

KPMG AUDIT ID
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie de Versailles
Tour Echo - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie de Versailles
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

KPMG AUDIT ID
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie de Versailles
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie de Versailles
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Carrefour Property Development S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

1 OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 les éléments suivants.

Les notes 2.2.4.1 et 2.9 « Immeubles de placement et immeubles en développement » de l'annexe aux comptes consolidés présentent les règles et méthodes comptables appliquées au patrimoine immobilier faisant l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et décrivent les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans l'état de la situation financière consolidée.

Nous nous sommes assurés que ces notes 2.2.4.1 et 2.9 fournissent une information appropriée et nous avons vérifié le caractère raisonnable des estimations établies par la Direction.

La note 2.5 « Evènements marquants au cours de l'exercice 2015 » de l'annexe aux comptes consolidés expose les incidences de l'option prise par votre société pour le régime d'imposition des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) au 1^{er} janvier 2015. Nous nous sommes assurés que cette note 2.5 fournit une information appropriée.

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

3 VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 29 février 2016

KPMG Audit ID



Carline Bruno-Diaz
Associée

Neuilly-Sur-Seine, le 29 février 2016

Deloitte & Associés



Arnaud de Planta
Associé

Carrefour Property Development

Comptes consolidés

au

31 décembre 2015

1 Comptes consolidés au 31 décembre 2015

Etat de la situation financière consolidée

En k€	Notes	2015	2014
ACTIFS			
Actifs non courants		67 064	61 348
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	2.9	66 809	61 287
Actifs financiers	2.10	255	24
Impôts différés actifs	2.18	0	37
Actifs courants		2 968	11 097
Stocks		0	0
Clients et comptes rattachés	2.12	2 344	1 316
Autres créances	2.13	624	1 913
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	6 821
Actifs détenus en vue de leur vente	2.11	0	1 047
TOTAL ACTIFS		70 032	72 445
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	2.14	15 939	15 939
Primes d'émission		11 997	11 997
Réserves		19 395	16 705
Résultat de l'exercice		10 285	6 236
Capitaux propres (Part du Groupe)		57 616	50 878
Participation ne donnant pas le contrôle		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		57 616	50 878
Passifs non courants		647	4 403
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	2.17	457	350
Provisions pour risques et charges	2.15	190	0
Impôts différés passifs	2.18	0	4 053
Passifs courants		11 768	17 164
Emprunts et autres dettes financières	2.16	4 376	0
Fournisseurs et autres créditeurs	2.17	7 393	17 164
Provisions			
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente		0	0
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		70 032	72 445

Compte de résultat consolidé

En k€	Notes	2015	2014
Revenus locatifs bruts	2.6.1	4 210	1 223
Charges sur immeubles nettes des refacturations	2.6.2	-217	-390
Loyers et charges sur foncier			
Loyers nets	2.6.2	3 993	833
Autres revenus		24	7
Marge immobilière		0	757
Charges opérationnelles	2.6.3	-641	-1 124
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	
Résultat d'exploitation		3 376	474
Résultat net des cessions d'actifs	2.6.4	2 617	0
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	2.6.5	3 289	4 871
Produits et charges non récurrents		0	0
Résultat opérationnel		9 282	5 345
Résultat financier	2.6.6	8	-13
Résultat avant impôts		9 290	5 332
Impôts sur le résultat	2.6.7	-3 021	-12
Impôts différés	2.6.7	4 016	-1 903
Résultat net des activités poursuivies		10 285	3 417
Résultat net des activités abandonnées		0	2 819
Dont résultat net – part du Groupe		10 285	6 236
dont résultat net des activités poursuivies - Part du Groupe		10 285	3 417
dont résultat net des activités abandonnées - Part du groupe		0	2 819
Dont résultat net – participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat, part du Groupe, par action (en euros)		3,87	2,35

Le résultat net par action s'élève à 3,87 Euros contre 2,35 Euros par action en 2014. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action.

Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	2015	2014
Résultat net total		10 285	6 236
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
Résultat global total		10 285	6 236
Dont part du Groupe		10 285	6 236
Dont participations ne donnant pas le contrôle		0	0

Tableau de variation des capitaux propres

	Capitaux propres – part du Groupe						Intérêts non contrôlés	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
2013	5 313	38 203	178	5 492	11 331	60 516	0	60 516
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2014						0		0
Résultat de l'exercice					6 236	6 236		6 236
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	6 236	6 236	0	6 236
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		-370	4	370		4		4
2014	15 939	11 997	182	16 524	6 236	50 878	0	50 878
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2015						0		0
Résultat de l'exercice					10 285	10 285		10 285
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	10 285	10 285	0	10 285
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				6 236	-6 236	0		0
Dividendes afférents à 2014				-3 550		-3 550		-3 550
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			4			4		4
2015	15 939	11 997	186	19 210	10 285	57 616	0	57 616

Tableau de flux de trésorerie

	2015	2014
(en milliers d'euros)		
Opérations d'exploitation		
Résultat Net	10 285	3 417
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	-3 289	-4 871
Plus et moins values sur cessions d'actifs	-2 617	
Variation des impôts différés	-4 016	1 903
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-8 357	18 971
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	<i>0</i>	<i>-12 078</i>
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	-7 994	7 342
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-4 200	-37 649
Acquisition d'immobilisations financières	-224	
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	4	4
Cessions de filiales	294	
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3 465	
Cessions d'immeubles de placements	1 011	
Cessions d'immobilisations financières		
<i>Impact des activités abandonnées</i>		<i>72 467</i>
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	350	34 823
Opérations de financement		
Dividendes versés	-3 550	-15 939
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	-4	-4
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
<i>Impact des activités abandonnées</i>		<i>0</i>
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-3 554	-15 943
Variation nette de la trésorerie	-11 198	26 222
Trésorerie nette ouverture	6 821	-19 401
Trésorerie nette clôture	-4 376	6 821

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 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2016. Les comptes seront approuvés en assemblée générale annuelle.

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 2015 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

La Société a appliqué dans les comptes consolidés au 1er janvier 2015 l'interprétation IFRIC 21 – Droits ou taxes qui définit le fait générateur créant le passif au titre d'une taxe due tel qu'il est prévu par les dispositions légales ou réglementaire.

Au 31 décembre 2015, 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 2015 sont identiques à celles adoptées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2015 et n'avaient pas été appliqués par anticipation par le groupe. Ces textes sont les suivants :

- *Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2011-2013*

Ces textes n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée de normes, amendements et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2015. Ces textes sont les suivants :

Textes adoptés par l'Union Européenne :

- Améliorations annuelles des IFRS – *Cycle 2010-2012* (applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} février 2015) ;
- Amendements à IAS1 – *Initiative informations à fournir* (applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016) ;
- Amendements à IFRS 11 – *Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans les entreprises communes* (applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016) ;
- Améliorations annuelles des IFRS – *Cycle 2012-2014* (applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016).

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* et les amendements à IFRS 9, IFRS 7 et IAS 39 – *Comptabilité de couverture générale*, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. Cette norme établit les principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. La mesure de l'incidence sur le montant et le calendrier de reconnaissance des actifs et passifs financiers ainsi que sur le résultat n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade. Cette norme ne devrait pas avoir d'incidence sur les comptes de Carrefour Property Development.
- Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients*, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB. Cette norme définit le modèle de reconnaissance des revenus du groupe et n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade.
- Normes IFRS 16 – *Contrats de location*, d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB. Cette norme qui remplacera la norme IAS 17, établit les principes de comptabilisation des contrats de location et va conduire à enregistrer au bilan du preneur la plupart des contrats de location selon un modèle unique (abandon pour les preneurs de la classification en contrat de location simple ou contrats de location-financement). La mesure de l'incidence n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade.
- Amendements à IAS 7 – *Initiative informations à fournir* (d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017 selon l'IASB).

