

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



INITIEE PAR

R.L.C.

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES,
FINANCIERES ET COMPTABLES DE R.L.C.**



Le présent document relatif aux autres informations de Compagnie Marocaine a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 21 janvier 2016, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 6 de son instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de R.L.C..

Le présent document incorpore par référence la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société R.L.C. portant sur les actions de la société Compagnie Marocaine, sur laquelle l'AMF a apposé son visa n°16-030 par une déclaration de conformité en date du 19 janvier 2016.

Le présent document est disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peut être obtenu sans frais sur simple demande auprès de la société R.L.C., 13, rue de Ligne, 1000 Bruxelles (Belgique).

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué sera diffusé, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. PRESENTATION DE R.L.C.....	4
1.1 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT R.L.C.	4
1.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE R.L.C.....	5
1.3 DIRECTION ET COMMISSARIAT AUX COMPTES DE R.L.C.	6
1.4 DESCRIPTION DE L'ACTIVITE DE R.L.C.	7
2. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE R.L.C.....	8
3. PERSONNES RESPONSABLES	8
4. COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2014.....	14

PREAMBULE

En application du titre III du livre II et plus particulièrement de l'article 233-1 1° du règlement général de l'AMF, R.L.C, société anonyme, non cotée, au capital de 4.000.000 euros immatriculée en Belgique sous le numéro 0873.668.508 RPM Bruxelles, dont le siège social est situé au 13, rue de Ligne, 1000 Bruxelles (Belgique) (l'« **Initiateur** » ou « **R.L.C.** »), a déposé le 21 décembre 2015 auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** ») visant les actions de la société la Compagnie Marocaine, société anonyme au capital de 1.120.000 euros ayant son siège social situé 37, rue de la Victoire à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784.364.150 (« **Compagnie Marocaine** » ou la « **Société** ») et dont les actions ordinaires (les « **Actions** ») sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000030611 (mnémonique CIEM).

La présentation et les caractéristiques de l'Offre sont décrites respectivement aux sections 1 et 2 du projet de note d'information de R.L.C déposé le 21 décembre 2015 auprès de l'AMF et disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

R.L.C. a acquis hors marché le 2 décembre 2015 auprès de différents actionnaires un total de 157.651 Actions représentant 70,38% du capital et des droits de vote de la Société, sur la base d'un nombre total de 224.000 actions représentant autant de droits de vote de la Société.

L'Offre porte sur la totalité des Actions existantes non détenues directement ou indirectement par R.L.C, soit un nombre de 66.349 Actions, représentant à la date du présent document « Autres informations », 29,62% du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

Il n'existe, à l'exception des Actions mentionnées ci-dessus, aucun autre titre de capital, ni aucun instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de Compagnie Marocaine.

L'Initiateur offre aux actionnaires de la Société d'acquérir leurs Actions en contrepartie d'une somme en numéraire de 18,30 euros par action.

1. PRESENTATION DE R.L.C.

1.1 Informations générales concernant R.L.C.

1.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de l'Initiateur est R.L.C..

1.1.2 Siège social

Le siège social de R.L.C. est situé au 13 rue de la Ligne, 1000 Bruxelles (Belgique).

1.1.3 Forme et nationalité

R.L.C. est une société anonyme de droit belge.

1.1.4 Registre du commerce

R.L.C. est immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles (Belgique) sous le numéro 0873.668.508.

1.1.5 Durée et date d'immatriculation

R.L.C. existe pour une durée illimitée.

1.1.6 Objet social

R.L.C. a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, uniquement pour son compte, toutes activités et opérations d'une société d'investissement et de holding en ce compris :

1. L'investissement, la souscription, la prise ferme, le placement, la vente, l'achat et la négociation d'actions, parts, obligations, certificats, crédits, monnaies et autres valeurs mobilières émises par des entreprises belges ou étrangères qu'elles aient ou non la forme de sociétés commerciales, bureau d'administration, institutions ou associations et qu'elles aient ou non un statut juridique (semi-)public ;

2. La gestion des investissements et des participations dans des sociétés-filles, l'exercice de fonctions d'administration, la fourniture de conseils, management et autres services de même nature que les activités de R.L.C.. Ces services peuvent être fournis sur une base contractuelle ou statutaire et en la qualité de conseiller externe ou d'organe.

3. Accorder des prêts et avances sous quelque forme ou durée que ce soit, à toutes les entreprises liées ou entreprises dans lesquelles elle possède une participation, ainsi que garantir tous les engagements des mêmes entreprises.

4. La prise de participations dans des investissements immeubles, toute activité relative à des biens immeubles bâtis ou non-bâtis, ainsi que toutes opérations quelconques en matière de droits immobiliers et plus particulièrement : l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, la location-financement de biens immeubles.

Cette énumération n'est pas limitative et les termes « conseils » et « gestion » désignent les activités autres que celles mentionnées à l'article 157 de la loi Belge du quatre décembre mil neuf cent nonante sur les transactions et les marchés financiers, telle que modifiée par la loi du six avril mil neuf cent nonante-cinq, publiée au Moniteur Belge du trois juin mil neuf cent nonante-cinq.

R.L.C. peut prendre des participations dans toutes sociétés, entreprises et opérations mobilières ou immobilières, commerciales, civiles ou financières, gérer ces participations et les financer.

Elle peut acquérir tout intérêt par association ou apport de capitaux, fusion, souscription, participation, intervention financière ou autrement dans n'importe quelle société, entreprise ou opération ayant un objet social similaire, lié ou contribuant à la réalisation de son propre objet.

R.L.C. peut donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son propre fonds de commerce.

1.1.7 Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.1.8 Affectation du résultat

Sur les bénéfices nets de R.L.C., il est effectué annuellement un prélèvement de cinq pour cent au moins qui est affecté à la constitution de la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ce fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Sur la proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide de l'affectation à donner au solde des bénéfices nets.

1.1.9 Dissolution – liquidation

Lors de la dissolution avec liquidation, les liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale.

Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation par le tribunal de commerce de leur nomination résultant de la décision prise par l'assemblée générale, conformément à l'article 184 du Code des sociétés belge.

Ils disposent de tous les pouvoirs prévus aux articles 186 et 187 du Code des sociétés belge, sans autorisation spéciale de l'assemblée générale. Toutefois, l'assemblée générale peut à tout moment limiter ses pouvoirs par une décision prise à une majorité simple de voix.

Tous les actifs de R.L.C. seront réalisés, sauf si l'assemblée générale en décide autrement.

Si les actions ne sont pas toutes libérées dans une égale proportion, les liquidateurs rétablissent l'équilibre, soit par des appels de fonds complémentaires, soit par des remboursements préalables.

1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital de R.L.C.

1.2.1 Capital social

Le capital social est fixé à quatre millions d'euros (4.000.000 euros).

Il est représenté par quatre mille (4.000) actions, sans mention de valeur nominale représentant chacune un/quatre millième (1/4.000ième) du capital social.

1.2.2 Nature des actions

Toutes les actions sont et resteront nominatives.

Seule l'inscription au registre des actions nominatives fait foi de la propriété des actions. Des certificats constatant les inscriptions sont délivrés aux titulaires des titres. Tout transfert n'aura d'effet qu'après l'inscription dans le registre des actions nominatives de la déclaration de transfert, datée et signée par le cédant et le cessionnaire, ou leurs représentants, ou l'accomplissement des formalités requises par la loi pour le transfert des créances.

Les titres sont indivisibles à l'égard de R.L.C.. Les propriétaires en indivision doivent se faire représenter à l'égard de R.L.C. par une seule personne ; aussi longtemps qu'il ne sera pas satisfait à cette clause les droits afférents à ces titres seront suspendus.

Si les ayants droits ne peuvent se mettre d'accord, le juge compétent pourra, à la requête de la partie la plus diligente, désigner un administrateur provisoire qui exercera les droits concernés dans l'intérêt de l'ensemble des ayants droits.

Si l'action appartient à des nus propriétaires et usufruitiers tous les droits y afférents, y compris le droit de vote, seront exercés par les usufruitiers.

1.2.3 Cession et transmission des actions

La cession d'actions n'est soumise à aucune restriction.

Cette réglementation est applicable à toutes les actions de R.L.C., ainsi qu'à toutes les obligations convertibles et droits de souscription éventuels émis par R.L.C..

1.2.4 Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant

1.2.5 Pacte d'actionnaires

Néant

1.2.6 Droits de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Le vote se fait par main levée ou par appel nominal sauf si l'assemblée générale en décide autrement par la majorité simple des voix émises.

Chaque actionnaire peut également voter au moyen d'un formulaire établi par le conseil d'administration , qui contient les mentions suivantes : (i) identification de l'actionnaire, (ii) le nombre de voix auquel il a droit et (iii) pour chaque décision qui doit être prise selon l'ordre du jour de l'assemblée, la mention « oui » ou « non » ou « abstention ». L'actionnaire qui vote par écrit sera prié, le cas échéant, de remplir les formalités nécessaires en vue de participer à l'assemblée générale conformément aux dispositions prévues par les statuts de R.L.C..

1.2.7 Répartition du capital et des droits de vote de R.L.C.

R.L.C. est contrôlée par NMKW, société non cotée de droit néerlandais dont le capital n'est pas contrôlé.

1.2.8 Autres titres donnant accès au capital

Néant

1.3 Direction et commissariat aux comptes de R.L.C.

1.3.1 Conseil d'administration

R.L.C est administré par un conseil composé de trois membres au moins, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et en tout temps révocables par elle.

A la date des présentes, le conseil d'administration de R.L.C. est composé de :

- Madame Sophie Bouriez ;
- Monsieur Jan Termijtelen ; et
- Monsieur Emil Veldboer.

Le conseil se réunit sur convocation du président, d'un administrateur-délégué ou de deux administrateurs, effectuée trois jours au moins avant la date prévue pour la réunion.

Sauf cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée.

Toute décision du conseil est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est décisive.

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de R.L.C., à l'exception que ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de R.L.C., la gestion d'une ou plusieurs affaires de R.L.C., ou l'exécution des décisions du conseil, à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou fondés de pouvoirs, actionnaires ou non.

R.L.C. est valablement représentée vis-à-vis des tiers, en justice et dans les actes, y compris ceux pour lesquels le concours d'un officier ministériel ou d'un notaire serait requis, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par un administrateur délégué agissant seul, désigné par le conseil d'administration.

1.3.2 Commissariat aux comptes

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels doit être confié à un ou plusieurs commissaires. Les commissaires sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (Belgique). Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans.

Le commissaire actuellement en charge du contrôle des comptes de R.L.C. est :

PwC Reviseurs d'Entreprises scrl., numéro d'entreprise 0429.501.944, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique. Numéro de membre du signataire des comptes : A01874.

1.4 Description de l'activité de R.L.C.

1.4.1 Activité de R.L.C.

R.L.C. est une société spécialisée dans la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales, en ce compris la location d'espaces à des commerçants et la fourniture de prestations de services relatives à cette activité.

1.4.2 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de R.L.C., il n'existe aucun litige ou fait exceptionnel, autre que l'Offre et les opérations qui y sont liées, susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de R.L.C.

2. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE R.L.C.

Les comptes consolidés de R.L.C. au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014 ainsi que le rapport du commissaire aux comptes sont présentés en **Annexe 1** du présent document.

Depuis le 31 décembre 2014, fin du dernier exercice dont les comptes ont été audités et approuvés, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière et commerciale de R.L.C., étant précisé que depuis cette date, R.L.C. a remboursé intégralement le compte courant vis-à-vis de sa maison mère à hauteur de 15 millions d'euros.

