

Carrefour Property Development

Comptes consolidés au 31 décembre
2013

2	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013	4
1	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	5
1.1	INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE	5
1.2	METHODES ET PRINCIPES COMPTABLES	5
1.2.1	<i>Principes d'établissement des comptes du groupe</i>	5
1.2.1.1	Déclaration de conformité	5
1.2.1.2	Comptes consolidés - Base de préparation	6
1.2.2	<i>Choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement</i>	7
1.2.3	<i>Jugements et estimations significatifs</i>	7
1.2.3.1	Jugements	7
1.2.3.2	Recours à des estimations	7
1.2.4	<i>Résumé des principales méthodes comptables</i>	7
1.2.4.1	Immeubles de placement et immeubles en développement	7
1.2.4.2	Actifs non courants destinés à la vente	7
1.2.4.3	Regroupements d'entreprises	9
1.2.4.4	Contrats de location	9
1.2.4.4.1	Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de bailleur	9
1.2.4.4.2	Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de preneur	10
1.2.4.5	Baux à construction	10
1.2.4.6	Trésorerie et équivalents de trésorerie	10
1.2.4.7	Emprunts	11
1.2.4.8	Provisions	11
1.2.4.9	Distinction courant et non courant	11
1.2.4.10	Reconnaissance des revenus	11
1.2.4.10.1	Loyers nets	11
1.2.4.10.2	Indemnités d'éviction	12
1.2.4.10.3	Vente d'actifs	12
1.2.4.10.4	Produits d'intérêts	12
1.2.4.10.5	Dividendes	12
1.2.4.11	Impôts	12
1.2.4.11.1	Impôts exigibles	12
1.2.4.11.2	Impôts différés	13
1.3	ÉVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	13
1.4	INFORMATION SECTORIELLE	14
1.5	EVENEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE 2013	14
1.6	PRODUITS ET CHARGES	14
1.6.1	<i>Revenus locatifs bruts</i>	14
1.6.2	<i>Charges sur immeubles nettes des refacturations</i>	15
1.6.3	<i>Charges opérationnelles</i>	16
1.6.5	<i>Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement</i>	16
1.6.6	<i>Résultat financier</i>	20
1.6.7	<i>Impôts sur les résultats et impôts différés</i>	16
1.7	RESULTATS PAR ACTION	18
1.8	DIVIDENDES PAYES ET PROPOSES	19
1.9	IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT	19
1.10	ACTIFS FINANCIERS	21
1.11	CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	21
1.12	AUTRES CREANCES	21
1.14	CAPITAL SOCIAL ET RESERVES	22
1.15	FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	23
1.16	IMPOTS DIFFERES	24
1.17	ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES	25
1.18	PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	25
1.18.1	<i>Périmètre de consolidation</i>	25
1.18.2	<i>Transactions avec les parties liées</i>	25

1.18.3	<i>Transactions avec les autres parties liées:</i>	25
1.22	OBJECTIFS ET POLITIQUES DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	26
1.22.1	<i>Risque de taux d'intérêt</i>	26
1.22.2	<i>Risque de crédit</i>	26
1.22.3	<i>Risque de liquidité</i>	26
1.23	INSTRUMENTS FINANCIERS	26
1.24	PASSIFS EVENTUELS	26
1.25	ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE	26
1.23	ENGAGEMENTS HORS BILAN	30

2 Comptes consolidés au 31 décembre 2013

Etat de la situation financière consolidée

En k€	Notes	31-déc.-13	31-déc.-12
ACTIFS			
Actifs non courants		18 993	56 943
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	1.9	18 783	56 291
Actifs financiers	1.10	18	23
Impôts différés actifs	1.18	193	629
Actifs courants		90 690	6 303
Stocks	1.11	6 112	5 000
Clients et comptes rattachés	1.12	2 100	385
Autres créances	1.13	4 489	919
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0
Actifs détenus en vue de leur vente	1.14	77 989	0
TOTAL ACTIFS		109 683	63 247
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	1.15	5 313	5 313
Primes d'émission		38 203	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		5 670	-4 477
Résultat de l'exercice		11 331	10 152
Capitaux propres (Part du Groupe)		60 516	49 190
Intérêts non contrôlés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		60 516	49 190
Passifs non courants		2 337	5 457
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	1.17	31	528
Provisions pour risques et charges		0	473
Impôts différés passifs	1.18	2 306	4 456
Passifs courants		46 830	8 599
Emprunts et autres dettes financières	1.16	19 401	6 234
Fournisseurs et autres créditeurs	1.17	3 406	2 365
Provisions			
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	1.19	24 023	0
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		109 683	63 247

