

IFRS – Gestion de l’immobilier et externalisation du patrimoine Conférence ADI – ESSEC



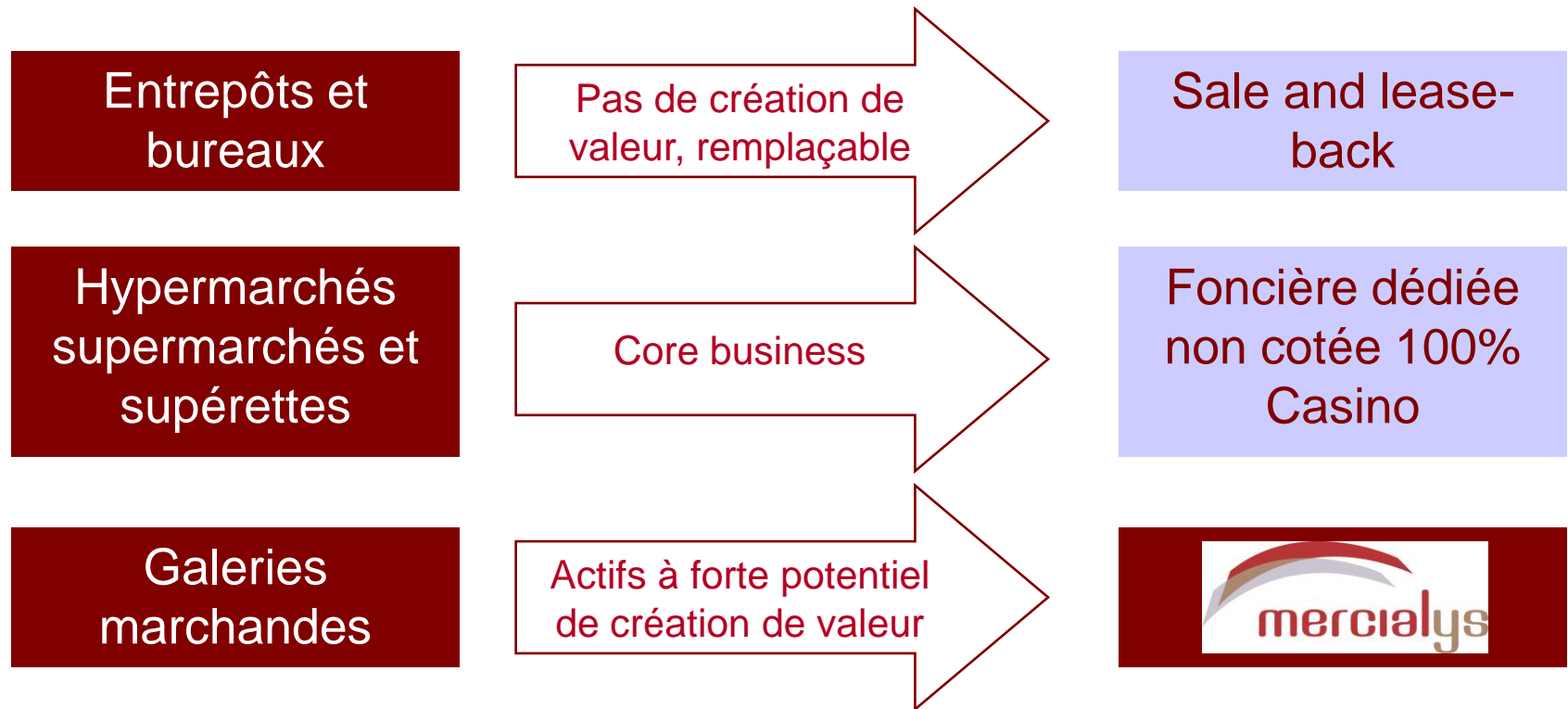
7 février 2007

Retour d'expérience de Mercialys

▶ Mercialys, aboutissement du processus de mise en valeur de l'immobilier commercial français de Casino

Un immobilier hétérogène qui requière des stratégies adaptées

- ✓ En 2005, le Groupe Casino était propriétaire d'un patrimoine immobilier important réparti en 3 catégories