3. PERSONNES RESPONSABLES

« J'atteste que le présent document qui a été déposé le 21 janvier 2016 comporte l'ensemble des informations disponibles à la date du présent document, requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction 2006-07 de l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par R.L.C. et visant les actions de Compagnie Marocaine. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. Le présent document sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre. »

R.L.C.

Emil Veldboer – Administrateur délégué

Groupe RLC

Rapport financier consolidé 2014

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE 2014	12
COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2014	14
1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ.....	14
2. ETAT DE PASSAGE DU RESULTAT GLOBAL	15
3. BILAN CONSOLIDÉ	16
4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	17
5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS	19
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	21
NOTE 1 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	21
NOTE 2 – REVENUS LOCATIFS BRUTS	33
NOTE 3 – CHARGES LOCATIVES ET IMMOBILIERES	33
NOTE 4 – REVENUS LOCATIFS NETS	34
NOTE 5 – HONORAIRES PERÇUS ET AUTRES PRODUITS DES ACTIVITES.....	34
NOTE 6 – FRAIS GENERAUX	34
NOTE 7 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS COURANTS	35
NOTE 8 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS NON COURANTS	35
NOTE 9 – COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	35
NOTE 10 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS.....	35
NOTE 11 – IMPOT SUR LE RESULTAT	36
NOTE 12 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	37
NOTE 13 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	37
NOTE 14 – VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	39
NOTE 15 – CONTRATS DE LOCATION.....	39
NOTE 16 – ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS.....	41
NOTE 17 – IMPOTS.....	41
NOTE 18 – CLIENTS ET AUTRES CREANCES	43
NOTE 19 – CAPITAUX PROPRES	43
NOTE 20 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES.....	44
NOTE 21 – INSTRUMENTS DERIVES.....	45
NOTE 22 – AUTRES PASSIFS COURANTS	45
NOTE 23 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	46
NOTE 24 – EFFECTIFS	46
NOTE 25 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION	46
NOTE 26 – ACTIFS ET PASSIFS DETENUS EN VUE D'ETRE CEDES	47
NOTE 27 – RELATIONS FINANCIERES AVEC LE COMMISSAIRE ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE.....	47
6. GESTION DES RISQUES.....	48

RISQUES GENERAUX	48
RISQUES FINANCIERS	48
RISQUES JURIDIQUES	50
7. RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	50

Opérations significatives

En France, Fongaly Immobilier a achevé l'extension de la galerie de Strasbourg, inaugurée le 1^{er} octobre 2014. Le projet a été financé en crédit-bail pour 25,5 m€ et générera 3,8 m€ de loyers bruts en année pleine.

Galerie cora Mundo à Strasbourg



En Belgique, RLC a mené une opération d'acquisition de créances futures de loyers et charges auprès de trois sociétés de galeries belges pour un total de 21,5 m€.

Variations de périmètre

Le Groupe n'a pas connu de changement de périmètre de consolidation.

Résultat de l'exercice

Au cours de l'exercice, les revenus locatifs bruts du Groupe ont atteint 11.529 k€, en baisse de 5,5 % par rapport à l'exercice précédent. Ils incluent les loyers des baux, les loyers précaires et les droits d'entrée. La baisse s'explique par la sortie des sociétés Galericom roumaines à fin 2013 qui avaient contribué aux revenus locatifs à hauteur de 1,7 m€. Cette baisse a été en partie compensée par i/ l'ouverture de la galerie de Strasbourg au dernier trimestre 2014 et par ii/ la pleine contribution des magasins de Saint-Avold et Schirmeck.

Le revenu locatif net s'est établi à 11.098 k€. Les charges locatives et immobilières nettes sont en baisse par rapport à l'année 2013, sous l'effet de moindres charges non refacturables.

Les honoraires de gestion atteignent 1.581 k€, en hausse de 0,7 %.

Les frais de fonctionnement des sociétés sont stables à 2.446 k€ contre 2.420 k€ en 2013, tandis que les amortissements sont en hausse avec l'activation de la galerie de Strasbourg et passent de 3.209 k€ à 3.492 k€.

Le résultat opérationnel ressort à 6.884 k€ contre 6.334 k€ en 2013. Une charge de déconsolidation de 1.042 k€ avait en particulier affecté le résultat opérationnel l'an dernier et n'est pas reproduite cette année.

Le bénéfice net consolidé s'élève à 3.900 k€ contre 2.990 k€ l'année antérieure, en hausse de 30,4 %.

Le bénéfice part du groupe est identique au bénéfice net consolidé ;

Principaux risques et incertitudes

La persistance de la crise économique, en France et en Roumanie, pourrait fragiliser de façon temporaire la solvabilité de certains locataires.

Des mesures d'accompagnement, notamment sous la forme de réduction temporaire ou de facilités de paiement mensuel des loyers, ont été et pourraient encore être prises. Leur impact sur les comptes est limité.

Par ailleurs, des couvertures de taux d'intérêt ont été mises en place pour maîtriser le coût de la dette.

Prévisions 2015

Selon les prévisions établies en novembre 2014, les revenus locatifs bruts attendus pour 2015 devraient atteindre 13.838 k€, en hausse de 20 % par rapport aux résultats de l'année 2014.

Cette hausse s'explique par la montée en puissance de la galerie de Strasbourg, à la fois en terme de loyer et de taux d'occupation, attendu à 100 % courant 2015.

Activités

Les activités du groupe RLC se partagent en deux parties :

- la gestion immobilière de magasins et galeries commerciales,
- la mise en location de magasins et de boutiques dans les galeries dont il est le propriétaire économique.

2014 a vu l'arrivée d'un nouveau directeur des équipes en France et le départ de la directrice des galeries en Roumanie, remplacée par le précédent directeur.

L'objectif principal des équipes françaises et roumaines est la commercialisation des boutiques vacantes dans les galeries. Viennent ensuite la réduction des impayés et le renouvellement des baux arrivés à échéance (en France pour l'essentiel). Des cibles ambitieuses ont été fixées d'ici la fin de l'année 2015.