Compte de résultat consolidé

En k€	Notes	31-déc-13	31-déc-12
Revenus locatifs bruts	1.6.1	197	78
Charges sur immeubles nettes des refacturations	1.6.2	-248	-14
Loyers et charges sur foncier			
Loyers nets	1.6.2	-51	64
Marge immobilière	1.6.3	3 901	0
Charges opérationnelles	1.6.4	-417	-467
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	0
Résultat d'exploitation		3 434	-403
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	1.6.5	5 948	220
Produits et charges non récurrents			
Résultat opérationnel		9 382	-183
Résultat financier	1.6.6	-35	1
Résultat avant impôts		9 347	-182
Impôts sur le résultat	1.6.7	-238	-251
Impôts différés	1.6.7	-2 419	323
Résultat net des activités poursuivies		6 689	-110
Résultat net des activités abandonnées	1.6.8	4 641	10 261
Résultat net total		11 331	10 152
Dont résultat net – part du Groupe		11 331	10 152
<i>dont résultat net des activités poursuivies - Part du Groupe</i>		6 689	-110
<i>dont résultat net des activités abandonnées - Part du groupe</i>		4 641	10 261
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés		0	0

Le résultat net par action s'élève à 4,27 Euros contre 3,82 Euros par action en 2012. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action.

Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	31-déc-13	31-déc-12
Résultat net total		11 331	10 152
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
Résultat global total		11 331	10 152
Dont part du Groupe		11 331	10 152
Dont part des intérêts non contrôlés		0	0

Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts non contrôlés	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
Au 31 décembre 2011	5 313	38 203	182	-6 309	1 650	39 039	0	39 039
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2012						0		0
Résultat de l'exercice					10 152	10 152		10 152
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	10 152	10 152	0	10 152
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				1 650	-1 650	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements						0		0
Au 31 décembre 2012	5 313	38 203	182	-4 659	10 152	49 190	0	49 190
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2013						0		0
Résultat de l'exercice					11 331	11 331		11 331
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	11 331	11 331	0	11 331
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				10 152	-10 152	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			-5			-5		-5
Au 31 décembre 2013	5 313	38 203	178	5 492	11 331	60 516	0	60 516

Tableau de flux de trésorerie

	31-déc-13	31-déc-12
(en milliers d'euros)		
Opérations d'exploitation		
Résultat Net	6 689	-110
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	-5 948	-220
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	2 419	-323
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 158	-5 208
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	12 649	3 314
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	13 652	-2 547
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-10 124	-969
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	5	0
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	-16 695	-3 209
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-26 814	-4 178
Opérations de financement		
Dividendes versés		
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	-5	-1
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-5	-1
Variation nette de la trésorerie	-13 167	-6 726
Trésorerie nette ouverture	-6 234	492
Trésorerie nette clôture	-19 401	-6 234

1 Notes annexes aux comptes consolidés

1.1 Informations relatives au Groupe

Carrefour Property Development est une société anonyme immatriculée en France.

1.2 Méthodes et principes comptables

1.2.1 Principes d'établissement des comptes du groupe

1.2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 7 mars 2014. Les comptes seront approuvés en assemblée générale annuelle le 27 mai 2013.

