



KPMG AUDIT ID
3 cours du triangle
92939 Paris La Défense Cedex
France

Deloitte.

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
France

Carrefour Property Development

Société Anonyme au capital de 15.938.508 euros

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne-Billancourt

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Ce rapport contient 19 pages

KPMG AUDIT ID
Commissaires aux comptes
Membre de la compagnie de Versailles
3 cours du triangle
92939 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
Commissaires aux comptes
Membre de la compagnie de Versailles
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
France

Carrefour Property Development

Société Anonyme au capital de 15.938.508 euros

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Carrefour Property Development S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué dans la note 2.1.1. de l'annexe, les immobilisations corporelles 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 avec le montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 14 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & Associés



Arnaud De Planta

Associé

KPMG Audit ID



Caroline Bruno-Diaz

Associée

Carrefour Property Development

Comptes sociaux annuels au 31
décembre 2014

1 Comptes annuels au 31 décembre 2014

Bilan

En k€	Notes	31-déc.-14	31-déc.-13
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	2.2.1	49 857	35 353
Immobilisations financières	2.2.2	204	33 292
Total actif immobilisé		50 060	68 645
Stocks et en-cours	2.2.3	1 047	6 112
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2.2.4	1 102	1 150
Autres créances	2.2.4	9 068	6 322
VMP et disponibilités			
Charges constatées d'avances			
Total actif circulant		11 217	13 584
TOTAL ACTIFS		61 277	82 229
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital émis		15 939	5 313
Primes d'émission		11 997	37 833
Réserves		405	370
Report à nouveau		0	-1 917
Résultat de l'exercice		15 068	2 622
Provisions réglementées		284	234
Total capitaux propres	2.2.5	43 694	44 453
Provisions pour risques et charges			
Emprunts et autres dettes financières	2.2.6	350	19 346
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.2.7	8 428	18 191
Dettes diverses	2.2.7	7 577	
Produits constatés d'avance	2.2.8	1 229	238
Total des dettes		17 584	37 775
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		61 277	82 229

Compte de résultat

En k€	Notes	30-déc.-14	31-déc.-13
Montant net du chiffres d'affaires	2.3.1	2 013	853
Productions stockée/immobilisée	2.3.2	5 725	18 787
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits	2.3.3	1 116	1 418
Total des produits d'exploitation		8 855	21 058
Autres achats et charges externes	2.3.4	-6 962	-19 472
Impôts, taxes et versements assimilés	2.3.5	-656	-222
Dotations aux amortissements et provisions	2.3.6	-609	-228
Reprises sur amortissements et provisions	2.3.6		
Autres charges			
Total des charges d'exploitation		-8 227	-19 922
Résultat d'exploitation		627	1 136
Produits financiers		497	1 988
Charges financières		-21	-131
Résultat financier	2.3.7	476	1 857
Résultat courant avant impôts		1 103	2 993
Produits exceptionnels		81 053	
Charges exceptionnelles		-59 503	-134
Résultat exceptionnel	2.3.8	21 550	-134
Impôts sur le résultat	2.3.9	-7 585	-238
Résultat net de la période		15 068	2 622

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 58 avenue Emile Zola à Boulogne Billancourt (92100).

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 2014, la société a poursuivi le développement de plusieurs projets et présente un solde en immobilisations corporelles en cours d'un montant de 7 447 K€.

Elle a procédé aux acquisitions :

- d'un terrain à Saran (45) pour un montant de 3 300 K€ le 28 novembre 2014
- d'un parc d'activités commerciales à Nanteuil les Meaux (77) pour un montant de 7 530 K€ le 17 décembre 2014 ;
- d'un ensemble immobilier à Mondeville (14) pour un montant de 13 177 K€ le 17 décembre 2014 ;

D'autre part, la société a procédé à la cession à Carmila France l'actif de Mondevillage pour un montant de 43 480 K€ le 16 avril 2014.

