



**KPMG AUDIT ID**  
Immeuble La Palatin  
3 cours du Triangle  
CS 80039  
92939 Paris La Défense Cedex  
France



**ACE Auditeurs et Conseils d'Entreprise**  
5, avenue Franklin D. Roosevelt  
75008 Paris

**Carmila S.A.S.**

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**Exercice de 7 mois clos le 31 décembre 2014**  
**Carmila S.A.S.**  
**58, avenue Emile Zola - 92100 Boulogne-Billancourt**  
*Ce rapport contient 60 pages*



**KPMG AUDIT ID**  
Immeuble Le Palatin  
3 cours du Triangle  
CS 80039  
92939 Paris La Défense Cedex  
France



**ACE Auditeurs et Conseils d'Entreprise**  
5, avenue Franklin D. Roosevelt  
75008 Paris

**Carmila S.A.S.**

Siège social : 58, avenue Emile Zola - 92100 Boulogne-Billancourt  
Capital social : €.303 913 919

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice de 7 mois clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes consolidés de la société Carmila S.A.S., 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 Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Nous précisons que votre société n'étant pas tenue précédemment d'établir des comptes consolidés, les comptes consolidés de l'exercice de 6 mois clos le 31 mai 2014 n'ont pas fait l'objet d'une certification.

### **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 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 les éléments suivants.

Les notes « 4.3.8 Méthodes comptables – Immobilisations » et « 7.3 Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés exposent les règles et méthodes comptables retenues par le Groupe pour la comptabilisation et la valorisation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût amorti. Afin d'apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement, le Groupe s'appuie sur la valeur de marché de ces actifs, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants.

Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses retenues par ces experts indépendants ainsi que les évaluations qui en résultent, à apprécier les données retenues par le Groupe pour fonder l'ensemble des estimations, notamment dans la détermination des dépréciations d'actifs, et à vérifier que les notes 4.3.8 et 7.3 de l'annexe aux comptes consolidés fournissent 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 Vérification spécifique

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

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

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit ID



Eric Ropert  
Associé

Paris, le 2 avril 2015

ACE Auditeurs et Conseils d'Entreprise



Emmanuel Charrier  
Associé

# COMPTES CONSOLIDES au 31 décembre 2014



# Sommaire

<b>1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2014.....</b>	<b>4</b>
1.1. Etat consolidé de la situation financière .....	4
1.2. Etat du résultat net.....	6
1.3. Etat du résultat global.....	7
1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidé.....	8
1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	9
<b>2. HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>10</b>
2.1. Réalisation des apports des actifs du périmètre Carrefour et augmentation de capital en numéraire.....	11
2.2. Réalisation de l'entrée des investisseurs au capital de Carmila.....	11
2.3. Tirage de la dette à la Date de Réalisation et mise en place des prêts intragroupe.....	12
2.4. Réalisation de l'acquisition des actifs des périmètres Klépierre et Carrefour.....	12
2.4.1. Acquisition des actifs du périmètre Klépierre.....	12
2.4.2. Acquisition des actifs du périmètre Carrefour.....	12
2.5. Tirages additionnels de la dette.....	13
2.6. Options SIIC.....	13
2.7. Conventions développées entre Carmila et Carrefour.....	13
<b>3. DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE .....</b>	<b>13</b>
3.1. Le projet Kart II (Protocole Unibail).....	13
3.1.1. Apport en numéraire par Carrefour et les Investisseurs à Carmila.....	15
3.1.2. Tirage de la dette à la Date de Transfert.....	15
3.1.3. Réalisation de l'acquisition des Actifs Unibail et des Actifs Carrefour.....	15
3.2. Autres acquisitions.....	16
<b>4. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION .....</b>	<b>18</b>
4.1. Informations relatives à l'entreprise.....	18
4.2. Référentiel comptable et modalités de consolidation.....	18
4.2.1. Référentiel IFRS appliqué.....	18
4.2.2. Principales estimations et jugements du management.....	19
4.2.3. Bases d'évaluation.....	19
4.3. Méthodes comptables.....	22
4.3.1. Périmètre et méthodes de consolidation.....	22
4.3.2. Information sectorielle.....	23
4.3.3. Regroupements d'entreprises.....	23
4.3.4. Conversion des états financiers des sociétés étrangères.....	24
4.3.5. Conversion des opérations réalisées en devises.....	24
4.3.6. Transactions éliminées dans les états financiers consolidés.....	24
4.3.7. Classification au bilan.....	24
4.3.8. Immobilisations.....	24
4.3.9. Provisions.....	29
4.3.10. Impôts exigibles et différés.....	30
4.3.11. Instruments financiers.....	30
4.3.12. Résultat par action.....	33
4.3.13. Etat du résultat net.....	34
<b>5. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>35</b>
<b>6. INFORMATIONS SECTORIELLES.....</b>	<b>37</b>
6.1. Compte de résultat par secteur opérationnel.....	37

6.2. Eléments de l'état de situation financière par secteur opérationnel .....	38
6.3. Investissements ventilés par secteurs opérationnels .....	40
<b>7. DETAIL DES COMPTES DU BILAN.....</b>	<b>41</b>
7.1. Immobilisations incorporelles .....	41
7.2. Immobilisations corporelles et en cours.....	41
7.3. Immeubles de placement.....	42
7.4. Participations dans les entreprises associées.....	44
7.5. Autres actifs non courants .....	45
7.6. Clients et comptes rattachés .....	45
7.7. Autres actifs courants .....	45
7.8. Trésorerie nette.....	46
7.9. Capitaux propres.....	46
7.10. Provisions.....	46
7.11. Passifs financiers courants et non courants.....	47
7.12. Dettes fournisseurs .....	48
7.13. Autres dettes courantes.....	48
<b>8. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET .....</b>	<b>49</b>
8.1. Loyers nets .....	49
8.2. Autres charges .....	49
8.3. Autres produits.....	49
8.4. Frais de personnel et effectifs.....	50
8.5. Amortissements, provisions et dépréciation .....	50
8.6. Résultat financier.....	50
<b>9. IMPÔTS .....</b>	<b>51</b>
9.1. Charges d'impôts.....	51
9.2. Impôts exigibles et différés actifs et passifs .....	52
<b>10. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE .....</b>	<b>53</b>
10.1. Risque de crédit.....	53
10.2. Risque de liquidité.....	53
10.3. Risque de taux .....	53
<b>11. ENGAGEMENTS HORS BILAN .....</b>	<b>54</b>
11.1. Engagements reçus.....	54
11.1.1. <i>Engagement des Banques prêteuses</i> .....	54
11.1.2. <i>Engagement sur contrat de location</i> .....	54
11.2. Engagements donnés.....	54
11.2.1. <i>Covenants bancaires</i> .....	54
11.2.2. <i>Clause de liquidité</i> .....	54
<b>12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>55</b>
12.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur .....	55
12.2. Transactions avec les parties liées.....	55
12.3. Evénements postérieurs à la clôture .....	56
12.4. Identités des sociétés consolidantes.....	57
12.5. Relations avec les commissaires aux comptes.....	57



## 1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2014

Remarque liminaire :

La colonne 31/05/2014 couvre l'activité depuis la création de la société (4 décembre 2013) jusqu'au 31 mai 2014, date de clôture anticipée de la maison mère, avec un début d'exploitation du Groupe à compter du 16 avril 2014. La colonne 31/12/2014 représente 7 mois d'activité entre le 1<sup>er</sup> juin 2014 et la clôture.

cf. 4.1 Informations relatives à l'entreprise

### 1.1. Etat consolidé de la situation financière

#### ACTIFS

(en milliers d'euros)

		31/12/2014	31/05/2014
Immobilisations incorporelles	Note 7.1	4 102	4 743
Immobilisations corporelles	Note 7.2	3	-
Immeubles de placement	Note 7.3	3 754 163	2 631 015
Participations dans les entreprises associées	Note 7.4	23 372	-
Autres actifs non courants	Note 7.5	26 400	5 541
Impôts différés	Note 9.2	2 822	799
<b>Actifs non courants</b>		<b>3 810 862</b>	<b>2 642 098</b>
Créances clients	Note 7.6	82 104	9 271
Créances d'impôt	Note 9.2	14	-
Autres actifs courants	Note 7.7	33 006	22 981
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 7.8	127 095	126 434
<b>Actifs courants</b>		<b>242 219</b>	<b>158 686</b>
<b>Total Actif</b>		<b>4 053 081</b>	<b>2 800 784</b>

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)

		31/12/2014	31/05/2014
Capital social		303 914	236 842
Primes liées au capital		1 990 192	1 593 159
Réserves consolidées		- 24 588	- 457
Résultat consolidé		13 725	1 234
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>		<b>2 283 243</b>	<b>1 830 778</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		4 377	4 539
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>4 377</b>	<b>4 539</b>
<b>Capitaux propres</b>	<i>Note 7.9</i>	<b>2 287 620</b>	<b>1 835 317</b>
Provisions non courantes	<i>Note 7.10</i>	828	938
Dettes financières non courantes	<i>Note 7.11</i>	1 555 259	863 016
Dépôts et cautionnements		57 516	39 750
Dettes non courante d'impôts et Impôts différés	<i>Note 9.2</i>	14 219	12 219
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 627 822</b>	<b>915 923</b>
Dettes fournisseurs	<i>Note 7.12</i>	26 439	27 700
Dettes financières courantes	<i>Note 7.11</i>	7 873	2 060
Autres dettes courantes	<i>Note 7.13</i>	93 943	19 135
Dettes d'impôt exigible courant	<i>Note 9.2</i>	9 384	649
<b>Passifs courants</b>		<b>137 639</b>	<b>49 544</b>
<b>Total Passifs et Capitaux propres</b>		<b>4 053 081</b>	<b>2 800 784</b>



## 1.2. Etat du résultat net

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2014	31/05/2014
<b>Revenus locatifs</b>		<b>110 367</b>	<b>21 398</b>
Charges du foncier		- 955	10
Charges locatives non récupérées		- 653	- 719
Charges sur immeuble (propriétaire)		- 8 606	- 1 294
<b>Loyers nets</b>	<i>Note 8.1</i>	<b>100 153</b>	<b>19 395</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		257	1
Marge sur promotion Immobilière		-	-
Autres charges	<i>Note 8.2</i>	- 10 800	- 1 606
Autres produits	<i>Note 8.3</i>	3 657	60
Frais de personnel	<i>Note 8.4</i>	- 8 592	- 1 077
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	<i>Note 8.5</i>	- 49 753	- 11 960
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	<i>Note 8.5</i>	- 4 619	- 1 192
Reprises/(dotations) aux provisions pour risques et charges		171	-
Autres produits opérationnels		13	-
Autres charges opérationnelles		- 448	- 102
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>30 039</b>	<b>3 519</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		648	68
Coût de l'endettement financier brut		- 14 442	- 2 257
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>- 13 794</b>	<b>- 2 189</b>
Autres produits et charges financiers		- 1 615	- 295
<b>Résultat financier</b>	<i>Note 8.6</i>	<b>- 15 409</b>	<b>- 2 484</b>
Quote-part de résultat net des entreprises associées		54	-
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>14 684</b>	<b>1 035</b>
Impôts sur les bénéfices	<i>Note 9.1</i>	- 863	203
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>13 821</b>	<b>1 238</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>13 725</b>	<b>1 243</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>96</b>	<b>5</b>
Nombre d'actions composant le capital social de Carmila		303 913 919	236 842 342
Résultat par action en euro		0,05	0,01
Résultat dilué par action en euro		0,05	0,01

### 1.3. Etat du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/05/2014
<b>Résultat consolidé net de l'exercice</b>	13 821	<b>1 238</b>
<b>Eléments recyclables ultérieurement en résultat</b>	- 25 325	
Couverture de flux de trésorerie	- 25 325	-
<b>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat</b>	- 32	
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies	- 32	-
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>- 11 537</b>	<b>1 238</b>
<b>Résultat global attribuable :</b>		
Aux actionnaires de la société consolidante	- 11 634	1 234
Participations ne donnant pas le contrôle	96	5
Résultat global non dilué par action en euro	- 0,04	0,01
Résultat global dilué par action en euro	- 0,04	0,01

## 1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/05/2014</b>
Résultat net total consolidé	13 821	1 238
<b>Ajustements</b>		
Elim. du résultat des mises en équivalence	- 54	-
Elim. des amortissements et provisions	54 233	13 152
Elim. variation de juste valeur au résultat	- 380	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>67 618</b>	<b>14 390</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt	863	- 203
Elim. du coût de l'endettement financier net	12 236	2 201
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>80 717</b>	<b>16 388</b>
Incidence de la variation des créances clients	- 68 241	- 6 556
Incidence de la variation des dettes fournisseurs	2 217	24 866
Incidence de la variation des dépôts et cautionnements	6 140	29 989
Incidence des autres débiteurs et créditeurs	49 707	- 6 881
Impôts payés	- 5 857	- 3
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>64 683</b>	<b>57 803</b>
Incidence des variations de périmètre	- 633 748	- 493 876
Acquisition d'immeubles de placement et autres immobilisations	- 556 332	- 1 589 404
Acquisition d'actifs financiers	- 10	-
Variation des prêts et avances consentis	971	-
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>- 1 189 119</b>	<b>- 2 083 280</b>
Augmentation de capital	509 745	1 289 036
Emission d'emprunts	671 000	875 000
Intérêts versés augmentés des frais d'émission d'emprunts	- 16 853	- 12 295
Intérêts encaissés	423	-
Dividendes payés	- 45 640	-
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>1 118 677</b>	<b>2 151 809</b>
Incidence de la variation des taux de change	-	-
Incidence des changements de principes comptables	-	-
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>- 5 759</b>	<b>126 332</b>
Trésorerie d'ouverture	126 332	-
Trésorerie de clôture	Note 7.8 120 573	126 332

## 1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Autres réserves groupe			Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
			OCI	Autres réserves hors OCI	Total				
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2014.05</b>	0	-	-	-	-	-	0	-	0
Résultat de la période	-	-	-	-	-	1 234	1 234	5	1 238
<b>Résultat global de la période</b>	-	-	-	-	-	<b>1 234</b>	<b>1 234</b>	<b>5</b>	<b>1 238</b>
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	236 842	1 593 159	-	-	-	-	1 830 001	-	1 830 001
Autres variations	-	-	-	- 457	- 457	-	- 457	4 535	4 078
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2014.12</b>	<b>236 842</b>	<b>1 593 159</b>	<b>-</b>	<b>- 457</b>	<b>- 457</b>	<b>1 234</b>	<b>1 830 778</b>	<b>4 539</b>	<b>1 835 317</b>
Variation de juste valeur sur instruments de couverture	-	-	- 25 325	-	- 25 325	-	- 25 325	-	- 25 325
Ecarts actuariels / IDR	-	-	- 32	-	- 32	-	- 32	-	- 32
Résultat de la période	-	-	-	-	-	13 725	13 725	96	13 821
<b>Résultat global de la période</b>	-	-	<b>- 25 357</b>	-	<b>- 25 357</b>	<b>13 725</b>	<b>- 11 633</b>	<b>96</b>	<b>- 11 538</b>
Dividendes versés	-	- 45 640	-	-	-	-	- 45 640	- 259	- 45 899
Augmentation de capital	67 072	442 673	-	-	-	-	509 745	-	509 745
Autres variations	-	-	-	- 6	- 6	-	- 6	-	- 6
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2014.12</b>	<b>303 914</b>	<b>1 990 192</b>	<b>- 25 357</b>	<b>- 463</b>	<b>- 25 820</b>	<b>13 725</b>	<b>2 283 243</b>	<b>4 377</b>	<b>2 287 620</b>

## 2. HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA SOCIETE

La création de Carmila s'inscrit dans la stratégie du groupe Carrefour de moderniser et dynamiser des sites commerciaux par le biais de la constitution d'une foncière (**Carmila**) propriétaire, par l'intermédiaire de ses filiales, d'un portefeuille d'actifs immobiliers à usage de galeries commerciales dépendant de centres commerciaux dans lesquels sont exploités des hypermarchés sous l'enseigne Carrefour.

Situés en France, Espagne et Italie, ces actifs immobiliers ont été :

- (i) apportés ou cédés par Carrefour et
- (ii) cédés par Klépierre (**l'Opération**).

En vue de la réalisation de l'Opération, Carrefour a procédé à l'immatriculation de Carmila le 4 décembre 2013 et a recherché un tour de table d'investisseurs destinés à devenir actionnaires de cette dernière (les **Investisseurs**), lesquels se sont engagés de manière ferme à participer à l'Opération.

Le 15 décembre 2013, Carrefour, Klépierre et Carmila ont conclu un *memorandum of understanding* auquel a été joint un protocole d'accord emportant promesse de vente

- (i) des actifs du périmètre Klépierre et
- (ii) des titres des sociétés propriétaires d'actifs du périmètre Klépierre (le **Protocole Klépierre**).