Les états financiers consolidés de Carrefour Property Development et de toutes ses filiales (le « Groupe ») ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Au 31 décembre 2013, les normes et interprétations comptables adoptées par l'Union Européenne sont identiques aux normes et interprétations d'application obligatoire publiées par l'IASB à l'exception de :

- la norme IAS 39 qui n'a été adoptée que partiellement. Cette divergence est sans effet sur les comptes du groupe Carrefour Property Development.
- des normes IFRS 10 – *Etats financiers consolidés*, IFRS 11 – *Accords conjoints*, IFRS 12 – *Informations à fournir sur les participations dans les autres entités*, IAS 27 révisée – *Etats financiers individuels* et IAS 28 révisée – *Participation dans des entreprises associées et dans des coentreprises* dont l'application n'est obligatoire qu'à partir du 1^{er} janvier 2014 en Europe. Le groupe Carrefour Property Development a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation au 31 décembre 2013. Leur application sera sans incidence dans les comptes du Groupe.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes consolidés 2013 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012 à l'exception de :

- la norme IFRS 13- *Evaluations de la juste valeur*. Cette norme précise comment déterminer la juste valeur lorsque son application est imposée ou admise dans une autre norme IFRS. Compte tenu du

peu de données publiques disponibles en terme de taux de capitalisation et du fait que le Groupe utilise ses propres états locatifs, la classification en niveau 3 de la hiérarchie de juste valeur semble la mieux adaptée.

- L'amendement à l'IAS 1- *Présentation des autres éléments du résultat global*. Cet amendement conduit à distinguer au sein de l'état des produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres les éléments qui seront recyclables en résultat et ceux qui ne seront jamais recyclables en résultat.
- L'amendement à IAS 12 – *Impôt sur le résultat, recouvrement des actifs sous-jacent* ;
- Amendement à IFRS 7 – *Informations à fournir au titre des compensations d'actifs et de passifs financiers* ;
- Améliorations annuelles, cycle 2009-2011.

Par ailleurs le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2013.

Textes adoptés par l'Union Européenne :

- Normes sur la consolidation (IFRS 10 – *Etats financiers consolidés*, IFRS 11 – *Partenariats*, IFRS 12 – *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités*), leurs amendements relatifs aux dispositions transitoires ainsi que les amendements d'IAS17 et IAS 28 en découlant (applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014) ; Le Groupe comptabilisant d'ores et déjà les sociétés sous contrôle conjoint par la méthode de la mise en équivalence, l'entrée en vigueur de la norme IFRS 11, qui prévoit notamment la suppression de la méthode de l'intégration proportionnelle, ne devrait pas entraîner d'incidence significative pour le Groupe ;
- Amendement à IAS 32 – *Compensation des actifs et passifs financiers*.

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers : classement et évaluation des actifs et passifs* ;
- Interprétation IFRIC 21 – *Droits ou taxes*
- Améliorations annuelles 2010-2012 et 2011-2013

Comptes consolidés - Base de préparation

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

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Tous les soldes et transactions intragroupes ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

1.2.2 Choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement

Carrefour Property Development a choisi d'appliquer le modèle de la juste valeur pour la comptabilisation de ses immeubles de placement conformément à la norme IAS 40. Le modèle de la juste valeur est explicité dans la note 1.2.4 "Résumé des principales méthodes comptables".

1.2.3 Jugements et estimations significatifs

1.2.3.1 Jugements

La Direction a fait usage de son jugement pour définir et appliquer le traitement comptable de certaines transactions qui ont un impact significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers. En particulier, la Direction a exercé un tel jugement pour la classification des contrats de location en location simple ou location financement (Cf. Note 1.2.4.4).

1.2.3.2 Recours à des estimations

Le groupe a recours à des experts indépendants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement. (Cf. Note 1.2.4.1).

1.2.4 Résumé des principales méthodes comptables

1.2.4.1 Immeubles de placement et immeubles en développement

Ce poste regroupe les immeubles de placement répondant aux critères de la norme IAS 40, telle que décrite ci-après, ainsi que les immeubles en développement. Cette dernière catégorie étant composée d'une part des réserves foncières, et d'autre part des constructions en développement.

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction.

Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur, déterminée à partir d'expertises de cabinets externes au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Les gains ou pertes résultant des variations de juste valeur des immeubles de placement sont inclus dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Conformément à la norme IAS 40 révisée en 2008, les biens en cours de construction ou d'aménagement pour un usage futur en tant qu'immeuble de placement sont qualifiés d'immeubles de placement.

Le Groupe évaluera l'immeuble de placement au coût jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement s'il est dans l'incapacité d'évaluer la juste valeur de cet immeuble en cours de construction de manière fiable lors de la comptabilisation initiale.

