

# Carrefour Property Development

Comptes consolidés au 31 décembre  
2014

## **1 Comptes consolidés au 31 décembre 2014**

## Etat de la situation financière consolidée

En k€	Notes	31-déc.-14	31-déc.-13
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>		<b>61 348</b>	<b>18 993</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	2.9	61 287	18 783
Actifs financiers	2.10	24	18
Impôts différés actifs	2.18	37	193
<b>Actifs courants</b>		<b>11 097</b>	<b>90 690</b>
Stocks	2.13	0	6 112
Clients et comptes rattachés	2.14	1 316	2 100
Autres créances	2.15	1 913	4 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.11	6 821	0
Actifs détenus en vue de leur vente	2.12	1 047	77 989
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>72 445</b>	<b>109 683</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres</b>			
Capital émis	2.16	15 939	5 313
Primes d'émission		11 997	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		16 705	5 670
Résultat de l'exercice		6 236	11 331
<b>Capitaux propres (Part du Groupe)</b>		<b>50 878</b>	<b>60 516</b>
<b>Intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>50 878</b>	<b>60 516</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>4 403</b>	<b>2 337</b>
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	2.17	350	31
Provisions pour risques et charges		0	0
Impôts différés passifs	2.18	4 053	2 306
<b>Passifs courants</b>		<b>17 164</b>	<b>46 830</b>
Emprunts et autres dettes financières		0	19 401
Fournisseurs et autres créditeurs	2.17	17 164	3 406
Provisions			
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente		0	24 023
<b>TOTAL PASSIFS &amp; Capitaux propres</b>		<b>72 445</b>	<b>109 683</b>

## Compte de résultat consolidé

En k€	Notes	31-déc-14	31-déc-13
Revenus locatifs bruts	2.6.1	1 223	197
Charges sur immeubles nettes des refacturations Loyers et charges sur foncier	2.6.2	-390	-248
<b>Loyers nets</b>	2.6.2	<b>833</b>	<b>-51</b>
<b>Autres revenus</b>		7	
<b>Marge immobilière</b>	2.6.3	<b>757</b>	<b>3 901</b>
Charges opérationnelles	2.6.4	-1 124	-417
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>473</b>	<b>3 434</b>
Résultat net des cessions d'actifs		0	
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	2.6.5	4 871	5 948
Produits et charges non récurrents		0	
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>5 345</b>	<b>9 382</b>
Résultat financier	2.6.6	-13	-35
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>5 332</b>	<b>9 347</b>
Impôts sur le résultat	2.6.7	-12	-238
Impôts différés	2.6.7	-1 903	-2 419
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>3 417</b>	<b>6 689</b>
Résultat net des activités abandonnées	2.6.8	2 819	4 641
<b>Dont résultat net – part du Groupe</b>		<b>6 236</b>	<b>11 331</b>
dont résultat net des activités poursuivies - Part du Groupe		3 417	6 689
dont résultat net des activités abandonnées - Part du groupe		2 819	4 641
<b>Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Le résultat net par action s'élève à 2,35 Euros contre 4,27 Euros par action en 2013. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action.

## Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	31-déc-14	31-déc-13
<b>Résultat net total</b>		<b>6 236</b>	<b>11 331</b>
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
<b>Résultat global total</b>		<b>6 236</b>	<b>11 331</b>
<b>Dont part du Groupe</b>		<b>6 236</b>	<b>11 331</b>
<b>Dont part des intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts non contrôlés	<b>Total</b>
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>182</b>	<b>-4 659</b>	<b>10 152</b>	<b>49 190</b>	<b>0</b>	<b>49 190</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2013						0		0
Résultat de l'exercice					11 331	11 331		11 331
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 331</b>	<b>11 331</b>	<b>0</b>	<b>11 331</b>
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
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>178</b>	<b>5 492</b>	<b>11 331</b>	<b>60 516</b>	<b>0</b>	<b>60 516</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2014						0		0
Résultat de l'exercice					6 236	6 236		6 236
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 236</b>	<b>6 236</b>	<b>0</b>	<b>6 236</b>
Augmentations de capital	10 626	-9 956		-669		0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				11 331	-11 331	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Distribution exceptionnelle prime d'émission		-15 879				-15 879		-15 879
Autres mouvements			4			4		4
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>15 939</b>	<b>12 367</b>	<b>182</b>	<b>16 154</b>	<b>6 236</b>	<b>50 878</b>	<b>0</b>	<b>50 878</b>