En outre, Carmila et les banques prêteuses ont conclu le même jour une convention de crédits d'un montant total en principal de 1.400.000.000 €, dont 1.050.000.000 € destinée à financer partiellement l'acquisition des actifs des périmètres Klépierre et Carrefour (la **Convention de Crédits**).

Le Protocole Klépierre a été signé le 24 janvier 2014, après avoir obtenu les avis des instances représentatives du personnel des entités des groupes Klépierre et Carrefour concernées.

Concomitamment à la signature du Protocole Klépierre, Carrefour et les Investisseurs ont conclu, en présence de Carmila, un protocole d'investissement définissant de manière détaillée les engagements de chacune des parties et leur contribution respective au capital de Carmila, et notamment les conditions de transfert par Carrefour à Carmila

- (i) des actifs apportés du périmètre Carrefour,
- (ii) des actifs cédés du périmètre Carrefour, et
- (iii) des titres des sociétés propriétaires d'actifs du périmètre Carrefour (le **Protocole Investisseurs**).

Au cours des mois de février et mars 2014,

- (i) chacun de Carrefour et des Investisseurs a constitué, directement ou indirectement,
  - ( $\alpha$ ) une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (les **OPCIS**) et
  - ( $\beta$ ) une société par actions simplifiée filiale détenue directement ou indirectement à 100% par chacun d'eux (les **SAS Associés**) et

(ii) Carmila a constitué deux filiales à 100%, française (**Carmila France**) et italienne (**Carmila Holding Italia**) et acquis une filiale espagnole (**Carmila España**), destinées respectivement à acquérir les actifs français, espagnols et italiens du périmètre Klépierre. Les actifs en provenance du périmètre Carrefour sont tous situés en France et détenus par Carmila France.

Les conditions suspensives relatives à la réalisation de l'Opération ayant été levées (purge des droits de préemption urbain et autorisation de l'Opération des autorités de concurrence française et espagnole), les opérations préalables concernant les actifs italiens du périmètre Klépierre ayant également été réalisées, **l'Opération** dans son ensemble a été structurée de telle sorte que les opérations nécessaires à la réalisation de l'acquisition des actifs du périmètre Klépierre et des actifs du périmètre Carrefour soient toutes réalisées à la même date, le 16 avril 2014 (la **Date de Réalisation**).

L'Opération a été réalisée en 7 étapes principales:

- 2.1. Réalisation des apports des actifs du périmètre Carrefour.
- 2.2. Réalisation de l'entrée des Investisseurs au capital de Carmila.
- 2.3. Tirage de la dette et mise en place des prêts intragroupe.
- 2.4. Acquisition des actifs du périmètre Klépierre et des actifs du périmètre Carrefour acquis.



2.5. Tirages additionnels de la dette.

2.6. Opérations subséquentes et options SIIC.

2.7. Signature de conventions (dont rénovations et développements) entre Carmila et Carrefour

## **2.1. Réalisation des apports des actifs du périmètre Carrefour et augmentation de capital en numéraire.**

Préalablement à la Date de Réalisation, Carmila a conclu avec différentes entités du groupe Carrefour, propriétaires des actifs, différents traités d'apport desdits actifs à Carmila France pour un prix correspondant à leur valeur d'expertise (hors droits), soit un montant global de 526.463.340 € (les *Apports Immo Carrefour*).

Préalablement à la Date de Réalisation, Carmila a conclu avec les entités du groupe Carrefour, propriétaires des titres des entités apportées, des traités d'apport desdits titres à Carmila France sur la base d'une valorisation fondée sur une valeur des actifs dont elles sont propriétaires correspondant à leur valeur d'expertise (droits inclus), soit un montant global de 14.500.000 € assortie d'une soulte en numéraire d'environ 582.301 € (les *Apports Titres Carrefour*). Ces titres apportés correspondant à 100% des parts de la SARL Hyparmo (actifs situés à Francheville) et 50 % des parts de la SCI de l'Arche (Berck).

Le 16 avril 2014, Carmila, associé unique de Carmila France a approuvé les Apports Immo Carrefour, les Apports Titres Carrefour et l'augmentation de capital en résultant par émission de 108.192.668 actions émises au prix de 5 € en faveur des entités apporteuses du groupe Carrefour.

En outre, à la Date de Réalisation, l'associé unique de Carmila a approuvé une augmentation de capital réservée à la SAS Associé de Carrefour, d'un montant global de 249.036.677 € (*l'Augmentation de Capital Carrefour*) par émission de 31.523.630 actions nouvelles de Carmila.

Préalablement à la Date de Réalisation, Carmila a conclu avec les mêmes entités du groupe Carrefour que celles réalisant un apport dans le cadre des Apports Immo Carrefour un traité d'apport par ces dernières à Carmila des 108.192.668 actions de Carmila France (*l'Apport Titres Carmila France*) à émettre en rémunération des Apports Immo Carrefour pour une valeur globale 540.963.340 € rémunérée par l'émission de 68.476.370 actions nouvelles de Carmila.

A la Date de Réalisation et postérieurement à la réalisation des Apports Immo Carrefour, l'associé unique de Carmila a approuvé l'Apport Titres Carmila France et l'augmentation de capital en résultant en faveur des différentes entités concernées du groupe Carrefour, d'un montant correspondant à la somme des valeurs des Apports Immo Carrefour.

Ainsi, à l'issue de ces opérations, Carmila a reçu (indirectement, au travers de Carmila France) la totalité des actifs du périmètre Carrefour devant être apportés, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une acquisition directe ou indirecte tel que prévu au paragraphe 2.4.2 ci-après, et était intégralement détenue par la SAS Associé de Carrefour.

## **2.2. Réalisation de l'entrée des investisseurs au capital de Carmila**

Le 16 avril 2014, l'associé unique de Carmila a approuvé une augmentation de capital réservée à chacune des SAS Associés des Investisseurs (*l'Augmentation de Capital Investisseurs*), d'un montant global de 1.040.001.039,20 € correspondant à l'intégralité des engagements d'apports en fonds propres des Investisseurs au titre du Protocole Investisseurs.

Ainsi, à l'issue de l'Augmentation de Capital Investisseurs et compte tenu de leurs souscriptions, le capital de Carmila est détenu à hauteur de 57.8 % par les Investisseurs, le groupe Carrefour en détenant 42.2%.



Au titre de l'Augmentation de Capital Investisseurs, 136.842.242 actions nouvelles de Carmila ont été émises au prix unitaire de 7,60 € et ont été immédiatement et intégralement souscrites par les Associés des Investisseurs au 16 avril 2014.

Sur le produit de l'Augmentation de Capital Investisseurs, Carmila a vocation à conserver une quote-part d'un montant de 175.000.000 € en vue de financer ses projets futurs d'acquisition d'actifs immobiliers à usage de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour en France, Espagne et Italie (hors actifs des périmètres Carrefour et Klépierre visés par l'Opération) au cours de l'année 2014.

Une partie de ces sommes a été utilisée lors des acquisitions intervenues à compter de juin 2014 (Guyenne & Gascogne et de Carcoop, Laval et Kart II – cf. ci après point 3. Développement de la Société).

### **2.3. Tirage de la dette à la Date de Réalisation et mise en place des prêts intragroupe**

A la Date de Réalisation et postérieurement aux opérations visées aux paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus, les banques ont mis à la disposition de Carmila, en application de la Convention de Crédits, un montant total de 875.000.000 € à échéance décembre 2018. Ce tirage a permis de financer 44,1% du prix d'acquisition de la totalité des actifs du périmètre Klépierre acquis à la Date de Réalisation.

### **2.4. Réalisation de l'acquisition des actifs des périmètres Klépierre et Carrefour**

#### **2.4.1. Acquisition des actifs du périmètre Klépierre**

Le 16 avril 2014, à Date de Réalisation :

- i. Carmila France a procédé à l'acquisition des actifs du périmètre Klépierre situés en France par la conclusion d'actes de vente portant sur chacun desdits actifs, pour un prix global de 1.132.882.528 €,
- ii. Carmila France a procédé à l'acquisition de l'intégralité des parts sociales composant le capital de trois SNC (SNC KC1, SNC KC6 et SNC KC8), propriétaires d'actifs issus du périmètre Klépierre et situés respectivement à Antibes, Montesson et Nice, sur la base d'une valorisation des actifs de 249.341.000 € ;
- iii. Carmila España a procédé à l'acquisition de l'intégralité des actifs du périmètre Klépierre situés en Espagne par la conclusion d'actes de vente portant sur chacun desdits actifs, pour un montant global de 379.756.000 € ; et
- iv. Carmila Holding Italia a procédé à l'acquisition de l'intégralité des titres composant le capital de Carmila Italia, société qui a été préalablement constituée par Klépierre et à laquelle les entités du groupe Klépierre ont apporté la totalité des actifs du périmètre Klépierre situés en Italie, sur la base d'une valorisation des actifs de 221.100.000 €.

#### **2.4.2. Acquisition des actifs du périmètre Carrefour**

Le 16 avril 2014, à la Date de Réalisation :

- i. Carmila France a procédé à l'acquisition d'actifs du périmètre Carrefour (Bourges, Flins, Mondevillage) par la conclusion d'actes de vente portant sur chacun desdits actifs, pour un prix global de 65.427.000 € ; et

- ii. Carmila France a procédé à l'acquisition de l'intégralité des titres composant le capital de la SNC du Centre Commercial de Lescar société issue du périmètre Carrefour, sur la base d'une valorisation (droits inclus) de 36.997.000 €.

Le 30 juin 2014, Carmila France a procédé à l'acquisition des actifs, propriété de Guyenne & Gascogne et de Carcoop, pour un montant global de 22.979.000 €.

## **2.5. Tirages additionnels de la dette**

Un tirage additionnel de la dette d'un montant de 175.000.000 € au titre de la Tranche A de la Convention de Crédits a été reçu par Carmila le 16 juin 2014 en vue de refinancer, jusqu'à hauteur de ce montant, la part du produit de l'Augmentation de Capital Investisseurs qui avait été affectée, à la Date de Réalisation, au financement de l'acquisition des actifs Klépierre et au règlement des frais d'acquisition desdits actifs, afin que cette part de produit de l'Augmentation de Capital Investisseurs redevienne disponible pour des projets d'acquisitions futurs.

En conséquence, l'affectation finale des sommes mises à la disposition de Carmila par les banques au titre de la Tranche A de la Convention de Crédits est proportionnelle à la valeur cumulée de l'ensemble des actifs du périmètre Klépierre acquis par les filiales de Carmila, le montant maximum de 1.050.000.000 € correspondant à l'acquisition d'actifs du périmètre Klépierre d'une valeur cumulée de 1.983.079.886 € augmentée des frais d'acquisition de ces actifs.

## **2.6. Options SIIC**

Carmila et ses filiales françaises soumises à l'IS (Carmila France et Hyparmo SARL) ont opté le 1<sup>er</sup> juin 2014 pour le régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) après avoir préalablement procédé à une clôture anticipée de leurs exercices sociaux le 31 mai 2014.

Pour rappel, ce régime fiscal vise à l'origine à exonérer les sociétés foncières et leurs filiales d'impôt sur les bénéfices, dividendes, et autres plus-values de cessions d'actifs, sous réserve de distribution minimale de 95 % de leurs revenus locatifs, de 60 % des plus-values de cessions sur actifs éligibles et de 100% des dividendes reçus de la part de filiales SIIC.

En contrepartie de ce régime d'exonération, la société foncière s'acquitte d'une « exit tax » au taux de 19 % sur les plus-values des actifs immobiliers apportés et cédés, ainsi que sur les plus-values latentes sur les actifs réévalués. L'exit tax est exigible le 15 décembre de l'année d'option pour le quart de son montant, le solde étant versé par fraction égale au plus tard le 15 décembre des trois années suivant le premier paiement.

## **2.7. Conventions développées entre Carmila et Carrefour**

Le groupe Carrefour et Carmila ont conclu le 16 avril 2014 des conventions donnant mandat à des fonctions ou des services réalisés par Carrefour pour Carmila. Par ailleurs, une convention portant sur la mise en œuvre de rénovations et de développements des actifs de Carmila a été signée entre les deux parties.

Le projet de convention est annexé au Protocole Investisseurs et prévoit un programme initial de rénovations s'élevant à 238.500.000 € dont : 161.000.000 € à la charge de Carrefour, 74.500.000 € à la charge de Carmila et 3.000.000 € à la charge de covolumistes ou copropriétaires-tiers.

## **3. DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE**

### **3.1. Le projet Kart II (Protocole Unibail)**

Poursuivant sa stratégie de valorisation des galeries marchandes attenantes aux hypermarchés Carrefour en Europe, Carmila a annoncé dès le 30 juillet 2014 un nouveau projet de croissance portant sur des galeries commerciales en France et Espagne, qui sont

- (i) apportés ou cédés par Carrefour et
- (ii) cédés par Unibail- Rodamco (la *Transaction*) :

Le Groupe, via la société Carmila France, s'est porté acquéreur auprès d'Unibail Rodamco (*Unibail*), pour un prix global de 932 millions d'euros (valeur des actifs droits inclus intégrant la quote-part détenue par les minoritaires), de 6 galeries commerciales régionales situées en France:

- BAB 2 à Anglet (64) et sa future extension dont les travaux ont démarré à l'automne 2014 : 5,7 millions de visiteurs annuels
- Bay 1 et Bay 2 à Torcy et Collégien (77) : 7,3 millions de visiteurs annuels
- Cité Europe à Coquelles (62) : 6,0 millions de visiteurs annuels
- Labège 2 (31) dont un projet d'extension est à l'étude : 5,9 millions de visiteurs annuels
- Place d'Arc à Orléans (45) : 7,4 millions de visiteurs annuels

Ces galeries étaient principalement détenues via 5 sociétés : la SCI du Centre Commercial des Pontots (BAB2), la SCI Espace Commerce Europe (Coquelles), les SCI Sicor et Sirmione (Place d'Arc), la SAS Bay1Bay2 (Bay1 et Bay2) et la SNC du Centre Commercial de Labège (Labège 2).

Concomitamment, en vue de la réalisation de la Transaction, Carmila s'est rapprochée de ses associés investisseurs (*les Investisseurs*) et de Carrefour, lesquels à l'exception de l'un d'entre eux se sont engagés de manière ferme à la Transaction sous forme d'apports en fonds propres mis à disposition de la Société de la manière suivante :

- **Pour ce qui concerne Carrefour,**

Carrefour s'est engagé à la transaction par apport en numéraire et par voie de cession par Carrefour Property España à Carmila España d'actifs immobiliers commerciaux (ou des titres de sociétés propriétaires d'actifs immobiliers commerciaux situés en Espagne (*les Actifs Carrefour*) financée par des apports en numéraire de la part de Carrefour et ses affiliés. Les actifs, d'un montant global de 182 millions d'euros, sont les suivants :

- Holec à Huelva ouvert il y a moins d'un an : 8 millions de visiteurs annuels
- As Cancelas à Saint-Jacques de Compostelle (co-détenu avec un partenaire): 5,1 millions de visiteurs annuels
- Los Alfares à Talavera de la Reina : 3,3 millions de visiteurs annuels
- Ainsi qu'un ensemble de moyenne surface et de lots divers, notamment des centres autos sur des sites dont elle a acquis des actifs immobiliers à Klépierre

- **Pour ce qui concerne les Investisseurs**

Les apports en fonds propres seront intégralement réalisés en numéraire.

Préalablement à la signature du Protocole Unibail (détaillé ci-après), Carrefour et les Investisseurs ont conclu, en présence de Carmila, un protocole d'investissement définissant de manière détaillée les engagements de chacune des parties et leur contribution respective au capital de Carmila dans le cadre de la Transaction (*le Protocole Investisseurs*).

En outre, Carmila a conclu en date du 17 septembre 2014 une convention de crédits en qualité d'emprunteur auprès d'un pool bancaire destinée à financer partiellement l'acquisition desdits actifs des périmètres Unibail et Carrefour (*la Convention de Crédits Kart II*). Carmila a ainsi souscrit à une ligne « Facility A » à moyen terme d'un montant de 496.000.000 € et une ligne revolving de 124.000.000 €.

En date du 24 septembre 2014, après consultation des instances représentatives du personnel, Carmila et Unibail ont donc conclu un protocole d'accord (*le Protocole Unibail*) emportant vente des actifs d'Unibail (*les Actifs Unibail*) et de l'intégralité des titres composant le capital des sociétés propriétaires d'Actifs Unibail (*les Sociétés Unibail*) : la SCI du centre Commercial des Pontots, BAY1 BAY2, la SCI du Centre Commercial de Labège et la SCI Espace Commerce Europe.

La Transaction dans son ensemble a été structurée de telle sorte que les opérations nécessaires à la réalisation de l'acquisition des Actifs Unibail, des titres des Sociétés Unibail et des Actifs Carrefour (à

l'exception du transfert des parts sociales de la SCI Pontos) (*le Transfert*), interviennent concomitamment et, conformément au Protocole Unibail, le dernier jour du mois ouvrable suivant la réalisation des conditions suspensives. La date de Transfert a été arrêtée au 28 novembre 2014 (*la Date de Transfert*).

