.....	14
Immobilisations.....	15
Amortissements.....	16
Provisions.....	17
Créances et dettes.....	18
Variation des capitaux propres.....	19
Nombre et valeur nominale des composants du capital social.....	19
Filiales et participations.....	20
Disponibilités.....	20
Engagements pris en matière de retraite.....	21
Charges à payer.....	21
Produits à recevoir.....	22
Ventilation du chiffre d'affaires.....	22
Détail des postes significatifs (en K€).....	23
Effectifs.....	23
Impôt sur les bénéfices (en K€).....	24
Fiscalité différée (en K€).....	24
Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.....	24

Engagements hors bilan.....	25
Faits exceptionnels et litiges.....	25
Identité de la société consolidante.....	25

## Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amortissements	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	15 474		15 474	15 926
Fonds commercial	20 916 983	17 767 110	3 149 873	4 019 773
Autres immobilisations incorporelles	123 606 582	47 032 489	76 574 093	13 377 185
Avances sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>144 539 039</b>	<b>64 799 590</b>	<b>79 739 439</b>	<b>17 412 884</b>
Terrains	362 285 825	48 493 435	313 792 390	318 306 771
Constructions	1 286 815 245	897 540 981	389 274 264	426 833 005
Installations techniques, matériel	2 095 280	1 675 949	419 331	639 498
Autres immobilisations corporelles	8 262 412	7 659 746	602 667	1 079 494
Immobilisations en cours	272 543 527		272 543 527	247 978 514
Avances et acomptes	1 397 215		1 397 215	3 654 435
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>1 933 399 503</b>	<b>955 370 110</b>	<b>978 029 393</b>	<b>998 491 716</b>
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	259 665 374	76 899 546	182 765 828	196 847 770
Créances rattachées à des participations	34 973 400		34 973 400	34 853 400
Autres titres immobilisés				
Prêts	32 500	32 500	0	
Autres immobilisations financières	563 991		563 991	557 224
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>295 235 265</b>	<b>76 932 046</b>	<b>218 303 219</b>	<b>232 258 394</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>2 373 173 807</b>	<b>1 097 101 756</b>	<b>1 276 072 051</b>	<b>1 248 162 995</b>
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL Stock</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>81 565 625</b>	<b>1 043 588</b>	<b>80 522 037</b>	<b>75 910 316</b>
Clients et comptes rattachés	67 123 915	13 151 366	53 972 549	37 819 356
Autres créances	112 934 827	1 870 842	111 063 985	105 802 646
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL Créances</b>	<b>180 058 742</b>	<b>15 022 209</b>	<b>165 036 533</b>	<b>143 622 002</b>
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres: )				
Disponibilités	0		0	
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance	1 170 428		1 170 428	1 029 375
<b>TOTAL Actif circulant (III)</b>	<b>262 794 796</b>	<b>16 065 797</b>	<b>246 728 999</b>	<b>220 561 693</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)				
Écarts de conversion actif (V)				
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>2 635 968 602</b>	<b>1 113 167 553</b>	<b>1 522 801 050</b>	<b>1 468 724 687</b>

## Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 262 502 320,00 )	262 502 320	264 329 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	88 898 293	88 898 293
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	26 432 980	26 427 972
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont réserve des prov. fluctuation des cours : )		
Autres réserves (dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : )	20 075 659	74 793 592
<b>TOTAL Réserves</b>	<b>46 508 639</b>	<b>101 221 564</b>
Report à nouveau		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>76 588 458</b>	<b>40 923 915</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	20 112 469	16 619 759
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>494 610 179</b>	<b>511 993 330</b>
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>		
Provisions pour risques	25 241 106	31 773 246
Provisions pour charges	33 110	22 916
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>	<b>25 274 216</b>	<b>31 796 162</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	598 112 345	417 530 716
Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatifs : )	151 013 155	294 645 397
<b>TOTAL Dettes financières</b>	<b>749 125 500</b>	<b>712 176 113</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 326 680	4 673 598
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	80 614 038	85 521 667
Dettes fiscales et sociales	22 241 737	18 273 636
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	105 851 248	60 334 957
Autres dettes	7 013 092	6 459 792
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>	<b>220 046 795</b>	<b>175 263 650</b>
Produits constatés d'avance	33 744 359	37 495 432
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>1 002 916 654</b>	<b>924 935 195</b>
Ecart de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>	<b>1 522 801 050</b>	<b>1 468 724 687</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	345 309 244		345 309 244	315 774 956
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>345 309 244</b>		<b>345 309 244</b>	<b>315 774 956</b>
Production stockée				
Production immobilisée			732 088	1 944 888
Subventions d'exploitation			21 373	4 923
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			15 202 487	12 601 068
Autres produits			493 617	219 546
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>361 758 809</b>	<b>330 545 381</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			112 568 104	87 459 646
Impôts, taxes et versements assimilés			29 914 912	19 550 744
Salaires et traitements			20 495 203	18 960 211
Charges sociales			8 370 598	8 138 339
<b>Dotations d'exploitation</b>	<b>sur immobilisations</b>	Dotations aux amortissements	54 202 963	51 376 142
		Dotations aux provisions	10 181 410	29 949 937
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	-170 308	6 180 981
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	976 737	7 899 840
Autres charges			12 785 818	7 321 817
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>249 325 437</b>	<b>236 837 656</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>112 433 372</b>	<b>93 707 725</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			4 916 941	4 231 376
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			548 044	4 736 575
Produits financiers de participations			3 196 328	3 394 020
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			2 698 431	3 571 107
Reprises sur provisions et transferts de charges			30 253 313	236 775
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>36 148 072</b>	<b>7 201 902</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			44 485 255	14 695 646
Intérêts et charges assimilées			8 425 484	5 900 271
Différences négatives de change				1 417
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>52 910 739</b>	<b>20 597 335</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>			<b>-16 762 667</b>	<b>-13 395 433</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>100 039 603</b>	<b>79 807 093</b>

## Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	59 985 264	7 628 958
Reprises sur provisions et transferts de charges	10 004 626	358 507
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>69 989 890</b>	<b>7 987 465</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	445 286	654 730
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	32 033 274	3 421 515
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 869 472	6 255 669
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>36 348 032</b>	<b>10 331 914</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	<b>33 641 858</b>	<b>-2 344 449</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	35 993	-118 459
Impôts sur les bénéfices (X)	57 057 009	36 657 188
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>472 813 712</b>	<b>349 966 124</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>396 225 254</b>	<b>309 042 209</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>76 588 458</b>	<b>40 923 915</b>

**ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**  
**Société : CEETRUS FRANCE SA**

## DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA SOCIETE

CEETRUS FRANCE SA est une Société anonyme dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord).

La société est filiale indirecte de Auchan Holding SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Au 31 décembre 2019, la société exerce son activité essentiellement sur 75 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 625 638 m<sup>2</sup> de galeries marchandes, 1 246 950 m<sup>2</sup> de parc d'activité. Au 31 décembre 2019, l'effectif de CEETRUS FRANCE comprend 321 collaborateurs.

