

Carrefour Property Development

Comptes sociaux annuels au 31
décembre 2012

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012	1
1 NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	3
1.1 METHODES COMPTABLES.....	3
1.1.1 Immobilisations corporelles	3
1.1.2 Actifs et passifs financiers.....	4
1.1.3 Clients et autres débiteurs	5
1.1.4 Provisions et passifs éventuels	5
1.1.5 Fournisseurs et autres créditeurs	5
1.1.6 Résultat exceptionnel.....	5
1.2 NOTES RELATIVES AU BILAN	6
1.2.1 Immobilisations corporelles	6
1.2.2 Immobilisations financières	7
1.2.3 Stocks et en-cours.....	8
1.2.4 Créances clients et comptes rattachés	8
1.2.5 Capitaux propres.....	8
1.2.6 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Erreur ! Signet non défini.
1.2.7 Emprunts et autres dettes financières.....	9
1.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT	9
1.3.1 Chiffres d'affaires.....	9
1.3.2 Autres produits	9
1.3.3 Autres achats et charges externes	10
1.3.4 Impôts taxes et versements assimilés	10
1.3.5 Dotations aux amortissements et provisions.....	10
1.3.6 Résultat financier.....	11
1.3.7 Résultat exceptionnel.....	11
1.3.8 Impôts sur le résultat	11
1.4 EVENEMENTS MARQUANTS.....	12
1.5 INTEGRATION FISCALE.....	12
1.6 SITUATION FISCALE LATENTE	12
1.7 EVENEMENTS POSTERIEURS	12
1.8 ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	12
1.8.1 Engagements reçus.....	12
1.8.2 Engagements donnés.....	13
1.9 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	13

1 Comptes annuels au 31 décembre 2012

Bilan

En k€	Notes	31-déc.-12	31-déc.-11
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	2.2.1	8 811	5 738
Immobilisations financières	2.2.2	33 396	31 109
Total actif immobilisé		42 207	36 847
Stocks et en-cours	2.2.3	5 000	
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2.2.4		
Autres créances	2.2.4	2 320	2 772
VMP et disponibilités			
Charges constatées d'avances			
Total actif circulant		7 320	2 772
TOTAL ACTIFS		49 527	39 619
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital émis		5 313	5 313
Primes d'émission		37 833	37 833
Réserves		370	370
Report à nouveau		-4 645	-6 482
Résultat de l'exercice		2 728	1 836
Provisions réglementées		108	71
Total capitaux propres	2.2.5	41 706	38 941
Provisions pour risques et charges			
Emprunts et autres dettes financières	2.2.6	5 536	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.2.7	2 034	663
Dettes diverses	2.2.7	251	16
Produits constatés d'avance			
Total des dettes		7 821	679
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		49 527	39 619

Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc.-12	31-déc.-11
Montant net du chiffres d'affaires	2.3.1	77	299
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits	2.3.2	14	54
Total des produits d'exploitation		92	353
Autres achats et charges externes	2.3.3	-592	-355
Impôts, taxes et versements assimilés	2.3.4	-142	-136
Dotations aux amortissements et provisions	2.3.5	-38	-23
Reprises sur amortissements et provisions	2.3.5		
Autres charges			
Total des charges d'exploitation		-772	-514
Résultat d'exploitation		-681	-161
Produits financiers		3 702	2 035
Charges financières		-1	
Résultat financier	2.3.6	3 701	2 035
Résultat courant avant impôts		3 021	1 874
Produits exceptionnels			3
Charges exceptionnelles		-43	-24
Résultat exceptionnel	2.3.7	-43	-22
Impôts sur le résultat	2.3.8	-251	-16
Résultat net de la période		2 728	1 836

2 Notes annexes aux comptes sociaux annuels

Carrefour Property Development est une société de droit privée constituée en mars 1991. L'objet social de la société est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers et de valeurs mobilières.

Le siège social est situé au 66 avenue Charles de Gaulle à Neuilly Sur Seine (92200).