► Mercialys : la SIIC du groupe CASINO

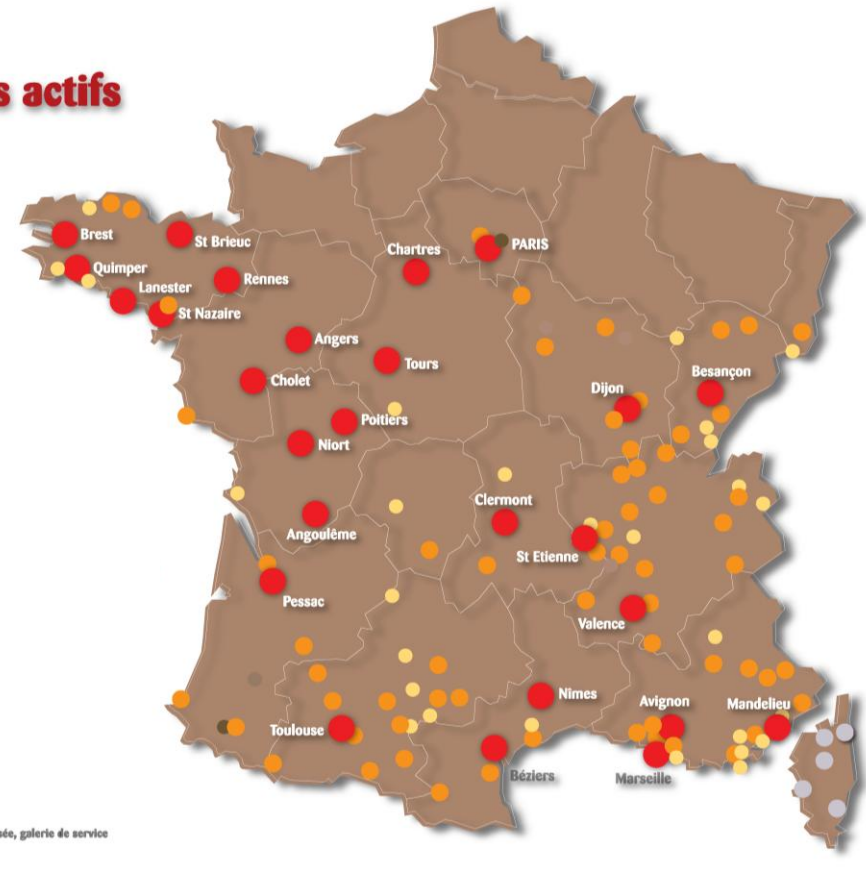
Un positionnement original parmi les grandes foncières françaises :

1. « Pure player » en immobilier commercial
2. Arrimé à un groupe de grande distribution
3. Une forte implantation en région
4. Des centres de proximité de taille moyenne et grande

En quelques chiffres :

- ✓ **157 actifs, dont :**
 - > 27 Grands Centres Commerciaux
 - > 63 Centres Locaux de proximité
 - > 19 Galeries de service
- ✓ **560 000 m² GLA**
- ✓ **Valeur du patrimoine fin 2006 : 1,3 milliards d'euros environ**
- ✓ **Revenus locatifs 2006 : 82 millions d'euros**

Géographie des actifs



▶ Principaux thèmes liés à la mise en place des IFRS et spécifiques aux sociétés immobilières

Des sujets nombreux ...

- ✓ Mode de comptabilisation des immeubles de placement (IAS 40)
- ✓ Etalement des « incentives » perçus (droits d'entrée) ou proposés (loyers à échelle, franchises, ...) (IAS 17)
- ✓ Indemnités d'éviction (IAS 17)
- ✓ Charges refacturées aux locataires (IAS 18)
- ✓ Actualisation de la dette d'exit tax (SIIC) (IAS 12)

... dont certains peu appliqués au sein de Mercialys

- ✓ Traitement des coûts d'emprunt (IAS 23)
- ✓ Options relatives aux instruments financiers (IAS 32 et 39)
- ✓ Reclassement des actifs non courants détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Mode de comptabilisation des immeubles de placement

✓ Les options possibles

> **A la juste valeur** : comptabilisation des immeubles à la valeur d'expertise hors droit à la date de clôture. Les variations de juste valeur d'un exercice à l'autre sont comptabilisées par le compte de résultat ⇒ volatilité des résultats

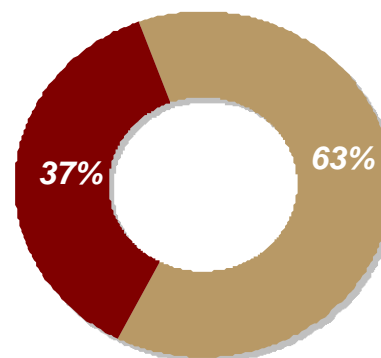
> **Au coût amorti** une dotation aux amortissements est comptabilisée en résultat à chaque exercice

> Dans tous les cas, comptabilisation à l'acquisition au prix d'achat incluant les coûts de transaction (honoraires juridiques, droits de mutation, ...)

✓ **Le choix de Mercialys** : le coût amorti. Apports de Casino réalisés en 2005 à la valeur d'expertise hors droits

✓ **Le choix des foncières du marché***

Coût amorti :
7 foncières



Juste valeur :
12 foncières

Les sociétés ayant opté pour le coût amorti ont procédé à une réévaluation libre de leur patrimoine lors de leur option pour le régime SIIC, réévaluation maintenue au bilan d'ouverture IFRS

▶ Etalement des « incentives » perçus (droits d'entrée) ou versés (loyers à échelle, franchises, ...)