S'agissant de la SCI Pontos (BAB 2 à Anglet), à la date de son transfert à Carmila, celle-ci ne devait détenir que les projets d'extension et les lots liés à l'extension, l'essentiel des actifs constituant la galerie commerciale devant préalablement faire l'objet d'une vente au Groupe à la Date de Transfert. Aussi, un décalage de la date de transfert des titres de la société a été rendu nécessaire pour permettre à cette dernière une clôture anticipée de son exercice social et une distribution à Unibail du produit de cession de la galerie. La date de transfert a été fixée au 12 décembre 2014 (*la Date de Transfert Pontots*).

Parallèlement, Carrefour Property España et Carmila España ont conclu le 25 août 2014, un contrat de promesse d'achat aux termes duquel Carmila España s'est engagée irrévocablement à acquérir, sur demande de Carrefour Property España, à la Date de Transfert, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, chacun des Actifs Carrefour (*la Promesse d'Achat*).

A la Date de Transfert, la Transaction a été réalisée en 3 étapes principales :

- Apport en numéraire par Carrefour et les Investisseurs à Carmila
- Tirage de la dette
- Acquisition des Actifs Unibail et des Actifs Carrefour.

### **3.1.1. Apport en numéraire par Carrefour et les Investisseurs à Carmila**

A la date de transfert, le 28 novembre 2014, les associés de Carmila ont approuvé des augmentations de capital réservées à chacune des SAS Associées des Investisseurs participant à la Transaction et de Carrefour (*l'Augmentation de Capital*), d'un montant cumulé de 509.743.985,20 €, correspondant à l'émission de 67 071 577 nouvelles actions, intégralement souscrites.

Immédiatement avant l'Augmentation de Capital, les associés de Carmila ont approuvé une distribution exceptionnelle de prime d'émission d'un montant global de 45 639 519,28 € ; prélevée sur le poste « prime d'émission ». Cette distribution a été approuvée le 25 novembre 2014.

### **3.1.2. Tirage de la dette à la Date de Transfert**

A la date de transfert, les Banques ont mis à la disposition de Carmila, en application de la Convention de crédits Kart II, un montant total de 496 000 000 €.

Carmila a utilisé l'intégralité des sommes reçues au titre de ce tirage, une partie des sommes provenant de l'Augmentation de Capital et une partie de ses disponibilités, afin de payer le prix d'acquisition des Actifs Unibail et les titres des Sociétés Unibail, de refinancer l'endettement des Sociétés Unibail et de payer les frais et coûts de la Transaction.

### **3.1.3. Réalisation de l'acquisition des Actifs Unibail et des Actifs Carrefour**

#### **➤ Réalisation de l'acquisition des Actifs Unibail**

S'agissant des Actifs Unibail, et préalablement au Transfert, Carmila France a constitué quatre sociétés (*les SPV*) : Carmila Anglet, Carmila Coquelles, Carmila Orléans et Carmila Labège dédiées à l'acquisition des Actifs Unibail et des titres des Sociétés Unibail (à l'exclusion des titres de la SAS Bay 1 Bay 2 et une minorité de lots de la galerie commerciale à Labège qui ont été directement acquis par Carmila France). Chacune de ces sociétés a vocation à être dédiée à une galerie commerciale donnée et, en conséquence, à détenir l'Actif Unibail et les titres de la Société Unibail correspondant :

A la Date de Transfert, Carmila a prêté à Carmila France un montant de 896.968.735,20 €, puis Carmila France :



- i. a prêté aux SPV un montant global de 648.232.154,21 € afin de leur permettre de procéder à l'acquisition des Actifs Unibail et des titres des Sociétés Unibail.
- ii. et procédé à l'acquisition de l'intégralité des titres de la SAS Bay1 Bay2 sur la base d'une valorisation des actifs de 230.000.000 €, ainsi que l'acquisition de lots minoritaires sur la galerie commerciale de Labège.

Les SPV ont alors procédé, grâce aux sommes ainsi prêtées, à l'acquisition :

- i. des Actifs Unibail par la conclusion d'actes de vente portant sur chacun desdits actifs, à l'exception de ceux qui sont détenus par les Sociétés Unibail, savoir:
  - l'Actif Unibail détenu par SARL Espace Coquelles (terrain non bâti) acquis par Carmila Coquelles, sur la base d'une valorisation de 125.000 € ;
  - les Actifs Unibail détenus par SCI Pontots (galerie commerciale BAB2) acquis par Carmila Anglet, sur la base d'une valorisation desdits actifs de 172.900.000 € ;
  - les Actifs Unibail détenus par SCI Labex (minorité de lots de la galerie commerciale à Labège) acquis par Carmila France, sur la base d'une valorisation desdits actifs de 33.466.000 € ;
  - les Actifs Unibail détenus par SCI Sirmione et SCI SICOR (galerie commerciale « Place d'Arc » à Orléans) acquis par Carmila Orléans, sur la base d'une valorisation desdits actifs de 108.000.000 € ;
- ii. de l'intégralité des titres composant le capital des Sociétés Unibail, sur la base d'une valorisation des actifs dont elles sont propriétaires, savoir :
  - la totalité des parts sociales de SCI Espace Commerce Europe acquise par Carmila Coquelles sur la base d'une valorisation de la galerie commerciale à Coquelles de 172.875.000 € ;
  - la totalité des parts sociales de la SCI du Centre Commercial de Labège, acquise par Carmila Labège sur la base d'une valorisation des actifs de 192.234.000 €.
  - la totalité des parts sociales de SCI Pontots acquise par Carmila Anglet, sur la base d'une valorisation des actifs (extension de la galerie commerciale BAB2) de 22.600.000 €. Cette dernière acquisition est intervenue le 12 décembre 2014.

D'un point de vue fiscal, ces acquisitions n'ont pas généré d'exit tax, les actifs éligibles rentrant dans le régime SIIC de Carmila ne recelant pas de plus-values latentes. L'actif Bay 1 Bay 2 n'est pas soumis à exit tax, la SAS Bay1Bay 2 étant déjà soumise au régime SIIC.

### 🔴 Réalisation de l'acquisition des Actifs Carrefour

A la Date de Transfert, Carmila a conclu une convention de prêt avec Carmila España d'un montant de 182.500.000 € afin de lui permettre de procéder à l'acquisition auprès de Carrefour Property España des Actifs Carrefour situés en Espagne, pour une valeur totale de 181.615.484 €.

Préalablement au Transfert, Carmila España a constitué deux sociétés: Carmila Huelva (EMACT) et Carmila Talavera (DEED) ayant vocation à détenir l'Actif Carrefour correspondant :

- A la date de transfert, Carmila Huelva a procédé à l'acquisition de la galerie commerciale située Huelva (Andalucía), sur la base d'une valorisation des actifs de 70 916 955 €.
- Carmila Talavera a procédé à l'acquisition de la galerie commerciale située à Talavera (Castilla La Mancha) sur la base d'une valorisation des actifs de 17 273 292 €.

Par ailleurs, Carmila España a acquis directement auprès de Carrefour Property España divers lots (centres autos notamment) rattachés au périmètre d'actifs Klépierre (cf. 2.4.1 Acquisition des Actifs du périmètre Klépierre) pour une valeur globale de 43 425 195€.

Enfin, à la Date de Transfert, Carmila España a procédé à l'acquisition de la totalité des titres de la société Property Santiago SLU, elle même propriétaire de 50 % des parts de la société AS Cancelas détenant le centre commercial (galerie + hypermarché) situé à Santiago de Compostela, sur la base d'une valorisation de 50 000 000 €.

## 3.2. Autres acquisitions

---

Le Groupe a acquis le 22 juillet 2014, via la société Carmila France une galerie marchande à Laval pour un montant de 43.500 k€, les frais s'élevant à 349 k€.



## **4. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION**

### **4.1. Informations relatives à l'entreprise**

Constitué principalement le 16 avril 2014, le groupe Carmila est dédié à la valorisation des centres commerciaux attenants aux hypermarchés Carrefour en France, en Espagne et en Italie.

Au 31 décembre 2014, il est présent dans 3 pays, emploie 74 personnes en France, 26 en Espagne et 2 en Italie et est propriétaire d'un portefeuille de 181 galeries commerciales provenant principalement de :

- l'acquisition finalisée le 16 avril 2014 auprès de Klépierre de 126 sites en France, en Espagne et en Italie pour une valeur de marché de 2,0 milliards d'euros et de l'apport par Carrefour de 45 sites en France pour une valeur de marché de 0,7 milliard d'euros,
- l'acquisition finalisée le 28 novembre 2014 auprès de Unibail Rodamco de 6 galeries situées en France pour une valeur de marché de 0.9 milliards d'euros et de l'apport par Carrefour de deux sites, de divers lots et d'une participation en Espagne d'une valeur globale de 0.2 milliard.

Carmila, la maison-mère, est une SIIC de droit français. Son siège social est situé au 58, Avenue Emile Zola – 92100 Boulogne- Billancourt.

Carmila a été créée le 4 décembre 2013 par Carrefour aux seules fins de l'Opération d'acquisition décrite dans la note 2.4. Le capital social était alors fixé à 100 €.

Entre le 4 décembre 2013 et le 16 avril 2014, aucune opération significative n'a eu lieu et aucune écriture significative n'a été enregistrée dans les livres de la Société.

L'ensemble des opérations relatives aux augmentations de capital souscrites par Carrefour et les Investisseurs, les acquisitions et les apports des actifs du périmètre Klépierre ou Carrefour ainsi que les opérations de financement auprès d'un pool bancaire ont toutes été réalisées à la même date, le 16 avril 2014, faits générateurs qui marquent la création du groupe Carmila.

La Société a fait l'objet d'une clôture anticipée le 31 mai 2014 afin d'opter pour le régime SIIC (cf. 2.6 Options SIIC).

Compte tenu de ce qui précède, les comptes consolidés sont présentés, à l'ouverture, sur un exercice ouvert du 4 décembre 2013 au 31 mai 2014 avec un démarrage d'activité à compter du 16 avril 2014 et, au 31 décembre 2014, sur un exercice de 7 mois courant du 1<sup>er</sup> juin à la date de clôture.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Carmila ».

### **4.2. Référentiel comptable et modalités de consolidation**

#### **4.2.1. Référentiel IFRS appliqué**

Les comptes consolidés du groupe Carmila sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 3 mars 2015, date d'arrêté des comptes par le Président de la Société, la date d'approbation des comptes par les Associés étant fixé au 17 avril 2015.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union Européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

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 IAS 39 qui n'a été adoptée que partiellement ; cette divergence est sans effet sur les comptes du Groupe.

➤ **Normes, amendements et interprétations des normes IFRS adoptées par l'IASB mais non applicables au 31 décembre 2014 :**

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations évoquées ci-après dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier.

- IFRS 9 « Instruments financiers » - Classifications et évaluation des actifs financiers et passifs financiers
- IFRS 9 « Instruments financiers » - Comptabilité de couverture
- IFRS 15 « Produits provenant de contrats avec les clients »
- Amendements d'IAS 16 « Immobilisations corporelles » et IAS 38 « Immobilisations incorporelles » - Clarification sur les méthodes d'amortissement et de dépréciation acceptables
- IFRIC 21 « Droits ou taxes », application à compter des exercices ouverts au 17 juin 2014

A l'exception de l'IFRIC 21, ces nouvelles normes, amendements et interprétations n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne et ne peuvent donc pas être appliqués par anticipation, quand bien même la norme l'autoriserait.

Le Groupe a finalisé ou est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à la première application de ces nouveaux textes.

#### **4.2.2. Principales estimations et jugements du management**

La préparation des états financiers consolidés implique la prise en compte d'estimations et d'hypothèses par la Direction du Groupe qui peuvent affecter la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, de produits et de charges, ainsi que les informations données dans les notes annexes. La Direction du Groupe revoit ses estimations et hypothèses de manière régulière afin de s'assurer de leur pertinence au regard de l'expérience passée et de la situation économique actuelle. En fonction de l'évolution de ces hypothèses, les éléments figurant dans les futurs états financiers pourraient être différents des estimations actuelles.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers concernent les durées d'utilité des actifs opérationnels, l'évaluation des valeurs recouvrables des immobilisations incorporelles et corporelles, l'évaluation des valeurs recouvrables des immeubles de placement comptabilisés à leur coût historique, le montant des provisions pour risques et autres provisions liées à l'activité, ainsi que des hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite ou la reconnaissance des impôts différés.

#### **4.2.3. Bases d'évaluation**

➤ **Bases d'évaluation des actifs acquis ou apportés dans le cadre de l'Opération du 16 avril 2014 (Kart I)**

**S'agissant des comptes des sociétés acquises ou apportés par Carrefour ou Klépierre,**

Elles sont au nombre de 7 et se répartissent de la manière suivante :

	<b>Carrefour</b>	<b>Klépierre</b>
<b>Sociétés apportées</b>	-Hyparmo SARL -SCI de L'Arche	
<b>Sociétés acquises</b>	-SCI du Centre Commercial de Pau Lescar	-SNC KC1 -SNC KC6 -SNC KC8 -Carmila Italia

Le vendeur ou l'apporteur a mis à la disposition de Carmila et de ses représentants des dossiers d'informations comportant notamment des informations à caractère comptable et financier. Ces dossiers d'informations complétés le cas échéant de documents additionnels ont fait l'objet de dépôts auprès d'une étude notariale entre le 22 novembre 2013 et le 19 avril 2014.

Pour chacune des sociétés, un prix provisoire des parts ou une valeur provisoire de l'apport et, le cas échéant, la valeur provisoire des comptes courants dus aux cédants a été fixé sur la base de comptes provisoires au 30 septembre 2013 ; attendu que préalablement à la Date de Réalisation du 16 avril 2014, ces sociétés ont décidé une clôture anticipée de leur exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 mars 2014, le résultat dudit exercice ayant été intégralement affecté en compte courant au bénéfice du vendeur.

Conformément aux différents contrats de cession ou traités d'apport, Carrefour et Klépierre disposaient d'un délai de 120 jours ouvrés à compter de la Date de Réalisation, pour transmettre à Carmila pour chacune des sociétés les comptes définitifs de réalisation, le prix intermédiaire des parts ou des apports et le prix définitif de la créance en compte courant.

A la clôture, les comptes de réalisation, le calcul du prix intermédiaire des parts et le calcul définitif de la créance en compte courant des sociétés KC1 ; KC6 KC8 et la SCI Pau LESCAR n'ont pas donné lieu à contestation et ont été approuvés.

En revanche, en date du 7 novembre, Carmila a transmis à Klecar Italia (groupe Klépierre) une « objection notice » avec une version révisée de la détermination du Prix intermédiaire des actifs italiens.

Carmila et le vendeur disposaient d'un délai de 20 jours pour se concerter en vue de résoudre d'un commun accord les points de désaccord. Ce délai a été prolongé afin d'aboutir à un accord amiable. A l'issue de cette période de concertation, et sans accord entre les Parties, un expert indépendant sera désigné afin d'arrêter définitivement les désaccords non résolus dans un délai de 20 jours ouvrés.

On notera également que concernant les sociétés cédées, le prix intermédiaire des parts est susceptible d'être ajusté en fonction de régularisations portant sur les loyers variables au titre des Baux, les charges locatives et travaux récupérables au titre de l'année 2013 et 2014 et les impayés. Les règlements au titre de ces régularisations ne pourront intervenir au-delà du 15 décembre 2016.

Concernant les titres apportés (Hyparmo et SCI de l'Arche), en rémunération de leur apport et sur la base de la valeur intermédiaire de l'apport, les apporteurs ont reçu des actions nouvelles de Carmila France et, pour le solde, une soulte en numéraire, ajustable au plus tard le 31 décembre 2016, en fonction de régularisations portant sur les loyers variables au titre des Baux, les charges locatives et travaux récupérables au titre de l'année 2013 et 2014 et les Impayés. Ces soultes en numéraire ont fait l'objet d'ajustements consécutivement à l'obtention des comptes définitifs à la Date de Réalisation, comptes approuvés par les cédants et Carmila.

Les comptes des sociétés cédées ou apportées ont été intégrés, à compter de la Date de Réalisation, sur la base de comptes réputés approuvés entre les Parties. Compte tenu de ce qui précède, les comptes de Carmila Italia sont provisoires et sont susceptibles d'ajustements dès lors que les parties auront arrêtés les comptes définitifs à la Date de Réalisation.

Les états financiers préparés sont présentés sur une période courant du 16 avril au 31 mai à l'ouverture, puis du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2014 à la clôture, pour les raisons évoquées ci-dessus.