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### Évènements principaux de l'exercice :

Aucun fait significatif ne mérite une information particulière.

### Évènements postérieurs à la clôture :

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie européenne et mondiale sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la société CEETRUS FRANCE, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2020. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2019.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est 1 522 801 050 EUR et le résultat s'élève à 76 588 458 EUR.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est à la valeur nominale.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage :

Constructions (gros œuvre)*	Linéaire	30 ans
Étanchéité toitures, Assainissements et revêtements de sols	Linéaire	20 ans
Installations techniques matériels et outillages	Linéaire	3 ans à 8 ans
Installations et agencements**	Linéaire	6 ans 2/3 à 8 ans
Autres immobilisations	Linéaire	3 ans à 5 ans

\*A l'exception des biens apportés en 1997 qui ont conservé une durée de 20 ans à compter de 1997.

\*\*Les agencements provenant des apports de 1997 restent amortis sur 20 ans.

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Les galeries marchandes, les parcs d'activités et les réserves foncières sont des immeubles de placements. Les durées d'utilité sont maintenues.

### Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours.

En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont activées pour leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

#### Logiciels

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans. Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

### Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges.

Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

### Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'entrée. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à son coût, une dépréciation est comptabilisée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût. Le cas échéant, des dépréciations sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure au coût.

## Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation.

## Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

## Engagements de retraite et autres avantages au personnel à long terme

Les engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle, ces engagements sont portés au passif, en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode consiste à déterminer les droits acquis par le personnel à la clôture en matière de retraites, d'avantages postérieurs à l'emploi et d'avantages à long terme en tenant compte des conditions économiques et des perspectives d'évolution de salaires.

A ce titre, l'évaluation des indemnités de départ à la retraite tient compte en particulier des données suivantes :

- des salaires en fin de carrière en intégrant l'ancienneté des salariés, le niveau de salaire projeté à la date de départ en retraite compte tenu des effets de progression de carrière attendus et d'une évolution estimée du niveau de retraites ;
- de l'âge de départ en retraite, déterminé en fonction des dispositions applicables dans l'entreprise ;
- des effectifs prévisionnels de retraités, déterminés à partir des taux de rotation des effectifs et de la table de mortalité TF00/02 avec décalage d'âge ;
- d'un taux d'actualisation nominal de 1,10 % ;
- d'un taux de rendement des actifs financiers de 2,50 %.

La société externalise la gestion des indemnités de fin de carrière en vue de couvrir ses charges futures par un système d'assurance.

## Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

## Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les refacturations de charges locatives et les ventes de services aux clients.

## Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

## Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (*Auchan Holding SA*), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère.

Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (*Auchan Holding SA*).

**COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN**  
**Société : CEETRUS FRANCE SA**

## Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	68 585 743		76 907 779	
	Terrains	366 762 479		4 103 936	
Constructions	Sur sol propre	691 334 113		13 179 747	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	638 942 503		5 978 421	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 256 806		0	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique	8 092 860		265 685	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours	247 978 514		153 998 924	
	Avances et acomptes	3 654 435		42 780	
<b>TOTAL (III)</b>		<b>1 959 021 710</b>		<b>177 569 492</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations	294 368 774		340 000	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières	589 724		7 397	
<b>TOTAL (IV)</b>		<b>294 958 498</b>		<b>347 397</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		<b>2 322 565 951</b>		<b>254 824 669</b>	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		954 483	144 539 039	
	Terrains		8 580 590	362 285 825	
Constructions	Sur sol propre		32 704 612	671 809 248	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		29 914 927	615 005 997	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		161 526	2 095 280	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique		96 133	8 262 412	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours		129 433 911	272 543 527	
	Avances et acomptes		2 300 000	1 397 215	
<b>TOTAL (III)</b>			<b>203 191 699</b>	<b>1 933 399 503</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations		70 000	294 638 774	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières		630	596 491	
<b>TOTAL (IV)</b>			<b>70 630</b>	<b>295 235 265</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>			<b>204 216 812</b>	<b>2 373 173 807</b>	

## Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement	(I)						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(II)	51 172 859	13 780 422	153 681	64 799 600		
Terrains							
Constructions	Sur sol propre	395 800 423	16 101 868	16 378 983	395 523 308		
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements	501 696 260	23 593 793	23 746 873	501 543 180		
Installations techniques, matériels et outillages		1 617 308	183 696	125 056	1 675 949		
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	7 013 367	690 784	44 405	7 659 746		
	Emballages récupérables et divers						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)</b>		<b>906 127 358</b>	<b>40 570 141</b>	<b>40 295 317</b>	<b>906 402 183</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>957 300 217</b>	<b>54 350 564</b>	<b>40 448 998</b>	<b>971 201 783</b>		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Autres							
Terrains							
<b>Constructions :</b>							
sol propre							
sol autrui							
install.							
<b>Autres immobilisations :</b>							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
<b>CORPO.</b>							
Acquis. de titres							
<b>TOTAL</b>							
Cadre C		Charges réparties sur plusieurs exercices		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

## Provisions

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	16 619 759	3 575 864	83 153	20 112 469
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>16 619 759</b>	<b>3 575 864</b>	<b>83 153</b>	<b>20 112 469</b>
Provisions pour litige	6 853 150	223 196	4 661 321	2 415 025
Provisions pour garantie				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	22 916	10 194		33 110
Autres provisions pour risques et charges	24 920 096	889 355	2 983 370	22 826 081
<b>TOTAL (II)</b>	<b>31 796 162</b>	<b>1 122 745</b>	<b>7 644 691</b>	<b>25 274 216</b>
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles	54 402 636	10 181 410	15 616 118	48 967 927
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation	62 667 603	44 485 255	30 253 313	76 899 546
Provisions sur autres immos financières	32 500	0		32 500
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients	14 562 869	-1 411 503		13 151 366
Autres provisions pour dépréciations	3 436 632	1 241 195	1 763 397	2 914 430
<b>TOTAL (III)</b>	<b>135 102 240</b>	<b>54 496 358</b>	<b>47 632 828</b>	<b>141 965 770</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>183 518 161</b>	<b>59 194 967</b>	<b>55 360 672</b>	<b>187 352 455</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		10 987 840	15 102 734	
Dont dotations et reprises financières		44 485 255	30 253 313	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		3 721 872	10 004 626	
dépréciations des titres mis en équivalence				