En k€	2014			2013		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	19 030		19 030	4 461		4 461
Constructions	16 311	260	16 051	12 948	193	12 755
Frais acquisitions divers	6 944	174	6 770	5 215	144	5 071
Matériel de bureau et informatique			0			0
Mobilier			0			0
Avances & acomptes	559		559	301		301
Immobilisations corporelles en cours	7 447		7 447	12 765		12 765
Total	50 291	434	49 857	35 690	337	35 353

En k€	Terrain	Construc-tions	Frais d'acqui-sitions	Agence-ments	Avances & acomptes	Immobilisations corporelles en cours	Total
Valeur nette au 1er janvier	4 461	12 755	0	5 071	301	12 765	35 353
Apports TUP	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	15 941	6 109	0	2 489	258	12 196	36 993
Cessions	-1 372	-12 479	0	-5 871	0	-2 670	-22 392
Transfert	0	9 733	0	5 111	0	-14 844	0
Pertes de valeurs	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	67	0	30	0	0	98
Valeur nette au 31 décembre	19 030	16 051	0	6 770	559	7 447	49 857

2.2.2 Immobilisations financières

Au cours de l'exercice 2014, il a été constaté une reprise de provision de 4 224 K€ sur les titres de la SNC Lescar suite à la cession à Carmila France réalisée le 16 avril 2014 pour un montant de 32 728 K€.

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 180 K€.
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières et non en trésorerie pour tenir compte de leur indisponibilité s'élèvent à 24 K€.

Sur l'exercice 2014, les opérations sur le capital sont :

- 453 actions ont été achetées pour un prix moyen de 18,67 € par action.
- 688 actions ont été vendues pour un prix moyen de 18,74 € par action
- 9 930 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2014 pour une valeur de 180 K€

En k€	2014			2013		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	19 030		19 030	4 461		4 461
Constructions	16 311	260	16 051	12 948	193	12 755
Frais acquisitions divers	6 944	174	6 770	5 215	144	5 071
Matériel de bureau et informatique			0			0
Mobilier			0			0
Avances & acomptes	559		559	301		301
Immobilisations corporelles en cours	7 447		7 447	12 765		12 765
Total	50 291	434	49 857	35 690	337	35 353

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
Valeur nette au 1er janvier	33 089	0	0	203	33 292
Apports TUP	0	0	0	0	0
Acquisitions	0	0	0	14	14
Cessions	-37 312	0	0	-13	-37 325
Dépréciations / Provisions	0	0	0	0	0
Reprises de provisions	4 224	0	0	0	4 224
Valeur nette au 31 décembre	0	0	0	204	204

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.

2.2.4 Créances clients et comptes rattachés

En k€	2014	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an	2013	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an
Créances fiscales et sociales	1 632	1 632		4 173	5 323	
Comptes courants	6 821	6 821		0	0	
Autres créances	615	615		2 197	2 149	48
Provision pour dépréciation	0			-48		-48
Total	9 068	9 068	0	6 322	7 472	0

2.2.5 Capitaux propres

	01/01/2014	Augmentati on de capital	Autres	Résultat net 2013	Résultat Affectation N-1	31/12/2014
Capital	5 313	10 626				15 939
Primes d'émission	37 833		-25 835			11 997
Réserves	370				35	405
Report à nouveau	-1 917			2 622	-704	0
Résultat	2 622			-2 622	15 068	15 068
Provisions réglementées	234		51			284
Total	44 453	10 626	-25 784	0	14 399	43 694

Suite à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2014 :

- le capital est de 15 938 508 € et se compose de 2 656 418 actions pour une valeur nominale de 6 €. Cette augmentation de capital a été réalisée par voie d'incorporation et primes d'un montant de 10 625 672 € ;
- la prime d'émission est de 11 997 417 € du fait de l'augmentation de capital pour 9 956 456 € et la distribution aux actionnaires pour 15 878 664 € ;
- les réserves sont de 405 222 € suite à l'affectation de 35 222 € du report à nouveau ;

- le report à nouveau est nul suite à l'affectation de 669 216 € en augmentation de capital et de 35 222 € en réserve légale.

2.2.6 Emprunts et autres dettes financières

En k€	2014	2013
Dettes financières à long terme		
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an		
Crédits à court terme et découvert	0	19 093
Dépôt et cautionnement reçu	350	254
Dettes envers les associés	0	0
Total	350	19 346

Le dépôt et cautionnement reçu correspond aux locataires de Salaise.