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 2.2.4 "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 2.2.4.4).

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 2.2.4.1).

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 2015 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation au 31/12/2015	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2015	Méthode de consolidation au 31/12/2014	% de contrôle et d'intérêts en 31 décembre 2014
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	

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^{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.

2.5 Evènements marquants au cours de l'exercice 2015

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 a pour effet une charge d'« exit tax » de 2 216 K€ payable sur quatre années, et la reprise des impôts différés de 4 016 K€ sur l'exercice 2015.

La Société a procédé aux acquisitions :

- d'un lot de la galerie d'Epinay sur Orge (91) pour un montant de 190 K€ hors droits le 30 mars 2015
- de la galerie marchande de Nanteuil les Meaux (77) pour un montant de 2 136 K€ hors droits le 23 décembre 2015

La Société a procédé aux cessions :

- de l'actif de Forges Les Eaux (76) pour un montant de 1 011 K€ hors droits le 23 décembre 2015
- de deux lots de Mondevillage (14) pour un montant de 2 260 K€ HT le 11 décembre 2015

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Carrefour Property Development au 31 décembre 2015 :

	<i>Capital</i>	<i>% Capital</i>	<i>Droits de vote</i>	<i>% Droits de vote théoriques</i>	<i>% Droits de vote réels</i>
CRFP 13 (1)	1.541.412	58,03	1.541.412	58,03	58,24
Delta Immo – Swiss Life REIM (2)	318.770	12,00	318.770	12,00	12,04
SwissLife Dynapierre– Swiss Life REIM (2)	52.900	1,99	52.900	1,99	2,00
Charles de Gaulle Neuilly - Primonial REIM	318.770	12,00	318.770	12,00	12,04
Public	414.867	15,62	414.867	15,62	15,67
Auto-détention	9.699	0,37	9.699	0,37	-
Total	2.656.418	100,00	2.656.418	100,00	100,00

(1) Y compris les actions détenues par les administrateurs en vertu des prêts de consommation d'actions conclus avec la société CRFP 13.

(2) Les sociétés Delta Immo et SwissLife Dynapierre ont déclaré agir de concert.

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 4 210 K€ au 31 décembre 2015.

Ils se composent des revenus de Forges Les Eaux pour 79 K€, de Besançon pour 35 K€, de Salaise sur Sanne pour 1 518 K€, de Quetigny pour 1 092 K€, de Mondeville pour 840 K€, de Nanteuil les Meaux pour 597 K€, d'Épinay sur Orge pour 1 K€ et de Mondevillage pour 48 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€	2015	2014
Charges locatives	-962	-558
Assurances	0	-82
Impôts et taxes	-437	-30
Total charges sur immeubles	-1 399	-670
Refacturations	1 182	280
Total	-217	-390

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 3 993 K€ et reflètent l'activité de Forges Les Eaux, Besançon, Salaise sur Sanne, Quetigny, Nanteuil, Mondeville et Mondevillage.

2.6.3 Charges opérationnelles

En k€	2015	2014
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-706	-941
Taxes	-15	-33
Autres charges opérationnelles	80	-150
Total	-641	-1 124

2.6.4 Résultat net des cessions d'actifs

Le résultat net des cessions d'actifs de 2 617 K€ s'explique principalement par :

- Le résultat de cession des deux lots de Mondevillage pour 2 447 K€
- Le résultat de cession de Forges les Eaux pour 173 K€

En k€	2015	2014
Prix de cession	4 476	
Valeur nette comptable	-1 858	
Total	2 617	0

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

En k€	2015	2014
Variation positive de la juste valeur	3 447	5 086
Variation négative de la juste valeur	-158	-215
Total	3 289	4 871

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 3 289 K€.

Il s'explique par un gain de juste valeur du site de Mondeville pour 1 801 K€, de Nanteuil les Meaux pour 629 K€, de Salaise sur Sanne pour 470 K€, de Quetigny pour 547 K€, par une perte de juste valeur de la galerie

marchande de Nanteuil les Meaux pour 71 K€, de Besançon Chalezeule pour 67 K€ et d'Épinay sur Orge pour 20 K€.

2.6.6 Résultat financier

En k€	2015	2014
Charges d'intérêts	-5	-21
Autres charges et produits financiers	13	8
Total	8	-13

2.6.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	2015	2014
Impôts sur les résultats	-3 021	-12
Impôts différés	4 016	-1 903
Total Impôts	995	-1 915

Suite à l'option SIIC applicable au 1^{er} janvier 2015, la Société a appliqué le taux d'imposition de droit commun de 34,43% sur le résultat taxable.

En k€	2015	2014
Résultat courant avant impôts	9 290	5 332
Taux normatif (%)	34,43%	34,43%
Impôt théorique	-3 199	-1 836
Effet impôts sur différences permanentes		
Effet variation du taux d'imposition sur report variable		-81
IDA sur déficits non reconnus		
Effet retraitements consolidés passage SIIC	1 800	
Comptabilisation variation Juste Valeur	1 912	
IS sur secteur SIIC exonéré	583	
Autres	-101	2
Total Impôts	995	-1 915

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 2015

	<i>Ensemble consolidé</i>	<i>Activités poursuivies</i>	<i>Activités abandonnées</i>
31/12/2015			
Résultat net part du groupe (en k€)	10 285	10 285	0
Nombre d'actions	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	3,87	3,87	0,00

2.7.2 Bénéfice net par action 2014

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

2.8 Dividendes payés et proposés

La société envisage la distribution sur l'exercice 2016 d'un dividende d'un montant de 4.037.755,36 € soit 1,52 € 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 2015 se présente comme suit :

En k€	2015	2014
Ouverture	61 287	18 783
Acquisitions / créations / apports	4 127	42 962
Diminutions par cessions / mise hors service / IFRS 5	(2 031)	(5 689)
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.	137	361
Variation de juste valeur	3 289	4 871
Clôture	66 809	61 287

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 2015 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 hors développement ont été valorisés selon la méthode d'actualisation des flux et présentent les évolutions suivantes par rapport au 31 décembre 2014:

- Les lots du site de Besançon Chalezeule présentent une baisse de 67 K€ suite à la baisse de la valeur locative d'un des deux lots.
 - Le site de Quetigny enregistre une hausse de 174 K€ en raison de la baisse du taux de capitalisation.
 - Le site de Salaise est en hausse de 763 K€. La hausse constatée est liée aux baisses des taux d'actualisation et de capitalisation.
 - Le site de Mondeville est en augmentation de 1 801 K€, cette hausse est expliquée principalement par les baisses des taux d'actualisation et de capitalisation.
 - Le parc d'activités commerciales de Nanteuil les Meaux progresse de 629 K€ principalement en raison de la progression des revenus locatifs suite à l'extension de la surface d'un locataire
 - Le site d'Epinay sur Orge acquis le 30 mars 2015 a été expertisé pour la première fois. Il progresse de 4 K€ par rapport à sa valeur d'acquisition.
-
- 2 136 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés le 23 décembre 2015 pour l'acquisition de la galerie marchande de Nanteuil les Meaux (77)
 - 429 K€ ont été comptabilisés pour le développement du site de Saran (45)
 - 257 K€ ont été comptabilisés pour le développement du site de St Egrève (38)
 - 44 K€ ont été comptabilisés pour le développement du site de Rambouillet (78)
 - Le site de Forges Les Eaux a été cédé le 23 décembre 2015 pour un montant de 1 011 K€.

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 3 289 K€. Au compte de résultat, il est constitué d'un gain de juste valeur du site de Mondeville pour 1 801 K€, du parc d'activités commerciales de Nanteuil les Meaux pour 629 K€, de Quetigny pour 547 K€ et de Salaise sur Sanne pour 470 K€, d'une perte de juste valeur de 67 K€ pour les lots de Besançon Chalezeule, de la galerie marchande de Nanteuil les Meaux pour 71 K€ et d'Epinay sur Orge pour 20 K€.

2.10 Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 255 K€ correspondent au solde du contrat de liquidité Ligne ISIN FR0010828137 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres.

2.11 Actifs détenus en vue de leur vente

Le lot de Mondevillage destiné à être cédé, a été vendu le 11 décembre 2015 pour un prix HT de 2 260 K€.

2.12 Clients et comptes rattachés

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

En k€	2015	2014
Clients	2 387	1 316
Dépréciations /pertes de valeur	-43	0
Total	2 344	1 316

2.13 Autres créances

En k€	2015	2014
Créances fiscales et sociales	554	1 628
Fournisseurs et acomptes versés	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Autres	70	285
Total	624	1 913

2.14 Capital social et réserves

Le capital social au 31 décembre 2015 est de 15 938 508 euros. Il est divisé en 2 656 418 actions d'une valeur unitaire de 6 €.

2.15 Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges de 190 K€ a été constatée pour la non réception de la taxe foncière sur deux actifs de la Société.

2.16 Emprunts et autres dettes financières

En k€	Encours	Rembour- sement	Encours	Rembour- sement	Encours	Rembour- sement
	31/12/2015	< 1 an	31/12/2016	1 à 5 ans	31/12/2020	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants			0	0	0	0
Dettes liées à des contrats de location-financement						
Dettes à taux variable	4 376	4 376	0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants	4 376	4 376				
Dettes liées à des contrats de location-financement						
Trésorerie	0	0	0	0	0	0
Sicav et placements						
Disponibilités						
Dette nette						
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	4 376	4 376	0	0	0	0
Total dette nette	4 376	4 376	0	0	0	0

Les emprunts bancaires/Comptes Courants de 4 376 K€ correspondent au compte courant vis-à-vis de Carrefour France (cf. 2.20.).

2.17 Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	2015	2014
Dépôts et cautionnements reçus	457	350
Passif non courant hors impôts différés	457	350
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	670	1 119
Dettes sur immobilisations	1 840	7 309
Dettes fiscales et sociales	3 053	172
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	1 830	8 565
Passif courant	7 393	17 164
Total	7 849	17 514

2.18 Impôts différés

En k€	2015	2014
Impôts différés actifs	0	37
Impôts différés passifs	0	-4 053
Total	0	-4 016

Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés nets
2014	-4 016
Effet change	0
Dotations/Reprises	4 016
Autres	0
2015	0

Suite au choix de la Société d'opter pour le régime SIIC à partir du 1^{er} janvier 2015, le stock d'impôt différé est nul au 31 décembre 2015.

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 2.3

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 France.

Le compte courant vis-à-vis de Carrefour France est soumis à des intérêts calculés au taux Euribor mensuel + 20 points de base.

Au 31 décembre 2015 le solde de ce compte est de -4 376 K€.

Les autres transactions avec les parties liées au 31 décembre 2015 sont des charges de :

- 136 K€ avec Carrefour Property Gestion au titre de la gestion locative
- 50 K€ avec Carmila France au titre de la commercialisation
- 251 K€ avec CPF Asset Management au titre de l'asset management et de la MOD (Maîtrise d'ouvrage déléguée).
- 21 K€ avec Carrefour Administratif France pour des prestations de service administratif

- Un produit de cession de 2 260 K€ a été réalisé avec Carmila France concernant deux lots du site de Mondevillage.
- Un produit de cession de 1 143 K€ a été réalisé avec Immobilière Carrefour concernant des immobilisations du site de Quetigny.

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 2015, 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

La Société s'est engagée à acquérir au cours du premier semestre 2016 auprès de la foncière Masséna 6 actifs, représentant un total de 16.200 m² GLA et un nombre total de 81 lots de boutiques commerciales, pour un montant de 26.676 K€ droits inclus.

2.25 Engagements hors bilan reçus

2.25.1 Engagements reçus

	En k€		
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Location	3 892	15 966	13 494

2.25.2 Engagements donnés

Néant