# Tableau de flux de trésorerie

	31-déc-14	31-déc-13
(en milliers d'euros)		
<b>Opérations d'exploitation</b>		
<b>Résultat Net</b>	<b>3 417</b>	<b>6 689</b>
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	-4 871	-5 948
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	1 903	2 419
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	18 971	-2 158
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	-12 078	12 649
<b>Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation</b>	<b>7 342</b>	<b>13 652</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-37 649	-10 124
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	4	5
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	72 467	-16 695
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>34 823</b>	<b>-26 814</b>
<b>Opérations de financement</b>		
Dividendes versés	-15 939	
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	-4	-5
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
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-15 943</b>	<b>-5</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>26 222</b>	<b>-13 167</b>
<b>Trésorerie nette ouverture</b>	<b>-19 401</b>	<b>-6 234</b>
<b>Trésorerie nette clôture</b>	<b>6 821</b>	<b>-19 401</b>

## 2 Notes annexes aux comptes consolidés

### 2.1 Informations relatives au Groupe

Carrefour Property Development est une société anonyme immatriculée en France.

### 2.2 Méthodes et principes comptables

#### 2.2.1 Principes d'établissement des comptes du groupe

##### 2.2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 mars 2015. Les comptes seront approuvés en assemblée générale annuelle le 20 mai 2015.

Les états financiers consolidés de Carrefour Property Development ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2014 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Au 31 décembre 2014, 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 IAS39 qui n'a été adoptée que partiellement ; cette divergence est sans effet sur les comptes du Groupe.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes consolidés 2014 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013 à l'exception de :

- la norme IFRS 10- *Etats financiers consolidés*. Cette norme remplace la norme IAS 27 – *Etats financiers consolidés et individuels* pour la partie relative aux états financiers consolidés et l'interprétation SIC 12 – Consolidation – Entités ad hoc. La norme IFRS 10 redéfinit la notion de contrôle. Conformément à cette norme, les comptes consolidés de Carrefour Property Development incluent tout type d'entité que le Groupe contrôle directement ou indirectement, quelque soit son niveau de participation dans les capitaux propres de l'entité. Le Groupe contrôle une entité lorsqu'il détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur

le montant de ces rendements. L'entrée en application d'IFRS 10 n'a pas eu d'impact significatif sur le périmètre de consolidation de Carrefour Property Development.

- la norme IFRS 11 - *Partenariat*. Cette norme remplace la norme IAS 31 – Participation dans les co-entreprises et l'interprétation SIC 13- Entreprises contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des co-entrepreneurs. Cette norme établit les principes de comptabilisation des partenariats dans lesquels deux ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint. En fonction des droits et obligations des parties à l'opération, un partenariat est soit classé en activité conjointe (comptabilisation des actifs et des passifs proportionnellement aux droits et obligations y afférant) soit en co-entreprise (comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence). Carrefour Property Development exerce un contrôle conjoint sur un partenariat lorsque les décisions concernant les activités pertinentes du partenariat requièrent le consentement unanime de Carrefour Property Development et des autres parties partageant le contrôle. IFRS 11 supprime l'option de l'intégration proportionnelle à laquelle le Groupe n'avait pas recours. La norme IFRS 11 n'a pas eu d'impact significatif sur le périmètre de consolidation du Groupe.
- la norme IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Cette norme regroupe l'ensemble des informations à fournir lorsqu'une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, que ce soit le niveau de contrôle ou d'influence exercé sur l'entité.
- la norme IAS 28 – *Participations dans les entreprises associées et coentreprises*, qui a été révisée pour tenir compte des modifications apportées par la publication des normes IFRS 10, 11 et 12.