2.2.7 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En k€	2014	dont moins d' 1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans	2013	dont moins d' 1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans
Dettes fournisseurs	8 428	8 428			17 486	17 486		
Dettes fiscales et sociales	207	207			310	310		
Autres dettes	7 370	7 370			396	396		
Total	16 004	16 004	0	0	18 191	18 191	0	0

Les dettes fournisseurs sont principalement composées de fournisseurs d'immobilisations liés aux projets.

2.2.8 Produits constatés d'avance

Ils correspondent principalement aux droits d'entrées (étalés sur la durée ferme du bail) et aux loyers perçus d'avance des locataires de Salaise et de Quetigny.

2.3 Notes relatives au compte de résultat

2.3.1 Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond principalement aux loyers perçus de l'immeuble de Forges les Eaux, du lot de Besançon, des ensembles immobiliers de Salaise sur Sanne et de Mondeville, des parcs d'activité commerciaux de Quetigny et de Nanteuil .

2.3.2 Productions stockée/immobilisée

Les productions stockée/immobilisée correspondent aux produits de cession des lots 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 d'un lot à un tiers du site de Mondevillage, les honoraires sont principalement liés à la Maîtrise d'Ouvrage déléguée et à la gestion locative des sites de Salaise et de Quetigny.

En k€	2014	2013
Achats et sous-traitance	-5 062	-15 030
Honoraires	-1 109	-2 607
Assurances	-106	-545
Services bancaires	-3	
Autres	-682	-1 289
Total	-6 962	-19 472

2.3.5 Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2014	2013
Taxe professionnelle		
Droits d'enregistrements		
Organic	-11	-33
Taxes foncières	-269	-144
CVAE	-19	-42
Droits d'enregistrements	-352	
Taxes diverses	-4	-2
Total	-656	-222

Le montant des droits d'enregistrement est principalement issu du site de Mondevillage.

2.3.6 Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2014	2013
Dotations aux amortissements	-609	-228
Dotations aux provisions		
Reprises aux provisions		
Total	-609	-228

2.3.7 Résultat financier

En k€	2014	2013
Charges d'intérêts comptes courants	-21	-34
Intérêts et charges assimilées		
Autres charges financières		
Produits d'intérêts comptes courants	8	
Revenus des VMP	0	
Autres produits financiers	0	
Résultats positifs SNC-SCI	489	1 988
Dotations aux provisions sur titres		-97
Reprise de provisions sur titres		
Total	476	1 857

Le résultat financier est principalement constitué par l'enregistrement du résultat 2014 de la SNC Lescar.

2.3.8 Résultat exceptionnel

En k€	2014	2013
Dotations aux amortissements dérogatoires	-310	-126
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-59 193	-8
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		
Dotations aux provisions exceptionnelles		
Reprises d'amortissements dérogatoires	259	
Produits exceptionnels sur opération en capital	80 794	
Produits exceptionnels sur opération de gestion		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Total	21 550	-134

Les produits et charges exceptionnelles sur opération en capital correspondent principalement au résultat de cession des l'actif de Mondevillage et aux titres de la SNC Lescar.

2.3.9 Impôts sur le résultat

Carrefour Property Development a constaté une charge d'impôt de 7 585 K€ sur l'exercice 2014.

2.4 Evènements marquants

L'année 2014 a été marquée par :

- les cessions de l'actif de **Mondevillage** et des titres de la **SNC Lescar** et par les acquisitions des actifs de **Nanteuil, Mondeville** et **Saran**.
- La cession par les sociétés **CRFP13** et **CRFP16** de **41,20%** du capital de la société auprès de plusieurs investisseurs tiers

2.5 Intégration fiscale

Suite à la cession de 41,20% du capital de la Société, l'intégration fiscale n'est plus effective rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2014.

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 533 milliers d'euros.

2.7 Evenements postérieurs

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 1^{er} janvier 2015.

Cette option aura pour effet une charge d' « exit tax » d'environ 2,2 M€ à décaisser sur les 4 prochains exercices..

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	3 812	15 675	18 328

2.8.2 Engagements donnés

Néant.

2.9 Liste des filiales et participations

Suite à la cession des titres de la SNC Lescar le 16 avril 2014 la Société ne détient plus de filiales et participations.