Dès que la juste valeur d'un immeuble en construction peut être évaluée de façon fiable et au plus tard à la date à laquelle l'immeuble est achevé, celui-ci est évalué à la juste valeur. La variation de valeur est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de juste valeur.

Conformément à la norme IAS 40, les réserves foncières sont qualifiées d'immeubles de placement.

Les profits ou pertes résultant de la sortie ou de la vente d'immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année au cours de laquelle la sortie ou la vente a eu lieu. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

.

1.2.4.2 Actifs détenus en vue de leur vente

Le Groupe applique la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées qui requiert une comptabilisation et une présentation spécifique des actifs (ou groupe d'actifs) détenus en vue de la vente et des activités arrêtées, cédées ou en cours de cession.

Les actifs non courants, ou groupe d'actifs et de passifs directement liés, sont considérés comme détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif (ou le groupe d'actifs) doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par le management, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

1.2.4.3 Regroupements d'entreprises

Le Groupe applique la méthode de l'acquisition selon la norme IFRS 3 Révisée, Regroupements d'entreprises. En application de cette méthode:

Le goodwill est égal à :

- La juste valeur de la contrepartie transférée
- Majorée du montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise et, si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans l'entreprise acquise
- Minorée du montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris

Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition pour finaliser la comptabilisation du regroupement d'entreprises considéré.

En l'absence de dispositions spécifiques dans le référentiel IFRS, les regroupements d'entreprises entre entités sous contrôle commun sont comptabilisés à la valeur comptable, à la date de la transaction, dès lors qu'il s'agit d'une opération de restructuration interne au Groupe.

1.2.4.4 Contrats de location

Dans le cadre de son activité, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et des indicateurs fournis dans la norme IAS17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

1.2.4.4.1 Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de bailleur

Les contrats de location aux termes desquels le Groupe ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, sont classés comme des contrats de location simple. Les loyers conditionnels sont comptabilisés en produits sur la période au cours de laquelle ils sont acquis.

1.2.4.4.2 Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de preneur

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

1.2.4.5 Baux à construction

Sur la base de l'analyse des contrats et des normes IAS 17 et IAS 40, un bail à construction peut être qualifié, soit de contrat de location simple, soit de contrat de location financement, la position retenue étant déterminée contrat par contrat en fonction des risques et avantages conservés.

Les baux à construction signés par le Groupe sont comptabilisés en contrat de location simple sauf si le Groupe dispose d'une option d'achat et que les autres critères permettant de les classer en location financement sont remplis. Dans le cas où les baux à construction sont qualifiés de contrats de location simple, les redevances payées apparaissent en charges au compte de résultat.

Les immobilisations construites sur les terrains pris à bail sont comptabilisées selon les principes comptables relatifs aux immobilisations corporelles (IAS 16) ou aux immeubles de placements (IAS 40).

1.2.4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à 3 mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

1.2.4.7 Emprunts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont amorties.

1.2.4.8 Provisions

Conformément à la norme IAS 37 "Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels", les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

1.2.4.9 Distinction courant et non courant

A l'exception des impôts différés qui sont classés en actifs et passifs non courants, les actifs et passifs sont classés en courant lorsque leur recouvrabilité ou leur paiement est prévu au plus tard 12 mois après la date de clôture de l'exercice. Dans le cas contraire, ils sont classés en non courant.

1.2.4.10 Reconnaissance des revenus

1.2.4.10.1 Loyers nets

Les loyers nets comprennent:

- les revenus locatifs bruts, retraités des charges sur immeubles nettes, les charges de loyers (contrats de location preneur) et charges sur foncier,
- les recettes diverses.

Les revenus locatifs bruts comprennent les loyers facturés par le groupe à ses locataires ainsi que les éventuels droits d'entrée payés par les locataires lors de la conclusion du bail.

Les charges sur immeubles figurent nettes des refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire. Les charges sur immeubles nettes comprennent également le coût des impayés.

1.2.4.10.2 Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation, dans le cadre d'un développement ou d'une restructuration majeure du site, est capitalisée, et le montant de l'indemnité rentre dans le prix de revient de l'opération.