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<sup>er</sup> janvier 2014.

#### Textes adoptés par l'Union Européenne :

- Améliorations annuelles des IFRS 2010-2012 et 2011-2013 (applicables pour les périodes annuelles commençant au 1<sup>er</sup> juillet 2014).

#### Textes non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers*. Cette norme qui ne sera applicable qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pourrait avoir une incidence sur le montant et le calendrier de reconnaissance des actifs et passifs financiers ainsi que sur le résultat. La mesure de l'incidence n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade.
- Norme IFRS 15 – *Produits venant des contrats avec les clients*. Cette norme qui ne sera applicable qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, pourrait avoir une incidence sur le montant et le calendrier de reconnaissance des revenus de Carrefour Property Development. La mesure de l'incidence n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade.

- Améliorations annuelles des IFRS 2012-2014 (applicables qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016)

Les incidences éventuelles de ces textes sur les comptes consolidés sont en cours d'évaluation.

## 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.

### 2.2.2 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".

### 2.2.3 Jugements et estimations significatifs

#### 2.2.3.1 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).

## 2.2.3.2 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).

## 2.2.4 Résumé des principales méthodes comptables

### 2.2.4.1 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.

## 2.2.4.2 Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

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.

## 2.2.4.3 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.

## 2.2.4.4 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.

#### 2.2.4.4.1 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.

#### 2.2.4.4.2 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.

#### 2.2.4.5 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).

#### 2.2.4.6 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.

#### 2.2.4.7 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.

#### 2.2.4.8 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.

#### 2.2.4.9 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.

## 2.2.4.10 Reconnaissance des revenus

### 2.2.4.10.1 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.

### 2.2.4.10.2 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.

### 2.2.4.10.3 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.

### 2.2.4.10.4 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).

#### 2.2.4.10.5 Dividendes

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

#### 2.2.4.11 Impôts

##### 2.2.4.11.1 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.

##### 2.2.4.11.2 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.

## 2.3 Évolution du périmètre de consolidation

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

<b>Sociétés</b>	<b>Pays</b>	<b>Méthode de consolidation au 31/12/2014</b>	<b>% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2014</b>	<b>Méthode de consolidation au 31/12/2013</b>	<b>% de contrôle et d'intérêts en 31 décembre 2013</b>
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	
SNC Pau Lescar	France	NC	0%	IG	100%

*IG : Intégration globale.*  
*NC : Non consolidé*

La SNC Lescar est sortie du périmètre de consolidation le 16 avril 2014 à la cession des titres à Carmila France.

## 2.4 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<sup>er</sup> 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.

## 2.5 Evènements marquants au cours de l'exercice 2014

La Société a procédé aux acquisitions :

- d'un terrain à Saran (45) pour un montant de 3 191K€ hors droits le 28 novembre 2014
- d'un parc d'activités commerciales à Nanteuil les Meaux (77) pour un montant de 7 530 K€ hors droits le 17 décembre 2014 :
- d'un ensemble immobilier à Mondeville (14) pour un montant de 13 177 K€ hors droits le 17 décembre 2014 :

La Société a procédé aux cessions à Carmila France le 16 avril 2014 :

- de l'actif de Mondevillage pour un montant de 43 480 K€
- des titres de la SNC Lescar pour un montant de 32 728 K€

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Carrefour Property Development au 31 décembre 2014 :

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>% capital</u>	<u>Nombre DV</u>	<u>% DV</u>
CRFP 13	1 541 412	58,03%	1 599 963	58,91%
Delta Immo - Swiss Life REIM	318 770	12,00%	318 770	11,74%
Charles de Gaulle Neuilly - Primonial	318 770	12,00%	318 770	11,74%
Autres investisseurs	456 772	17,20%	456 772	16,82%
<b>Total investisseurs</b>	<b>1 094 312</b>	<b>41,20%</b>	<b>1 094 312</b>	<b>40,29%</b>
Auto-détention (31/12/2014)	9 930	0,37%	9 930	0,37%
Public	10 764	0,41%	11 548	0,43%
<b>Total</b>	<b>2 656 418</b>	<b>100%</b>	<b>2 715 753</b>	<b>100%</b>