Faits postérieurs à la clôture de l'exercice

La vente du magasin Go Sport détenu par Foncibel sur le site de Messancy est intervenue le 12 mars 2015. La cession a généré un résultat positif qui impactera les comptes de l'exercice 2015.

Jan Willem Termijtelen – Président administrateur

COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2014

1. Compte de résultat consolidé

en milliers d'euros	notes	2014	2013
Revenus locatifs bruts	2	11 529	12 198
Charges locatives supportées		-2 751	-2 678
Charges locatives refacturées		2 585	2 616
Charges sur immeubles irrécupérables		-265	-820
Charges locatives et immobilières	3	-432	-881
Revenus locatifs nets	4	11 098	11 317
Honoraires perçus	5	1 581	1 570
Autres produits d'exploitation	5	154	119
Frais généraux	6	-2 446	-2 420
Amortissements	14	-3 492	-3 209
Autres produits et charges opérationnels courants	7	-11	-1 042
Résultat opérationnel courant		6 884	6 334
Autres produits et charges opérationnels non courants	8	-	-
Résultat opérationnel		6 884	6 334
Coût de l'endettement financier net	9	-1 233	-1 491
Autres produits et charges financiers	10	-1	-91
Résultat avant impôts		5 650	4 752
Impôts sur le résultat	11	-1 750	-1 762
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 900	2 990
<i>dont</i>			
<i>Part du groupe</i>		3 900	2 990
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		-	-

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés

2. Etat de passage du résultat global

en milliers d'euros

	2014	2013
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 900	2 990
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-276	679
Impôts différés liés à la variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	95	-234
Variation des écarts de conversion	-14	-22
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-195	423
Résultats globaux de l'exercice	3 705	3 413
dont part du Groupe	3 705	3 413
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	0	0

3. Bilan consolidé

en milliers d'euros	notes	31/12/2014	31/12/2013
Immobilisations incorporelles	12	28	42
Immobilisations corporelles	13	43	58
Immeubles de placement	14	81 779	77 669
Actifs financiers non courants	16	109	112
<i>Dont dépôts et cautionnements versés non courants</i>		7	10
Actifs d'impôts différés	17	20	14
Actifs non courants		81 980	77 895
Clients et autres créances	18	25 470	2 877
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	3 755	11 128
Actifs d'impôts courants		8	4
Actifs courants		29 233	14 009
Actifs détenus en vue d'être cédés	26	1 536	-
TOTAL ACTIF		112 749	91 904
Capital social		4 000	4 000
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		15 519	12 724
Résultat net - Part du Groupe		3 900	2 990
Capitaux propres - part du groupe	19	23 420	19 714
Capitaux propres	5	23 420	19 714
Emprunts et dettes financières non courants	20	51 411	48 056
Passifs financiers non courants	20/21	758	518
Provisions		27	-
Passif d'impôts différés	17	4 098	3 688
Autres passifs non courants		2 269	1 822
<i>Dont dépôts et cautionnements reçus non courants</i>		2 269	1 822
Passifs non courants		58 563	54 084
Emprunts dettes financiers et concours bancaires courants	20	7 273	5 808
Passifs financiers courants		36	-
Dettes fournisseurs		3 544	5 368
Passifs d'impôts courants		496	336
Autres passifs courants	22	18 136	6 594
Passifs courants		29 484	18 105
Passifs détenus en vue d'être cédés	26	1 282	-
TOTAL PASSIF		112 749	91 904

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés

4. Variation des capitaux propres consolidés

en milliers d'euros	Capital social	Réserves consolidées part du Groupe	Réserves de conversion part du Groupe	Résultat net part du Groupe	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1 janvier 2013	4 000	10 269	-203	2 235	16 301	0	16 301
Affectation		2 235		-2 235	0		0
Résultat net 31 décembre 2013				2 990	2 990		2 990
Gains nets sur couvertures de flux de trésorerie		445			445		
Ecart de change			-22		-22		
Résultat global 31 décembre 2013	0	445	-22	0	423		423
Total de l'impact résultat sur les capitaux propres	0	2 680	-22	755	3 413	0	3 413
Augmentation / réduction de capital							
Dividendes							
Autres mouvements							
Distributions et transactions avec les actionnaires	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres au 31 décembre 2013	4 000	12 949	-225	2 990	19 714	0	19 714
Capitaux propres au 1 janvier 2014	4 000	12 949	-225	2 990	19 714	0	19 714
Affectation		2 990		-2 990	0		0
Résultat net 31 décembre 2014				3 900	3 900		3 900
Gains nets sur couvertures de flux de trésorerie		-181			-181		
Ecart de change			-14		-14		
Résultat global 31 décembre 2014	0	-181	-14	0	-195		-195
Total de l'impact résultat sur les capitaux propres	0	2 809	-14	910	3 705	0	3 705
Augmentation / réduction de capital							
Dividendes							
Autres mouvements							
Distributions et transactions avec les actionnaires	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres au 31 décembre 2014	4 000	15 758	-239	3 900	23 419	0	23 419

