



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.

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés au 31 mai
2014**

Exercice de 6 mois clos le 31 mai 2014
Carmila S.A.S.
58, avenue Emile Zola - 92100 Boulogne-Billancourt
Ce rapport contient 56 pages



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

ACE
ACE AUDIT
MEMBRE DE L'ALF
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 au 31 mai 2014

Exercice de 6 mois clos le 31 mai 2014

Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaires aux comptes de Carmila S.A.S. et en application du règlement (CE) n°809/2004 dans le cadre du projet d'admission de titres de créance à la négociation sur le marché Euronext Paris, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de Carmila S.A.S. relatifs à l'exercice de 6 mois allant du 4 décembre 2013 au 31 mai 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes consolidés ont été établis sous la responsabilité du Président de la société. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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 consolidés. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, le patrimoine et la situation financière de l'entité au 31 mai 2014, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.



Carmila S.A.S.
Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés au 31 mai 2014
2 juin 2015


Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Paris La Défense, le 2 juin 2015

Paris, le 2 juin 2015

KPMG Audit ID

ACE Auditeurs et Conseils d'Entreprise


Eric Ropert
Associé


Emmanuel Charrier
Associé

COMPTES CONSOLIDES
au 31 mai 2014



Sommaire

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 mai 2014.....	4
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
2. HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA SOCIETE	10
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
3. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION	14
3.1. Informations relatives à l'entreprise.....	14
3.2. Référentiel comptable et modalités de consolidation	14
3.2.1. Référentiel IFRS appliqué.....	14
3.2.2. Principales estimations et jugements du management.....	15
3.2.3. Bases d'évaluation.....	15
3.3. Méthodes comptables	17
3.3.1. Périmètre et méthodes de consolidation.....	17
3.3.2. Information sectorielle.....	18
3.3.3. Regroupements d'entreprises.....	18
3.3.4. Conversion des états financiers des sociétés étrangères	18
3.3.5. Conversion des opérations réalisées en devises.....	19
3.3.6. Transactions éliminées dans les états financiers consolidés.....	19
3.3.7. Classification au bilan	19
3.3.8. Immobilisations.....	19
3.3.9. Provisions	23
3.3.10. Impôts exigibles et différés	25
3.3.11. Instruments financiers.....	25
3.3.12. Résultat par action.....	28
3.3.13. Etat du résultat net	28
4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	30
5. INFORMATIONS SECTORIELLES	31
5.1. Compte de résultat par secteur opérationnel.....	31
5.2. Eléments de l'état de situation financière par secteur opérationnel	32
5.3. Investissements ventilés par secteurs opérationnels	34
6. DETAIL DES COMPTES DU BILAN	35
6.1. Immobilisations incorporelles.....	35
6.2. Immobilisations corporelles et en cours.....	35
6.3. Immeubles de placement	36

6.4. Autres actifs non courants	37
6.5. Clients et comptes rattachés	37
6.6. Autres actifs courants	37
6.7. Trésorerie nette.....	38
6.8. Capitaux propres.....	38
6.9. Provisions	38
6.10. Passifs financiers courants et non courants	39
6.11. Dettes fournisseurs	39
6.12. Autres dettes courantes	40
7. DETAIL DES COMPTES DU RESULTAT NET	41
7.1. Loyers nets	41
7.2. Autres charges	41
7.3. Autres produits.....	41
7.4. Frais de personnel et effectifs.....	42
7.5. Amortissements, provisions et dépréciation	42
7.6. Résultat financier.....	42
8. IMPÔTS.....	43
8.1. Charges d'impôts	43
8.2. Impôts exigibles et différés actifs et passifs	44
9. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE.....	45
9.1. Risque de crédit.....	45
9.2. Risque de liquidité.....	45
9.3. Risque de taux.....	45
10. ENGAGEMENTS HORS BILAN	46
10.1. Engagements reçus	46
10.1.1. <i>Engagement des Banques prêteuses</i>	46
10.1.2. <i>Engagement sur contrat de location</i>	46
10.2. Engagements donnés.....	46
10.2.1. <i>Covenants bancaires</i>	46
10.2.2. <i>Clause de liquidité</i>	46
11. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	47
11.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur.....	47
11.2. Transactions avec les parties liées.....	47
11.3. Evénements postérieurs à la clôture	48
11.3.1. <i>Le projet Kart II (Protocole Unibail)</i>	48
11.3.2. <i>Autres acquisitions</i>	52
11.3.3. <i>Restructuration interne</i>	52
11.3.4. <i>Mise en place de la couverture de la dette</i>	52
11.4. Identités des sociétés consolidantes.....	52
11.5. Relations avec les commissaires aux comptes.....	53