Si l'indemnité d'éviction a pour seul but d'obtenir un meilleur loyer avec un autre tiers, l'indemnité d'éviction reste en charge, comptabilisée en charges sur immeubles nettes.

1.2.4.10.3 Vente d'actifs

Le produit de la vente est comptabilisé lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acquéreur.

1.2.4.10.4 Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

1.2.4.10.5 Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le Groupe est en droit de percevoir le paiement.

1.2.4.11 Impôts

1.2.4.11.1 Impôts exigibles

Les actifs et les passifs d'impôts exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôts et les règles fiscales appliqués pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts exigibles relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

1.2.4.11.2 Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

1.3 Évolution du périmètre de consolidation

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation au 31/12/2013	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2013	Méthode de consolidation au 31/12/2012	% de contrôle et d'intérêts en 31 décembre 2012
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	
SNC Pau Lescar	France	IG	100%	IG	100%
<i>IG : Intégration globale.</i>					

1.4 Information sectorielle

Le Groupe assure la gestion immobilière des centres commerciaux, dont il tire l'essentiel de ses revenus.

Le Groupe applique la norme IFRS 8 - *Secteurs opérationnels*, adoptée par l'Union européenne et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009.

Seule la zone "France" est concernée. L'information sectorielle pour la zone France est donc disponible en lecture directe dans les états financiers de ce document pour les deux exercices présentés.

1.5 Evènements marquants au cours de l'exercice 2013

Aucun évènement marquant n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Carrefour Property Development au 31 décembre 2013 :

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 492	93,68	4 976 985	94,06	94,24
CRFP 16	145 612	5,48	291 224	5,50	5,51
Administrateurs	5	0,00	6	0,00	0,00
Total concert	2 634 109	99,16	5 268 215	99,56	99,76
Auto-détention	10 165	0,38	10 165	0,19	
Public	12 144	0,46	12 929	0,24	0,24
Total	2 656 418	100,000000	5 291 309	100,00000	100,00000

1.6 Produits et charges

1.6.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs proviennent de la location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires. Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en moins des charges sur immeubles.

Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 197 K€ au 31 décembre 2013.

Ils se composent des revenus de Forges Les Eaux pour 81 K€, de Besançon pour 35 K€ et de Salaise sur Sanne pour 81 K€.

1.6.2 Charges sur immeubles nettes des refacturations

Les charges sur immeubles regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles, les assurances et les impôts et taxes.

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Charges locatives	-38	-8
Assurances	-202	-4
Impôts et taxes	-34	-17
Total charges sur immeubles	-274	-28
Refacturations	26	14
Total	-248	-14

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à - 51 K€ et reflètent l'activité de Forges Les Eaux et de Besançon.

1.6.3 Marge immobilière

La marge immobilière est liée aux cessions réalisées dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement de Mondeville.

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'Affaires	18 787	
Coût des ventes	-14 885	
Charges commerciales		
Dotations nettes aux provisions		
Amortissement		
Total	3 901	0

1.6.4 Charges opérationnelles

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-195	-455
Taxes	-76	-2
Autres charges opérationnelles	-146	-10
Total	-417	-467

1.6.5 Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Variation positive de la juste valeur	6 032	255
Variation négative de la juste valeur	-84	-35
Total	5 948	220

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est positif, le gain de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 5 948 milliers d'Euros.

Il s'explique par un gain de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 25 K€, de Salaise sur Sanne pour 3 624 K€ et de Quetigny pour 2 382 K€, par une perte de juste valeur de Besançon Chalezeule pour 83 K€.

1.6.6 Résultat financier

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Charges d'intérêts	-35	1
Autres charges et produits financiers	0	0
Total	-35	1

1.6.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Impôts sur les résultats	-238	-251
Impôts différés	-2 419	323
Total Impôts	-2 658	72

L'impôt sur les résultats est lié à l'application de la loi de finances 2013 qui impose de constater un impôt sur le résultat sur 50% du bénéfice excédant le seuil de 1 million d'Euros. Le montant du déficit fiscal utilisé est de 1 714 K€.