Le 19 décembre 2014, Carrefour Property Development a cédé 41,20 % du capital auprès de plusieurs investisseurs tiers. A l'issue de ces cessions, le Groupe Carrefour détient désormais 1 541 412 actions représentant 58,03% du capital et 58,91% des droits de vote de la Société.

## 2.6 Produits et charges

### 2.6.1 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 1 223 K€ au 31 décembre 2014.

Ils se composent des revenus de Forges Les Eaux pour 80 K€, de Besançon pour 35 K€, de Salaise sur Sanne pour 557 K€, de Quetigny pour 495 K€, de Mondeville pour 34 K€ et de Nanteuil les Meaux pour 22 K€.

### 2.6.2 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€	31/12/2014	31/12/2013
Charges locatives	-558	-38
Assurances	-82	-202
Impôts et taxes	-30	-34
<b>Total charges sur immeubles</b>	<b>-670</b>	<b>-274</b>
Charges non refacturables	-390	-248
<b>Refacturations</b>	<b>280</b>	<b>26</b>
<b>Total</b>	<b>-390</b>	<b>-248</b>

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 833 K€ et reflètent l'activité de Forges Les Eaux, Besançon, Salaise sur Sanne, Quetigny, Nanteuil et Mondeville.

### 2.6.3 Marge immobilière

La marge immobilière est liée aux cessions réalisées dans le cadre de vente de lot de Monvillage.

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Chiffre d'Affaires	5 725	18 787
Coût des ventes	-4 968	-14 885
Charges commerciales		
Dotation nettes aux provisions		
Amortissement		
<b>Total</b>	<b>757</b>	<b>3 901</b>

### 2.6.4 Charges opérationnelles

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-941	-195
Taxes	-33	-76
Autres charges opérationnelles	-150	-146
<b>Total</b>	<b>-1 124</b>	<b>-417</b>

## 2.6.5 Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Variation positive de la juste valeur	5 086	6 032
Variation négative de la juste valeur	-215	-84
<b>Total</b>	<b>4 871</b>	<b>5 948</b>

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 4 871 milliers d'Euros.

Il s'explique par un gain de juste valeur du site de Salaise sur Sanne pour 2 875 K€, de Quetigny pour 2 115 K€ et de Mondeville pour 96 K€, par une perte de juste valeur de Forges Les Eaux pour 39 K€, de Besançon Chalezeule pour 48 K€ et de Nanteuil pour 127 K€.

## 2.6.6 Résultat financier

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Charges d'intérêts	-21	-36
Autres charges et produits financiers	8	0
<b>Total</b>	<b>-13</b>	<b>-36</b>

## 2.6.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Impôts sur les résultats	-12	-238
Impôts différés	-1 903	-2 419
<b>Total Impôts</b>	<b>-1 915</b>	<b>-2 658</b>

Le montant du déficit fiscal utilisé est de 533 K€.

Suite aux cessions de 41,20% du capital en date du 19 décembre 2014 entraînant la sortie de l'intégration fiscale au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Société a appliqué le taux d'imposition de droit commun de 34,43%.

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Résultat courant avant impôts	5 332	9 347
Taux normatif (%)	34,43%	36,10%
<b>Impôt théorique</b>	<b>-1 836</b>	<b>-3 374</b>
Effet impôts sur différences permanentes		
Effet variation du taux d'imposition sur report variable des ID	-81	
IDA sur déficits non reconnus		705
Autres	2	11
	<b>-1 915</b>	<b>-2 658</b>
<b>Total Impôts</b>		
<b>Taux effectif d'impôts</b>	<b>35,9%</b>	<b>28,4%</b>

Les impôts différés constatés en 2014 principalement sont liés aux différences temporaires relatives des variations de juste valeur des sites de Quetigny et de Salaise.