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 MAI 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.

cf. 3.1. Informations relatives à l'entreprise

1.1. Etat consolidé de la situation financière

ACTIFS

(en milliers d'euros)

		<u>31/05/2014</u>
Immobilisations incorporelles	<i>Note 6.1</i>	4 743
Immobilisations corporelles	<i>Note 6.2</i>	-
Immeubles de placement	<i>Note 6.3</i>	2 631 015
Participations dans les entreprises associées	<i>Note 6.4</i>	-
Autres actifs non courants	<i>Note 6.5</i>	5 541
Impôts différés	<i>Note 8.2</i>	799
Actifs non courants		2 642 098
Créances clients	<i>Note 6.5</i>	9 271
Créances d'impôt	<i>Note 8.2</i>	-
Autres actifs courants	<i>Note 6.6</i>	22 981
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 6.7</i>	126 434
Actifs courants		158 686
Total Actif		2 800 784

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

		31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Capital social		236 842
Primes liées au capital		1 593 159
Réserves consolidées		- 457
Résultat consolidé		1 234
Capitaux propres, part du groupe		1 830 778
<hr/>		
Participations ne donnant pas le contrôle		4 539
Participations ne donnant pas le contrôle		4 539
<hr/>		
Capitaux propres	<i>Note 6.8</i>	1 835 317
<hr/>		
Provisions non courantes	<i>Note 6.9</i>	938
Dettes financières non courantes	<i>Note 6.10</i>	863 016
Dépôts et cautionnements		39 750
Dettes non courante d'impôts et Impôts différés	<i>Note 8.2</i>	12 219
Passifs non courants		915 923
<hr/>		
Dettes fournisseurs	<i>Note 6.11</i>	27 700
Dettes financières courantes	<i>Note 6.10</i>	2 060
Autres dettes courantes	<i>Note 6.11</i>	19 135
Dettes d'impôt exigible courant	<i>Note 8.2</i>	649
Passifs courants		49 544
<hr/>		
Total Passifs et Capitaux propres		2 800 784

1.2. Etat du résultat net

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/05/2014
Revenus locatifs	21 398
Charges du foncier	10
Charges locatives non récupérées	- 719
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 1 294
Loyers nets	19 395
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1
Marge sur promotion immobilière	-
Autres charges	- 1 606
Autres produits	60
Frais de personnel	- 1 077
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 11 960
Dotations aux amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	- 1 192
Reprises/(dotations) aux provisions pour risques et charges	-
Autres produits opérationnels	-
Autres charges opérationnelles	- 102
Résultat opérationnel	3 519
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	68
Coût de l'endettement financier brut	- 2 257
Coût de l'endettement financier net	- 2 189
Autres produits et charges financiers	- 295
Résultat financier	- 2 484
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-
Résultat avant impôts	1 035
Impôts sur les bénéfices	203
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 238
Part du groupe	1 243
Participations ne donnant pas le contrôle	5
Nombre d'actions composant le capital social de Carmila	236 842 342
Résultat par action en euro	0,01
Résultat dilué par action en euro	0,01

1.3. Etat du résultat global

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

1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/05/2014
Résultat net total consolidé	1 238
Ajustements	
Elim. du résultat des mises en équivalence	-
Elim. des amortissements et provisions	13 152
Elim. variation de juste valeur au résultat	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	14 390
Elim. de la charge (produit) d'impôt	- 203
Elim. du coût de l'endettement financier net	2 201
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	16 388
Incidence de la variation des créances clients	- 6 556
Incidence de la variation des dettes fournisseurs	24 866
Incidence de la variation des dépôts et cautionnements	29 989
Incidence des autres débiteurs et créditeurs	- 6 881
Impôts payés	- 3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	57 803
Incidence des variations de périmètre	- 493 876
Acquisition d'immeubles de placement et autres immobilisations	- 1 589 404
Acquisition d'actifs financiers	-
Variation des prêts et avances consentis	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	- 2 083 280
Augmentation de capital	1 289 036
Emission d'emprunts	875 000
Intérêts versés augmentés des frais d'émission d'emprunts	- 12 295
Intérêts encaissés	-
Dividendes payés	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	2 151 809
Incidence de la variation des taux de change	-
Incidence des changements de principes comptables	-
Variation de la trésorerie	126 332
Trésorerie d'ouverture	-
Trésorerie de clôture	Note 6.7 126 332