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Résultat courant avant impôts	9 347	-182
Taux normatif (%)	36,10%	36,10%
Impôt théorique	-3 374	66
Effet impôts sur différences permanentes		
Effet variation du taux d'imposition sur report variable		
IDA sur déficits non reconnus	705	
Autres	11	6
Total Impôts	-2 658	72
Taux effectif d'impôts	28,4%	39,4%

Les impôts différés constatés en 2013 sont liés aux différences temporaires relatives des variations de juste valeur des sites de Forges Les Eaux, de Besançon Chalezeule, de Quetigny et de Salaise sur Sanne.

1.6.8 Résultat des activités abandonnées

Il correspond au résultat réalisé par les sites de Mondevillage et de Pau Lescar compte tenu du projet de cession (cf 1.25 Evènements postérieurs à la clôture).

En k€	31-déc-13	31-déc-12
Revenus locatifs bruts	2 912	2 210
Charges sur immeubles nettes des refacturations	-583	-303
Loyers et charges sur foncier		
Loyers nets	2 329	1 906
Marge immobilière		
Charges opérationnelles	-2 323	-178
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		-473
Résultat d'exploitation	6	1 256
Résultat net des cessions d'actifs		
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	7 714	13 470
Produits et charges non récurrents		
Résultat opérationnel	7 720	14 726
Résultat financier	-1	-2
Résultat avant impôts	7 719	14 724
Impôts sur le résultat		
Impôts différés	-3 077	-4 463
Résultat net de la période	4 641	10 261
Dont résultat net – part du Groupe	4 641	10 261
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés	0	0

Concernant le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement, celui-ci est positif. Le gain de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 7 714 milliers d'Euros. Il est constitué d'un gain de juste valeur du site de Mondeville pour 7 810 K€ et d'une perte de juste valeur pour la SNC Lescar pour 96 K€.

1.7 Résultats par action

Le capital social s'élève à 5 312 836 € et est composé de 2 656 418 actions.

1.7.1 Bénéfice net par action 2013

Résultat net par action

	<i>Ensemble consolidé</i>	<i>Activités poursuivies</i>	<i>Activités abandonnées</i>
31/12/2013			
Résultat net part du groupe (en k€)	11 331	6 689	4 641
Nombre d'actions	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	4,27	2,52	1,75

1.7.2 Bénéfice net par action 2012

Résultat net par action

	<i>Ensemble consolidé</i>	<i>Activités poursuivies</i>	<i>Activités abandonnées</i>
31/12/2012			
Résultat net part du groupe (en k€)	10 152	-110	10 261
Nombre d'actions moyen pondéré	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	3,82	-0,04	3,86

1.8 Dividendes payés et proposés

La société n'a pas distribué de dividendes et n'envisage pas d'en distribuer.

1.9 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 31 décembre 2013 se présente comme suit :

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Ouverture	56 291	38 422
Acquisitions / créations / apports	26 784	4 144
Diminutions par cessions / mise hors service	(77 989)	
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.	34	35
Variation de juste valeur	13 662	13 690
Clôture	18 783	56 291

Un immeuble de placement se définit comme un actif détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux. Tous les actifs immobiliers du Groupe Carrefour Property Development sont comptabilisés en immeubles de placement.

Selon la méthode préférentielle proposée par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement retenue au 31 décembre 2013 est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par deux experts indépendants (CB Richard Ellis et Jones Lang

Lasalle) qui valorisent le patrimoine immobilier du Groupe à chaque arrêté des comptes et ce, conformément au principe de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

L'évaluation fournie par ces expertises correspond à la valeur vénale nette, après application d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits s'élèvent à 1,8 % dans le cas d'un bien immobilier soumis au régime fiscal de TVA, ou à 6,2% dans le cas d'un ensemble immobilier soumis partiellement ou en totalité aux droits d'enregistrement.

Les experts ont valorisé les immeubles de placement selon trois méthodes :

- la méthode par capitalisation des revenus (capitalisation des revenus nets de charges). Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction des différents paramètres et notamment la surface de vente, l'emplacement et la qualité du site, la concurrence...
- la méthode de comparaison (transactions portant sur des biens comparables). Compte tenu de la nature des actifs, cette deuxième méthode a principalement été utilisée à titre de recoupement.
- la méthode d'actualisation des flux prenant en compte un taux d'actualisation correspondant au coût moyen du capital d'autres sociétés foncières françaises de taille significative.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble de placement, le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe ont été valorisés selon ces principes :

- La coque du magasin de Forges les Eaux est évaluée selon la méthode de capitalisation de loyer avec une augmentation de la valeur à fin 2013 expliquée par une baisse du taux de rendement par les experts.
 - Les lots du site de Besançon Chalezeule sont évalués selon la méthode d'actualisation des flux. La baisse constatée est consécutive à la hausse du taux de rendement des experts.
 - Les sites de Quetigny et de Salaise sur Sanne sont évalués pour la première fois. Compte tenu du non achèvement de ces sites, la méthode d'évaluation retenue est celle du compte à rebours promoteur.
-
- 2 437 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés le 29 mai 2013 pour l'acquisition d'un terrain à Quetigny (21).
 - 686 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés le 16 mai 2013 pour l'acquisition d'un ensemble commercial à Salaise sur Sanne (38)

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est positif, le gain de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 13 662 milliers d'Euros. Au compte de résultat, pour les activités poursuivies, il est constitué d'un gain de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 25 K€, de Salaise sur Sanne pour 3 624 K€, de Quetigny pour 2 382 K€ et d'une perte de juste valeur pour de 84 K€ pour les lots de Besançon Chalezeule.

1.10 Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 18 K€ correspondent au solde du contrat de liquidité Ligne ISIN FR0010828137 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres.

1.11 Stocks

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.

Ce poste est présenté en variation de besoin en fonds de roulement dans le tableau de flux de trésorerie.

En k€

31/12/2012	5 000
Augmentation	15 997
Diminution	-14 885
31/12/2013	6 112

1.12 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont principalement relatives au règlement des loyers, par les locataires de la galerie du centre commercial de Pau Lescaur et de Mondeville.

En k€

	31/12/2013	31/12/2012
Clients	2 187	490
Dépréciations /pertes de valeur	-86	-105
Total	2 100	385

1.13 Autres créances

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Créances fiscales et sociales	4 484	913
Fournisseurs et acomptes versés	0	1
Charges constatées d'avance	0	4
Autres	5	0
Total	4 489	919

1.14 Actifs détenus en vue de leur vente

Ils correspondent à la cession, sous conditions suspensives, des sites de Mondevillage et de Pau Lescar.

La méthode de valorisation de ces actifs a suivi la même méthodologie que pour les actifs des activités poursuivies (cf. 1.9) :

- La galerie marchande de Pau Lescar a été valorisée en actualisant les flux sur la durée du bail à construction restant à courir. A la fin de l'exercice 2013, la galerie marchande détient des lots vacants pour 267 m² contre 282 m² en 2012. Malgré cette progression, la valeur du site est en légère baisse principalement du fait d'une diminution des hypothèses de réversion des loyers.
- Le parc d'activités commerciales de Mondeville étant achevé depuis le 30 octobre 2013, il est désormais évalué selon la méthode d'actualisation des flux.

1.15 Capital social et réserves

Le capital social au 31 décembre 2013 est de 5 312 836 euros. Il est divisé en 2 656 418 actions d'une valeur unitaire de 2€.

1.16 Emprunts et autres dettes financières

En k€	Encours 31/12/2013	Rembour- sement < 1 an	Encours 31/12/2014	Rembour- sement 1 à 5 ans	Encours 31/12/2018	Rembour- sement au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe			0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants			0	0	0	0
Dettes liées à des contrats de location-financement						
Dettes à taux variable	19 401	19 401	0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants	19 401	19 401				
Dettes liées à des contrats de location-financement						
Trésorerie	0	0	0	0	0	0
Sicav et placements						
Disponibilités						
Dettes nettes						
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	19 401	19 401	0	0	0	0
Total dette nette	19 401	19 401	0	0	0	0

1.17 Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts et cautionnements reçus	31	528
Passif non courant hors impôts différés	31	528
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	389	93
Dettes sur immobilisations	2 307	1 201
Dettes fiscales et sociales	314	837
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	396	235
Passif courant	3 406	2 365
Total	3 437	2 893

1.18 Impôts différés

En k€	31/12/2013	31/12/2012
Impôts différés actifs	193	629
Impôts différés passifs	-2 306	-4 456
Total	-2 113	-3 827

Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés nets
31/12/2012	-3 827
Effet change	0
Dotations/Reprises	1 714
Autres	0
31/12/2013	-2 113

Les impôts différés constatés en 2013 sont liés aux différences temporaires des variations de juste valeur des sites de Forges Les Eaux, de Besançon Chalezeule, de Salaise sur Sanne et de Quetigny.