### **S'agissant des actifs apportés par Carrefour à Carmila France**

La valorisation individuelle de chacun des actifs apportés correspond à la valeur d'expertise desdits actifs telle que déterminée par des experts qualifiés indépendants aux termes de rapport de valorisation en date du 30 septembre 2013. Ces rapports reposent essentiellement sur la mise en œuvre de trois méthodes :

- la méthode du Discounted Cash Flow, à titre principal
- la méthode par capitalisation
- la méthode par comparaison. Cette méthode a été utilisée à titre de recoupement

Les actifs ont été apportés à Carmila France le 24 janvier 2014. Ces apports ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux apports. Les contrôles effectués et les diligences complémentaires n'ont pas remis en

cause les valeurs retenues et aucune observation n'a été formulée sur la valeur des apports des sociétés apporteurs prise dans leur ensemble.

Les traités d'apport ont été approuvés par l'assemblée générale extraordinaire de Carmila France, en Date de Réalisation, soit le 16 avril 2014.

A cette date, les actifs apportés ont été enregistrés dans les livres de la société et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens sur la période courant du 16 avril au mai à l'ouverture, puis du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2014 à la clôture.

### **S'agissant des actifs cédés par Carrefour ou Klépierre à Carmila France, Carmila España ou Italia**

Préalablement à la signature des protocoles de cession, Carrefour et Klépierre ont mis à la disposition de Carmila et de ses représentants un dossier d'informations regroupant des données à caractère technique, immobilier...etc. afin de procéder à leur propre appréciation des actifs cédés.

S'agissant de la valorisation individuelle de ces actifs, la valorisation a été déterminée par des experts indépendants dans les mêmes conditions que celles appliquées pour les actifs apportés par Carrefour, telles que présentées au paragraphe précédent.

Le prix des actifs cédés a été ajusté à la hausse ou à la baisse suite à des régularisations portant notamment sur les proratas de loyers et de charges (en ce compris AFUL et charges de copropriété), les appels de fonds pour travaux de rénovation, dépôts de garanties additionnels. Les impayés dont l'exigibilité était antérieure à la Date de Réalisation, à l'exception des créances de loyers, charges, accessoires dus au titre du trimestre, civil précédent et en cours à la Date de Réalisation, ont été cédés pour un montant forfaitaire de 1€ par actif cédé.

Les parties ont convenu que l'acquisition des actifs serait structurée dans le cadre d'une transaction globale par laquelle et de manière concomitante la pleine propriété, la gestion des actifs et les équipes constituées dans le cadre du projet seront transférés à compter de la Date de Réalisation de l'Opération soit le 16 avril 2014.

A cette date, les actifs cédés ont été enregistrés dans les livres des sociétés acquéreuses et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens sur la période courant du 16 avril au 31 mai à l'ouverture, puis du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2014 à la clôture

### **► Bases d'évaluation des actifs et titres acquis ou apportés dans le cadre de la transaction du 28 novembre 2014 (Kart II)**

Préalablement à la signature du Protocole Unibail et la Promesse d'Achat à Carrefour Property España, les cédants ont mis à la disposition de Carmila et de ses représentants un dossier d'informations regroupant des données à caractère technique, immobilier...etc. afin de procéder à leur propre appréciation des actifs cédés.

La valorisation individuelle de ces actifs a été déterminée conventionnellement entre les Parties ; cette **Valeur Conventionnelle des Biens Immobiliers** intégrant l'ensemble des taxes, droits frais et émoluments applicables en cas de vente desdits biens.

#### **▪ S'agissant des comptes des sociétés cédées par Unibail**

Préalablement à leur transfert, les Sociétés Cédées, à l'exception de la SCI des Pontots, ont clôturé par anticipation leur exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 15 novembre 2014 et ont procédé à la distribution de toutes les sommes distribuables (en ce inclus le résultat de la période courante) au cours d'assemblée d'approbation des comptes de cet exercice. La SCI des Pontots a quant à elle procédé à une clôture anticipée de son exercice social ouvert du 1<sup>er</sup> janvier au 28 novembre 2014 et à la distribution des sommes distribuables (résultat de la période), au cours d'une assemblée d'approbation des comptes datée du 10 décembre 2014.

Le Prix Provisoire des Actions et des Parts des Sociétés Cédées a été calculé en application d'une formule intégrant la Valeur Conventionnelle des Biens ajustée à la hausse ou à la baisse de montants forfaitisés et de régularisations portant notamment sur la situation nette des Sociétés cédées, situation établie sur la base de comptes prévisionnels au 28 novembre 2014.

A la date de transfert et concomitamment au Transfert des Actions et Parts Sociales Cédées, Carmila a mis à la disposition des sociétés Cédées les sommes nécessaires au remboursement par ces dernières, au Groupe



Unibail, de l'intégralité de l'encours en principal et intérêts courus au titre des créances de comptes courants, prêts intragroupes et ou conventions de trésorerie tels qu'arrêtés définitivement à la Date de Transfert.

A compter de la Date de Transfert, Unibail disposait d'un délai de 30 jours ouvrables pour établir pour chacune de sociétés les comptes de Réalisation afin de déterminer le Prix définitif des Actions et des Parts Sociales Cédées. A réception, Carmila dispose d'un délai de 30 jours ouvrables pour auditer et éventuellement contester ces comptes. Sans notification de contestation dans le délai susvisé, Carmila sera réputée avoir approuvé les projets de Compte de Réalisation et le calcul de Prix Définitif des Actions et Parts Sociales Cédées.

De convention expresse entre les Parties, Carmila ne peut pas contester la Valeur Conventionnelle des Biens ainsi que les montants forfaitisés contenus dans la formule de calcul du Prix Provisoire.

Dès lors que Carmila aura adressé une notification de contestation, les cédants et le cessionnaire disposeront d'un délai de 20 jours ouvrables pour ouvrir une période de concertation. A défaut d'accord entre les Parties, les désaccords non résolus devront être définitivement arrêtés par un expert indépendant. Les Comptes de Réalisation et le calcul du Prix définitif des Actions et Parts Sociales Cédées établis par l'Expert indépendant seront définitifs, et s'imposeront aux Parties, sauf erreur manifeste.

Les comptes des sociétés cédées ont été intégrés, à compter de la Date de Réalisation (28 novembre 2014), Compte tenu de ce qui précède, ces comptes sont provisoires et sont susceptibles d'ajustements dès lors que les parties auront arrêté les comptes définitifs à la Date de Réalisation.

Les états financiers préparés sont présentés sur une période courant du 28 novembre au 31 décembre 2014. S'agissant de la SCI des Pontots dont la date de transfert a été décalée pour les raisons évoquées au paragraphe 3.1 Le projet Kart II (Protocole Unibail), les comptes ont été intégrés à compter de la date de transfert du 12 décembre 2014.

- **S'agissant des actifs cédés par Unibail et Carrefour**

Le prix des Actifs Cédés a été déterminé selon des Valeurs Conventionnelles attribuées à chaque Actif. Les Parties ont convenu de traiter en reversement l'ensemble des accords au titre notamment des proratas de charges, de taxes et d'impôts, de loyers et transfert de tous dépôts de garanties ou autres régularisations de même nature et au titre de la prise en compte des paliers de loyer, des franchises, des travaux bailleur et des honoraires de commercialisation.

De convention expresse entre les Parties, le Prix des Actifs Cédés ne peut faire l'objet d'aucun ajustement.

A la date de Réalisation, les actifs cédés ont été enregistrés dans les livres des sociétés acquéreuses et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens sur la période courant du 28 novembre au 31 décembre 2014.

### **4.3. Méthodes comptables**

#### **4.3.1. Périmètre et méthodes de consolidation**

##### **➤ Détermination du contrôle**

Selon la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit Carmila à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariats régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

## ► Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du Groupe.

## ► Entités sous influence notable

Conformément à l'IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des entreprises associées ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Participations dans les entreprises associées ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de la Société.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12. (Informations à fournir relatives aux participations).

### 4.3.2. Information sectorielle

La norme IFRS 8 – Secteurs opérationnels requiert la présentation de données relatives aux secteurs opérationnels du Groupe extraites du reporting interne et utilisées par la Direction dans ses décisions d'investissement et d'évaluation de la performance.

Pour le Groupe, les secteurs opérationnels sont constitués par les 3 pays dans lesquels il exerce ses activités :

- France ;
- Espagne ;
- Italie.

Les résultats de chaque pays font l'objet d'une revue mensuelle par les mandataires sociaux « principaux décideurs opérationnels » au sens d'IFRS 8.

### 4.3.3. Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités est acquis en plus des actifs immobiliers. Ainsi, si l'achat de titres d'une société dont le seul objet est la détention d'immeubles de placement (cf. 4.3.8 Immobilisations) et en l'absence de tout autre service auxiliaire (contrat connexe à l'actif, personnel, savoir-faire), l'acquisition est comptabilisée selon la norme IAS 40 « Immeubles de Placement ».

Au 31 mai et 31 décembre 2014, au regard de l'Opération et de la Transaction qui ont été structurées dans le cadre d'une transaction globale sur un ensemble d'immeubles de placement, Carmila a considéré que l'ensemble des actifs apportés ou acquis, directement ou indirectement à travers des titres de sociétés, devaient être traités conformément à la norme IAS40.



#### **4.3.4. Conversion des états financiers des sociétés étrangères**

Le Groupe présente ses états financiers en milliers d'euros.

La devise fonctionnelle d'une entité est la devise dans laquelle elle réalise l'essentiel des flux liés à son activité. Pour le Groupe, la devise fonctionnelle d'une entité correspond à la monnaie du pays dans lequel elle se trouve.

En 2014, toutes les entités dans le périmètre du Groupe se trouvent en zone euro et ont leur devise fonctionnelle en euros.

#### **4.3.5. Conversion des opérations réalisées en devises**

Lorsqu'une entité du Groupe réalise des opérations dans une devise différente de sa devise fonctionnelle, celles-ci sont initialement converties au taux en vigueur au jour de la transaction.

En 2014, aucune entité du groupe n'a réalisé d'opérations dans une devise différente de sa devise fonctionnelle.

#### **4.3.6. Transactions éliminées dans les états financiers consolidés**

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

#### **4.3.7. Classification au bilan**

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie.

Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ». Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

#### **4.3.8. Immobilisations**

##### **➤ Autres immobilisations incorporelles**

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indice de perte de valeur. Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

##### **➤ Immobilisations corporelles**

Conformément à la norme IAS 16 - Immobilisations corporelles, les terrains, les constructions et les équipements – lorsqu'ils ne sont pas classés en immeubles de placement – sont évalués à leur coût minoré des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations corporelles en cours de construction sont comptabilisées au coût diminué de toute perte de valeur identifiée.

L'amortissement des actifs commence lorsqu'ils sont prêts à être utilisés et cesse lors de leur cession, de leur mise au rebut ou de leur reclassement en actifs destinés à être cédés, conformément aux dispositions de la norme IFRS 5.

## ▸ Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les galeries marchandes sont considérées par le Groupe comme des immeubles de placement et sont donc comptabilisées et évaluées conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est évalué à son coût (incluant les coûts de transactions) lors d'une acquisition réalisée en dehors d'un regroupement d'entreprise.

Le Groupe a considéré que l'ensemble des galeries commerciales devait être traité conformément à la norme IAS40 (cf. 4.3.3 Regroupement d'entreprises).

Le Groupe a par ailleurs retenu comme méthode de comptabilisation de ses immeubles la méthode du coût et ce de manière homogène à toutes ses galeries. L'information relative à l'évaluation de la juste valeur du patrimoine de Carmila à la date d'arrêté des comptes est précisée ci-après au point 7.3 Immeubles de Placement. Les modes et durées d'amortissement retenus par le Groupe sont données ci-après.

## ▸ Prix de revient des immobilisations

Les frais d'acquisition d'immobilisations sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations pour leur montant brut d'impôt.

Figurent en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- Remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (nouvelles locations à des conditions financières plus élevées), cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- Restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Figurent également en immeubles de placement certaines dépenses engagées par Carmila dans le cadre de l'Opération et de la Transaction. Comme la norme IAS40 l'y autorise, les frais de transactions (honoraires de due diligence et de conseils se rapportant aux actifs acquis ou apportés, les due diligence technique, immobilière, juridique et fiscale ainsi que les frais d'expertise) ont été incorporés, selon la méthode des composants, à la valeur initiale des actifs et sont amortis sur la durée d'utilité du bien.

Les frais d'enregistrement et de notaire sur les apports, les droits d'enregistrement sur les achats de titres et les frais encourus lors de transmission universelle de patrimoine ont fait l'objet d'un traitement similaire.

## ▸ Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement.

Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés :

- Gros œuvre ;
- Façades, étanchéité, couverture ;
- Installations générales et techniques (IGT) ;
- Agencements.

Les immobilisations corporelles, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Gros œuvre	40 ans
Façades, étanchéité, couverture	25 ans
Installations générales et techniques (IGT)	15 ans
Agencements	10 ans

Concernant le gros œuvre, la date d'acquisition ou d'apport des galeries marchandes, a été retenue comme date de début des amortissements. Une revue par galerie marchande a été menée conduisant, pour certains actifs, à une réduction de la durée d'amortissement pour tenir compte notamment de leur degré d'obsolescence ou la mise en œuvre à brève échéance de programmes de rénovations.

Concernant les autres composants, la date de construction ou, en cas de rénovation, la date de rénovation a été retenue comme date de début de durée des amortissements.

Les modes d'amortissement et les durées d'utilité sont réexaminés à chaque clôture et sont, le cas échéant, révisés de manière prospective.

### ➤ Dépréciation des actifs non courants

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente. La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

#### ➤ Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Au sein de Carmila, la galerie commerciale est reconnue comme l'Unité Génératrice de Trésorerie.

#### ➤ Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué dès lors qu'il existe des indices révélant une altération de valeur, tels qu'un changement important de l'environnement de l'exploitation des actifs, une performance économique inférieure à celle attendue ou une valeur vénale inférieure à la valeur nette comptable des actifs.

#### ➤ Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur diminuée des coûts de sortie est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction de gré à gré dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie. La juste valeur correspond généralement à la valeur vénale donnée par des experts indépendants qualifiés.

#### ➤ Méthode d'évaluation de la juste valeur

La juste valeur est déterminée en respectant les règles d'évaluation de la norme IFRS13 ; compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (taux de croissance des loyers, taux de capitalisation), les justes valeurs ont été classées en niveau 3.

Les justes valeurs retenues sont celles déterminées à partir des conclusions d'experts indépendants. Carmila confie à des experts l'évaluation de son patrimoine à chaque fin de semestre. Leurs évaluations sont conformes aux règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors ('Red Book').

Pour réaliser leurs travaux, les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste de baux, le taux de vacance, les aménagements de loyers, les principaux agrégats concernant les locataires (chiffre d'affaires).

A partir de ces données, deux approches sont retenues pour l'évaluation des actifs :

- Méthode par capitalisation du revenu net

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement au revenu total triple net pour les locaux occupés et à capitaliser le loyer du marché net pour les locaux vides.

Le revenu total triple net est déterminé, pour les lots loués, sur la base des loyers mentionnés dans la base locative auxquels sont retirées les éventuelles charges non récupérables. S'agissant des locaux vides, est retenu un loyer de marché en tenant compte d'une période de vacance appropriée.

Le taux de rendement retenu correspond à celui pratiqué sur le marché immobilier pour un bien comparable et prend en compte notamment la surface de vente, des facteurs spécifiques comme la localisation, les accès, la visibilité, la concurrence commerciale, le mode de détention de la galerie (en pleine propriété, en copropriété, etc.), le potentiel locatif et d'extension et les transactions récentes sur cette même typologie d'actifs.

A la valeur ainsi obtenue, est ensuite déduit l'ensemble des valeurs actuelles nettes des loyers à paliers, de toutes les charges sur locaux vides et autres coûts ou travaux non récurrents.

- Méthode par actualisation des revenus futurs

Selon cette méthode, la valeur actualisée d'un bien immobilier est égale à la somme des revenus futurs net disponibles sur un horizon donné (en général 10 ans). Le revenu net disponible pour chaque année est calculé de la même manière que le revenu net défini pour la méthode par capitalisation auquel sont intégrées les dépenses non récurrentes (travaux, paliers et autres) indexées au fur des années. Est retenue une revente de l'immeuble à un taux de rendement généralement appliqué sur la base du dernier loyer indexé à la date de revente après déduction des frais correspondants. Le taux d'actualisation correspond à un taux sans risque (OAT TEC 10 ans) augmenté d'une prime de risque et de liquidité du marché immobilier ainsi que de primes propres à l'actif (nature du bien, risque locatif, prime d'obsolescence)

Les experts mandatés par Carmila sont les suivants :

- Cushman & Wakefield et Catella pour les actifs espagnols
- Cushman & Wakefield pour les actifs italiens
- DTZ et Catella pour les actifs français

### ➤ Immeubles de placement destinés à la vente

Les actifs sous promesse ou mandat de vente sont présentés conformément aux dispositions d'IFRS 5. Les conséquences comptables sont :

- Transfert à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- Présentation distincte dans les actifs courants ;
- Arrêt des amortissements.

Au 31 décembre 2014, aucun immeuble ne répond à ces critères.