5. Tableau des flux de trésorerie consolidés

en milliers d'euros	2014		2013	
Flux de trésorerie liés à l'exploitation				
Résultat net des sociétés intégrées		3 900		2 990
Résultat net consolidé	3 900		2 990	
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		3 519		3 195
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	3 519		3 206	
Gains et pertes liés aux instruments financiers	-		-11	
Charges d'impôts y compris impôts différés		1 750		1 762
Résultat sur cessions		11		31
Plus / moins valeur de cession	11		31	
Autres éléments du résultat financier		482		906
Intérêts financiers (payés)	482		906	
Marge brute d'autofinancement		9 663		8 885
Variation nette du besoin en fonds de roulement		-1 385		88
Créances clients et comptes rattachés	-963		58	
Variation des comptes courants*	-		-	
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	684		-414	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-1 824		522	
Dettes fiscales et sociales	718		-78	
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		8 278		8 973
Impôts sur le résultat payés		-1 095		-1 131
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation		7 183		7 842
Flux de trésorerie liés aux investissements				
Acquisitions		-7 457		-11 578
Immobilisations corporelles et incorporelles	-7 457		-11 478	
Titres de participation nets de la trésorerie acquise	-		-100	
Autres immobilisations financières	-		-	
Cessions		10 142		24 647
Immobilisations corporelles et incorporelles	10 142		9 619	
Titres de participation nets de la trésorerie cédée	-		-	
Autres immobilisations financières	-		15 028	
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		2 685		13 068
Flux de trésorerie des opérations financières				
Intérêts et dividendes versés		-482		-906
Intérêts versés	-482		-906	
Dividendes versés	0		-	
Intérêts et dividendes perçus		-		-
Intérêts perçus	-		-	
Dividendes perçus	-		-	
Endettement financier		-5 720		-4 828
Augmentation des dettes moyen / long terme	-		-	
Remboursement des dettes moyen / long terme	-1 040		-423	
Variation des dettes court terme	-4 680		-4 405	
Variation de la participation des salariés	-		-	
Variation des créances financières		0		0
Variation des cautions données et reçues		486		231
Variations comptes courants*		10 001		-8 376
Impact location financement		-		-
Autres variations		-21 527		-
Flux nets de trésorerie des opérations financières		-17 242		-13 882
Incidence des variations du cours des devises		0		5
Incidence des autres variations		0		-460
Total des flux de trésorerie		-7 373		6 575
Trésorerie d'ouverture		11 128		4 553
Trésorerie de clôture		3 755		11 128

Variation comptes courants *: la variation des comptes courants auparavant intégrée dans la variation du besoin du fonds de roulement a été reclassée dans les flux de trésorerie des opérations financières

Description synthétique du groupe

RLC est une société anonyme domiciliée 13, rue de Ligne à 1000 Bruxelles en Belgique. Le Groupe RLC (ci-après dénommé « le Groupe ») est spécialisé dans la location immobilière de galeries commerciales ainsi que de magasins dont il est le propriétaire économique. Il exerce également des activités dans la gestion immobilière pour son propre compte et pour compte d'autrui.

Au 31 décembre 2014, le Groupe loue 26 biens immobiliers répartis dans 4 pays (France métropolitaine, Belgique, Luxembourg, Roumanie) et sur 3 formats (11 galeries, ou sections de galeries marchandes, 13 supermarchés, 2 actifs périphériques). Il assure la gestion de 59 galeries commerciales en France et en Roumanie.

3.1.1 Note 1 - principes et méthodes comptables

1.1 Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards Board) telles qu'approuvées par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, monnaie fonctionnelle du Groupe.

Les comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 21 avril 2015.

1.2 Référentiel IFRS

- Les nouvelles normes et amendements aux normes suivants sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2014:
 - IFRS 11 'Accords conjoints', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2014. La nouvelle norme souligne l'importance des droits et obligations plutôt que de la forme juridique. L'utilisation de la méthode d'intégration proportionnelle n'est plus autorisée.
 - IFRS 12 'Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2014. Cette nouvelle norme comprend des dispositions concernant les informations à fournir pour toutes les formes de participations dans d'autres entités.
 - Amendements aux normes IFRS 10 'Etats financiers consolidés', IFRS 11 'Accords conjoints' et IFRS 12 'Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités'. Ces amendements apportent des clarifications aux dispositions transitoires de la norme IFRS 10 et fournissent des allègements sur les informations comparatives à présenter en limitant les retraitements à la période précédente. En outre, concernant les informations à fournir pour les entités structurées non consolidées, les amendements suppriment l'obligation de présenter une information comparative pour les périodes précédentes à celle où la norme IFRS 12 est appliquée pour la première fois. La date d'application de ces amendements est fixée aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014, en cohérence avec les dates d'application des normes IFRS 10, 11 et 12.
 - Amendements à la norme IAS 32 'Compensation d'actifs et passifs financiers', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2014. Les amendements expliquent les conditions de compensation d'actifs et passifs financiers dans l'état de situation financière.
 - Amendements à la norme IAS 36 'Pertes de valeur sur actifs', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2014. Les amendements suppriment un effet involontaire sur les dispositions d'IAS 36 concernant les informations à fournir lors de l'émission d'IFRS 13 et proposent des informations à fournir additionnelles sur les évaluations à la juste valeur en cas d'une perte de valeur ou d'une reprise d'une perte de valeur.