✓ Les options possibles

> IAS 17 : les revenus locatifs doivent être comptabilisés de façon linéaire, sur la durée du bail où toute autre durée plus représentative

> Les coûts encourus doivent être incorporés à la VNC et amortis sur la durée du bail

En pratique :

> Etalement des incentives perçus ou proposés linéairement sur la durée du bail

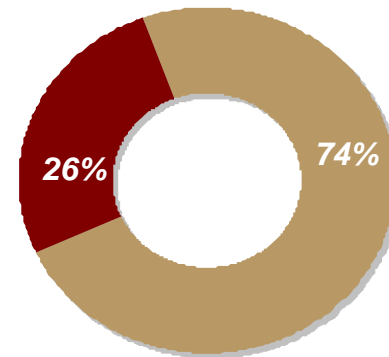
ou

> Etalement sur toute autre durée si elle s'avère plus pertinente

✓ **Le choix de Mercialys :**
Etalement sur la durée ferme du bail

✓ **Le choix des foncières du marché***

Non précisé
ou NA : 5
foncières



Etalement sur
la durée
ferme du bail
: 14 foncières

Etalement sur la durée
contractuelle du bail : 0 foncières

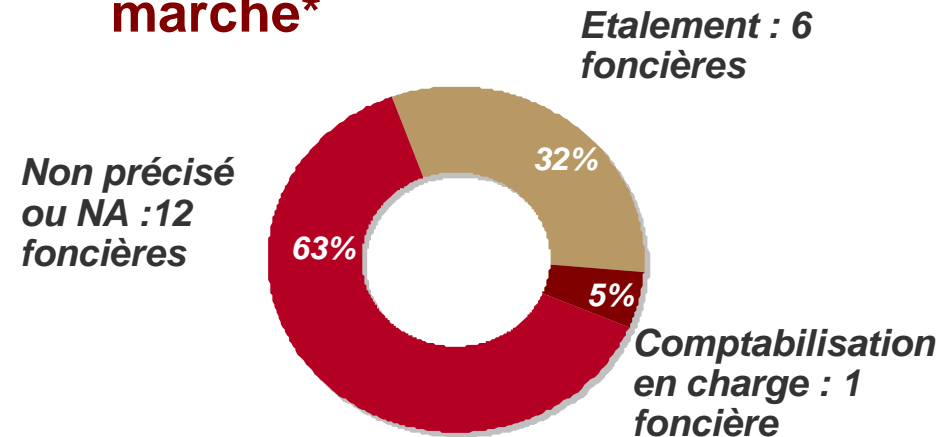
► Cas particulier des indemnités d'éviction versées

✓ Les options possibles

- > Dans le cas d'un **remplacement du locataire** : coûts encourus pour contracter le nouveau bail ⇒ incorporés à la VNC et amortis sur la durée du bail
- > Dans le cas d'une **restructuration de l'actif** : application de la norme IAS 16 qui prévoit l'activation des indemnités versées dans le coût des travaux
- > En cas d'option pour la juste valeur, activation impossible : comptabilisation en charge si la hausse de la juste valeur ne couvre pas ces frais

✓ **Le choix de Mercialys** : non précisé - Discussion avec les commissaires aux comptes en cours

✓ Le choix des foncières du marché*



Les sociétés procédant à l'étalement lors du remplacement d'un locataire en précisent les conditions : locations dans de meilleures conditions financières, augmentation de la valeur de l'immeuble, ...

Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

✓ Les options possibles

> Comptabilisation de la **charge nette** représentée par la différence entre les charges supportées et les charges récupérées auprès des locataires

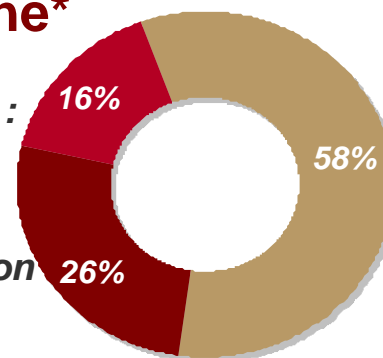
> Comptabilisation des **charges payées brutes** au compte de résultat et des **produits bruts** refacturés aux locataires.

✓ **Le choix de Mercialys :**
Présentation de la charge nette (détail des chiffres bruts en annexe). Discussions en cours avec les CAC sur les charges locatives en cas de vacance sur un actif en restructuration

✓ Le choix des foncières du marché*

Produit et charge bruts :
3 foncières

Sans précision :
5 foncières



Charge nette :
11 foncières

► Actualisation de la dette d'exit tax

✓ Les options possibles

- > *L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de 16,5% sur les plus-values latentes des actifs au bilan de la foncière*
- > *Cette dette fiscale est payable par quart le 15 décembre de l'année d'option et des 3 années suivantes*
- > *La possibilité d'actualiser cette dette fiscale est laissée au foncières optantes*

✓ Le choix de Mercialys :

Actualisation de l'exit tax sur les plus-values latentes sur ses filiales apportées en régime de faveur par Casino (3 sites) et sur les sociétés acquises depuis l'apport et qui optent pour le régime SIIC. Les autres sites (150) n'ont pas bénéficié de l'étalement de la taxe lors de l'apport de Casino.

✓ Le choix des foncières du marché*

Actualisation de la dette fiscale

► Un an après, le bilan reste difficile à finaliser

- ✓ Des pratiques disparates mais quelques positions de place qui se dessinent
- ✓ Des pratiques qui sur certains sujets sont encore en cours de définition dans certaines sociétés ⇒ Les sujets non significatifs ou non applicables ont pu être reportés