### ➤ Contrats de location

Lors de la conclusion de contrats de location longue durée portant notamment sur des actifs immobiliers, le Groupe procède à l'analyse des dispositions contractuelles pour déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement, c'est-à-dire un contrat qui a pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété d'un bien au preneur. Lors de la prise à bail d'un ensemble immobilier, le terrain et le bâtiment font l'objet d'une analyse séparée.

#### ➤ Location simple

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

En application de la norme IAS 17 et de l'interprétation SIC 15, tous les avantages consentis par un bailleur pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés comme



étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages :

- Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail ;
- Les allègements temporaires de loyers accordés exceptionnellement à un preneur afin de soutenir son activité sont comptabilisés en charges de l'exercice, les opérations ponctuelles de promotion commerciale ou marketing engagées pour le compte d'un locataire sont comptabilisés selon le même principe.
- Les travaux pris en charge pour le compte du preneur peuvent, sous certaines conditions, être étalés linéairement sur la durée ferme du bail ou incorporés au coût de l'actif.
- Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Lorsque les conditions sont remplies, les indemnités d'éviction sont enregistrées en immobilisations (cf. note Prix de revient des immobilisations)
- Les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet, sous certaines conditions, d'un étalement sur la durée ferme du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif.
- Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.
- Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation ;

#### ▶ Baux à construction : IAS 40 et 17

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs.

Dans le cas où les éléments terrain des contrats de construction sont classés en location simple, un versement initial effectué au titre d'un bail à construction représente des pré-loyers qui sont amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés. L'analyse est faite contrat par contrat.

Le Groupe comptabilise ces paiements initiaux en immobilisations incorporelles.

#### ▶ Location – financement

Les biens mis à la disposition du Groupe au travers d'un contrat de location financement, sont comptabilisés de la façon suivante :

- Les actifs sont immobilisés pour la juste valeur du bien loué ou si elle est inférieure pour la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location ; ces actifs sont amortis selon les mêmes durées que les immobilisations corporelles dont le Groupe est propriétaire ou sur la durée du contrat si elle est inférieure à la durée d'utilité du bien ;
- La dette correspondante est inscrite au passif du bilan ;
- Les redevances payées au titre de la location sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

Au 31 décembre 2014, le Groupe n'a pas comptabilisé d'opérations de location financement. Une revue exhaustive des contrats du Groupe a conclu à l'absence de ce type de contrats.

### 4.3.9. Provisions

#### ▶ Avantages au personnel

Au 31 décembre 2014, le Groupe compte 74 salariés en France via la société Almia Management, 26 salariés en Espagne et 2 en Italie.

Les salariés bénéficient d'avantages au cours de leur période d'emploi (congrés payés, congés maladie, participation aux bénéfices, médaille du travail, ...) et d'avantages postérieurs à leur période d'emploi à cotisations/prestations définies (indemnité de fin de carrière, prestations de retraite...).

#### ▶ Régimes à cotisations définies

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements de cotisations périodiques à des organismes extérieurs qui en assurent la gestion administrative et financière. Ces régimes libèrent l'employeur de toute obligation ultérieure, l'organisme se chargeant de verser aux salariés les montants qui leur sont dus (régime vieillesse de base de la Sécurité Sociale en France, régimes complémentaires de retraite, fonds de pension à cotisations définies).

Ces cotisations sont comptabilisées en charge quand elles sont dues.

#### ▶ Régimes à prestations définies et avantages à long terme

Carmila provisionne les différents avantages à prestations définies conditionnés par l'accumulation d'années de service au sein du Groupe, attendu qu'Almia Management s'est engagée à la reprise des droits de salariés, transférés de Carrefour et de ses filiales.

La méthode actuarielle retenue pour cette évaluation est une méthode rétrospective avec projection des salaires de fin de carrière et prorata des droits au terme en fonction de l'ancienneté, méthode conforme à celle prescrite par la norme IAS 19.

Les calculs sont effectués par un actuairé qualifié.

Pour chaque participant en activité la prestation susceptible de lui être versée est estimée d'après la convention collective ou barème en vigueur et à partir de ses données personnelles projetées jusqu'à l'âge normal de versement de la prestation. Le coût total du régime pour la société envers ce participant (Valeur Actuarielle des Prestations Futures) est alors calculé en multipliant la prestation estimée par un facteur actuariel, tenant compte :

- de la probabilité de survie dans l'entreprise du participant jusqu'à l'âge du versement de la prestation (décès ou départ de la société),
- de l'actualisation de la prestation à la date de l'évaluation.

Ce coût total est ensuite réparti sur chacun des exercices, passés et futurs, ayant entraîné une attribution de droits auprès du régime pour le participant :

- La part de ce coût total affectée aux exercices antérieurs à la date de l'évaluation (Dette Actuarielle ou Valeur des Engagements) correspond aux engagements de la société pour services « rendus ». La dette actuarielle correspond au montant des engagements indiqué au bilan.
- La part du coût total affectée à l'exercice qui suit la date de l'évaluation (Coût des Services) correspond à l'accroissement probable des engagements du fait de l'année de service supplémentaire qu'aura effectuée le participant à la fin de cet exercice. Les charges relatives au Coût des Services sont comptabilisées, selon leur nature, en résultat opérationnel ou en autres charges et produits financiers pour la partie relative au cout d'intérêt.

Conformément à la norme IAS 19, les gains et pertes actuariels résultant de la modification des hypothèses sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global » (OCI).

Par cette méthode, la valeur des engagements ou Dette Actuarielle à la date de l'évaluation, est obtenue en répartissant le coût total du régime ou Valeur Actuelle des Prestations Futures (VAPF) des participants, linéairement entre leur date d'entrée dans le groupe et leur date de départ à la retraite.

Le taux d'actualisation reflète le taux de rendement attendu à la date de clôture de l'exercice des obligations zone Euro de bonne qualité (AA) et de maturité égale à l'engagement évalué (référence au taux Iboxx € corporates AA de maturité 10 ans et plus.).



Au 31 décembre 2014, le Groupe a appliqué les principales hypothèses actuarielles, telles que détaillées ci-dessous :

Taux d'actualisation : 1,90%

Evolution des rémunérations : 2,0 %

Age de départ à la retraite : entre 166 et 172 trimestres selon les générations.

#### ▶ Paiements fondés sur des actions

Aucun plan d'attribution d'actions ne s'applique chez Carmila.

#### ▶ Autres 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 représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel, voire implicite. 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.

### 4.3.10. Impôts exigibles et différés

#### ▶ Régime fiscal pour les Sociétés d'investissement immobilier cotées

Le 1<sup>er</sup> juin 2014, Carmila et ses filiales françaises soumises à l'IS ont opté pour le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) qui leur est applicable à compter de cette date (cf. note 2.6 Options SIIC).

#### ▶ Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime au 1<sup>er</sup> juin 2014, Carmila détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC et pour les sociétés étrangères est calculé selon les conditions de droit commun.

#### ▶ Régime de droit commun et impôts différés

Un impôt différé est calculé et comptabilisé selon la méthode bilantielle pour toutes les différences temporelles existant entre la valeur comptable inscrite au bilan consolidé et la valeur fiscale des actifs et passifs (sauf cas particuliers prévus par la norme IAS 12). L'évaluation des impôts différés est faite en utilisant le taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date d'arrêté des comptes. Les actifs et passifs d'impôt différé ne sont pas actualisés et sont présentés au bilan en actifs et passifs non courants.

La recouvrabilité des impôts différés actifs est appréciée par entité fiscale, en prenant en compte les estimations de résultat fiscal futur dérivées du plan stratégique et les impôts différés passifs existants à la clôture. Les actifs d'impôt différé ne sont comptabilisés au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que le Groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible. Les impôts différés actifs dont la recouvrabilité n'est pas considérée comme probable font l'objet d'une dépréciation.

### 4.3.11. Instruments financiers

#### ▶ Actifs financiers non dérivés

#### ▶ Principes de comptabilisation

En application d'IAS 39, les principaux actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- Les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ;
- Les prêts et créances ;
- Les actifs détenus jusqu'à échéance ;
- Les actifs disponibles à la vente.

Le classement retenu conditionne le traitement comptable de ces actifs. Il est déterminé par le Groupe à la date de comptabilisation initiale, suivant leur nature et en fonction de l'objectif suivant lequel ces actifs ont été acquis. Les achats et ventes d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, date à laquelle le Groupe est engagé dans l'achat ou la vente de l'actif.

#### ➤ **Les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat**

Il s'agit d'actifs financiers détenus par le Groupe à des fins de réalisation d'un profit de cession à court terme. Ces actifs sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de valeur en résultat financier.

#### ➤ **Les prêts et créances**

Les prêts et créances sont des actifs financiers, dont les paiements sont fixes ou déterminables, qui ne sont pas cotés sur un marché actif et qui ne sont ni détenus à des fins de transaction ni disponibles à la vente.

Ces actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur, puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour les créances à court terme sans taux d'intérêt déclaré, la juste valeur est assimilée au montant de la facture d'origine.

Ces actifs font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances et les créances commerciales sont inclus dans cette catégorie. Ils figurent en autres actifs financiers ou en créances commerciales.

#### ➤ **Les actifs détenus jusqu'à échéance**

Les actifs détenus jusqu'à échéance sont des actifs financiers, autres que les prêts et créances, ayant une échéance fixée, dont les paiements sont déterminés ou déterminables, et que le Groupe a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à cette échéance. Ces actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée. Les actifs détenus jusqu'à échéance sont présentés en autres actifs financiers.

Le Groupe ne disposait pas de ce type d'actifs au 31 décembre 2014.

#### ➤ **Les actifs disponibles à la vente**

Les actifs disponibles à la vente représentent tous les autres actifs financiers. Cette catégorie comprend notamment les titres de participation non consolidés. Ils sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global au poste « Actifs financiers disponibles à la vente » jusqu'à la cession des actifs sous-jacents où elles sont transférées en résultat.

Le Groupe ne disposait pas de ce type d'actifs au 31 décembre 2014.

#### ➤ **Typologie des actifs financiers non dérivés détenus par le Groupe**

Les principaux actifs financiers non dérivés détenus par le Groupe sont les suivants :

##### **Actifs financiers non courants**

Figurent dans cette ligne du bilan les titres de participation non consolidés, les prêts accordés aux entreprises associées ainsi que des « comptes séquestre » résultant de l'obligation faite par l'Administration espagnole d'immobiliser une quote-part des dépôts de garantie reçus de locataires

##### **Créances commerciales**

Les créances commerciales comprennent principalement les loyers des galeries marchandes à recevoir et les créances à recevoir des fournisseurs. Elles font l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation, qui prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

## **Actifs financiers courants**

Les actifs financiers courants se composent principalement de prêts et dépôts à moins d'un an.

## **Trésorerie et Equivalents de trésorerie**

Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme (échéance inférieure à 3 mois dès l'origine), très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

La trésorerie comprend des parts de SICAV monétaires et les dépôts à vue.

## **Passifs financiers non dérivés**

### **Principe de comptabilisation**

A l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

Aucun passif financier non dérivé n'est comptabilisé à la juste valeur par le compte résultat au bilan du Groupe au 31 décembre 2014.

### **Typologie des passifs financiers non dérivés détenus par le Groupe**

Les principaux passifs financiers non dérivés sont les suivants :

#### **Dettes financières**

Dans les postes « Dettes financières – part à plus d'un an » et « Dettes financières – part à moins d'un an » figurent :

- les emprunts émis par le Groupe dans le cadre de la Convention de Crédits telle que décrite en note 2.3 Tirage de la dette à la date de Réalisation et 2.5 Tirages additionnels de la dette,
- les emprunts émis dans le cadre de la Convention de Crédits Kart II telle que décrite en note 3.1 Le Projet Kart II (Protocole Unibail)
- ainsi que les concours bancaires (trésorerie passive).

Au 31 décembre 2014, le Groupe n'a pas contracté d'autres emprunts ni de dettes relatives à des contrats de location – financement, d'engagements d'achat de titres de participation ne donnant pas le contrôle, ni de dettes financières relatives à des opérations de titrisation de créances pour lesquelles le Groupe supporterait le risque de crédit.

#### **Fournisseurs et autres créditeurs**

Les dettes contractées vis-à-vis des fournisseurs du Groupe sont présentées sur cette ligne du bilan.

#### **Autres passifs**

Les autres passifs, classés au sein des passifs courants, contiennent l'ensemble des autres dettes liées à l'exploitation (dettes sociales et fournisseurs d'immobilisations principalement) et les dettes diverses.

## **Comptabilisation des frais d'émission d'emprunts**

Les frais d'émission d'emprunts relatifs à la convention de Crédits du 15 décembre 2013 et amendée le 14 avril 2014 ont été comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et ont été amortis selon la méthode du coût amorti.

Les frais d'émission d'emprunts relatifs à la Convention de crédits Kart II (cf. 3.1 Le projet Kart II – Protocole Unibail) signée en date du 17 septembre 2014 ont été également comptabilisés en déduction du nominal lors de son émission.

## **Instruments dérivés désignés comme instruments de couverture**

En sa qualité de société tête de groupe, Carmila assure la totalité du financement du Groupe et centralise la gestion du risque de taux.

Carmila a mis en place une politique de couverture de sa dette (Convention de Crédits du 15 décembre, amendée le 14 avril 2014 et Convention de crédits Kart II du 17 septembre 2014). Son objectif est de sécuriser les cash-flows relatifs aux besoins de financement matérialisé par la dette en Euro, à taux variable,

en les fixant au travers de SWAP ou de CAP. Les contrats de SWAP couvrent le taux d'intérêt en excluant toute autre composante (marge bancaire à la mise en place...).

Pour mémoire, Carmila s'était engagée auprès du pool bancaire à couvrir 70% de sa dette financière nette dans les six mois suivants la mise à disposition du crédit.

Entre le 14 juin 2014 et le 31 décembre 2014, Carmila a souscrit 13 contrats de SWAP et 4 contrats de CAP représentant une couverture de 62% de sa dette financière brute et 68 % de la dette nette. Ce pourcentage a été porté à 70% avec l'achat d'un swap de 25 M€ en janvier 2015 (cf. 12.3 Evènements postérieurs à la clôture).

Selon IAS 39, art 86, il existe trois types de relations de couverture :

- a) La couverture de juste valeur : une couverture de l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme non comptabilisé ou encore d'une partie identifiée de cet actif, de ce passif ou de cet engagement ferme qui est attribuable à un risque particulier et qui peut affecter le résultat.
- b) La **couverture de flux de trésorerie** : une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui :
  - i. est attribuable à un risque particulier associé à un actif ou un passif comptabilisé (par exemple, tout ou partie des paiements d'intérêts futurs sur une dette à taux variable) ou à une transaction prévue hautement probable et
  - ii. pourrait affecter le résultat
- c) La couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger, tel que défini dans IAS 21.

S'agissant de Carmila, il s'agit d'une couverture de flux de trésorerie (Cash Flow Hedge).

L'application de la comptabilité de couverture de flux de trésorerie a les conséquences suivantes : à la date de clôture, l'instrument dérivé SWAP est enregistré au bilan pour sa valeur de marché, la partie efficace de la variation de juste valeur est enregistrée directement dans les capitaux propres (OCI) et en compte de résultat pour la partie inefficace.

La méthode retenue par Carmila pour les tests d'efficacité est la méthode dite « dollar offset ». Ce test consiste à comparer les variations de flux financiers du sous-jacent avec celle de l'instrument dérivé à l'origine et après choc (250bp), pour le test prospectif ou, à l'origine et à la clôture pour le test rétrospectif. Pour que l'instrument de couverture soit considéré comme efficace, le ratio d'efficacité doit être compris entre 80% et 125 %. Si le ratio est supérieur à 100%, cela sous-entend une part d'inefficacité de l'opération de couverture et doit être comptabilisé en résultat.

### 🔴 Titres d'auto-contrôle

Les titres d'autocontrôle sont inscrits pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Les résultats de cession éventuelle d'actions d'autocontrôle (ainsi que les effets d'impôts correspondants) sont directement imputés en capitaux propres et ne contribuent pas au résultat net de l'exercice.

Au 31 décembre 2014, il n'existe pas de titres d'autocontrôle.

Tel que prévu dans le Pacte d'Associés de Carmila en date du 16 avril 2014, les Associés de la Société bénéficient d'une clause de liquidité telle qu'exposée dans les Engagements donnés (11.2.2. Clause de liquidité).

#### 4.3.12. Résultat par action

Le résultat par action de base est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le calcul du résultat net par action.

Les actions dont l'émission est conditionnelle ne sont traitées comme étant en circulation que lorsque toutes les conditions nécessaires sont remplies.

Le résultat par action dilué est déterminé en ajustant, le cas échéant, le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de tous les

instruments potentiellement dilutifs, qui comprennent notamment les obligations convertibles et les options d'achat d'actions attribuées aux membres du personnel. Les options d'achat d'actions sont considérées comme potentiellement dilutives si elles sont « dans la monnaie » (le prix d'exercice considéré incluant la juste valeur des services rendus selon IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions »).

Au 31 décembre 2014, le capital social de Carmila composé d'actions d'une seule catégorie, souscrites en totalité et intégralement libérées. Aucune obligation convertible, aucune options d'action attribuées à des membres du personnel, ni actions gratuites n'ont été émises sur l'exercice.

#### **4.3.13. Etat du résultat net**

La présentation de l'état du résultat net est conforme aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et distingue :

- Les revenus locatifs :

Ils comprennent les loyers des immeubles, les produits assimilables aux revenus locatifs, les indemnités de résiliation et les autres revenus locatifs (produits de droits d'entrée et autres produits divers).

Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs, mais sont présentées en diminution des charges locatives.

- Les charges du foncier :

Elles correspondent aux redevances versées (ou amortissement des versements initiaux) lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction ou d'une concession.

- Les charges locatives non récupérées :

Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.

- Les charges sur immeubles (propriétaire) :

Elles se composent de charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

Les loyers nets sont calculés par différence entre les revenus locatifs et ces différentes charges.



## 5. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Unités	Clôture		Ouverture	
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle
CARMILA Espana SA	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Property Santiago SLU	100,00 %	100,00 %	-	-
AS CANCELAS	50,00 %	50,00 %	-	-
DEED (Talavera)	100,00 %	100,00 %	-	-
EMACT (Huelva)	100,00 %	100,00 %	-	-
CARMILA Italia Srl	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CARMILA Holding Italia Srl	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CARMILA France	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
ALMIA Management	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI du Centre Commercial de Lescar	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI de l'Arche	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
Hyparmo sarl	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC1	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC6	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC8	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Espace Commerce Europe	100,00 %	100,00 %	-	-
SCI Sté du Centre Commercial de Labège	100,00 %	100,00 %	-	-
SCI des Pontots	100,00 %	100,00 %	-	-
Bay1Bay2 SAS	100,00 %	100,00 %	-	-
SCI Carmila Anglet	100,00 %	100,00 %	-	-
SCI Carmila Coquelles	100,00 %	100,00 %	-	-
SCI Carmila Labège	100,00 %	100,00 %	-	-
SCI Carmila Orléans	100,00 %	100,00 %	-	-
CARMILA	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

cf. 4.3.1 Périmètre et méthodes de consolidation.

Au 31 décembre 2014, à l'exception de la SCI de l'Arche et de la société espagnole AS Cancelas, Carmila détient directement ou indirectement 100 % du capital des entreprises contrôlées. Ces filiales sont consolidées dans les comptes du Groupe.

Carmila détient directement 50% des parts, en pleine propriété, de la SCI de l'Arche. Le reste du capital est dispersé entre 6 autres investisseurs familiaux se partageant la nue propriété et/ou l'usufruit. A l'exception des décisions concernant l'affectation des bénéfices pour laquelle le droit de vote est réservé aux 3 usufruitiers (Carmila à hauteur de 50 %, les deux autres usufruitiers détenant chacun 25 %), le droit de vote appartient aux 7 nus-proprétaires dont Carmila à hauteur de 50 %; 4 associés détenant 12 % chacun et les deux derniers 1%. [La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées et révocables par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales]. Carmila a été désignée pour une durée illimitée comme cogérante de la société par décision des associés du 8 février 2014 avec effet à la Date de Réalisation. La direction de la galerie commerciale qui gère l'activité est assurée par Carmila. Par conséquent, le groupe considère qu'il détient le contrôle, la SCI de l'Arche est consolidée dans les comptes de Carmila

Carmila détient 50 % des parts de la société espagnole AS Cancelas dont les actifs sont exclusivement gérés par le partenaire. Etant donné les accords avec le partenaire et son implication dans la gestion de ces actifs, Carmila considère que le contrôle est assuré par ce dernier. La société est donc consolidée par mise en équivalence.

On notera par ailleurs, qu'en qualité d'associé unique de la SNC Pau Lescar, Carmila France a décidé le 30 septembre 2014 de transformer la société en SCI.

Les sociétés KC1, KC6 et KC8 ont fait l'objet d'une transmission universelle de leur patrimoine par décision de leur associé unique, Carmila France, en date du 28 novembre 2014.

## 6. INFORMATIONS SECTORIELLES

### 6.1. Compte de résultat par secteur opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	31/12/2014
<b>Revenus locatifs</b>	78 536	22 373	9 458	110 367
Charges du foncier	- 988	299	- 266	- 955
Charges locatives non récupérées	92	- 637	- 108	- 653
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 6 892	- 1 046	- 668	- 8 606
<b>Loyers nets</b>	<b>70 748</b>	<b>20 989</b>	<b>8 416</b>	<b>100 153</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	209	-	48	257
Autres charges	- 6 921	- 2 813	- 1 066	- 10 800
Autres produits	3 620	4	33	3 657
Frais de personnel	- 6 766	- 1 583	- 243	- 8 592
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 32 246	- 14 253	- 3 254	- 49 753
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations corporelles et incorporelles	- 143	-	- 4 476	- 4 619
Reprises/(dotations) aux provisions pour risques et charges	171	-	-	171
Autres produits opérationnels	13	-	-	13
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>28 240</b>	<b>2 344</b>	<b>- 545</b>	<b>30 039</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	584	64	-	648
Coût de l'endettement financier brut	- 7 797	- 5 264	- 1 381	- 14 442
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 7 213</b>	<b>- 5 200</b>	<b>- 1 381</b>	<b>- 13 794</b>
Autres produits et charges financiers	- 1 615	-	-	- 1 615
<b>Résultat financier</b>	<b>- 8 828</b>	<b>- 5 200</b>	<b>- 1 381</b>	<b>- 15 409</b>
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-	54	-	54
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19 412</b>	<b>- 2 803</b>	<b>- 1 926</b>	<b>14 684</b>
Impôts sur les bénéfices	- 366	338	- 835	- 863
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>19 046</b>	<b>- 2 465</b>	<b>- 2 761</b>	<b>13 821</b>

## 6.2. Éléments de l'état de situation financière par secteur opérationnel

### Actif par secteur opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	31/12/2014
Immobilisations incorporelles	4 092	10	-	4 102
Immobilisations corporelles	-	3	-	3
Immeubles de placement	3 025 045	508 741	220 377	3 754 163
Participations dans les entreprises associées	-	23 372	-	23 372
Autres actifs financiers non courants	580	25 790	30	26 400
Elimination des titres intragroupes	257 213	- 100 003	- 157 210	-
Actifs d'impôts différés	-	1 778	1 044	2 822
<b>Total Actifs non-courants</b>	<b>3 286 930</b>	<b>459 691</b>	<b>64 241</b>	<b>3 810 862</b>
Stocks	-	-	-	-
Créances clients	74 775	994	6 335	82 104
Créances d'impôt	14	-	-	14
Autres actifs courants	17 504	15 098	404	33 006
Trésorerie et équivalents de trésorerie	116 210	8 202	2 683	127 095
<b>Total Actifs courants</b>	<b>208 503</b>	<b>24 294</b>	<b>9 422</b>	<b>242 219</b>
<b>Total Actif sectoriel</b>	<b>3 495 433</b>	<b>483 985</b>	<b>73 663</b>	<b>4 053 081</b>

## Passif par secteur opérationnel

	France	Espagne	Italie	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Capital social	303 914	-	-	303 914
Primes liées au capital	1 990 192	-	-	1 990 192
Réserves consolidées	- 23 936	- 674	22	- 24 588
Résultat consolidé	18 950	- 2 465	- 2 761	13 725
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>2 289 121</b>	<b>- 3 139</b>	<b>- 2 739</b>	<b>2 283 243</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4 377	-	-	4 377
<b>Total Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>4 377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 377</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 293 497</b>	<b>- 3 139</b>	<b>- 2 739</b>	<b>2 287 620</b>
Provisions non courantes	828	-	-	828
Dettes financières non courantes	1 038 008	462 256	54 995	1 555 259
Dépôts et cautionnements	41 874	15 068	574	57 516
Dettes non courantes d'impôts et passifs d'impôts différés	639	837	12 743	14 219
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 081 349</b>	<b>478 161</b>	<b>68 312</b>	<b>1 627 822</b>
Dettes fournisseurs	22 748	2 531	1 160	26 439
Dettes financières courantes	7 873	-	-	7 873
Autres dettes courantes	83 046	5 777	5 120	93 943
Dettes d'impôt exigible courant	6 920	654	1 810	9 384
<b>Passifs courants</b>	<b>120 587</b>	<b>8 962</b>	<b>8 090</b>	<b>137 639</b>
<b>Total Passif sectoriel</b>	<b>3 495 433</b>	<b>483 985</b>	<b>73 663</b>	<b>4 053 081</b>



### 6.3. Investissements ventilés par secteurs opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	TOTAL
<b>Opération du 16 avril 2014 - Kart I</b>	<b>2 059 011</b>	<b>381 167</b>	<b>224 121</b>	<b>2 664 299</b>
Acquisitions auprès de Klépierre	1 377 816	378 193	222 898	1 978 907
Acquisitions (et apports) auprès de Carrefour	670 319			670 319
Activation des frais de transmission d'actifs et taxes	2 269	831		3 100
Activation des frais d'acquisition relatif à l'Opération du 16 avril	8 607	2 143	1 223	11 973
<b>Transaction du 28 novembre 2014 - Kart II</b>	<b>931 804</b>	<b>139 395</b>	<b>-</b>	<b>1 071 199</b>
Acquisitions auprès d'Unibail (Transaction du 28 novembre 2014)	927 518			927 518
Acquisitions auprès de Carrefour (Transaction du 28 novembre 2014)		138 714		138 714
Activation des frais de transmission d'actifs et taxes				-
Activation des frais d'acquisition relatif à la Transaction	4 286	681		4 967
<b>Autres acquisitions</b> (galerie à Laval notamment)	<b>51 537</b>			<b>51 537</b>
<b>Capex de la période courant du 16 avril au 31 décembre 2014</b>	<b>23 251</b>	<b>5 351</b>	<b>243</b>	<b>28 845</b>
Plan de Rénovation	14 135	5 051		19 186
Rénovation Nice suite sinistre	2 470			2 470
Extension	198			198
Gestion courante	6 448	301	243	6 991
<b>Dotations aux amortissements cumulés</b>	<b>- 40 558</b>	<b>- 17 172</b>	<b>- 3 987</b>	<b>- 61 717</b>
<b>Immeubles de placements - Valeur nette à la clôture</b>	<b>3 025 045</b>	<b>508 741</b>	<b>220 377</b>	<b>3 754 163</b>

Les différentes opérations sont détaillées ci- après (7.3. immeubles de placement).

## 7. DETAIL DES COMPTES DU BILAN

Sauf indication contraire, la colonne « Variation de périmètre » correspond aux actifs apportés ou acquis via l'achat ou l'apport de titres de participations ; la colonne « Acquisitions » correspond aux actifs acquis directement.

### 7.1. Immobilisations incorporelles

	31/05/2014	Acquisitions	Dotations de l'exercice	Variations de Périmètre	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Logiciels	-	124		-	124
Autres Immobilisations incorporelles	8 135	67		4 141	12 343
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>8 135</b>	<b>193</b>		<b>4 141</b>	<b>12 469</b>
Amt/Dép. logiciels	-		- 12	-	- 12
Amt/Dép. autres immos incorp.	- 3 392		- 4 606	- 357	- 8 355
<b>Amt/dép. immobilisations incorporelles</b>	<b>- 3 392</b>		<b>- 4 618</b>	<b>- 357</b>	<b>- 8 367</b>
<b>Total valeur nette</b>	<b>4 743</b>	<b>193</b>	<b>- 4 618</b>	<b>3 784</b>	<b>4 102</b>

Le poste « Autres immobilisations incorporelles » regroupe :

- dans le cadre de l'acquisition des actifs italiens, le Groupe a reconnu dès l'ouverture un incorporel, incorporel qui a été porté à 4 476 K€ à la clôture. Concomitamment, le Groupe a procédé à sa dépréciation pour son montant global. La valeur de cet incorporel est susceptible de modification en fonction de la détermination du prix définitif. (cf. 4.2.3 Bases d'évaluation).
- Dans le cadre de l'acquisition d'une société mono-site française, le Groupe a reconnu dès l'ouverture un incorporel et procédé concomitamment à sa dépréciation à hauteur de 1 164 k€ .
- les baux à construction figurant au bilan des sociétés Hyparmo SARL, SCI Pau Lescar, Carmila France, SCI des Pontots et SCI du Centre commercial Labège. Ces baux à construction sont amortis sur la durée du bail.

### 7.2. Immobilisations corporelles et en cours

Au 31 décembre 2014, les immobilisations corporelles ne sont pas matérielles.

### 7.3. Immeubles de placement

	31/05/2014	Acquisitions	Dotations de l'exercice	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Terrains et agencements	1 581 829	216 595	-	235 075	-	2 033 499
Dépréciation des terrains	-	-	-	-	-	-
<b>Net Immeubles de placement - Terrains</b>	<b>1 581 829</b>	<b>216 595</b>	<b>-</b>	<b>235 075</b>	<b>-</b>	<b>2 033 499</b>
Constructions et agencements	720 154	266 570	-	474 687	108 554	1 569 965
Amortissement des constructions et agencements	- 29 235	-	- 37 444	- 108 516	1 386	- 173 809
<b>Net Immeubles de placement - Constructions</b>	<b>690 919</b>	<b>266 570</b>	<b>- 37 444</b>	<b>366 171</b>	<b>109 940</b>	<b>1 396 156</b>
Installations générales et techniques	376 976	43 194	-	7 326	- 108 609	318 887
Amortissement des installations générales et techniques	- 21 737	-	- 12 314	- 70	- 1 387	- 35 508
<b>Net Immeubles de placement - Installations techniques</b>	<b>355 239</b>	<b>43 194</b>	<b>- 12 314</b>	<b>7 256</b>	<b>- 109 996</b>	<b>283 379</b>
Avances et acomptes s/imm. corp.	1 272	11 156	-	5 506	-	17 934
Immobilisations corporelles en cours	1 756	18 233	-	3 206	-	23 195
<b>Total Immeubles de placement nets</b>	<b>2 631 015</b>	<b>555 748</b>	<b>- 49 758</b>	<b>617 214</b>	<b>- 56</b>	<b>3 754 163</b>

Une présentation synthétique par pays est présentée au point 6.3 Investissements ventilés par secteurs opérationnels

A l'ouverture, les immeubles de placement sont constitués des actifs acquis ou apportés lors de l'Opération du 16 avril 2014 à savoir ;

l'acquisition, le 28 avril 2014, de 117 galeries marchandes auprès de Klépierre pour 1 512 639 K€ (soit 1 132 883 K€ pour les 54 galeries marchandes du périmètre France et 379 756 K€ pour les 63 galeries marchandes du périmètre Espagne, ce prix ayant été diminué de l'indemnité versée par un locataire sortant d'un montant de 1 592 k€ lors de la réalisation de l'opération);

l'apport de 78 galeries marchandes par différentes entités du groupe Carrefour pour 526 463 K€

l'acquisition de galeries marchandes via les titres des sociétés SNC KC1, KC6 et KC8 acquis auprès de Klépierre qui portent respectivement les galeries marchandes d'Antibes, de Montesson et de Nice Lingostière pour une valorisation de 249 341 K€ ;

l'acquisition de 2 galeries marchandes auprès de CP Transaction pour 21 947 K€ (sites de Bourges et Flins) ;

L'acquisition du parc d'activité commerciale de Mondevillage auprès de CPD pour 43 480 K€.

Les titres de la SCI Pau Lescar acquis auprès de CPD qui porte la galerie marchande à Pau valorisée à 36 997 K€ ;

L'apport des titres de la SARL Hyparmo par la société Hyparlo : galerie marchande de Francheville valorisée pour 10 429 K€ ;

L'apport des titres de la SCI de l'Arche par la société Immobilière Carrefour : galerie marchande de Berck sur Mer valorisée pour 9 955K€.

Enfin, en Italie, l'acquisition de 7 galeries marchandes en Italie auprès de Klépierre valorisées à 221 100 K€ ;

Au cours de l'exercice courant du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2014, les principales acquisitions sont relatives à :

l'acquisition le 30 juin 2014 de 3 galeries marchandes (sites de Auch, St Jean de Luz et Tarnos) auprès de la société Guyenne&Gascogne pour 16 524 K€ et 2 galeries marchandes (sites de Bourg en Bresse et Denain) auprès de CarCoop pour 5 323 K€ ainsi que le terrain d'assise de la galerie marchande de Trans en Provence (1.131 K€).

L'acquisition du 22 juillet 2014 du site de Laval pour un montant de 43 709 K€ (droits inclus) ainsi qu'un lot complémentaire sur Mondevillage valorisé 6 079 K€.

L'acquisition, le 28 novembre 2014, d'actifs auprès d'Unibail (dont la galerie Bab2 et Place d' Arc à Orléans) pour un montant global de 313 591 K€.

L'acquisition, par Carmila España, le 28 novembre, d'actifs auprès de Carrefour dont deux nouvelles galeries marchandes (Huelva et Talavera) valorisées 88 190 K€ et divers lots (dont Feu Vert) rattachés aux galeries acquises précédemment auprès de Klépierre.

Ces acquisitions sont complétées par les investissements réalisés essentiellement au cours de la période respectivement pour la France de 23 251 K€, 5 351 K€ pour l'Espagne et 243 K€ pour l'Italie. Ils portent essentiellement sur la rénovation des galeries.

Les entrées de périmètre sont relatives à la Transaction du 28 novembre 2014, à savoir le rachat auprès d'Unibail de titres de sociétés portant sur :

les actifs de la galerie marchande Bay1Bay2 valorisée 230 000 K€ (SAS Bay1Bay2);

la galerie marchande à Coquelles valorisée 172 875 K€ (SCI ECE),

l'extension de la galerie marchande Bab2 à Anglet valorisée 22 600 K€ (SCI des Pontots) et,

la galerie commerciale à Labège valorisée 192 234 K€ (SCI Labège)

Conformément à IAS 40, les frais d'acquisition sont répartis par composants soit au total 11 973 K€ au titre de l'Opération (Klépierre) et 4 967 K€ au titre de la Transaction (Unibail).

## ▸ Juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2014, les experts immobiliers ont procédé à l'évaluation de la juste valeur du patrimoine de Carmila (hors actifs acquis récemment dans le cadre de la Transaction du 28 novembre) selon les méthodes exposées au paragraphe 4.3.8 Immobilisations.

Les conclusions de leurs travaux sont les suivantes :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Juste valeur des actifs (acte en main)	Juste valeur des actifs (hors droits)
<b>France</b>	<b>2 137 035</b>	<b>2 006 798</b>
Catella	860 085	805 300
DTZ	1 276 950	1 201 498
<b>Espagne</b>	<b>519 392</b>	<b>503 863</b>
Catella	282 611	274 913
Cushman&Wakefield	236 781	228 950
<b>Italie</b>	<b>221 087</b>	<b>218 800</b>
Cushman&Wakefield	221 087	218 800
<b>Total Expertises</b>	<b>2 877 514</b>	<b>2 729 461</b>
<b>Patrimoine non expertisé</b>	<b>1 019 361</b>	<b>956 688</b>
France	931 170	871 067
Espagne	88 190	85 622
Immobilisations en cours et Siège	1 915	1 915

Le patrimoine non expertisé au 31 décembre 2014 correspond aux actifs acquis auprès d'Unibail (galeries commerciales BAB2, Bay1Bay2, Cité Europe à Coquelles, Labège et Place d'Arc à Orléans) et les deux galeries acquises auprès de Carrefour à Huelva et Talavera, ainsi que les immobilisations en cours et siège.

Les actifs acquis isolément sont comptabilisés à l'actif, droits inclus.

Sur la base de ces expertises et compte tenu du caractère récent des transactions (16 avril et 28 novembre 2014), aucune dépréciation n'a été constatée dans les comptes dès lors que la valeur nette comptable des actifs est inférieure à la juste valeur (cf. 4.2.3. Bases d'évaluation).

## 7.4. Participations dans les entreprises associées

	31/05/2014	Résultat	Variations de périmètre	31/12/2014
Participations dans les entreprises associées	-	54	23 318	23 372

Seule la participation dans AS Cancelas sous influence notable est intégrée par mise en équivalence.

Les principaux éléments de la situation financière de cette entreprise associée sont les suivants; il s'agit d'éléments en part du groupe:

	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Immeubles de placement	41 353
Autres actifs non courant	654
Impôts différés	67
<b>Actifs non courants</b>	<b>42 073</b>
Créances clients	369
Autres actifs courants	376
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 056
<b>Actifs courants</b>	<b>1 801</b>
<b>Total Actif</b>	<b>43 874</b>

	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>23 372</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>23 372</b>
Emprunts externes et dettes auprès des associés	18 286
Autres passifs non courants	959
<b>Passifs non courants</b>	<b>19 244</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>1 258</b>
<b>Total Passifs et Capitaux propres</b>	<b>43 874</b>

On notera qu'au 31 décembre 2014, la société a souscrit un prêt d'un montant global de 36 000 K€, réparti à parts égales auprès de ses deux associés.



## 7.5. Autres actifs non courants

	31/05/2014	Acquisitions	Variations de Périmètre	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Titres de participation non consolidés	20	10	-	30
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Avances aux entreprises associées ou non consolidées	-	-	18 000	18 000
Prêts	-	-	-	-
Dépôts de garantie	5 521	1 786	578	7 885
Autres immobilisations financières	-	485	-	485
<b>Autres actifs non courants</b>	<b>5 541</b>	<b>2 281</b>	<b>18 578</b>	<b>26 400</b>
<b>Dép. autres actifs non courants</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeur nette - Autres actifs non courant</b>	<b>5 541</b>	<b>2 281</b>	<b>18 578</b>	<b>26 400</b>

Les avances aux entreprises associées correspond au prêt accordé par Carmila España à la société AS Cancelas d'un montant de 18 000 K€.

Les dépôts de garantie inscrits à l'actif correspondent en totalité à l'obligation faite en Espagne d'immobiliser une quote-part des dépôts de garantie reçus des locataires sur un compte « séquestre » auprès des autorités administratives compétentes.

## 7.6. Clients et comptes rattachés

	31/12/2014	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Créances clients et comptes rattachés	88 574	10 456
Dépréciations	- 6 470	- 1 185
<b>Valeur nette - Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>82 104</b>	<b>9 271</b>

Les créances clients au 31 décembre 2014 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en fin d'exercice. Elles ont une échéance inférieure à un an, à l'exception des franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

## 7.7. Autres actifs courants

	31/12/2014	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	1 406	-
Créances sur personnel et organismes sociaux	25	-
Actifs financiers courant	1 057	-
Créances de TVA	25 942	3 448
Charges constatées d'avance	560	647
Autres créances	8 209	20 099
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>37 199</b>	<b>24 194</b>
Dépréciation des autres actifs courants	- 4 193	- 1 214
<b>Autres actifs courants nets</b>	<b>33 006</b>	<b>22 980</b>

## 7.8. Trésorerie nette

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/05/2014
Trésorerie	19 731	20 334
Equivalents de trésorerie	107 364	106 100
<b>Trésorerie brute</b>	<b>127 095</b>	<b>126 434</b>
Concours bancaires	- 6 522	- 102
<b>Trésorerie nette</b>	<b>120 573</b>	<b>126 332</b>

Les équivalents de trésorerie sont exclusivement constitués de parts de Sicav monétaires (valeur mobilières de placement).

## 7.9. Capitaux propres

Au 31 mai 2014, le capital social s'élevait à 236 842 342 €. Il était composé de 236 842 342 actions d'une seule catégorie, d'un euro (1€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

En novembre 2014, les Investisseurs ont procédé à une augmentation de capital de 509 744 K€ ; Carmila ayant procédé immédiatement avant, à une distribution de la prime d'émission à hauteur de 45 640 K€. Ces opérations sont décrites au point 3.1.1. Apport en numéraire par Carrefour et les Investisseurs.

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève donc à 303 913 919 €. Il est composé de 303 913 919 actions d'une seule catégorie, d'un euro (1€) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

Au 31 décembre 2014, la comptabilisation des provisions pour indemnités de départ à la retraite 495 k€ (dont 457 K€ comptabilisé à l'ouverture) -cf. 7.10 Provisions- et de la juste valeur des instruments de couverture 25 325 k€ -cf. 7.11 Passifs financiers courants et non courants- dégrade les réserves consolidées à hauteur de 25 820 k€.

Tel que prévu dans le Pacte d'Associés de Carmila en date du 16 avril 2014, les Associés de la Société bénéficient d'une clause de liquidité telle qu'exposée dans les Engagements donnés (11.2.2. Clause de liquidité).

## 7.10. Provisions

### ➤ Provisions non courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/05/2014	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	31/12/2014
Autres provisions pour risques	473	164	- 335	305
<b>Total Provisions pour risques</b>	<b>473</b>	<b>164</b>	<b>- 335</b>	<b>305</b>
Provisions pour pensions et retraites	462	28	-	523
<b>Total Provisions pour charges</b>	<b>465</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>523</b>
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>938</b>	<b>192</b>	<b>- 335</b>	<b>828</b>

Les provisions pour risques concernent principalement des litiges avec des locataires.

S'agissant des provisions pour pensions et retraites, les principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies sont exposées au point 4.3.9– Provisions – Avantages au personnel

## 7.11. Passifs financiers courants et non courants

### ► Evolution de l'endettement

	31/05/2014	Augmentation	Remboursement	Variations de Périmètre	Mise à juste valeur	31/12/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>						
<b>NON COURANTS</b>						
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	875 000	671 000	-	-	-	1 546 000
Frais d'émission d'emprunts	- 11 984	- 5 144	1 557	-	-	- 15 571
Instruments dérivés passifs - non courant	-	- 380	-	-	25 210	24 830
Location-financement	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-	-	-
<b>Total Dettes financières non courantes</b>	<b>863 016</b>	<b>665 476</b>	<b>1 557</b>	<b>-</b>	<b>25 210</b>	<b>1 555 259</b>
<b>COURANTS</b>						
Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit	-	1 351	- 1 958	-	-	1 351
Concours bancaires courants	102	5 101	-	1 319	-	6 522
<b>Total Dettes financières courantes</b>	<b>102</b>	<b>6 452</b>	<b>- 1 958</b>	<b>1 319</b>	<b>-</b>	<b>7 873</b>
<b>Endettement Brut</b>	<b>863 118</b>	<b>671 928</b>	<b>- 401</b>	<b>1 319</b>	<b>25 210</b>	<b>1 563 132</b>

### ► Tirages bancaires

Carmila et un pool de banques ont conclu le 15 décembre 2013 une Convention de Crédits d'un montant total de 1 400 000 K€, dont 1 050 000 K€ au titre d'une tranche A destinée à financer partiellement l'acquisition des actifs immobiliers du périmètre Klépierre.

Un tirage initial de 875 000 K€ sur la tranche A de la Convention de Crédits a été effectué par Carmila le 16 avril 2014 en vue de financer les acquisitions d'actifs immobiliers et de titres faites auprès de Klépierre.

Au cours de l'exercice, un tirage additionnel d'un montant de 175 000 K€ sur cette même tranche A de la Convention de Crédits a été reçu le 16 juin 2014 en vue de financer principalement de futurs projets d'acquisition.

Par ailleurs, Carmila et un pool bancaire ont conclu en date du 17 septembre 2014 une convention de crédits auprès d'un pool bancaire destinée à financer partiellement l'acquisition des actifs des périmètres Unibail et Carrefour (la Convention de Crédits Kart II). Carmila a ainsi souscrit à une ligne « Facility A » d'un montant de 496.000.000 € et une ligne revolving de 124.000.000 €.

Le tirage de la ligne Facility A, pour son montant global, a été reçu par Carmila en date du 27 novembre 2014.

Les frais relatifs à la mise en place de ces lignes de crédit se sont élevés à 17 439 K€ dont :

12 295 K€ pour la Convention de Crédits du 15 décembre 2013 comptabilisés à l'ouverture et amortis à hauteur de 311 K€ et de

5 144 K€ pour la Convention de Crédits Kart II comptabilisés au cours de l'exercice.

Ces frais ont été étalés selon la méthode du coût amorti avec un impact de 1 557 k€ sur la période.

## Opérations de couverture

Parallèlement, Carmila a mis en place une politique de couverture de taux au travers de swap et de cap afin de réduire son risque de taux dans le temps. Les opérations de couverture portent sur 62% de la dette brute et 68 % de la dette nette au 31 décembre 2014. Ce pourcentage a été porté à 70 % avec la souscription d'un swap de 25 M€ en janvier 2015 (cf. 12.3 Evénements postérieurs à la clôture), permettant ainsi à Carmila de respecter ses engagements bancaires de couverture à hauteur de 70% de sa dette financière nette.

Au 31 décembre 2014, Carmila a souscrit des 13 contrats de swap de pour fixer son taux d'intérêt, portant sur un nominal de 675 000 K€ (échéances à 4, 6 et 10 ans). Par ailleurs, Carmila a plafonné sa dette en souscrivant à 4 cap portant sur un nominal de 300 000 K€ avec des dates de maturité compris entre juin 2018 et décembre 2019.

Ces instruments de couverture ont été appréhendés en Cash Flow Hedge. Il en résulte un impact négatif de juste valeur de 25 210 K€ comptabilisé en contrepartie des capitaux propres.

## Répartition des dettes financières par échéances

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Tirage bancaire - Tranche A	1 546 000	-	-	-	-	1 546 000
Intérêts courus sur emprunts courant	1 351	1 351	-	-	-	-
Frais d'émission d'emprunt	-15 571	-3 584	-3 684	-3 768	-3 747	-788
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 531 780</b>	<b>-2 233</b>	<b>-3 684</b>	<b>-3 768</b>	<b>-3 747</b>	<b>1 545 212</b>
Instruments dérivés passifs - non courant	24 830	-	-	-	-	24 830
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires courants	6 522	6 522	-	-	-	-
<b>Endettement brut par échéance</b>	<b>1 563 132</b>	<b>4 289</b>	<b>- 3 684</b>	<b>- 3 768</b>	<b>- 3 747</b>	<b>1 570 042</b>

## 7.12. Dettes fournisseurs

	31/12/2014	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Fournisseurs	6 642	9 341
Fournisseurs, factures non parvenues	19 797	18 359
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>26 439</b>	<b>27 700</b>

## 7.13. Autres dettes courantes

	31/12/2014	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Dettes sur immobilisations	11 077	399
Avances et acomptes reçus sur commandes	-	-
Dettes sociales	4 837	1 874
Dettes fiscales hors IS	16 855	1 895
Dettes diverses	5 665	2 667
Produits constatés d'avance	55 509	12 300
<b>Autres dettes courantes</b>	<b>93 943</b>	<b>19 135</b>

## 8. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET

Pour mémoire, la colonne 31/05/2014 couvre l'activité depuis la création de la société (4 décembre 2013) jusqu'au 31 mai 2014, date de clôture anticipée de la maison mère, avec un début d'exploitation du Groupe à compter du 16 avril 2014. La colonne 31/12/2014 représente 7 mois d'activité entre le 1<sup>er</sup> juin 2014 et la clôture.

cf. 4.1 Informations relatives à l'entreprise

### 8.1. Loyers nets

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/05/2014
Loyers	109 913	21 378
Droits d'entrée et autres indemnités	454	20
<b>Revenus locatifs</b>	<b>110 367</b>	<b>21 398</b>
Impôt foncier	- 6 067	- 60
Refacturations aux locataires	5 112	70
<b>Impôt foncier non récupérés</b>	<b>- 955</b>	<b>10</b>
Charges locatives	- 18 199	- 3 573
Refacturations aux locataires	17 546	2 854
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>- 653</b>	<b>- 719</b>
Pertes et dépréciation sur créances	- 6 398	- 1 214
Autres charges	- 2 216	- 72
<b>Charges sur immeuble (propriétaire)</b>	<b>- 8 606</b>	<b>- 1 294</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>100 153</b>	<b>19 395</b>

### 8.2. Autres charges

Cf. 1.2 Etat du résultat net.

Les autres charges, d'un montant global de 10 800 K€ sur les 7 mois d'exercice comprennent principalement les coûts de structure. Ils regroupent principalement les honoraires versés au groupe Carrefour pour les travaux objets de la convention de prestations de services (comptabilité, ressources humaines, services généraux...), les dépenses d'expertise du parc immobilier, les honoraires de communication financière et de publicité les frais de déplacement et de mission ainsi que les jetons de présence.

### 8.3. Autres produits

Les autres produits correspondent à des refacturations de coûts de structure principalement au groupe Carrefour (refacturation de frais de personnel des directions de centres et support marketing dédié au soutien à la direction de centres).



## 8.4. Frais de personnel et effectifs

### ➤ Frais de personnel

Le montant des frais de personnel représente 8 592 K€ au 31 décembre 2014.

Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 5 355 K€, la charge afférente aux charges sociales à 2 598 K€, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 199 K€ et les autres charges de personnel (dont participation et intéressement) à 417 k€.

La comptabilisation des engagements au titre de régimes à prestations définies (indemnités de départ en retraite) s'est traduit par l'enregistrement d'une dotation pour provision de 23 K€ en résultat.

Pour la distinction des régimes à cotisations définies et prestations définies, cf. 4.3.9 Provisions- Avantages au personnel.

### ➤ Effectifs

Au 31 décembre 2014, le groupe Carmila compte 74 salariés en France au travers de sa filiale Almia Management, 26 salariés en Espagne et 2 en Italie.

## 8.5. Amortissements, provisions et dépréciation

Ce poste est composé de dotations aux amortissements des immeubles de placement pour un montant de 49 753 K€ pour les 7 mois d'exercice, Elles se répartissent comme suit :

Périmètre France : 32 246 K€

Périmètre Espagne : 14 253 K€

Périmètre Italie : 3 254 K€

La dotation de 4 619 k€ (dont 143 K€ en France et 4 476 K€ en Italie) correspond pour l'essentiel à la dépréciation d'incorporels tels qu'exposée au point 7.1. Immobilisations incorporelles.

Enfin, la reprise nette de provisions pour risques et charges est à rapporter des mouvements sur l'exercice des provisions pour risques (cf. 7.10 Provisions).

## 8.6. Résultat financier

### ➤ Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/05/2014
Charges d'intérêts sur emprunts après couverture	- 14 432	- 2 269
Autres charges financières	1	-
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>- 14 431</b>	<b>- 2 269</b>
Produits d'intérêts des prêts et comptes courants	70	-
Autres produits financiers	567	80
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 13 794</b>	<b>- 2 189</b>

Au 31 décembre 2014, les principaux postes s'analysent comme suit :

Coût de la dette brute : -11 113 K€ vs -1 946 K€ à l'ouverture

Etalement des frais d'émission d'emprunts : -1 557 K€ vs -311 K€ à l'ouverture

Charges nettes sur dérivés de couverture : -1 617 k€

Rémunération de la trésorerie : 423 K€

## Autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/05/2014
Produits financiers de participation	1	-
Variation de valeur des instruments financiers	- 548	-
Autres produits financiers	1	-
Autres charges financières	- 1 069	- 295
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>- 1 615</b>	<b>- 295</b>

Les autres charges financières se composent de la variation en juste valeur des instruments de couverture (partie inefficace) et des commissions de non utilisation sur les lignes non tirées. (cf. 11.1.1 Engagements des banques prêteuses).

## 9. IMPÔTS

### 9.1. Charges d'impôts

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/05/2014
Impôt différé	934	532
Impôt exigible	- 1 797	- 329
<b>Total produits/(charges) d'impôt</b>	<b>- 863</b>	<b>203</b>

La charge d'impôt du Groupe s'établit à -863 K€ au 31 décembre 2014.

Le rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique se résume de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/14	31/05/14
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 821	1 238
Charge d'impôt	- 863	203
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-	-
<b>Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées</b>	<b>14 684</b>	<b>1 035</b>
Taux d'impôt normal de la société mère	34,43%	34,43%
<b>Produit/ (Charge) d'impôt théorique</b>	<b>- 5 056</b>	<b>- 356</b>
Exonération du résultat sur le secteur SIIIC	11 979	1 582
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	16	-
CVAE	- 36	-
Différences permanentes	- 2 559	- 52
Effets des différences de taux d'imposition	- 179	- 39
Effets des déficits non activés	- 5 028	- 931
<b>Produit/(charge) d'impôt effectif</b>	<b>- 863</b>	<b>203</b>
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>5,88%</b>	<b>-19,61%</b>

Les déficits non activés correspondent pour l'essentiel au déficit généré par une société SIIC sur son secteur non exonéré. Ce déficit n'a pas été activé car la probabilité qu'il y ait dans le futur des bénéfices imposables pour absorber ce déficit n'est pas établie.

## 9.2. Impôts exigibles et différés actifs et passifs

### ➤ Créances et dettes d'impôts exigibles

Crédits d'impôt	14	-
<b>Total créances d'impôts</b>	<b>14</b>	<b>-</b>
Dettes d'impôts - non courant	639	958
Dettes d'impôts - courant	9 384	649
<b>Total dettes d'impôts</b>	<b>10 023</b>	<b>1 607</b>

Comme expliqué en note 2.6. Options SIIC, les sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés ont opté pour le régime SIIC en date du 1<sup>er</sup> juin 2014. A ce titre, une dette correspondant à l'« Exit Tax » est comptabilisée pour 639 K€ en dettes d'impôts - non courant et pour 6 991 K€ en dettes d'impôts - courant.

Le solde du poste « Dettes d'impôts – courant » correspond également à une dette d'impôt sur les sociétés pour 1 810 K€ chez Carmila Italia, 654 K€ pour l'Espagne et 88K€ pour Almia Management.

### ➤ Impôts différés actifs et passifs

(en milliers d'euros)	31/05/2014	Incidence résultat	Variations de périmètre	Autres	31/12/2014
Impôts différés - actif	799	2 311	-	- 288	2 822
Impôts différés - passif	11 261	1 934	-	385	13 580
<b>Solde net d'impôt différé</b>	<b>- 10 462</b>	<b>377</b>	<b>-</b>	<b>- 673</b>	<b>- 10 758</b>
<b>Ventilation de l'impôt différé par nature</b>					
Immeubles	- 11 157	- 1 282	-	- 673	- 13 112
Déficits fiscaux	695	1 659	-	-	2 354
Instruments financiers	-	-	-	-	-
Autres éléments	-	-	-	-	-
<b>Solde net d'impôt différé par Nat</b>	<b>- 10 462</b>	<b>377</b>	<b>-</b>	<b>- 673</b>	<b>- 10 758</b>

## **10. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE**

### **10.1. Risque de crédit**

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou un débiteur viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients, des investissements financiers réalisés pour placer des excédents de trésorerie et des contrats de couverture ayant pour contrepartie des établissements financiers.

En France, comme en Espagne ou Italie, les créances clients sont détenues sur des locataires dont aucun ne représente un pourcentage élevé des revenus concernés. En outre, les locataires versent à la signature des contrats de bail des dépôts de garantie ou cautions qui représentent en moyenne trois mois de loyer. Par ailleurs, le Groupe œuvre à la mise en place de procédures de vérification de la solidité financière de ses clients, de suivi et de relance systématique en cas d'impayés.

Les placements de trésorerie sont effectués sur des instruments de qualité, excluant tout placement spéculatif ou à risque.

Les contrats de couverture sont destinés à la couverture du risque de taux d'intérêt et sont réservés à des opérations de couverture non spéculatives. Ces opérations ont pour contrepartie des banques de premier plan.

### **10.2. Risque de liquidité**

Le risque de liquidité représente le risque encouru par le Groupe dans l'hypothèse où il rencontrerait des difficultés à rembourser ses dettes arrivées à échéance.

La politique de Carmila est de s'assurer que les liquidités dont elle dispose permettent de couvrir ses obligations. A court terme, le risque de liquidité est maîtrisé car la trésorerie et les placements financiers, d'un montant de 127 095 K€ à fin décembre 2014, couvrent très largement les passifs courants.

Carmila dispose par ailleurs de deux lignes de crédit revolving non tirées d'un montant respectif de 350 000 K€ et 124 000 K€.(cf. ci après 11.1.1 Engagement des Banques prêteuses).

Pour mémoire, le remboursement des emprunts souscrits par le Groupe dans le cadre des deux Conventions de Crédits est à échéance décembre 2018 pour la première Convention de Crédit de 1 400 000 000 et septembre 2019 pour la deuxième Convention de Crédit souscrite pour 620 000 000 €.

### **10.3. Risque de taux**

On distingue les risques induits par les variations des taux de change, des taux d'intérêts ou de variations sur le marché d'actions de sociétés cotées.

Carmila exerçant ses activités exclusivement en zone euro, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

S'agissant du risque d'intérêts, Carmila a mis en œuvre une politique de couverture avec la mise en place d'instruments dérivés (swaps de taux et option plain vanilla) telle que décrite en point 4.3.11 Instruments financiers.

Le Groupe ne détenant aucune action de sociétés cotées, il n'est pas exposé au risque de variation de cours boursier.

## 11. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 11.1. Engagements reçus

#### 11.1.1. Engagement des Banques prêteuses

Carmila dispose de 350.000.000 € de crédit revolving non tiré, disponibles dans le cadre de la Convention de Crédits signé en date du 15 décembre 2013 et amendé le 14 avril 2014 (cf. 2.Historique de la création de la société).

En outre, dans le cadre du projet Kart II (cf. 3.1 Le projet Kart II (Protocole Unibail), la Société a souscrit une ligne revolving non tirée de 124.000.000 € (Convention de Crédits Kart II du 17 septembre 2014).

#### 11.1.2. Engagement sur contrat de location

(en milliers d'euros)	31/12/14	moins de 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
France	623 619	153 606	325 742	144 271
<b>Total</b>	<b>623 619</b>	<b>153 606</b>	<b>325 742</b>	<b>144 271</b>

### 11.2. Engagements donnés

#### 11.2.1. Covenants bancaires

Les Conventions de Crédits d'un montant total en principal de 1.400.000.000 € d'une part et de 620 000 000 € d'autre part, conclues entre Carmila et les Banques prêteuses est assortie des covenants bancaires suivants :

- *Interest Cover* : le ratio *EBITDA / Cout net de l'endettement financier* doit être supérieur à 2.00 aux dates de test

- *Loan to Value* : le ratio *Dette nette financière consolidée / Juste valeur des actifs de placement hors droits* ne doit pas excéder 0.55 aux mêmes dates.

Le non respect de ces ratios donne aux prêteurs la faculté d'exiger le remboursement anticipé leurs concours.

La première période de test est fixée au 31 décembre 2014.

La Convention de Crédits prévoit également pendant toute la durée du prêt un seuil maximal de dette gagée par rapport au montant global de la juste valeur des immeubles de placement, cette dernière devant atteindre à tout moment un montant minimal de 1.000.000.000 €.

#### 11.2.2. Clause de liquidité

Dans le Pacte d'associés de Carmila en date du 16 avril 2014, conclu entre les associés de la société, il est prévu une clause de liquidité par laquelle à défaut d'introduction en Bourse dans un délai de 6 ans, les actionnaires autres que Carrefour pourront demander à bénéficier d'une liquidité sur une quote-part de leurs titres en pouvant excéder 10 % du capital social par an.

Toutefois, cette clause n'emporte pas promesse unilatérale d'achat compte tenu de l'évolution de la jurisprudence qui a exclu l'exécution forcée d'une telle clause. Par ailleurs, les conditions par lesquelles la société peut satisfaire l'obligation d'introduction en Bourse n'étant pas définies, la société contrôle largement la mise en œuvre de son introduction en Bourse.



## 12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 12.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

#### ➤ Méthode de détermination de la juste valeur

Les valeurs de marché des instruments de change et de taux sont déterminées sur la base de modèles d'évaluation reconnus sur le marché, ou par recours aux cotations établies par des établissements financiers tiers.

Les valeurs estimées par des modèles de valorisation sont basées sur l'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus pour les instruments à terme fermes et sur les modèles Black-Scholes pour les instruments optionnels. Ces modèles utilisent des paramètres calibrés à partir de données de marché (courbes de taux, taux de change) obtenus de fournisseurs de données financières reconnus.

La juste valeur de la dette à long terme est estimée à partir de la valeur boursière des emprunts obligataires, ou à partir de la valeur de tous les flux futurs actualisés sur la base des conditions de marché sur un instrument similaire (en termes de devise, échéance, type d'intérêt et autres facteurs).

L'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés intègre une composante « risque de contrepartie » pour les instruments dérivés actifs et une composante « risque de crédit propre » pour les instruments dérivés passifs. Le risque de contrepartie est calculé selon la méthode dite des « pertes attendues » (« Expected loss ») et tient compte de l'exposition au risque de défaut, de la probabilité de défaut ainsi que du taux de perte en cas de défaut. La probabilité de défaut est déterminée sur la base des données de marché disponibles pour chaque contrepartie (approche dite « des CDS implicites »).

### 12.2. Transactions avec les parties liées

L'ensemble des conventions ci-après a été signé à la Date de Réalisation du 16 avril 2014. La durée de ces conventions est fixée à 5 années jusqu'au 15 avril 2019. Conformément aux termes des conventions, les montants indiqués correspondent aux montants facturés pour l'année 2014, prorata temporis soit du début d'activité du Groupe (16 avril) au 31 décembre 2014.

#### ➤ France :

(en milliers d'euros)

	31/12/2014 (8,5 mois)
<b>Convention de partenariat Rénovations et Développement Carmila- Carrefour</b>	<b>ns</b>
<b>Mandat exclusif - Carrefour Property Gestion</b> Gestion locative et asset management	<b>2 109</b>
<b>Contrat de prestations de services entre Carmila France et Carrefour Administratif France</b> Assurances, juridique (corporate et contentieux), fiscalité, comptabilité, trésorerie, paie	<b>216</b>
<b>Contrat de prestations de services - Carmila et Carrefour</b> Comptabilité, Veille IFRS, fiscalité, assistance juridique, assurance	<b>44</b>
<b>Contrat de prestations de services entre CPF Asset Management et Carmila France</b> Juridique immobilier, ressources humaines, contrôle de gestion, services généraux	<b>362</b>
<b>Total facturé à Carmila en France</b>	<b>2 731</b>
<b>Sous Mandats de Directeurs de centre avec Carrefour Property Gestion</b> Contrat facturé par Almia Management	<b>-2 853</b>
<b>Mandats exclusifs- Carrefour Property France, Immobilière Carrefour, Hyparlo, Société des grands magasins Garonne Adour (SOGARA) et Carrefour Property Development</b> Commercialisation et de gestion des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Speciality Leasing)	<b>-140</b>
<b>Net - France (produit)</b>	<b>-122</b>

## » Espagne :

(en milliers d'euros)

31/12/2014  
(8,5 mois)

<b>Mandat exclusif - Carrefour Property España. Carrefour Norte SL et Carrefour Navarra</b>	<b>947</b>
Gestion locative	
<b>Sous Mandats de directeur de centre avec Carrefour Property España</b>	<b>251</b>
Carrefour Gran Sur (La Linea de la Concepcion) Carrefour Los Angeles (Madrid) et Carrefour Penacastillo (Santander)	
<b>Contrat de prestations de services - Centros Comerciales Carrefour</b>	<b>318</b>
Assurances, Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, trésorerie, IT, paie, services généraux	
<b>Contrat de prestations de services - Carrefour Property España</b>	<b>242</b>
Technique, Ressources Humaines	
<b>Total facturé à Carmila en Espagne</b>	<b>1 757</b>
<b>Mandat exclusif - Carrefour Property España. Carrefour Norte SL et Carrefour Navarra</b>	<b>-111</b>
Asset management	
<b>Mandats exclusifs - Carrefour Property España, Carrefour Navarra, Carrefour Norte</b>	<b>-253</b>
Commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Speciality Leasing)	-233
Gestion des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Speciality Leasing)	-21
<b>Net - Espagne (charge)</b>	<b>1 394</b>

## » Italie :

(en milliers d'euros)

31/12/2014 (8,5  
mois)

<b>Contrat de prestations de services avec GS S.p.A.</b>	<b>181</b>
Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, technique	
<b>Contrat de prestations de services avec Carrefour Property Italia S.r.l.</b>	<b>69</b>
Contrôle de gestion, Services généraux	
<b>Contrat de prestations de services avec Carrefour Italia Finance S.r.l.</b>	<b>14</b>
Trésorerie	
<b>Mandats exclusifs avec Carrefour Property Italia S.r.l.</b>	<b>56</b>
Commercialisation et de gestion des emplacements situés dans les galeries marchandes (Speciality Leasing)	
<b>Mandat exclusif avec Carrefour Property Italia S.r.l.</b>	<b>381</b>
Gestion locative, asset management, commercialisation	
<b>Total Italie (charge)</b>	<b>701</b>

### 12.3. Evénements postérieurs à la clôture

Carmila a signé en date du 13 novembre 2014 une promesse de vente portant sur une galerie à Montluçon. Après levée des conditions suspensives, Carmila a conclu cette acquisition pour un montant de 19.7 M€ droit inclus le 9 janvier 2015.

Le 29 janvier 2015, Carmila a procédé à l'acquisition auprès de CBRE de trois galeries commerciales à Mont Saint Aignan, Puget sur Argens et Sannois portant sur un montant global de 88.3 M€

Par ailleurs, le 19 janvier 2015, Carmila a souscrit un SWAP de 25 M€ avec un départ au 16 mars 2015 à échéance au 16 décembre 2022.

#### 12.4. Identités des sociétés consolidantes

Carmila est intégrée par mise en équivalence dans les comptes du Groupe Carrefour via sa filiale CRFP 15.

#### 12.5. Relations avec les commissaires aux comptes

Les montants indiqués correspondent aux montants facturés depuis le début d'activité du Groupe (16 avril 2014) aux 31 décembre 2014 soit 8.5 mois d'activité.

<i>(en milliers d'euros)</i>	KPMG	ACE	31/12/2014
<b>Honoraires facturés au titre du contrôle légal</b>	<b>480</b>	<b>60</b>	<b>540</b>
Carmila	162	19	181
Filiales intégrées globalement	318	41	359
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>18</b>
Carmila	-	-	-
Filiales intégrées globalement	18	-	18
<b>Total</b>	<b>498</b>	<b>60</b>	<b>558</b>