1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	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				
Situation à l'ouverture de l'exercice 2014.05	0	-	-	-	-	-	0	-	0
Résultat de la période	-	-	-	-	-	1 234	1 234	5	1 238
Résultat global de la période	-	-	-	-	-	1 234	1 234	5	1 238
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
Situation à la clôture de l'exercice 2015.12	236 842	1 593 159	-	- 457	- 457	1 234	1 830 778	4 539	1 835 317

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,
 - (α) une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (les **OPCIs**) et
 - (β) 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 apporteurs 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 11.3 Evénements postérieurs à la clôture).

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 €.

Postérieurement à la clôture, 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

Postérieurement à la clôture, 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^{er} 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 covoolumistes ou copropriétaires-tiers.

3. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

3.1. 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.

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.

Au 31 mai 2014, il est présent dans 3 pays, emploie 71 personnes en France, 25 en Espagne et 2 en Italie et est propriétaire d'un portefeuille de 167 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 41 sites en France pour une valeur de marché de 0,7 milliard d'euros,

Carmila, la maison-mère, est une SIIC de droit français. Son siège social est situé au 58, Avenue Emile Zola – 92100 Boulogne- Billancourt. 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 sur un exercice ouvert du 4 décembre 2013 au 31 mai 2014 avec un démarrage d'activité à compter du 16 avril 2014.

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

3.2. Référentiel comptable et modalités de consolidation

3.2.1. 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, arrêtés le 1^{er} juin 2015, par le Président de la Société. Ces comptes ont été établis le 3 mars 2015 pour les besoins des données comparatives aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014, et de ce fait il a été décidé de ne pas rouvrir la date de prise en compte des événements postérieurs à la clôture qui demeure le 3 mars 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

Au 31 mai 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 mai 2014 :**

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations évoquées ci-après dont l'application n'est pas obligatoire au 31 mai 2014 telle qu'IFRIC 21 « Droits et Taxes », application à compter des exercices ouverts au 17 juin 2014.

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements de normes sont en vigueur pour l'exercice ouvert après le 1^{er} janvier et ne sont pas applicables par anticipation dans ces états financiers :

- 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

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

3.2.2. 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.

3.2.3. 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 :

	Carrefour	Klépierre
Sociétés apportées	-Hyparmo SARL -SCI de L'Arche	
Sociétés acquises	-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^{er} 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.

Postérieurement à la clôture, au 31 décembre 2014, 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 2014, 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, 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 apportées 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.

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 2014.

3.3. Méthodes comptables

3.3.1. 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).

3.3.2. 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.

3.3.3. 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. 3.3.8 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, au regard de l'Opération qui a été structurée 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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.

3.3.7. 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.

3.3.8. 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. 3.3.3 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'arrêt des comptes est précisée ci-après au point 6.3 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. 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. Lors de ces campagnes d'expertise, les actifs sont visités. Ces évaluations font également l'objet d'une actualisation lors des trimestres intermédiaires (mars et septembre). Dans ce cas, les évaluations sont réalisées sur pièces. Leurs évaluations sont conformes aux règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors ('Red Book').

Au 31 mai, compte tenu de la transaction récente au 16 avril 2014 et de l'absence d'événement significatif entre le 16 avril 2014 et le 31 mai 2014, Carmila n'a pas avancé la date d'évaluation de son patrimoine, les experts ont donc livré leurs premiers travaux d'évaluation à la fin du premier semestre 2014.

Pour réaliser leurs travaux, les experts ont 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 mai 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 mai 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.

3.3.9. Provisions

➤ Avantages au personnel

Au 31 mai 2014, le Groupe compte 71 salariés en France via la société Almia Management, 25 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 actuaire 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 coût 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 mai 2014, le Groupe a appliqué les principales hypothèses actuarielles, telles que détaillées ci-dessous :

Taux d'actualisation : 2,30%

Evolution des rémunérations : 2,2 %

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.

3.3.10. Impôts exigibles et différés

↳ Régime fiscal pour les Sociétés d'investissement immobilier cotées

Le 1^{er} 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^{er} 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.

3.3.11. 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 mai 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 mai 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 mai 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,
- ainsi que les concours bancaires (trésorerie passive).

Au 31 mai 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.

► 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.

Postérieurement à la clôture (cf. 11.3 Evénements postérieurs à la clôture), 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...).

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.

Au 31 mai, aucune opération de couverture n'ayant été conclue, aucune écriture n'a été comptabilisée.

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 mai 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 (10.2.2. Clause de liquidité).

3.3.12. 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 mai 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.

3.3.13. 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.

4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Unités	31/05/2014	
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle
CARMILA Espana SA	100,00 %	100,00 %
CARMILA Italia Srl	100,00 %	100,00 %
CARMILA Holding Italia Srl	100,00 %	100,00 %
CARMILA France	100,00 %	100,00 %
ALMIA Management	100,00 %	100,00 %
SCI du Centre Commercial de Lescar	100,00 %	100,00 %
SCI de l'Arche	50,00 %	50,00 %
Hyparmo sarl	100,00 %	100,00 %
SNC KC1	100,00 %	100,00 %
SNC KC6	100,00 %	100,00 %
SNC KC8	100,00 %	100,00 %
CARMILA	100,00 %	100,00 %

cf. 3.3.1 Périmètre et méthodes de consolidation.

Au 31 mai 2014, à l'exception de la SCI de l'Arche, 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-propriétaires 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

5. INFORMATIONS SECTORIELLES

5.1. Compte de résultat par secteur opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	31/05/14
Revenus locatifs	14 932	4 468	1 998	21 398
Charges du foncier	2	45	- 37	10
Charges locatives non récupérées	- 464	- 237	- 18	- 719
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 1 252	- 41	- 1	- 1 294
Loyers nets	13 218	4 235	1 942	19 395
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1	-	-	1
Autres charges	- 1 080	- 417	- 109	- 1 606
Autres produits	7	-	53	60
Frais de personnel	- 864	- 182	- 31	- 1 077
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 8 308	- 2 919	- 733	- 11 960
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations corporelles et incorporelles	- 1 192	-	-	- 1 192
Autres charges opérationnelles	- 102	-	-	- 102
Résultat opérationnel	1 680	717	1 122	3 519
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	68	-	-	68
Coût de l'endettement financier brut	436	- 1 679	- 1 014	- 2 257
Coût de l'endettement financier net	504	- 1 679	- 1 014	- 2 189
Autres produits et charges financiers	- 295	-	-	- 295
Résultat financier	209	- 1 679	- 1 014	- 2 484
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-	-	-	-
Résultat avant impôts	1 889	- 962	108	1 035
Impôts sur les bénéfices	-	288	- 85	203
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 889	- 674	23	1 238

5.2. Eléments de l'état de situation financière par secteur opérationnel

Actif par secteur opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	31/05/14
Immobilisations incorporelles	1 528	-	3 215	4 743
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immeubles de placement	2 029 918	377 201	223 896	2 631 015
Participations dans les entreprises associées	-	-	-	-
Autres actifs financiers non courants	2	5 519	20	5 541
Elimination des titres intragroupes	13	- 3	- 10	-
Actifs d'impôts différés	-	288	511	799
Total Actifs non-courants	2 031 461	383 005	227 632	2 642 098
Stocks	-	-	-	-
Créances clients	5 956	1 021	2 294	9 271
Créances d'impôt	-	-	-	-
Autres actifs courants	16 278	6 362	341	22 981
Trésorerie et équivalents de trésorerie	111 828	13 011	1 595	126 434
Total Actifs courants	134 062	20 394	4 230	158 686
Total Actif sectoriel	2 165 523	403 399	231 862	2 800 784

Passif par secteur opérationnel

	France	Espagne	Italie	31/05/14
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Capital social	236 842	-	-	236 842
Primes liées au capital	1 593 159	-	-	1 593 159
Réserves consolidées	- 457	-	-	- 457
Résultat consolidé	1 885	- 674	23	1 234
Capitaux propres, part du groupe	1 831 429	- 674	23	1 830 778
Participations ne donnant pas le contrôle	4 539	-	-	4 539
Total Participations ne donnant pas le contrôle	4 539	-	-	4 539
Capitaux propres	1 835 968	- 674	23	1 835 317
Provisions non courantes	938	-	-	938
Dettes financières non courantes	271 065	379 756	212 195	863 016
Dépôts et cautionnements	27 120	12 057	573	39 750
Dettes non courantes d'impôts et passifs d'impôts différés	958	-	11 261	12 219
Passifs non courants	300 081	391 813	224 029	915 923
Dettes fournisseurs	16 272	9 707	1 721	27 700
Dettes financières courantes	2 008	52	-	2 060
Autres dettes courantes	10 874	2 501	5 760	19 135
Dettes d'impôt exigible courant	320	-	329	649
Passifs courants	29 474	12 260	7 810	49 544
Total Passif sectoriel	2 165 523	403 399	231 862	2 800 784

5.3. Investissements ventilés par secteurs opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	France	Espagne	Italie	TOTAL
Opération du 16 avril 2014 - Kart 1	2 033 763	379 925	224 121	2 637 809
Acquisitions auprès de Klépierre	1 377 816	378 193	222 898	1 978 907
Acquisitions (et apports) auprès de Carrefour	647 340			647 340
Activation des frais d'acquisition relatif à l'Opération du 16 avril	8 607	1 732	1 223	11 562
Capex de la période courant du 16 avril au 31 mai 2014	4 463	195	508	5 166
Dotations aux amortissements cumulées	- 8 308	- 2 919	- 733	- 11 960
Immeubles de placements - Valeur nette à la clôture	2 029 918	377 201	223 896	2 631 015

Les différentes opérations sont détaillées ci- après (6.3. immeubles de placement).

6. 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.

6.1. Immobilisations incorporelles

	Ouverture	Acquisitions	Dotations de l'exercice	Variations de Périmètre	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Logiciels	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	8 135	8 135
Immobilisations incorporelles	-	-	-	8 135	8 135
Amt/Dép. logiciels	-	-	-	-	-
Amt/Dép. autres Immos incorp.	-	-	- 1 192	- 2 200	- 3 392
Amt/dép. immobilisations incorporelles	-	-	- 1 192	- 2 200	- 3 392
Total valeur nette	-	-	- 1 192	5 935	4 743

Le poste « Autres immobilisations incorporelles » regroupe :

- dans le cadre de l'acquisition des actifs italiens, le Groupe a reconnu dès l'ouverture un incorporel de 3 215 K€.. La valeur de cet incorporel est susceptible de modification en fonction de la détermination du prix définitif. (cf. 3.2.3 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 et SCI Pau Lescar,. Ces baux à construction sont amortis sur la durée du bail.

6.2. Immobilisations corporelles et en cours

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

6.3. Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Ouverture	Acquisitions	Dotations de l'exercice	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	31/05/2014
Terrains et agencements	-	1 041 209	-	540 620	-	1 581 829
Déprédation des terrains	-	-	-	-	-	-
Net Immeubles de placement - Terrains	-	1 041 209	-	540 620	-	1 581 829
Constructions et agencements	-	313 671	-	406 483	-	720 154
Amortissement des constructions et agencements	-	-	- 5 103	- 24 132	-	- 29 235
Net Immeubles de placement - Constructions	-	313 671	- 5 103	382 351	-	690 919
Installations générales et techniques	-	234 116	-	142 860	-	376 976
Amortissement des installations générales et techniques	-	-	- 6 857	- 14 880	-	- 21 737
Net Immeubles de placement - Installations techniques	-	234 116	- 6 857	127 980	-	355 239
Avances et acomptes s/Immo. corp.	-	-	-	1 272	-	1 272
Immobilisations corporelles en cours	-	796	-	960	-	1 756
Total Immeubles de placement nets	-	1 589 792	- 11 960	1 053 183	-	2 631 015

Une présentation synthétique par pays est présentée au point 5.3 Investissements ventilés par secteurs opérationnels.