## 2.6.8 Résultat des activités abandonnées

Il correspond au résultat réalisé par les sites de Mondevillage et de Pau Lescar suite à leur cession.

En k€	31-déc-14	31-déc-13
Revenus locatifs bruts	1 226	2 912
Charges sur immeubles nettes des refacturations	-283	-583
Loyers et charges sur foncier		
<b>Loyers nets</b>	<b>943</b>	<b>2 329</b>
<b>Autres revenus</b>	<b>493</b>	
<b>Marge immobilière</b>		<b>0</b>
Charges opérationnelles	-183	-2 323
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions	0	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 252</b>	<b>6</b>
Résultat net des cessions d'actifs	2 103	
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement		7 714
Produits et charges non récurrents	-173	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 182</b>	<b>7 720</b>
Résultat financier	0	-1
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>3 182</b>	<b>7 719</b>
Impôts sur le résultat	-7 574	
Impôts différés	7 210	-3 077
<b>Résultat net de la période</b>	<b>2 819</b>	<b>4 641</b>
<b>Dont résultat net – part du Groupe</b>	<b>2 819</b>	<b>4 641</b>
<b>Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2.7 Résultats par action

Le capital social s'élève à 15 938 508 € et est composé de 2 656 418 actions.

### 2.7.1 Bénéfice net par action 2014

#### Résultat net par action

	<i><b>Ensemble consolidé</b></i>	<i><b>Activités poursuivies</b></i>	<i><b>Activités abandonnées</b></i>
<b>31/12/2014</b>			
Résultat net part du groupe (en k€)	6 236	3 417	2 819
Nombre d'actions	2 656 418	2 656 418	2 656 418
<b>Résultat, part du groupe, par action (en euros)</b>	<b>2,35</b>	<b>1,29</b>	<b>1,06</b>

### 2.7.2 Bénéfice net par action 2013

#### Résultat net par action

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

## 2.8 Dividendes payés et proposés

La société envisage la distribution sur l'exercice 2015 d'un dividende d'un montant de 3.559.600,12 € soit 1,34 € par action.

## 2.9 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 31 décembre 2014 se présente comme suit :

En k€	31/12/2014	31/12/2013
<b>Ouverture</b>	<b>18 783</b>	<b>56 291</b>
Acquisitions / créations / apports	42 962	26 784
Diminutions par cessions / mise hors service / IFRS 5	(5 689)	(77 989)
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.	361	34
Variation de juste valeur	4 871	13 662
<b>Clôture</b>	<b>61 287</b>	<b>18 783</b>

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 2014 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 6,9% 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 diminution de la valeur à fin 2014 expliquée par une augmentation du taux de rendement de 25 points de base 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.
- Le site de Quetigny a ouvert le 19 septembre 2014 et est désormais évalué selon la méthode d'actualisation des flux.
- Le site de Salaise a ouvert le 28 novembre 2014 et est désormais évalué selon la méthode d'actualisation des flux.
  - 3 191 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés le 28 novembre 2014 pour l'acquisition d'un terrain à Saran (45).
  - 13 177 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés le 17 décembre 2014 pour l'acquisition d'un ensemble commercial à Mondeville (14)
  - 7 530 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés le 17 décembre 2014 pour l'acquisition d'un parc d'activités commerciales à Nanteuil les Meaux (77)

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 4 871 milliers d'Euros. Au compte de résultat, il est constitué d'un gain de juste valeur du site de Salaise sur Sanne pour 2 875 K€, de Quetigny pour 2 115 K€ et de Mondeville pour 96 K€, d'une perte de juste valeur pour de 48 K€ pour les lots de Besançon Chalezeule et de Nanteuil les Meaux pour 127 K€.

## 2.10 Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 24 K€ correspondent au solde du contrat de liquidité Ligne ISIN FR0010828137 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres.