- Amendements à la norme IAS 39 'Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2014. Ces amendements apportent une exemption à l'abandon de la comptabilité de couverture lors de la novation d'un dérivé, désigné comme instrument de couverture, qui répond à certains critères. Une exemption similaire sera reprise dans la norme IFRS 9 'Instruments financiers'.
- Amendements aux normes IFRS 10 'Etats financiers consolidés', IFRS 12 'Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités' et IAS 27 'Etats financiers individuels' pour les entités d'investissement. La date d'application de ces amendements est fixée aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014. Les amendements donnent une exemption aux entités qui répondent à la définition d'une entité d'investissement et qui présentent les caractéristiques typiques pour comptabiliser des intérêts détenus dans une filiale à la juste valeur.
- Les nouvelles normes et amendements aux normes suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2014 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne (sans impacts significatifs attendus sur l'exercice 2015) :
 - IFRS 14 'Comptes de report réglementaires', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2016. Cette norme intermédiaire concerne les entités ayant des activités à tarifs réglementés, et s'applique uniquement aux premiers adoptants des normes IFRS. La norme provisoire permet aux entités qui adoptent les IFRS pour la première fois de continuer à appliquer les méthodes comptables conformes à leur référentiel antérieur en ce qui concerne la comptabilisation, l'évaluation et la dépréciation des comptes de report réglementaires. La norme provisoire donne également des indications sur la sélection et le changement de méthodes comptables (lors de la première application ou par la suite), ainsi que sur la présentation et les informations à fournir.
 - 'Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014)', apportant des modifications mineures à quatre normes, et applicables aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2016. Les normes concernées par ces amendements sont IFRS 5 'Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées', IAS 19 'Avantages du personnel', IFRS 7 'Instruments financiers : Informations à fournir' et IAS 34 'Information financière intermédiaire'.
 - Amendements aux normes IAS 16 'Immobilisations corporelles' et IAS 38 'Immobilisations incorporelles', relatifs à la clarification des modes d'amortissement acceptables, applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016. Dans cet amendement, l'IASB précise que l'utilisation d'une méthode d'amortissement fondée sur les produits n'est pas appropriée, car les produits générés par une activité qui inclut l'utilisation d'un actif reflètent des facteurs autres que la consommation des avantages économiques liés à cet actif. L'IASB précise également que les produits sont, en général, présumés être une base inappropriée pour mesurer la consommation des avantages économiques liés à une immobilisation incorporelle.
 - Amendements aux normes IAS 16 'Immobilisations corporelles' et IAS 41 'Agriculture : actifs biologiques producteurs', applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016. Ces amendements modifient l'information financière pour les plantes productrices, telles que la vigne, les hévéas et les palmiers à huile. L'IASB a décidé que les actifs biologiques producteurs devraient être comptabilisés de la même façon que les immobilisations corporelles, car leur exploitation est similaire à celle de l'industrie.
 - Amendements à la norme IFRS 11 'Accords conjoints', concernant l'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune, applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016. Les amendements publiés précisent la manière de comptabiliser les acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise ("business").
 - Amendements à la norme IAS 27 'Etats financiers individuels', concernant la méthode de la mise en équivalence, applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016. Ces amendements vont permettre aux entités d'utiliser la méthode de la mise en équivalence pour comptabiliser dans leurs états financiers individuels leurs participations dans des filiales, coentreprises et entreprises associées.
 - Amendements aux normes IFRS 10 'Etats financiers consolidés' et IAS 28 'Participations dans des entreprises associées et des coentreprises', applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016.

L'objectif de ces amendements est de réduire les discordances entre les dispositions d'IFRS 10 et d'IAS 28 relatives à la vente ou l'apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise. La principale conséquence de ces amendements est qu'un résultat de cession (profit ou perte) soit reconnu intégralement, lorsque la transaction concerne une entreprise au sens d'IFRS 3 (qu'il s'agisse d'une filiale ou non). Un résultat partiel est comptabilisé lorsque la transaction porte sur des actifs qui ne constituent pas une entreprise au sens d'IFRS 3, y compris lorsqu'il s'agit d'une filiale.

- IFRS 15 'Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients'. La norme est l'aboutissement d'un projet de convergence par l'IASB et le FASB, portant sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. La norme permettra l'amélioration de l'information financière des produits ainsi que l'amélioration de la comparabilité des ventes rapportées dans les états financiers à l'échelle mondiale. Les entreprises utilisant les normes IFRS seront obligées d'appliquer cette nouvelle norme pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, sous réserve de l'adoption de la norme par l'UE.
- IFRS 9 'Instruments financiers', date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2018. La norme traite de la classification, l'évaluation et la décomptabilisation d'actifs et passifs financiers.
- Amendements à la norme IFRS 9 'Instruments financiers', concernant la 'comptabilité de couverture', applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018. Les amendements introduisent un nouveau modèle de comptabilité de couverture, qui permettra aux entités de mieux refléter les activités de gestion du risque dans leurs états financiers. Ces modifications ont également un impact sur IAS 39, et contiennent de nouvelles obligations concernant les obligations en matière d'informations à fournir, affectant également IFRS 7. Les informations à fournir additionnelles sont obligatoires pour les entités qui font usage des normes IAS 39 et IFRS 9 pour l'application de la comptabilité de couverture.
- Amendements aux normes IFRS 10 'Etats financiers consolidés', IFRS 12 'Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités' et IAS 28 'Participations dans des entreprises associées et des coentreprises', applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016. Ces amendements limités visent à clarifier les principes de comptabilisation applicables aux entités d'investissement.
- Amendements à la norme IAS 1 'Présentation des états financiers', applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, dans le cadre de l'initiative de l'IASB pour améliorer la présentation et les informations à fournir dans les rapports financiers, et encourager l'application du jugement professionnel dans la détermination de l'information à présenter dans les états financiers. Ces amendements sont destinés à clarifier l'application de la notion de matérialité, en précisant qu'elle s'applique aux états financiers y compris les notes annexes et que l'inclusion d'informations non significatives peut être nuisible à leur compréhension. De plus, les amendements recommandent l'application du jugement professionnel lorsqu'une entité détermine l'ordre dans lequel elle présente l'information dans les notes.
- L'interprétation suivante a été publiée et adoptée par l'Union européenne mais n'est pas encore obligatoire pour l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2014 :
 - IFRIC 21 'Droits ou taxes', applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014. IFRIC 21 porte sur la comptabilisation d'une dette au titre d'un droit ou d'une taxe exigible dans le cas où cette dette entre dans le champ d'application d'IAS 37. Elle traite aussi de la comptabilisation de cette dette au titre d'un droit ou d'une taxe exigible dont l'échéance et le montant sont certains.

L'analyse de l'application de l'IFRIC 21 n'aboutit pas à constater un impact significatif sur les comptes consolidés du groupe.

1.3 Méthodes comptables

1.3.1 Recours à des estimations

L'établissement des états financiers selon des normes IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

- les durées d'amortissement des immobilisations ;
- les évaluations retenues pour les tests de pertes de valeur ;
- l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers ;
- les impôts différés
- la juste valeur des immeubles de placement communiquée en annexe

Ces estimations partent d'une hypothèse de continuité d'exploitation et sont établies en fonction de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances et des informations disponibles lors de leur établissement. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

1.3.2 Périmètre et méthodes de consolidation

Les comptes des entreprises significatives placées directement ou indirectement sous le contrôle exclusif de RLC sont consolidés par la méthode de l'intégration globale. Le contrôle existe lorsque le Groupe, détenant la moitié au moins des droits de vote d'une entreprise, a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses actifs. Il est précisé que l'existence et l'effet des droits de vote potentiels exerçables ou convertibles immédiatement sont pris en compte dans l'appréciation du contrôle.