1.19 Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente

Ils correspondent à la cession, sous conditions suspensives, des sites de Mondevillage et de Pau Lescar.

En k€	31-déc.-13
Passifs non courants	8 455
Emprunts et autres dettes financières	
Dépôts et cautionnements reçus	772
Provisions pour risques et charges	473
Impôts différés passifs	7 210
Passifs courants	15 568
Emprunts et autres dettes financières	
Fournisseurs et autres créditeurs	15 568
Provisions	
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres	24 023

1.20 Engagements et éventualités.

Les engagements donnés et reçus par le Groupe Carrefour Property Development et non comptabilisés au bilan correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice considéré. Ces engagements sont principalement liés aux contrats de location.

Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur (Engagements reçus)

- Les contrats de location prévoient principalement des durées de location de 3/6/9 ans pour les galeries commerciales.
- Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti par l'application d'un indice (indice ILC).

- Dans certains cas (galeries commerciales), le contrat de location prévoit un loyer variable en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires ou autres indicateurs (en fonction de l'activité du locataire). Le loyer variable correspond alors à la différence entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti.
- Les paiements futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont repris dans le tableau des engagements hors bilan reçus liés aux contrats de location.

1.21 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

1.21.1 Périmètre de consolidation:

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Carrefour Property Development et des filiales énumérées dans le tableau au paragraphe 1.3.

1.21.2 Transactions avec les parties liées:

Les parties liées identifiées sont la société Carrefour SA ainsi que ses filiales consolidées, intégrées globalement.

Le compte courant vis-à-vis de Carrefour France est rémunéré au taux Euribor 1 mois – 12,5 points de base.

Au 31 décembre 2013 le solde de ce compte est de -19 401 K€.

Les autres transactions avec les parties liées au 31 décembre 2013 sont des charges de :

- 640 K€ avec CP Gestion au titre de la gestion locative et de la commercialisation
- 1 712 K€ avec CPF Asset Management au titre de l'asset management, du marketing et de la MOD (Maîtrise d'ouvrage déléguée).
- 21 K€ avec Carrefour Administratif France pour des prestations de service administratif

1.21.3 Transactions avec les autres parties liées:

Les mandataires sociaux des sociétés du groupe Carrefour Property Development ne sont pas rémunérés pour leur mandat dans les sociétés du Groupe.

1.22 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

1.22.1 Risque de taux d'intérêt

Carrefour Property Development ne dispose d'aucun emprunt bancaire à fin 2013, de fait le risque de taux est négligeable.

1.22.2 Risque de crédit

Pas de risque de crédit par rapport à l'activité actuelle de la société.

1.22.3 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par des avances consenties par le Groupe Carrefour.

1.23 Instruments financiers

Le groupe Carrefour Property Development n'a pas recours aux instruments financiers.

1.24 Passifs éventuels

Le groupe Carrefour Property Development n'a pas identifié de passifs éventuels

1.25 Événements postérieurs à la date de clôture

- Le 23 janvier 2014, la Société a procédé à la vente d'un nouveau lot en l'état futur d'achèvement de l'ensemble commercial Mondevillage
- Carrefour a annoncé, dans des communiqués du 16 décembre 2013 et du 24 janvier 2014, le projet de création d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe. Dans ce cadre, Carrefour Property Development s'est engagé à céder à cette société, sous certaines conditions suspensives, l'actif de Mondevillage et les titres de la SNC Pau Lescar.

1.26 Engagements hors bilan reçus

1.26.1 Engagements reçus

	En k€		
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Location	5 284	20 297	27 872
Immobilier (VEFA)	3 250	0	0

1.26.2 Engagements donnés

	En k€		
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Immobilier	3 375	0	0