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€ ;

Ces acquisitions sont complétées par les investissements réalisés essentiellement au cours de la période respectivement pour la France de 4 463 K€, 195 K€ pour l'Espagne et 508 K€ pour l'Italie. Ils portent essentiellement sur la rénovation des galeries.

Conformément à IAS 40, les frais d'acquisition sont répartis par composants soit au total 11 562 K€ au titre de l'Opération (Klépierre).

► Juste valeur des immeubles de placement

Compte-tenu de la transaction récente au 16 avril 2014, et qu'aucun évènement significatif de valeur n'est constaté au 31 mai 2014 depuis le 16 avril, la juste valeur des immeubles de placement est considérée comme très proche de celle retenue dans les comptes au 31 mai 2014.

6.4. Autres actifs non courants

	Ouverture	Acquisitions	Variations de Périètre	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Titres de participation non consolidés	-	-	20	20
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Avances aux entreprises associées ou non consolidées	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Dépôts de garantie	-	5 521	-	5 521
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs non courants	-	5 521	20	5 541
Dép. autres actifs non courants	-	-	-	-
Valeur nette - Autres actifs non courant	-	5 521	20	5 541

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.

6.5. Clients et comptes rattachés

	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Créances clients et comptes rattachés	10 456
Dépréciations	- 1 185
Valeur nette - Créances clients et comptes rattachés	9 271

Les créances clients au 31 mai 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.

6.6. Autres actifs courants

	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	
Créances sur personnel et organismes sociaux	
Actifs financiers courant	-
Créances de TVA	3 448
Charges constatées d'avance	647
Autres créances	20 099
Total autres actifs courants	24 194
Dépréciation des autres actifs courants	- 1 214
Autres actifs courants nets	22 980

6.7. Trésorerie nette

	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Trésorerie	20 334
Equivalents de trésorerie	106 100
Trésorerie brute	126 434
Concours bancaires	- 102
Trésorerie nette	126 332

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

6.8. 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.

Au 31 mai 2014, la comptabilisation des provisions pour indemnités de départ à la retraite dégrade les réserves consolidées à hauteur de 457 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 (10.2.2. Clause de liquidité).

6.9. Provisions

↳ Provisions non courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	Ouverture	Dotations de l'exercice	Variations de périmètre	31/05/2014
Autres provisions pour risques	-	-	473	473
Total Provisions pour risques	-	-	473	473
Provisions pour pensions et retraites	-	-	462	462
Total Provisions pour charges	-	-	465	465
Total provisions non courantes	-	-	938	938

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 3.3.9- Provisions – Avantages au personnel

6.10. Passifs financiers courants et non courants

► Evolution de l'endettement

	Ouverture	Augmentation	Remboursement	Variations de Périphérie	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>					
NON COURANTS					
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant	-	875 000	-	-	875 000
Frais d'émission d'emprunts	-	- 12 295	311	-	- 11 984
Instruments dérivés passifs - non courant	-	-	-	-	-
Total Dettes financières non courantes	-	862 705	311	-	863 016
COURANTS					
Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit	-	1 958	-	-	1 958
Concours bancaires courants	-	81	-	21	102
Total Dettes financières courantes	-	2 039	-	21	2 060
Endettement Brut	-	864 744	311	21	865 076

► 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.

Pour mémoire,, un tirage additionnel d'une 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.

Les frais relatifs à la mise en place de cette ligne de crédit se sont élevés à 12 295 K€ et ont été amortis selon la méthode du coût amorti à hauteur de 311 K€

► Répartition des dettes financières par échéances

	Ciôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Tirage bancaire - Tranche A	875 000	-	-	-	-	875 000
Intérêts courus sur emprunts courant	1 958	1 958	-	-	-	-
Frais d'émission d'emprunt	-11 984	-2 531	-2 609	-2 675	-2 750	-1 419
Emprunts auprès des établissements de crédit	864 974	-573	-2 609	-2 675	-2 750	873 581
Instruments dérivés passifs - non courant	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires courants	102	102	-	-	-	-
Endettement brut par échéance	865 076	-471	-2 609	-2 675	-2 750	873 581

6.11. Dettes fournisseurs

31/05/2014

(en milliers d'euros)

Fournisseurs	9 341
Fournisseurs, factures non parvenues	18 359
Dettes fournisseurs	27 700

6.12. Autres dettes courantes

31/05/2014

(en milliers d'euros)

Dettes sur immobilisations	399
Avances et acomptes reçus sur commandes	-
Dettes sociales	1 874
Dettes fiscales hors IS	1 895
Dettes diverses	2 667
Produits constatés d'avance	12 300
Autres dettes courantes	19 135

7. 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.

cf. 3.1 Informations relatives à l'entreprise

7.1. Loyers nets

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/05/2014
Loyers	21 378
Droits d'entrée et autres indemnités	20
Revenus locatifs	21 398
Impôt foncier	- 60
Refacturations aux locataires	70
Impôt foncier non récupérés	10
Charges locatives	- 3 573
Refacturations aux locataires	2 854
Charges locatives non récupérées	- 719
Pertes et dépréciation sur créances	- 1 214
Autres charges	- 72
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 1 294
Loyers nets	19 395

7.2. Autres charges

Cf. 1.2 Etat du résultat net.

Les autres charges, d'un montant global de 1 606 K€ sur les 1.5 mois d'activité 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.

7.3. 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).

7.4. Frais de personnel et effectifs

➤ Frais de personnel

Le montant des frais de personnel représente 1 077 K€ au 31 mai 2014.

Les salaires et traitements fixes et variables s'élevaient à 699 K€, la charge afférente aux charges sociales à 262 K€, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 48 K€ et les autres charges de personnel (dont participation et intéressement) à 68 K€.

➤ Effectifs

Au 31 mai 2014, le groupe Carmila compte 71 salariés en France au travers de sa filiale Almia Management, 25 salariés en Espagne et 2 en Italie.

7.5. Amortissements, provisions et dépréciation

Ce poste est composé de dotations aux amortissements des immeubles de placement pour un montant de 11 960 K€ pour les 1.5 mois d'activité, Elles se répartissent comme suit :

Périmètre France : 8 308 K€

Périmètre Espagne : 2 919 K€

Périmètre Italie : 733 K€

La dotation de 1 192 K€ correspond pour l'essentiel à la dépréciation d'incorporels tels qu'exposée au point 6.1. Immobilisations incorporelles.

7.6. Résultat financier

➤ Coût de l'endettement financier net

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>31/05/2014</u>
Charges d'intérêts sur emprunts	- 2 269
Autres charges financières	-
Coût de l'endettement financier brut	- 2 269
Produits d'intérêts des prêts et comptes courants	-
Autres produits financiers	80
Coût de l'endettement financier net	- 2 189

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

Coût de la dette brute : -1 946 K€

Étalement des frais d'émission d'emprunts -311 K

Rémunération de la trésorerie : 20 K€

Autres produits et charges financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>31/05/2014</u>
Produits financiers de participation	-
Variation de valeur des instruments financiers	-
Autres produits financiers	-
Autres charges financières	- 295
Autres produits et charges financiers	- 295

Les autres charges financières se composent et des commissions de non utilisation sur les lignes non tirées. (cf. 10.1.1 Engagements des banques prêteuses).

8. IMPÔTS

8.1. Charges d'impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>31/05/2014</u>
Impôt différé	532
Impôt exigible	- 329
Total produits/(charges) d'impôt	203

Un produit d'impôt du Groupe a été constaté à hauteur de à 203 K€ au 31 mai 2014.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<u>31/05/14</u>
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 238
Charge d'impôt	203
Quote-part de résultat net des entreprises associées	-
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	1 035
Taux d'impôt normal de la société mère	34,43%
Produit/ (Charge) d'impôt théorique	- 356
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	1 582
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	-
CVAE	-
Différences permanentes	- 52
Effets des différences de taux d'imposition	- 39
Effets des déficits non activés	- 931
Produit/ (charge) d'impôt effectif	203
Taux d'impôt effectif	-19,61%

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.

8.2. Impôts exigibles et différés actifs et passifs

↳ Créances et dettes d'impôts exigibles

	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Crédits d'impôt	-
Total créances d'impôts	-
Dettes d'impôts - non courant	958
Dettes d'impôts - courant	649
Total dettes d'impôts	1 607

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^{er} juin 2014. A ce titre, une dette correspondant à l'« Exit Taxe » est comptabilisée pour 958 K€ en dettes d'impôts - non courant et pour 319 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 329 K€ chez Carmila Italia

↳ Impôts différés actifs et passifs

	31/05/2014
<i>(en milliers d'euros)</i>	
Impôts différés - actif	799
Impôts différés - passif	11 261
Solde net d'impôt différé	- 10 462
Ventilation de l'impôt différé par nature	
Immeubles	- 11 157
Déficits fiscaux	695
Instruments financiers	-
Autres éléments	-
Solde net d'impôt différé par Nat	- 10 462

9. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE

9.1. 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.

9.2. 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 126 434 K€ à fin mai 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 de la Convention de Crédits de 1 400 000 k€ est à échéance décembre 2018.

9.3. 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 11.3.3 Mise en place de la couverture de la dette.

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

10. ENGAGEMENTS HORS BILAN

10.1. Engagements reçus

10.1.1. 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).

10.1.2. Engagement sur contrat de location

En France, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des baux commerciaux consentis par Carmila d'un montant global de 355 828 850 € est réparti de la manière suivante (information au 30 juin 2014):

Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
93 138 573	177 089 248	85 601 029

10.2. Engagements donnés

10.2.1. 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 €.

10.2.2. 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.

11. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

11.1. 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 »).

11.2. 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. L'information au 31 mai 2014 est jugée non significative compte-tenu de la période de 1.5 mois. Les informations ci après sont données à titre d'information sur la base de l'exercice complet d'activité soit du 16 avril au 31 décembre 2014.

France :

(en milliers d'euros)

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

↳ Espagne :

(en milliers d'euros)

	31/12/2014 (8,5 mois)
Mandat exclusif - Carrefour Property España. Carrefour Norte SL et Carrefour Navarra Gestion locative	947
Sous Mandats de directeur de centre avec Carrefour Property España Carrefour Gran Sur (La Linea de la Concepcion) Carrefour Los Angeles (Madrid) et Carrefour Penacastillo (Santander)	251
Contrat de prestations de services - Centros Comerciales Carrefour Assurances, Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, trésorerie, IT, paie, services généraux	318
Contrat de prestations de services - Carrefour Property España Technique, Ressources Humaines	242
Total facturé à Carmila en Espagne	1 757
Mandat exclusif - Carrefour Property España. Carrefour Norte SL et Carrefour Navarra Asset management	-111
Mandats exclusifs - Carrefour Property España, Carrefour Navarra, Carrefour Norte Commercialisation des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Speciality Leasing)	-253 -233
Gestion des emplacements situés sur des espaces à usage commun (Speciality Leasing)	-21
Net - Espagne (charge)	1 394

↳ Italie :

(en milliers d'euros)

	31/12/2014 (8,5 mois)
Contrat de prestations de services avec GS S.p.A. Assistance juridique, fiscalité, comptabilité, technique	181
Contrat de prestations de services avec Carrefour Property Italia S.r.l. Contrôle de gestion, Services généraux	69
Contrat de prestations de services avec Carrefour Italia Finance S.r.l. Trésorerie	14
Mandats exclusifs avec Carrefour Property Italia S.r.l. Commercialisation et de gestion des emplacements situés dans les galeries marchandes (Speciality Leasing)	56
Mandat exclusif avec Carrefour Property Italia S.r.l. Gestion locative, asset management, commercialisation	381
Total Italie (charge)	701

11.3. Evénements postérieurs à la clôture

11.3.1. 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 :

- Huelva 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 Pontots) (**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 Pontos*).

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.

➤ 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.

➤ 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.

➤ 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 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 €.

11.3.2. 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€.

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€.

11.3.3. Restructuration interne

Postérieurement à la clôture, 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.

11.3.4. Mise en place de la couverture de la dette

Postérieurement à la clôture, 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

Puis, 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.

11.4. Identités des sociétés consolidantes

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

11.5. Relations avec les commissaires aux comptes

Les montants indiqués correspondent aux montants facturés en 2014 pour l'exercice complet d'activité soit depuis le début d'activité du Groupe (16 avril 2014) au 31 décembre 2014 (8.5 mois d'activité) car jugés non significatifs au 31 mai 2014.

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