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre pour toutes les entités.

Les états financiers consolidés intègrent les comptes des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle et ceux des sociétés cédées jusqu'à la date de perte de contrôle par le Groupe. Toutes les transactions et soldes intragroupes significatifs entre sociétés du Groupe sont éliminés.

1.3.3 Opérations en devises

- Conversion des états financiers des entreprises étrangères

Le Groupe n'ayant pas de filiales exerçant leur activité dans des économies en hyperinflation, les états financiers de l'ensemble des entreprises étrangères dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro sont convertis en euros par application de la méthode suivante :

- les postes du bilan, à l'exception des capitaux propres qui sont maintenus au taux historique, sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture ;
- les postes du compte de résultat sont convertis au cours moyen de change de la période ;
- les flux sont convertis au cours moyen de change de la période ;

Les différences de conversion qui résultent de l'application de cette méthode sont portées au poste « écarts de conversion » inclus dans les capitaux propres consolidés et sont comptabilisées en résultat lors de la cession de l'investissement net.

Les écarts d'acquisition et les écarts d'évaluation dégagés lors d'un regroupement d'entreprises avec une activité dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro, sont considérés comme des actifs et des passifs de la filiale. Ils sont exprimés dans la monnaie fonctionnelle de l'entité acquise puis convertis au cours de clôture, les différences résultant de cette conversion étant portées dans les capitaux propres consolidés.

- Comptabilisation des opérations en devises

Les opérations libellées en devises étrangères sont converties en euros au cours de change en vigueur à la date de l'opération. Les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères, couverts ou non, sont convertis en euros au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice, les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat de la période.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères et qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

1.3.4 Écarts d'acquisition

Lors d'une entrée dans le périmètre de consolidation, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui satisfont aux critères de comptabilisation en IFRS, sont comptabilisés à la juste valeur déterminée à la date d'acquisition, à l'exception des actifs détenus en vue de la vente, qui sont comptabilisés à la juste valeur nette des coûts de sortie. Seuls les passifs identifiables satisfaisant aux critères de reconnaissance d'un passif chez la société acquise sont comptabilisés lors du regroupement. Ainsi, un passif de restructuration n'est pas comptabilisé en tant que passif de la société acquise si celle-ci n'a pas une obligation actuelle, à la date d'acquisition, d'effectuer cette restructuration.

Les ajustements de valeurs des actifs et passifs relatifs à des acquisitions comptabilisées sur une base provisoire (en raison de travaux d'expertises en cours ou d'analyses complémentaires) sont comptabilisés comme des ajustements rétrospectifs de l'écart d'acquisition s'ils interviennent dans la période de douze mois à compter de la date d'acquisition. Au-delà de ce délai, les effets sont constatés directement en résultat sauf s'ils correspondent à des corrections d'erreurs. Enfin, les participations ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées sur la base de la juste valeur des actifs nets acquis.

Les écarts d'acquisition et les écarts d'évaluation dégagés lors d'un regroupement d'entreprises avec une activité sont considérés comme des actifs et des passifs de la filiale.

Les acquisitions des participations ne donnant pas droit au contrôle (anciennement intérêts minoritaires) sont considérées comme une transaction avec un actionnaire. Ainsi, la différence entre le prix payé et la valeur comptable des participations ne donnant pas le contrôle acquis telle qu'elle ressort des comptes consolidés du Groupe avant l'acquisition, est comptabilisée en fonds propres, et non en écart d'acquisition. De plus, il n'y a pas d'ajustement à la juste valeur lorsque le groupe accroît sa participation dans une filiale existante, car il s'agit d'une transaction avec une participation ne donnant pas le contrôle et non d'un regroupement d'entreprises.

Les frais accessoires liés aux acquisitions sont capitalisés dans les actifs immobilisés.

1.3.5 Immobilisations incorporelles (hors écarts d'acquisition)

Les actifs incorporels (hors écarts d'acquisition) acquis séparément par le Groupe sont comptabilisés au coût d'acquisition, et ceux acquis par voie de regroupement d'entreprises à leur juste valeur. Ils sont principalement constitués de logiciels acquis, des coûts de développement des logiciels utilisés en interne.

Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée d'utilisation prévue pour chaque catégorie de biens :

Logiciels	3 à 8 ans
Droits au bail	non amortissables

Les actifs incorporels à durée de vie indéterminée ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de dépréciation systématique annuel ou lorsqu'il existe un indice de perte de valeur.

Compte tenu du caractère indéfiniment renouvelable des droits au bail, leur durée d'utilité ne peut être déterminée, ils ne sont donc pas amortis.

1.3.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des éventuelles pertes de valeur à l'exception des terrains évalués au coût historique diminué des éventuelles pertes de valeur. Les différentes composantes d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées de manière à être identifiées séparément lorsque leur durée d'utilité estimée et donc leur durée d'amortissement sont significativement différentes. Le coût d'une immobilisation inclut les dépenses qui sont directement attribuables à l'acquisition de cette immobilisation mais exclut les coûts d'emprunt. La norme IAS 23 révisée « coûts d'emprunts » requiert d'incorporer dans

le coût des immobilisations les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production des actifs qualifiés.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable de l'immobilisation ou reconnus comme un composant séparé, le cas échéant, s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Tous les autres coûts d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

A partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composant, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle. L'estimation de la durée d'utilité est revue chaque année.

Construction (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité toitures, assainissement et revêtement de sols	10 ans à 20 ans
Agencements et aménagements	5 ans à 10 ans
Installations techniques, matériels et outillage	3 ans à 8 ans
Autres immobilisations	3 ans à 5 ans

1.3.7 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan. Ils sont évalués au coût historique selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

Tous les actifs du Groupe sont comptabilisés en immeubles de placement, hormis les immobilisations incorporelles et corporelles des services administratifs.