Les états financiers seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

2.1 Méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement 99-03 du Comité de la Réglementation Comptable, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999. Les principes comptables suivants ont été respectés à savoir : la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, l'indépendance des exercices ainsi que la prudence.

Les états financiers sont présentés en euros, arrondis au millier d'euros le plus proche.

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique.

L'établissement des états financiers préparés conformément au référentiel français implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs, les notes sur les actifs et passifs potentiels à la date d'arrêté, ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements de faits et de circonstances peuvent amener le Groupe à revoir ces estimations.

2.1.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix d'achat augmenté des frais accessoires et des frais d'acquisition en particulier les droits de mutation.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composantes significatives ayant des durées d'utilité différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément.

Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'une composante d'immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct, et l'actif remplacé est éliminé. Les autres dépenses ultérieures relatives à une immobilisation corporelle ne sont comptabilisées à l'actif que lorsqu'elles améliorent l'état de l'actif au-dessus de son niveau de performance défini à l'origine.

Les actifs corporels dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable font l'objet d'une dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable de l'actif avec le montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché.

Les immobilisations corporelles sont amorties linéairement en fonction des durées d'utilité estimées suivantes:

- Constructions:

Bâtiments: 40 ans

Sols: 10 ans

Parkings: 6 ans 2/3

- Agencements: 16 ans

- Autres immobilisations: 4 ans à 10 ans

Lorsque l'annuité d'amortissement fiscal excède l'annuité d'amortissement pour dépréciation, la différence est comptabilisée au compte de provision pour amortissement dérogatoire.

2.1.2 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont composés de titres de participation figurant au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'usage si celle-ci est inférieure, des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

La société Carrefour Property Development n'utilise pas d'instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de change et de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement.

La valeur d'usage des titres de participation pour lesquels il n'existe pas de valeur de référence récente s'apprécie principalement sur la base des perspectives de rentabilité future reposant sur les prévisions de flux nets de trésorerie actualisés. Une provision pour dépréciation des titres de participation est constatée si la valeur d'usage devient inférieure au coût d'enregistrement des titres. Les titres de participation sont comptabilisés hors droits.

Les actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité font l'objet d'une dépréciation si leur valeur comptable est supérieure au cours de bourse du mois de décembre.

Le détail au 31 décembre est présenté en Note 2.2.2.

2.1.3 Clients et autres débiteurs

Les créances commerciales et autres créances sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminuées des corrections de valeur.

2.1.4 Provisions et passifs éventuels

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet, dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers par obligation juridique ou implicite, sans contrepartie au moins équivalente de la part de celui-ci et dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante, mais dont la réalisation et l'échéance sont incertaines.

2.1.5 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes commerciales et les autres dettes sont enregistrées à leur coût.

2.1.6 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel comprend notamment :

- les plus ou moins values sur cessions d'immobilisations
- les produits ou les charges résultant d'événements ou de transactions clairement distincts des activités ordinaires de l'entreprise et dont on ne s'attend pas à ce qu'elles se reproduisent de manière fréquente ou régulière.
- Les charges de restructuration et d'intégration supportées par la société dans le cadre des opérations de croissance externe.

2.2 Notes relatives au bilan

2.2.1 Immobilisations corporelles

Au cours de l'exercice 2012, la société a poursuivi le développement d'un ensemble immobilier commercial situé à Mondeville (14) et présente un solde en immobilisations corporelles en cours d'un montant de 4 900 K€ Elle a d'autre part procédé à l'acquisition d'un local commercial sur le site de Besançon Chalezeule (25) pour un montant de 565 K€ le 20 décembre 2012.

En k€	2012			2011		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	1 938	0	1 938	1 750	0	1 750
Constructions	1 263	89	1 173	659	56	603
Frais acquisitions divers	0	0	0	0	0	0
	77	20	57	77	15	62
Matériel de bureau et informatique	0	0	0	0	0	0
Mobilier	0	0	0	0	0	0
Avances & acomptes	743	0	743	798	0	798
Immobilisations corporelles en cours	4 900	0	4 900	2 525	0	2 525
Total	8 920	109	8 811	5 809	71	5 738

En k€	Terrain	Construc-tions	Frais d'acqui-sitions	Agence-ments	Avances & acomptes	Immobilisations corporelles en cours	Total
Valeur nette au 1er janvier	1 750	603	0	62	798	2 525	5 738
Apports TUP	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	188	418	0	0	0	2 505	3 111
Cessions	0	0	0	0	0	0	0
Pertes de valeurs	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	33	0	5	0	0	38
Valeur nette au 31 décembre	1 938	988	0	57	798	5 030	8 811

2.2.2 Immobilisations financières

Au cours de l'exercice 2012, il a été constaté une reprise de provision de 2 291 K€ sur les titres de la SNC Lescar.

Les autres immobilisations financières sont des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité

- Les actions propres détenues par la société se montent à 188 K€
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières et non en trésorerie pour tenir compte de leur indisponibilité s'élèvent à 23 K€

Sur l'exercice 2012, les opérations sur le capital sont :

- 201 actions ont été achetées pour un prix moyen de 19,80 € par action.
- 226 actions ont été vendues pour un prix moyen de 39,72 € par action
- 9 806 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2012 pour une valeur de 188 K€

En k€	2012			2011		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Titres de participation	37 312	4 127	33 185	37 312	6 418	30 894
Prêts effort construction	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	0	0	0	0	0	0
Autres	211	0	211	215	0	215
Total	37 523	4 127	33 396	37 527	6 418	31 109

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
Valeur nette au 1er janvier	30 894	0	0	215	31 109
Apports TUP	0	0	0	0	0
Acquisitions	0	0	0	4	4
Cessions	0	0	0	-8	-8
Dépréciations / Provisions	0	0	0	0	0
Reprises de provisions	2 291	0	0	0	2 291
Valeur nette au 31 décembre	33 185	0	0	211	33 396

2.2.3 Stocks et en-cours

Ils correspondent à la quote-part du terrain et des immobilisations en cours du projet Mondeville qui sera cédée à des tiers dans le cadre de projets de vente en l'état futur d'achèvement.

2.2.4 Créances clients et comptes rattachés

En k€	2012	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an	2011	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an
Créances fiscales et sociales	871	871		149	149	
Comptes courants	0	0		1 022	1 022	
Autres créances	1 496	1 496		1 650	1 650	
Provision pour dépréciation	-48		-48	-48	-48	
Total	2 320	2 368	-48	2 772	2 772	0

2.2.5 Capitaux propres

	01/01/2012	Augmentati on de capital	Autres	Résultat net 2012	Résultat Affectation N-1	31/12/2012
Capital	5 313					5 313
Primes d'émission	37 833					37 833
Réserves	370					370
Report à nouveau	-6 482				1 836	-4 645
Résultat	1 836			2 728	-1 836	2 728
Provisions réglementées	70		37			108
Total	38 941	0	37	2 728	0	41 706

Le capital de 5 312 836 € se compose de 2 656 418 actions pour une valeur nominale de 2 €

2.2.6 Emprunts et autres dettes financières

En k€	2012	2011
Dettes financières à long terme		
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an		
Crédits à court terme et découvert	5 536	
Dépôt et cautionnement reçu	0	0
Dettes envers les associés	0	0
Total	5 536	0

Les crédits à court terme au 31/12/12 proviennent d'un compte courant de trésorerie entre Carrefour France et Carrefour Property Development.

2.2.7 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

	2012	dont moins d'1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans	2011	dont moins d'1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans
En k€								
Dettes fournisseurs	1 208	1 208			663	663		
Dettes fiscales et sociales	826	826						
Autres dettes	251	251			16	16		
Total	2 285	2 285	0	0	679	679	0	0

Les dettes fournisseurs sont principalement composées de fournisseurs d'immobilisations liés au développement du site de Mondeville.

2.3 Notes relatives au compte de résultat

2.3.1 Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers perçus de l'immeuble de Forges les Eaux.

2.3.2 Autres produits

Les autres produits représentent le produit de la refacturation des impôts et taxes.

2.3.3 Autres achats et charges externes

Les honoraires correspondent principalement à des frais de conseil juridique, aux travaux des commissaires aux comptes et aux coûts non immobilisables liés au développement de Mondeville

En k€	2012	2011
Achats et sous-traitance	-13	-16
Honoraires	-459	-243
Assurances	-73	-32
Services bancaires	-9	-31
Autres	-39	-33
Total	-592	-355

2.3.4 Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2012	2011
Taxe professionnelle		
Droits d'enregistrements		
Organic		
Taxes foncières	-140	-133
Taxes diverses	-2	-3
Total	-142	-136

Le montant de la taxe foncière est principalement issu du projet de développement de Mondeville.

2.3.5 Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2012	2011
Dotations aux amortissements	-38	-23
Dotations aux provisions		
Reprises aux provisions		
Total	-38	-23

2.3.6 Résultat financier

En k€	2012	2011
Charges d'intérêts comptes courants	-1	
Intérêts et charges assimilées		
Autres charges financières		
Produits d'intérêts comptes courants	1	14
Revenus des VMP	1	5
Autres produits financiers		
Résultats positifs SNC-SCI	1 409	1 598
Dotation aux provisions sur titres		
Reprise de provisions sur titres	2 291	419
Total	3 701	2 035

Le résultat financier est principalement constitué par l'enregistrement du résultat 2012 et la reprise de provisions sur titres de la SNC Lescar

2.3.7 Résultat exceptionnel

En k€	2012	2011
Dotation aux amortissements dérogatoires	-38	-23
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-5	-2
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		
Dotations aux provisions exceptionnelles		
Produits exceptionnels sur opération en capital		3
Produits exceptionnels sur opération de gestion		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Total	-43	-22

Les charges exceptionnelles sur opération en capital correspondent au résultat de cession d'actions propres réalisée au cours de l'exercice 2012.

2.3.8 Impôts sur le résultat

La loi de finances 2013 impose désormais de constater un impôt sur le résultat sur 50% du déficit imputable supérieur à 1 million d'Euros. Carrefour Property Development a constaté une charge d'impôt de 251 K€ sur l'exercice 2012.

2.4 Evènements marquants

Il n'y a eu aucun évènement maquant au cours de l'exercice.

2.5 Intégration fiscale

Suite à la dissolution de CPD Informatique et CPD Management l'intégration fiscale n'est plus effective depuis 2010.

2.6 Situation fiscale latente

Les décalages entre les règles fiscales et comptables et les impositions latentes se traduisent par un actif d'impôts de 1 752 milliers d'euros.

2.7 Evenements postérieurs

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à signaler.

2.8 Engagements hors bilan

2.8.1 Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués des produits de location de Forges Les Eaux. Le site de Mondeville ne générera pas de loyers avant l'achèvement de la construction de l'ensemble immobilier commercial prévu en 2013.

En k€	<i>Moins d'1 an</i>	<i>De 1 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>
Forges Les Eaux	77	77	0
Mondeville	204	3 463	5 103
Total	282	3 540	5 103

2.8.2 Engagements donnés

CPD s'engage à ne pas céder les parts sociales de la SNC Pau Lescar jusqu'en 2013 afin de faire bénéficier les cédants de l'article 210 E du CGI.

2.9 Liste des filiales et participations

Sociétés	Pays	Capitaux propres (K€)	Résultat net (K€)	% de contrôle et d'intérêts en 2012	% de contrôle et d'intérêts en 2011
SNC Pau Lescar	France	1 411	1 409	100%	100%