## Créances et dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				34 973 400	0	34 973 400
Prêts				32 500	32 500	
Autres immobilisations financières				563 991	563 991	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>35 569 891</b>	<b>596 491</b>	<b>34 973 400</b>
Clients douteux ou litigieux				236 839	236 839	
Autres créances clients				66 887 076	66 887 076	
Créances représentatives de titres prêtés		Prov pour dép ant constitués.				
Personnel et comptes rattachés				71 169	71 169	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				0	0	
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices					
	Taxe sur la valeur ajoutée			18 130 268	18 130 268	
	Autres impôts			0	0	
	Etat - divers			3 047	3 047	
Groupes et associés				89 723 657	89 723 657	
Débiteurs divers				5 006 685	5 006 685	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>				<b>180 058 741</b>	<b>180 058 741</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance				1 170 428	1 170 428	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>				<b>216 799 061</b>	<b>181 825 661</b>	<b>34 973 400</b>
Prêts accordés en cours d'exercice						
Remboursements obtenus en cours d'exercice						
Prêts et avances consentis aux associés						
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0		
Autres emprunts obligataires						
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			4 112 345	4 112 345		
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			594 000 000	0	294 000 000	300 000 000
Emprunts et dettes financières divers			40 908 444	7 179 141	13 501 273	20 228 031
Fournisseurs et comptes rattachés			80 614 038	80 614 038		
Personnel et comptes rattachés			5 160 292	5 160 292		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			1 348 507	1 348 507		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices					
	Taxe sur la valeur ajoutée		10 888 129	10 888 129		
	Obligations cautionnées					
	Autres impôts		4 844 809	4 844 809		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			105 851 248	105 851 248		
Groupes et associés			110 104 711	110 104 711		
Autres dettes			7 013 092	7 013 092		
Dette représentative de titres empruntés						
Produits constatés d'avance			33 744 359	33 744 359		
<b>TOTAL DES DETTES</b>			<b>998 589 975</b>	<b>370 860 671</b>	<b>307 501 273</b>	<b>320 228 031</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice			300 000 000	Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice			123 000 000			

Les charges constatées d'avance sont essentiellement constituées de loyers.

Les produits constatés d'avance sont constitués du montant des droits d'entrées perçus étalés sur 10 ans (durée du bail).

## Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	264 329 800		1 827 480				262 502 320
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	88 898 293						88 898 293
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	26 427 972				5 008		26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	74 793 592		12 372 953	42 344 980			20 075 659
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice	40 923 915	76 588 458	40 923 915				76 588 458
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	16 619 759	3 575 864	83 153				20 112 469
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>511 993 331</b>	<b>80 164 322</b>	<b>55 207 501</b>	<b>42 344 980</b>	<b>5 008</b>	<b>0</b>	<b>494 610 179</b>

## Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2019	Valeur nominale
Actions ordinaires	13 216 490		91 374	13 125 116	20
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
<b>Total</b>	<b>13 216 490</b>	<b>0</b>	<b>91 374</b>	<b>13 125 116</b>	

## Filiales et participations

Certaines sociétés ne figurent pas dans la liste ci-après en raison de leurs caractères confidentiels.

Nom de la société	Capital	%	Réserves et primes	report à nouveau	Valeur comptable brute des titres	Valeur comptable nette des titres	Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
<b>Détenues à plus de 50%</b>										
AUX NOUVELLES BOUTIQUES SASU	9 848	100,00%	2 682	0	14 421	14 421	0	2 531	0	-932
CITANIA SASU	8 550	100,00%	37	-77	8 550	8 550	0	285	0	804
DECOMI SNC	15	99,87%	3	0	15	15	0	2 000	0	1 065
DES FRAIS FONDS SCI	5 786	58,00%	1 884	0	5 239	5 239	0	3 400	0	2 063
DU PETIT MENIN SCI	10	99,99%	0	0	43 981	43 981	46 100	9 106	0	481
DURIMO SCI	13 674	100,00%	0	-7 639	12 827	3 191	0	8	0	-2 201
FONCIERE DU CHÂTEAU ROUGE SCI	31	99,93%	728	0	556	556	0	0	0	0
FTJ SCCV	0	69,47%	0	0	1	1	0	0	0	0
GRAND FONTENAY SCI	7 907	62,12%	59 001	509	49 115	49 115	0	8 241	0	881
IMMEPINAY SCI	1	60,00%	0	0	1	1	0	0	0	-11
IMMOCHAN AMENAGEMENT SASU	5 040	100,00%	287	0	5 040	5 040	0	4	0	2
IMMOPIC MONTVILLERS SCCV	1	99,90%	0	0	4 716	4 716	0	2 916	0	-525
IMMOPROXI SASU	6 040	100,00%	911	-3 636	6 039	3 768	0	936	0	237
LA CROIX AUX OISEAUX SCI	1 505	100,00%	0	0	1 505	1 505	0	0	0	-13
LA PAZ SNC	23 101	100,00%	0	-23 901	2 301	2 301	15 000	9 230	0	-671
LA PAZ II SASU	364	100,00%	0	-415	721	721	0	0	0	-79
LES RIVES DE L'AUDOMAROIS SCI	8 763	58,00%	0	0	5 082	5 082	0	1 057	0	175
LES SAISONS DE MEAUX SASU	32 037	100,00%	0	-31 456	32 037	32 037	68 000	7 672	0	-8 057
MARRELIMMO SNC	35 325	100,00%	380	-7 537	35 722	26 291	0	282	0	-2 094
MAS COSTE SNC	16 601	100,00%	0	-12 686	16 600	2 134	14 800	0	0	-1 780
STRATANIM SASU	50	100,00%	156	-16	50	50	0	0	0	-1
TRIMOGEST SASU	5	100,00%	1	0	5	5	0	4 710	0	2 452
CEETRUS PAGANOR SAS	10 000	100,00%	0	0	10	10	0	260	0	187
<b>Détenues à moins de 50%</b>										
5I IMMOFA SCI	5	50,00%	0	0	3	3	0	168	0	124
AGC SCI	24 100	10,00%	12 686	-27 162	3 600	1 176	9 851	2 418	0	-5 678
BAGGERSEE OUEST SCI	2 462	49,35%	15	0	8 461	8 461	0	2 383	0	1 999
FLANDRE TRIEZ SARL	1	49,91%	0	6	4	4	0	0	0	0
GALERIE DE BEZIERS SCI	12	35,00%	0	0	4	4	0	2 677	0	1 862
IMEDIACENTER	1 044	40,00%	0	-2 110	804	804	0	10 600	0	-2 025
LA GARENNE SNC	8	50,00%	0	0	4	4	0	0	0	0
LES PERISEAUX SAS	5	49,00%	26	0	2	2	0	208	0	8
LES PROMENADES DE BRETAGNE SCCV	1	50,00%	0	0	1	1	21 921	3 767	0	1 973
NEYRAT AUVERGNE SNC	1 600	50,00%	0	0	800	800	7 931	484	0	268
POITIERS EXTENSION INVEST SNC	1	50,00%	0	-527	1	1	0	0	0	-31
SAMAIA SAS	400	50,00%	0	-29	200	200	0	7	0	-2
SAPAG SAS	5	42,00%	0	-925	18	0	0	0	0	-73
SERVICIMMOG GIE	2	50,00%	0	0	1	1	0	37 645	0	-10
SOLEILIMMO SAS	791	33,00%	1	-414	261	261	0	673	0	47

## Disponibilités

	31/12/2019	31/12/2018
Banque	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Engagements pris en matière de retraite

Engagements retraite	Non provisionné 2019	Non provisionné 2018	Total <sup>(1)</sup>
I. D. R.	259	2 128	0
Engagements de pension à d'anciens dirigeants			0
Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salariés partis en retraite			0

<sup>(1)</sup> dont engagements contractés au profit des dirigeants :

- ...

- Description des régimes et de leur système de financement :
- Description des méthodes actuarielles et principales hypothèses économiques retenues :

L'engagement de retraite est calculé selon la méthode (*des unités de crédits projetés / autre méthode à préciser*) :

- Taux d'actualisation : 1,10%
- Taux d'évolution des rémunérations : 2,00%

## Charges à payer

Charges à payer	Montant
PROV MENS INTERIM REMPLT	-704
TAXE FONCIERE A IMPUTER	-217 868
INTERETS COURUS NON ECHU	139 428
CHARGES A PAYER	24 304 941
FR IMMOS FRE NON PARVENU	21 133 321
PROV. POUR CONGES PAYES	3 251 712
DETTE PROV PR PARTICIPAT	69 996
PERSONNEL FRAIS A PAYER	343 789
PROV. DETTE SOC-FISC S/P	73 010
ETAT CHARGES A PAYER	53 418
<b>TOTAL</b>	<b>49 151 043</b>

## Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
CLTS FACTURES A ETABLIR	10 791 283
ETAT, PRODUIT A RECEVOIR	3 047
CLTS FACTURES A ETABLIR	1 576 516
CLTS FACTURES A ETABLIR	10 755 218
<b>TOTAL</b>	<b>23 126 064</b>

## Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises			0%
Production vendue biens			0%
Production vendue services	345 309 244	315 774 956	9%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	345 309 244	315 774 956	9%
Chiffres d'affaires nets-Export			0%
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>345 309 244</b>	<b>315 774 956</b>	<b>9%</b>

## Détail des postes significatifs (en K€)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Frais généraux</b>	<b>184 133</b>	<b>141 431</b>
Frais de personnel	28 865	27 099
Impôts et taxes	29 915	19 551
Autres charges d'exploitation	125 353	94 781
<b>Amortissements</b>	<b>54 203</b>	<b>51 376</b>
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	10 747	6 350
Amortissements des immobilisations corporelles	43 456	45 026
<b>Résultat financier</b>	<b>-16 762</b>	<b>-13 395</b>
Produits financiers	36 148	7 202
Charges financières	52 910	20 597
<b>Résultat exceptionnel*</b>	<b>33 641</b>	<b>-2 344</b>
Produits exceptionnels	69 989	7 987
Charges exceptionnelles	36 348	10 331

Le résultat exceptionnel se décompose essentiellement en :

- Des dotations aux amortissements dérogatoires : 3 576 K€
- Des dotations aux provisions pour risques exceptionnels : 146 K€
- Plus-values sur cessions d'éléments d'actifs : 27 881 K€

## Effectifs

Effectif	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à la disposition de l'entreprise		Effectif moyen global	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Cadres	227	219			227	221
Agents de maîtrise	88	81			88	81
Employés	4	9			4	9
<b>Effectif moyen</b>	<b>319</b>	<b>309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>319</b>	<b>311</b>

## Impôt sur les bénéfices (en K€)

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	Résultat avant impôt	Impôt sur les bénéfices	Résultat après impôt
Résultat courant	100 039	57 057	42 982
Résultat exceptionnel (y compris participation)	33 605		33 605
<b>Résultat comptable (avant IS)</b>	<b>133 645</b>	<b>0</b>	<b>76 587</b>

## Fiscalité différée (en K€)

Libellé	Base	Impôt
<b>Allègements certains</b>		
provisions non déductibles l'année de comptabilisation		
C3S	422	135
Participation	36	12

<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>76 588</b>
Impôt sur les bénéfices	57 057
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>133 645</b>
Provisions règlementées N	20 112
Provisions règlementées N-1	16 620
<b>Variation des provisions règlementées</b>	<b>3 492</b>
<b>Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires (avant impôt)</b>	<b>137 137</b>

## Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Eu égard au caractère confidentiel de cette information, les rémunérations ne sont pas divulguées.

## Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	Groupe	Hors groupe
<b>Engagements donnés (à détailler)</b>			
Options sur achats de terrains et d'immeubles	2 085		2 085
Engagements fermes d'achats de titres	0		
Options sur ventes de terrains et d'immeubles	3 496		3 496
Engagement sur intérêts minoritaires	25 023		25 023
<b>I. Total engagements donnés (A+B+C)</b>	<b>30 604</b>	<b>0</b>	<b>30 604</b>
<b>Engagements reçus (à détailler)</b>			
Dettes garanties par des cautions	137 315		137 315
<b>II. Total engagements reçus</b>		<b>0</b>	
<b>Options d'achats d'actions (à détailler)</b>			
	0		
<b>III. Total options d'achats d'actions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La société PREIM/Primonial détient une option de vente de ses titres SCI Grand Fontenay (représentant 37,8% du capital ) à Ceetrus France, exerçable à l'issue de la période d'incessibilité temporaire, soit à partir du 18 février 2022 pour une période de 12 mois.

### Engagements de crédit-bail :

Néant

## Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

## Identité de la société consolidante

Les sociétés sont consolidées dans :

SA Auchan Holding  
40, avenue de Flandre  
59170 CROIX  
N° Siret 47618062500479

SA CEETRUS  
18, rue Denis Papin  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
BUSINESS POLE LES PRES  
N° Siret 42880374600026

La méthode de consolidation est l'intégration globale.





**KPMG SA**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex



**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

# *Ceetrus France S.A.*

## ***Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels***

Exercice clos le 31 décembre 2019  
Ceetrus France S.A.

Business Pôle les Près 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ



**KPMG SA**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex



**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine

## **Ceetrus France S.A.**

Business Pôle les Près 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société Ceetrus France S.A.,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ceetrus France S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 5 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

#### **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 annuels" 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 2019 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les notes de l'annexe exposent notamment les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer, notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et s'assurer de leur correcte application, à apprécier les justes valeurs des actifs immobiliers déterminées par les évaluateurs immobiliers indépendants et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques, tels que décrits dans les notes "Provisions pour risques et charges" et "Provisions pour litiges" de l'annexe. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation de ces provisions s'est fondée sur une prise de connaissance et des tests de la procédure suivie par la société pour procéder à leur estimation.

### **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.

#### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 5 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

#### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 avril 2020  
KPMG S.A.



Sandie TZINMANN  
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2020  
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste DESCHRYVER  
Associé

## **COMPTES ANNUELS**

**Société : CEETRUS FRANCE SA**

**Forme juridique : Société anonyme**

**Siège social : Business Pôle Les Prés, 18 rue Denis Papin 59650 VILLENEUVE  
D'ASCQ**

**Date de clôture : 31/12/2019**

COMPTES ANNUELS.....	1
Bilan actif.....	4
Bilan passif.....	5
Compte de résultat.....	6
Compte de résultat (suite).....	7
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	8
DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA SOCIETE.....	9
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	9
Règles et méthodes comptables.....	10
Immobilisations corporelles.....	10
Dépréciations des immobilisations corporelles.....	11
Immobilisations incorporelles.....	11
Dépréciations des immobilisations incorporelles.....	11
Participations et autres titres immobilisés.....	11
Créances et dettes.....	12
Provisions pour risques et charges.....	12
Engagements de retraite et autres avantages au personnel à long terme.....	12
Provisions pour litiges.....	12
Chiffre d'affaires.....	12
Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel.....	12
Impôt sur les bénéfices.....	12
COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN.....	14
Immobilisations.....	15
Amortissements.....	16
Provisions.....	17
Créances et dettes.....	18
Variation des capitaux propres.....	19
Nombre et valeur nominale des composants du capital social.....	19
Filiales et participations.....	20
Disponibilités.....	20
Engagements pris en matière de retraite.....	21
Charges à payer.....	21
Produits à recevoir.....	22
Ventilation du chiffre d'affaires.....	22
Détail des postes significatifs (en K€).....	23
Effectifs.....	23
Impôt sur les bénéfices (en K€).....	24
Fiscalité différée (en K€).....	24
Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.....	24

Engagements hors bilan.....	25
Faits exceptionnels et litiges.....	25
Identité de la société consolidante.....	25

## Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amortissements	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	15 474		15 474	15 926
Fonds commercial	20 916 983	17 767 110	3 149 873	4 019 773
Autres immobilisations incorporelles	123 606 582	47 032 489	76 574 093	13 377 185
Avances sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>144 539 039</b>	<b>64 799 590</b>	<b>79 739 439</b>	<b>17 412 884</b>
Terrains	362 285 825	48 493 435	313 792 390	318 306 771
Constructions	1 286 815 245	897 540 981	389 274 264	426 833 005
Installations techniques, matériel	2 095 280	1 675 949	419 331	639 498
Autres immobilisations corporelles	8 262 412	7 659 746	602 667	1 079 494
Immobilisations en cours	272 543 527		272 543 527	247 978 514
Avances et acomptes	1 397 215		1 397 215	3 654 435
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>1 933 399 503</b>	<b>955 370 110</b>	<b>978 029 393</b>	<b>998 491 716</b>
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	259 665 374	76 899 546	182 765 828	196 847 770
Créances rattachées à des participations	34 973 400		34 973 400	34 853 400
Autres titres immobilisés				
Prêts	32 500	32 500	0	
Autres immobilisations financières	563 991		563 991	557 224
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>295 235 265</b>	<b>76 932 046</b>	<b>218 303 219</b>	<b>232 258 394</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>2 373 173 807</b>	<b>1 097 101 756</b>	<b>1 276 072 051</b>	<b>1 248 162 995</b>
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL Stock</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>81 565 625</b>	<b>1 043 588</b>	<b>80 522 037</b>	<b>75 910 316</b>
Clients et comptes rattachés	67 123 915	13 151 366	53 972 549	37 819 356
Autres créances	112 934 827	1 870 842	111 063 985	105 802 646
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL Créances</b>	<b>180 058 742</b>	<b>15 022 209</b>	<b>165 036 533</b>	<b>143 622 002</b>
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres: )				
Disponibilités	0		0	
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance	1 170 428		1 170 428	1 029 375
<b>TOTAL Actif circulant (III)</b>	<b>262 794 796</b>	<b>16 065 797</b>	<b>246 728 999</b>	<b>220 561 693</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)				
Écarts de conversion actif (V)				
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>2 635 968 602</b>	<b>1 113 167 553</b>	<b>1 522 801 050</b>	<b>1 468 724 687</b>

## Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel (dont versé : 262 502 320,00 )	262 502 320	264 329 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	88 898 293	88 898 293
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	26 432 980	26 427 972
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont réserve des prov. fluctuation des cours : )		
Autres réserves (dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : )	20 075 659	74 793 592
<b>TOTAL Réserves</b>	<b>46 508 639</b>	<b>101 221 564</b>
Report à nouveau		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>76 588 458</b>	<b>40 923 915</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	20 112 469	16 619 759
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>494 610 179</b>	<b>511 993 330</b>
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>		
Provisions pour risques	25 241 106	31 773 246
Provisions pour charges	33 110	22 916
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>	<b>25 274 216</b>	<b>31 796 162</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	598 112 345	417 530 716
Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatifs : )	151 013 155	294 645 397
<b>TOTAL Dettes financières</b>	<b>749 125 500</b>	<b>712 176 113</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 326 680	4 673 598
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	80 614 038	85 521 667
Dettes fiscales et sociales	22 241 737	18 273 636
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	105 851 248	60 334 957
Autres dettes	7 013 092	6 459 792
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>	<b>220 046 795</b>	<b>175 263 650</b>
Produits constatés d'avance	33 744 359	37 495 432
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>1 002 916 654</b>	<b>924 935 195</b>
Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>	<b>1 522 801 050</b>	<b>1 468 724 687</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	345 309 244		345 309 244	315 774 956
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>345 309 244</b>		<b>345 309 244</b>	<b>315 774 956</b>
Production stockée				
Production immobilisée			732 088	1 944 888
Subventions d'exploitation			21 373	4 923
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			15 202 487	12 601 068
Autres produits			493 617	219 546
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>361 758 809</b>	<b>330 545 381</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			112 568 104	87 459 646
Impôts, taxes et versements assimilés			29 914 912	19 550 744
Salaires et traitements			20 495 203	18 960 211
Charges sociales			8 370 598	8 138 339
<b>Dotations d'exploitation</b>	<b>sur immobilisations</b>	Dotations aux amortissements	54 202 963	51 376 142
		Dotations aux provisions	10 181 410	29 949 937
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	-170 308	6 180 981
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	976 737	7 899 840
Autres charges			12 785 818	7 321 817
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>249 325 437</b>	<b>236 837 656</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>112 433 372</b>	<b>93 707 725</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			4 916 941	4 231 376
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			548 044	4 736 575
Produits financiers de participations			3 196 328	3 394 020
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			2 698 431	3 571 107
Reprises sur provisions et transferts de charges			30 253 313	236 775
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>36 148 072</b>	<b>7 201 902</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			44 485 255	14 695 646
Intérêts et charges assimilées			8 425 484	5 900 271
Différences négatives de change				1 417
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>52 910 739</b>	<b>20 597 335</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>			<b>-16 762 667</b>	<b>-13 395 433</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>100 039 603</b>	<b>79 807 093</b>

## Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	59 985 264	7 628 958
Reprises sur provisions et transferts de charges	10 004 626	358 507
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>69 989 890</b>	<b>7 987 465</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	445 286	654 730
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	32 033 274	3 421 515
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 869 472	6 255 669
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>36 348 032</b>	<b>10 331 914</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>33 641 858</b>	<b>-2 344 449</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	35 993	-118 459
Impôts sur les bénéfices (X)	57 057 009	36 657 188
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>472 813 712</b>	<b>349 966 124</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>396 225 254</b>	<b>309 042 209</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>76 588 458</b>	<b>40 923 915</b>

**ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**  
**Société : CEETRUS FRANCE SA**

## DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA SOCIETE

CEETRUS FRANCE SA est une Société anonyme dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord).

La société est filiale indirecte de Auchan Holding SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Au 31 décembre 2019, la société exerce son activité essentiellement sur 75 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 625 638 m<sup>2</sup> de galeries marchandes, 1 246 950 m<sup>2</sup> de parc d'activité. Au 31 décembre 2019, l'effectif de CEETRUS FRANCE comprend 321 collaborateurs.

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### Évènements principaux de l'exercice :

Aucun fait significatif ne mérite une information particulière.

### Évènements postérieurs à la clôture :

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie européenne et mondiale sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la société CEETRUS FRANCE, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2020. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2019.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est 1 522 801 050 EUR et le résultat s'élève à 76 588 458 EUR.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est à la valeur nominale.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage :

Constructions (gros œuvre)*	Linéaire	30 ans
Étanchéité toitures, Assainissements et revêtements de sols	Linéaire	20 ans
Installations techniques matériels et outillages	Linéaire	3 ans à 8 ans
Installations et agencements**	Linéaire	6 ans 2/3 à 8 ans
Autres immobilisations	Linéaire	3 ans à 5 ans

\*A l'exception des biens apportés en 1997 qui ont conservé une durée de 20 ans à compter de 1997.

\*\*Les agencements provenant des apports de 1997 restent amortis sur 20 ans.

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Les galeries marchandes, les parcs d'activités et les réserves foncières sont des immeubles de placements. Les durées d'utilité sont maintenues.

### Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours.

En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont activées pour leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

#### Logiciels

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans. Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

### Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges.

Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

### Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'entrée. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à son coût, une dépréciation est comptabilisée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût. Le cas échéant, des dépréciations sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure au coût.

## Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation.

## Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

## Engagements de retraite et autres avantages au personnel à long terme

Les engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle, ces engagements sont portés au passif, en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode consiste à déterminer les droits acquis par le personnel à la clôture en matière de retraites, d'avantages postérieurs à l'emploi et d'avantages à long terme en tenant compte des conditions économiques et des perspectives d'évolution de salaires.

A ce titre, l'évaluation des indemnités de départ à la retraite tient compte en particulier des données suivantes :

- des salaires en fin de carrière en intégrant l'ancienneté des salariés, le niveau de salaire projeté à la date de départ en retraite compte tenu des effets de progression de carrière attendus et d'une évolution estimée du niveau de retraites ;
- de l'âge de départ en retraite, déterminé en fonction des dispositions applicables dans l'entreprise ;
- des effectifs prévisionnels de retraités, déterminés à partir des taux de rotation des effectifs et de la table de mortalité TF00/02 avec décalage d'âge ;
- d'un taux d'actualisation nominal de 1,10 % ;
- d'un taux de rendement des actifs financiers de 2,50 %.

La société externalise la gestion des indemnités de fin de carrière en vue de couvrir ses charges futures par un système d'assurance.

## Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

## Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les refacturations de charges locatives et les ventes de services aux clients.

## Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

## Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (*Auchan Holding SA*), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère.

Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (*Auchan Holding SA*).

**COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN**  
**Société : CEETRUS FRANCE SA**

## Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	68 585 743		76 907 779	
	Terrains	366 762 479		4 103 936	
Constructions	Sur sol propre	691 334 113		13 179 747	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	638 942 503		5 978 421	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 256 806		0	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique	8 092 860		265 685	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours	247 978 514		153 998 924	
	Avances et acomptes	3 654 435		42 780	
<b>TOTAL (III)</b>		<b>1 959 021 710</b>		<b>177 569 492</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations	294 368 774		340 000	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières	589 724		7 397	
<b>TOTAL (IV)</b>		<b>294 958 498</b>		<b>347 397</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		<b>2 322 565 951</b>		<b>254 824 669</b>	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		954 483	144 539 039	
	Terrains		8 580 590	362 285 825	
Constructions	Sur sol propre		32 704 612	671 809 248	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		29 914 927	615 005 997	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		161 526	2 095 280	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique		96 133	8 262 412	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours		129 433 911	272 543 527	
	Avances et acomptes		2 300 000	1 397 215	
<b>TOTAL (III)</b>			<b>203 191 699</b>	<b>1 933 399 503</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations		70 000	294 638 774	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières		630	596 491	
<b>TOTAL (IV)</b>			<b>70 630</b>	<b>295 235 265</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>			<b>204 216 812</b>	<b>2 373 173 807</b>	

## Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		51 172 859	13 780 422	153 681	64 799 600		
Terrains							
Constructions	Sur sol propre	395 800 423	16 101 868	16 378 983	395 523 308		
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements	501 696 260	23 593 793	23 746 873	501 543 180		
Installations techniques, matériels et outillages		1 617 308	183 696	125 056	1 675 949		
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	7 013 367	690 784	44 405	7 659 746		
	Emballages récupérables et divers						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)</b>		<b>906 127 358</b>	<b>40 570 141</b>	<b>40 295 317</b>	<b>906 402 183</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>957 300 217</b>	<b>54 350 564</b>	<b>40 448 998</b>	<b>971 201 783</b>		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Autres							
Terrains							
<b>Constructions :</b>							
sol propre							
sol autrui							
install.							
<b>Autres immobilisations :</b>							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
<b>CORPO.</b>							
Acquis. de titres							
<b>TOTAL</b>							
Cadre C		Charges réparties sur plusieurs exercices		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

## Provisions

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	16 619 759	3 575 864	83 153	20 112 469
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>16 619 759</b>	<b>3 575 864</b>	<b>83 153</b>	<b>20 112 469</b>
Provisions pour litige	6 853 150	223 196	4 661 321	2 415 025
Provisions pour garantie				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	22 916	10 194		33 110
Autres provisions pour risques et charges	24 920 096	889 355	2 983 370	22 826 081
<b>TOTAL (II)</b>	<b>31 796 162</b>	<b>1 122 745</b>	<b>7 644 691</b>	<b>25 274 216</b>
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles	54 402 636	10 181 410	15 616 118	48 967 927
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation	62 667 603	44 485 255	30 253 313	76 899 546
Provisions sur autres immos financières	32 500	0		32 500
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients	14 562 869	-1 411 503		13 151 366
Autres provisions pour dépréciations	3 436 632	1 241 195	1 763 397	2 914 430
<b>TOTAL (III)</b>	<b>135 102 240</b>	<b>54 496 358</b>	<b>47 632 828</b>	<b>141 965 770</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>183 518 161</b>	<b>59 194 967</b>	<b>55 360 672</b>	<b>187 352 455</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		10 987 840	15 102 734	
Dont dotations et reprises financières		44 485 255	30 253 313	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		3 721 872	10 004 626	
dépréciations des titres mis en équivalence				

## Créances et dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				34 973 400	0	34 973 400
Prêts				32 500	32 500	
Autres immobilisations financières				563 991	563 991	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>35 569 891</b>	<b>596 491</b>	<b>34 973 400</b>
Clients douteux ou litigieux				236 839	236 839	
Autres créances clients				66 887 076	66 887 076	
Créances représentatives de titres prêtés		Prov pour dép ant constitués.				
Personnel et comptes rattachés				71 169	71 169	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				0	0	
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices					
	Taxe sur la valeur ajoutée			18 130 268	18 130 268	
	Autres impôts			0	0	
	Etat - divers			3 047	3 047	
Groupes et associés				89 723 657	89 723 657	
Débiteurs divers				5 006 685	5 006 685	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>				<b>180 058 741</b>	<b>180 058 741</b>	<b>0</b>
Charges constatées d'avance				1 170 428	1 170 428	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>				<b>216 799 061</b>	<b>181 825 661</b>	<b>34 973 400</b>
Prêts accordés en cours d'exercice						
Remboursements obtenus en cours d'exercice						
Prêts et avances consentis aux associés						
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0		
Autres emprunts obligataires						
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			4 112 345	4 112 345		
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			594 000 000	0	294 000 000	300 000 000
Emprunts et dettes financières divers			40 908 444	7 179 141	13 501 273	20 228 031
Fournisseurs et comptes rattachés			80 614 038	80 614 038		
Personnel et comptes rattachés			5 160 292	5 160 292		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			1 348 507	1 348 507		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices					
	Taxe sur la valeur ajoutée		10 888 129	10 888 129		
	Obligations cautionnées					
	Autres impôts		4 844 809	4 844 809		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			105 851 248	105 851 248		
Groupes et associés			110 104 711	110 104 711		
Autres dettes			7 013 092	7 013 092		
Dette représentative de titres empruntés						
Produits constatés d'avance			33 744 359	33 744 359		
<b>TOTAL DES DETTES</b>			<b>998 589 975</b>	<b>370 860 671</b>	<b>307 501 273</b>	<b>320 228 031</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice			300 000 000	Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice			123 000 000			

Les charges constatées d'avance sont essentiellement constituées de loyers.

Les produits constatés d'avance sont constitués du montant des droits d'entrées perçus étalés sur 10 ans (durée du bail).

## Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	264 329 800		1 827 480				262 502 320
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	88 898 293						88 898 293
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	26 427 972				5 008		26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	74 793 592		12 372 953	42 344 980			20 075 659
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice	40 923 915	76 588 458	40 923 915				76 588 458
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	16 619 759	3 575 864	83 153				20 112 469
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>511 993 331</b>	<b>80 164 322</b>	<b>55 207 501</b>	<b>42 344 980</b>	<b>5 008</b>	<b>0</b>	<b>494 610 179</b>

## Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2019	Valeur nominale
Actions ordinaires	13 216 490		91 374	13 125 116	20
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
<b>Total</b>	<b>13 216 490</b>	<b>0</b>	<b>91 374</b>	<b>13 125 116</b>	

## Filiales et participations

Certaines sociétés ne figurent pas dans la liste ci-après en raison de leurs caractères confidentiels.

Nom de la société	Capital	%	Réserves et primes	report à nouveau	Valeur comptable brute des titres	Valeur comptable nette des titres	Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
<b>Détenues à plus de 50%</b>										
AUX NOUVELLES BOUTIQUES SASU	9 848	100,00%	2 682	0	14 421	14 421	0	2 531	0	-932
CITANIA SASU	8 550	100,00%	37	-77	8 550	8 550	0	285	0	804
DECOMI SNC	15	99,87%	3	0	15	15	0	2 000	0	1 065
DES FRAIS FONDS SCI	5 786	58,00%	1 884	0	5 239	5 239	0	3 400	0	2 063
DU PETIT MENIN SCI	10	99,99%	0	0	43 981	43 981	46 100	9 106	0	481
DURIMO SCI	13 674	100,00%	0	-7 639	12 827	3 191	0	8	0	-2 201
FONCIERE DU CHÂTEAU ROUGE SCI	31	99,93%	728	0	556	556	0	0	0	0
FTJ SCCV	0	69,47%	0	0	1	1	0	0	0	0
GRAND FONTENAY SCI	7 907	62,12%	59 001	509	49 115	49 115	0	8 241	0	881
IMMEPINAY SCI	1	60,00%	0	0	1	1	0	0	0	-11
IMMOCHAN AMENAGEMENT SASU	5 040	100,00%	287	0	5 040	5 040	0	4	0	2
IMMOPIC MONTVILLERS SCCV	1	99,90%	0	0	4 716	4 716	0	2 916	0	-525
IMMOPROXI SASU	6 040	100,00%	911	-3 636	6 039	3 768	0	936	0	237
LA CROIX AUX OISEAUX SCI	1 505	100,00%	0	0	1 505	1 505	0	0	0	-13
LA PAZ SNC	23 101	100,00%	0	-23 901	2 301	2 301	15 000	9 230	0	-671
LA PAZ II SASU	364	100,00%	0	-415	721	721	0	0	0	-79
LES RIVES DE L'AUDOMAROIS SCI	8 763	58,00%	0	0	5 082	5 082	0	1 057	0	175
LES SAISONS DE MEAUX SASU	32 037	100,00%	0	-31 456	32 037	32 037	68 000	7 672	0	-8 057
MARRELIMMO SNC	35 325	100,00%	380	-7 537	35 722	26 291	0	282	0	-2 094
MAS COSTE SNC	16 601	100,00%	0	-12 686	16 600	2 134	14 800	0	0	-1 780
STRATANIM SASU	50	100,00%	156	-16	50	50	0	0	0	-1
TRIMOGEST SASU	5	100,00%	1	0	5	5	0	4 710	0	2 452
CEETRUS PAGANOR SAS	10 000	100,00%	0	0	10	10	0	260	0	187
<b>Détenues à moins de 50%</b>										
5I IMMOFA SCI	5	50,00%	0	0	3	3	0	168	0	124
AGC SCI	24 100	10,00%	12 686	-27 162	3 600	1 176	9 851	2 418	0	-5 678
BAGGERSEE OUEST SCI	2 462	49,35%	15	0	8 461	8 461	0	2 383	0	1 999
FLANDRE TRIEZ SARL	1	49,91%	0	6	4	4	0	0	0	0
GALERIE DE BEZIERS SCI	12	35,00%	0	0	4	4	0	2 677	0	1 862
IMEDIACENTER	1 044	40,00%	0	-2 110	804	804	0	10 600	0	-2 025
LA GARENNE SNC	8	50,00%	0	0	4	4	0	0	0	0
LES PERISEAUX SAS	5	49,00%	26	0	2	2	0	208	0	8
LES PROMENADES DE BRETAGNE SCCV	1	50,00%	0	0	1	1	21 921	3 767	0	1 973
NEYRAT AUVERGNE SNC	1 600	50,00%	0	0	800	800	7 931	484	0	268
POITIERS EXTENSION INVEST SNC	1	50,00%	0	-527	1	1	0	0	0	-31
SAMAIA SAS	400	50,00%	0	-29	200	200	0	7	0	-2
SAPAG SAS	5	42,00%	0	-925	18	0	0	0	0	-73
SERVICIMMOG GIE	2	50,00%	0	0	1	1	0	37 645	0	-10
SOLEILIMMO SAS	791	33,00%	1	-414	261	261	0	673	0	47

## Disponibilités

	31/12/2019	31/12/2018
Banque	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Engagements pris en matière de retraite

Engagements retraite	Non provisionné 2019	Non provisionné 2018	Total <sup>(1)</sup>
I. D. R.	259	2 128	0
Engagements de pension à d'anciens dirigeants			0
Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salariés partis en retraite			0

<sup>(1)</sup> dont engagements contractés au profit des dirigeants :

- ...

- Description des régimes et de leur système de financement :
- Description des méthodes actuarielles et principales hypothèses économiques retenues :

L'engagement de retraite est calculé selon la méthode (*des unités de crédits projetés / autre méthode à préciser*) :

- Taux d'actualisation : 1,10%
- Taux d'évolution des rémunérations : 2,00%

## Charges à payer

Charges à payer	Montant
PROV MENS INTERIM REMPLT	-704
TAXE FONCIERE A IMPUTER	-217 868
INTERETS COURUS NON ECHU	139 428
CHARGES A PAYER	24 304 941
FR IMMOS FRE NON PARVENU	21 133 321
PROV. POUR CONGES PAYES	3 251 712
DETTE PROV PR PARTICIPAT	69 996
PERSONNEL FRAIS A PAYER	343 789
PROV. DETTE SOC-FISC S/P	73 010
ETAT CHARGES A PAYER	53 418
<b>TOTAL</b>	<b>49 151 043</b>

## Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
CLTS FACTURES A ETABLIR	10 791 283
ETAT, PRODUIT A RECEVOIR	3 047
CLTS FACTURES A ETABLIR	1 576 516
CLTS FACTURES A ETABLIR	10 755 218
<b>TOTAL</b>	<b>23 126 064</b>

## Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises			0%
Production vendue biens			0%
Production vendue services	345 309 244	315 774 956	9%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	345 309 244	315 774 956	9%
Chiffres d'affaires nets-Export			0%
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>345 309 244</b>	<b>315 774 956</b>	<b>9%</b>

## Détail des postes significatifs (en K€)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Frais généraux</b>	<b>184 133</b>	<b>141 431</b>
Frais de personnel	28 865	27 099
Impôts et taxes	29 915	19 551
Autres charges d'exploitation	125 353	94 781
<b>Amortissements</b>	<b>54 203</b>	<b>51 376</b>
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	10 747	6 350
Amortissements des immobilisations corporelles	43 456	45 026
<b>Résultat financier</b>	<b>-16 762</b>	<b>-13 395</b>
Produits financiers	36 148	7 202
Charges financières	52 910	20 597
<b>Résultat exceptionnel*</b>	<b>33 641</b>	<b>-2 344</b>
Produits exceptionnels	69 989	7 987
Charges exceptionnelles	36 348	10 331

Le résultat exceptionnel se décompose essentiellement en :

- Des dotations aux amortissements dérogatoires : 3 576 K€
- Des dotations aux provisions pour risques exceptionnels : 146 K€
- Plus-values sur cessions d'éléments d'actifs : 27 881 K€

## Effectifs

Effectif	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à la disposition de l'entreprise		Effectif moyen global	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Cadres	227	219			227	221
Agents de maîtrise	88	81			88	81
Employés	4	9			4	9
<b>Effectif moyen</b>	<b>319</b>	<b>309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>319</b>	<b>311</b>

## Impôt sur les bénéfices (en K€)

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	Résultat avant impôt	Impôt sur les bénéfices	Résultat après impôt
Résultat courant	100 039	57 057	42 982
Résultat exceptionnel (y compris participation)	33 605		33 605
<b>Résultat comptable (avant IS)</b>	<b>133 645</b>	<b>0</b>	<b>76 587</b>

## Fiscalité différée (en K€)

Libellé	Base	Impôt
<b>Allègements certains</b>		
provisions non déductibles l'année de comptabilisation		
C3S	422	135
Participation	36	12

<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>76 588</b>
Impôt sur les bénéfices	57 057
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>133 645</b>
Provisions règlementées N	20 112
Provisions règlementées N-1	16 620
<b>Variation des provisions règlementées</b>	<b>3 492</b>
<b>Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires (avant impôt)</b>	<b>137 137</b>

## Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Eu égard au caractère confidentiel de cette information, les rémunérations ne sont pas divulguées.

## Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	Groupe	Hors groupe
<b>Engagements donnés (à détailler)</b>			
Options sur achats de terrains et d'immeubles	2 085		2 085
Engagements fermes d'achats de titres	0		
Options sur ventes de terrains et d'immeubles	3 496		3 496
Engagement sur intérêts minoritaires	25 023		25 023
<b>I. Total engagements donnés (A+B+C)</b>	<b>30 604</b>	<b>0</b>	<b>30 604</b>
<b>Engagements reçus (à détailler)</b>			
Dettes garanties par des cautions	137 315		137 315
<b>II. Total engagements reçus</b>		<b>0</b>	
<b>Options d'achats d'actions (à détailler)</b>			
	0		
<b>III. Total options d'achats d'actions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La société PREIM/Primonial détient une option de vente de ses titres SCI Grand Fontenay (représentant 37,8% du capital ) à Ceetrus France, exerçable à l'issue de la période d'incessibilité temporaire, soit à partir du 18 février 2022 pour une période de 12 mois.

### Engagements de crédit-bail :

Néant

## Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

## Identité de la société consolidante

Les sociétés sont consolidées dans :

SA Auchan Holding  
40, avenue de Flandre  
59170 CROIX  
N° Siret 47618062500479

SA CEETRUS  
18, rue Denis Papin  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
BUSINESS POLE LES PRES  
N° Siret 42880374600026

La méthode de consolidation est l'intégration globale.