## 2.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Comptes courants débiteurs	6 821	0
Disponibilités bancaires	0	0
<b>Total</b>	<b>6 821</b>	<b>0</b>

## 2.12 Actifs détenus en vue de leur vente

Ils correspondent à la comptabilisation d'un lot de Mondevillage destiné à être cédé à des tiers.

## 2.13 Stocks

La diminution des stocks est liée aux cessions à des tiers de lots de Mondevillage réalisées en 2014.

Un lot restant à céder a été reclassé en « Actifs détenus en vue de leur vente ».

En k€	
<b>31/12/2013</b>	<b>6 112</b>
Augmentation	0
Diminution	-5 064
Reclassement	-1 047
<b>31/12/2014</b>	<b>0</b>

## 2.14 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont principalement relatives au règlement des loyers, par les locataires de Mondevillage.

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Clients	1 316	2 187
Dépréciations /pertes de valeur	0	-86
<b>Total</b>	<b>1 316</b>	<b>2 100</b>

## 2.15 Autres créances

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Créances fiscales et sociales	1 628	4 484
Fournisseurs et acomptes versés	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Autres	285	5
<b>Total</b>	<b>1 913</b>	<b>4 489</b>

## 2.16 Capital social et réserves

Le capital social au 31 décembre 2014 est de 15 938 508 euros. Il est divisé en 2 656 418 actions d'une valeur unitaire de 6 €.

## 2.17 Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Dépôts et cautionnements reçus	350	31
<b>Passif non courant hors impôts différés</b>	<b>350</b>	<b>31</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 119	389
Comptes courants		
Dettes sur immobilisations	7 309	2 307
Dettes fiscales et sociales	172	314
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	8 565	396
<b>Passif courant</b>	<b>17 164</b>	<b>3 406</b>
<b>Total</b>	<b>17 514</b>	<b>3 437</b>

## 2.18 Impôts différés

En k€	31/12/2014	31/12/2013
Impôts différés actifs	37	193
Impôts différés passifs	-4 053	-2 306
<b>Total</b>	<b>-4 016</b>	<b>-2 113</b>

## Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés
<b>31/12/2013</b>	<b>-2 113</b>
Effet change	0
Dotations/Reprises	-1 903
Autres	0
<b>31/12/2014</b>	<b>-4 016</b>

Les impôts différés constatés en 2014 sont principalement liés aux différences temporaires des variations de juste valeur des sites de Salaise sur Sanne et de Quetigny.

## 2.19 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.

## 2.20 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

### 2.20.1 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.

### 2.20.2 Transactions avec les parties liées:

Les parties liées identifiées sont la société Carrefour SA ainsi que ses filiales consolidées, intégrées globalement ainsi que la société Carmila dont le Groupe Carrefour exerce un contrôle conjoint.

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

Au 31 décembre 2014 le solde de ce compte est de 6 821 K€.

Les autres transactions avec les parties liées au 31 décembre 2014 sont des charges de :

- 368 K€ avec CP Gestion au titre de la gestion locative et de la commercialisation
- 581 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

### 2.20.3 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.

## 2.21 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

### 2.21.1 Risque de taux d'intérêt

Carrefour Property Development ne dispose d'aucun emprunt bancaire à fin 2014, de fait le risque de taux est négligeable.

### 2.21.2 Risque de crédit

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

### 2.21.3 Risque de liquidité

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

## 2.22 Instruments financiers

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

## 2.23 Passifs éventuels

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

## 2.24 Événements postérieurs à la date de clôture

Au cours du mois de janvier 2015, Carrefour Property Development a opté, en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, pour le régime d'imposition des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) avec effet au 1er janvier 2015.

Cette option aura pour effet une charge d'« exit tax » d'environ 2,2 M€ à décaisser sur les 4 prochains exercices constituant ainsi le stock d'impôts différés du premier semestre 2015 de la Société.

## 2.25 Engagements hors bilan reçus

### 2.25.1 Engagements reçus

	En k€		
	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Location	3 812	15 675	18 328

### 2.25.2 Engagements donnés

Néant