Les filiales du groupe RLC ne tiennent pas de comptabilité distincte pour les immeubles de placement ; l'application de la norme IAS 40 à chaque clôture annuelle est établie selon la méthode suivante : une évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est réalisée en appliquant aux loyers bruts annualisés générés par chaque immeuble de placement un taux de capitalisation, fonction du pays.

Cette juste valeur est reprise dans la note 14.

Un bien immobilier en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement doit être classé en tant qu'immeuble de placement dès le début des travaux.

a. Comptabilisation des droits d'entrée perçus auprès des locataires des galeries marchandes

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Ainsi conformément à la norme IAS 17 - *Contrats de location* -, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans un contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail. Il en va ainsi des droits d'entrée perçus.

b. Comptabilisation des indemnités d'éviction versées aux locataires des galeries marchandes et parcs d'activités commerciales

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Celle-ci est comptabilisée dans le coût de l'actif immobilisé si son versement permet de modifier le niveau de performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées, récupération des locaux pour extension de la surface de vente). Plus précisément, si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Dans les autres cas, les indemnités d'éviction sont comptabilisées en charges constatées d'avance étalées sur la durée résiduelle du bail.

1.3.8 Location-financement

Les contrats de location du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IAS 17 - *Contrats de location* - qui distingue les contrats de location-financement des contrats de location simple.

Un contrat de location est qualifié de location-financement quand il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Le groupe RLC est preneur dans le cadre de ses contrats de location-financement.

Un bien que le Groupe prend en location au titre d'un contrat considéré comme location-financement est comptabilisé dans les immobilisations pour un montant équivalent à sa juste valeur, ou à la valeur actualisée des paiements minimaux

si celle-ci est inférieure, avec inscription en contrepartie d'une dette financière. L'actif immobilisé est ensuite amorti selon les règles régissant l'amortissement des immobilisations, ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure (sauf en cas de certitude de transfert de propriété au terme du contrat). La dette est quant à elle amortie selon l'échéancier déterminé à la mise en place du contrat.

a. Amendement IAS 17

En application d'IAS 17 amendée, les contrats de location portant sur un terrain, sans option d'achat ni transfert de propriété automatique in fine, ne doivent plus être classés automatiquement en contrat de location simple. Une analyse spécifique doit être menée afin de déterminer si le contrat peut être qualifié de contrat de location-financement. Cet amendement aux contrats de location est d'application effective au 1^{er} janvier 2010.

1.3.9 Dépréciation des immobilisations

Conformément à la norme IAS 36 "Dépréciation d'actifs", lorsque des événements ou modifications d'environnement de marché indiquent un risque de perte de valeur des immobilisations incorporelles et corporelles, celles-ci font l'objet d'une revue détaillée afin de déterminer si leur valeur nette comptable est inférieure à leur valeur recouvrable, celle-ci étant définie comme la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur (diminuée du coût de cession).

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésoreries (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus de l'utilisation continue d'un actif ou d'une UGT. Elle est déterminée à partir des flux de trésorerie estimés sur la base des plans ou budgets établis sur 5 ans, les flux étant au-delà extrapolés par application d'un taux de croissance constant ou décroissant, et actualisés à un taux d'actualisation spécifique par pays.

La juste valeur - ou valeur de marché - d'un actif diminué des frais de vente reflète le montant qu'une entité pourrait obtenir à la date de clôture de l'exercice en vendant l'actif dans le cadre d'une transaction conclue aux conditions normales du marché entre des parties informées et consentantes, après déduction des frais de vente. La valeur de marché est calculée selon deux méthodes : soit par comparaison avec des actifs similaires cotés ou ayant fait l'objet d'une transaction récente (méthode des multiples), soit à partir des flux de trésorerie estimés sur longue période et actualisés selon les pratiques usuelles dans le cadre d'une négociation de cession d'actif (méthode des DCF).

Dans le cas où le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. Seules les pertes de valeur relatives aux immobilisations corporelles et incorporelles à durée de vie définie peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable (dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée) et des amortissements qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

1.3.10 Actifs et passifs financiers

Le Groupe gère ses instruments financiers par classe homogène. La classification utilisée dans le cadre de la gestion interne est similaire à la catégorisation en actifs et passifs financiers suivie pour l'évaluation de ces éléments au bilan en accord avec la norme IAS 39 et IFRS 7.

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions des normes IAS 32 et IAS 39. Les méthodes de comptabilisation et d'évaluation utilisées sont les suivantes :

- Créances clients, dettes fournisseurs et autres dettes courantes

Ces actifs et passifs financiers sont évalués à leur valeur nominale dans la mesure où elle constitue une estimation raisonnable de leur valeur de marché étant donné leur caractère court terme. Les créances clients sont comptabilisées sous déduction éventuelle de provisions pour pertes de valeur en cas de risques de non-recouvrement.

- Prêts et créances

Cette catégorie comprend principalement les créances rattachées à des participations non consolidées, les dépôts de garantie, les charges constatées d'avance, les autres prêts et les autres créances. Elles sont comptabilisées à leur valeur nominale sous déduction éventuelle de provisions pour perte de valeur.

Pour les dépôts de garantie et prêts divers, la valeur comptable représente une estimation raisonnable de la juste valeur. Ils sont dépréciés s'il est probable qu'il ne sera pas possible de recouvrer la totalité des montants, en principal et en intérêts, dû selon les termes contractuels.

La perte de valeur comptabilisée en résultat est égale à la différence entre la valeur nette comptable de l'actif et sa valeur recouvrable. Si la valeur recouvrable de l'actif augmente ensuite du fait d'un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation, celle-ci est reprise, mais la reprise ne peut porter la valeur comptable de l'actif à un montant supérieur au coût d'origine amorti qui aurait été obtenu s'il n'avait pas été déprécié.

- