

Carrefour Property Development

Comptes sociaux annuels au 31
décembre 2013

1	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013	1
2	NOTES ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS.....	3
2.1	METHODES COMPTABLES	3
2.1.1	<i>Immobilisations corporelles</i>	3
2.1.2	<i>Actifs et passifs financiers</i>	4
2.1.3	<i>Clients et autres débiteurs</i>	5
2.1.4	<i>Provisions et passifs éventuels</i>	5
2.1.5	<i>Fournisseurs et autres créditeurs</i>	5
2.1.6	<i>Résultat exceptionnel</i>	5
2.2	NOTES RELATIVES AU BILAN	6
2.2.1	<i>Immobilisations corporelles</i>	6
2.2.2	<i>Immobilisations financières</i>	7
2.2.3	<i>Stocks et en-cours</i>	8
2.2.4	<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	8
2.2.5	<i>Capitaux propres</i>	8
2.2.6	<i>Emprunts et autres dettes financières</i>	9
2.2.7	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	9
2.3	NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT	9
2.3.1	<i>Chiffres d'affaires</i>	9
2.3.2	<i>Productions stockée/immobilisée</i>	10
2.3.3	<i>Autres produits</i>	10
2.3.4	<i>Autres achats et charges externes</i>	10
2.3.5	<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	10
2.3.6	<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>	11
2.3.7	<i>Résultat financier</i>	11
2.3.8	<i>Résultat exceptionnel</i>	11
2.3.9	<i>Impôts sur le résultat</i>	12
2.4	EVENEMENTS MARQUANTS.....	12
2.5	INTEGRATION FISCALE.....	12
2.6	SITUATION FISCALE LATENTE	12
2.7	EVENEMENTS POSTERIEURS	12
2.8	ENGAGEMENTS HORS BILAN REÇUS	13
2.8.1	<i>Engagements reçus</i>	13
2.8.2	<i>Engagements donnés</i>	13
2.9	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	13

1 Comptes annuels au 31 décembre 2013

Bilan

En k€	Notes	31-déc.-13	31-déc.-12
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	2.2.1	35 353	8 811
Immobilisations financières	2.2.2	33 292	33 396
Total actif immobilisé		68 645	42 207
Stocks et en-cours	2.2.3	6 112	5 000
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2.2.4		
Autres créances	2.2.4	7 472	2 320
VMP et disponibilités			
Charges constatées d'avances			
Total actif circulant		13 584	7 320
TOTAL ACTIFS		82 229	49 527
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital émis		5 313	5 313
Primes d'émission		37 833	37 833
Réserves		370	370
Report à nouveau		-1 917	-4 645
Résultat de l'exercice		2 622	2 728
Provisions réglementées		234	108
Total capitaux propres	2.2.5	44 453	41 706
Provisions pour risques et charges			
Emprunts et autres dettes financières	2.2.6	19 346	5 536
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.2.7	18 191	2 034
Dettes diverses	2.2.7		251
Produits constatés d'avance	2.2.8	238	
Total des dettes		37 775	7 821
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		82 229	49 527

Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc.-13	31-déc.-12
Montant net du chiffres d'affaires	2.3.1	853	77
Productions stockée/immobilisée	2.3.2	18 787	
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits	2.3.3	1 418	14
Total des produits d'exploitation		21 058	92
Autres achats et charges externes	2.3.4	-19 472	-592
Impôts, taxes et versements assimilés	2.3.5	-222	-142
Dotations aux amortissements et provisions	2.3.6	-228	-38
Reprises sur amortissements et provisions	2.3.6		
Autres charges			
Total des charges d'exploitation		-19 922	-772
Résultat d'exploitation		1 136	-681
Produits financiers		1 988	3 702
Charges financières		-131	-1
Résultat financier	2.3.7	1 857	3 701
Résultat courant avant impôts		2 993	3 021
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles		-134	-43
Résultat exceptionnel	2.3.8	-134	-43
Impôts sur le résultat	2.3.9	-238	-251
Résultat net de la période		2 622	2 728

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 2013, la société a poursuivi le développement de plusieurs projets et présente un solde en immobilisations corporelles en cours d'un montant de 12 765 K€. Elle a d'autre part procédé à l'acquisition d'un terrain à Quetigny (21) pour un montant de 2 437 K€ le 29 mai 2013 et d'un ensemble immobilier à Salaise sur Sanne (38) pour un montant de 687 K€ le 16 mai 2013.

En k€	2013			2012		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	4 461		4 461	1 938	0	1 938
Constructions	12 948	193	12 755	1 263	89	1 173
Frais acquisitions			0	0	0	0
divers	5 215	144	5 071	77	20	57
Matériel de bureau et informatique			0	0	0	0
Mobilier			0	0	0	0
Avances & acomptes	301		301	743	0	743
Immobilisations corporelles en cours	12 765		12 765	4 900	0	4 900
Total	35 690	337	35 353	8 920	109	8 811

En k€	Terrain	Construc- tions	Frais d'acqui- sitions	Agence- ments	Avances & acomptes	Immobilisations corporelles en cours	Total
Valeur nette au 1er janvier	1 938	1 173	0	57	743	4 900	8 811
Apports TUP	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	2 523	909	0	5 128	853	23 825	33 238
Cessions	0	0	0	0	0	-56	-56
Transfert	0	10 776	0	10	-1 295	-15 904	-6 413
Pertes de valeurs	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	104	0	124	0	0	228
Valeur nette au 31 décembre	4 461	12 755	0	5 071	301	12 766	35 353

2.2.2 Immobilisations financières

Au cours de l'exercice 2013, il a été constaté une provision de 97 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 184 K€.
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières et non en trésorerie pour tenir compte de leur indisponibilité s'élèvent à 18 K€.

Sur l'exercice 2013, les opérations sur le capital sont :

- 1 371 actions ont été achetées pour un prix moyen de 18,77 € par action.
- 1 012 actions ont été vendues pour un prix moyen de 28,61 € par action
- 10 165 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2013 pour une valeur de 184 K€

En k€	2013			2012		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Titres de participation	37 312	4 224	33 089	37 312	4 127	33 185
Prêts effort construction	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	0	0	0	0	0	0
Autres	203	0	203	211	0	211
Total	37 515	4 224	33 292	37 523	4 127	33 396

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
Valeur nette au 1er janvier	33 185	0	0	211	33 396
Apports TUP	0	0	0	0	0
Acquisitions	0	0	0	42	42
Cessions	0	0	0	-50	-50
Dépréciations / Provisions	-97	0	0	0	-97
Reprises de provisions	0	0	0	0	0
Valeur nette au 31 décembre	33 089	0	0	203	33 292

2.2.3 Stocks et en-cours

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

2.2.4 Créances clients et comptes rattachés

	2013	<i>dont moins d' 1 an</i>	<i>dont plus d' 1 an</i>	2012	<i>dont moins d' 1 an</i>	<i>dont plus d' 1 an</i>
En k€						
Créances fiscales et sociales	5 323	5 323		871	871	
Comptes courants	0	0		0	0	
Autres créances	2 197	2 149	48	1 496	1 496	
Provision pour dépréciation	-48		-48	-48		-48
Total	7 472	7 472	0	2 320	2 368	-48

2.2.5 Capitaux propres

	01/01/2013	Augmentati on de capital	Autres	Résultat net 2013	Résultat Affectation N-1	31/12/2013
Capital	5 313					5 313
Primes d'émission	37 833					37 833
Réserves	370					370
Report à nouveau	-4 645				2 728	-1 917
Résultat	2 728			2 622	-2 728	2 622
Provisions réglementées	108		126			234
Total	41 706	0	126	2 622	0	44 453

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€	2013	2012
Dettes financières à long terme		
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an		
Crédits à court terme et découvert	19 093	5 536
Dépôt et cautionnement reçu	254	0
Dettes envers les associés	0	0
Total	19 346	5 536

Les crédits à court terme au 31/12/13 proviennent d'un compte courant de trésorerie entre Carrefour France et Carrefour Property Development.

Le dépôt et cautionnement reçu correspond aux locataires de Mondevillage.

2.2.7 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

	2013	dont moins d' 1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans	2012	dont moins d' 1 an
En k€						
Dettes fournisseurs	17 486	17 486			1 208	1 208
Dettes fiscales et sociales	310	310			826	826
Autres dettes	396	396			251	251
Total	18 191	18 191	0	0	2 285	2 285

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

2.2.8 Produits constatés d'avance

Ils correspondent aux droits d'entrées perçus des locataires de Mondeville qui sont étalés sur la durée ferme du bail.

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, du lot de Besançon, de l'ensemble immobilier de Salaise sur Sanne et du site de Mondevillage.

2.3.2 Productions stockée/immobilisée

Les productions stockée/immobilisée correspondent aux produits de cession des lots de Vente en l'état futur d'achèvement du site de Mondevillage.

2.3.3 Autres produits

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

2.3.4 Autres achats et charges externes

Les achats et sous-traitance correspondent aux coûts liés à la Vente en l'état futur d'achèvement du site de Mondevillage, les honoraires sont principalement liés à la Maîtrise d'Ouvrage déléguée et à la gestion locative du site de Mondevillage.

En k€	2013	2012
Achats et sous-traitance	-15 030	-13
Honoraires	-2 607	-459
Assurances	-545	-73
Services bancaires		-9
Autres	-1 289	-39
Total	-19 472	-592

2.3.5 Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2013	2012
Taxe professionnelle		
Droits d'enregistrements		
Organic	-33	
Taxes foncières	-144	-140
CVAE	-42	
Taxes diverses	-2	-2
Total	-222	-142

Le montant de la taxe foncière est principalement issu du site de Mondevillage.

2.3.6 Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2013	2012
Dotations aux amortissements	-228	-38
Dotations aux provisions		
Reprises aux provisions		
Total	-228	-38

2.3.7 Résultat financier

En k€	2013	2012
Charges d'intérêts comptes courants	-34	-1
Intérêts et charges assimilées		
Autres charges financières		
Produits d'intérêts comptes courants		1
Revenus des VMP		1
Autres produits financiers		
Résultats positifs SNC-SCI	1 988	1 409
Dotation aux provisions sur titres	-97	
Reprise de provisions sur titres		2 291
Total	1 857	3 701

Le résultat financier est principalement constitué par l'enregistrement du résultat 2013 et la provision sur titres de la SNC Lescar.

2.3.8 Résultat exceptionnel

En k€	2013	2012
Dotation aux amortissements dérogatoires	-126	-38
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-8	-5
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		
Dotations aux provisions exceptionnelles		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Produits exceptionnels sur opération de gestion		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Total	-134	-43

Les charges exceptionnelles sur opération en capital correspondent au résultat de cession d'actions propres réalisée au cours de l'exercice 2013.

2.3.9 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 238 K€ sur l'exercice 2013.

2.4 Evènements marquants

L'année 2013 a été marquée par le projet de cession de l'actif de Mondevillage.

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 1 714 milliers d'euros.

2.7 Evénements postérieurs

Carrefour a annoncé, dans les 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 conditions suspensives, l'actif de Mondevillage.

2.8 Engagements hors bilan

2.8.1 Engagements reçus

En k€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Location	3 060	15 517	26 002
Immobilier (VEFA)	3 250	0	0

2.8.2 Engagements donnés

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

2.9 Liste des filiales et participations

Sociétés	Pays	Capitaux propres (K€)	Résultat net (K€)	% de contrôle et d'intérêts en 2013	% de contrôle et d'intérêts en 2012
SNC Pau Lescar	France	1 990	1 988	100%	100%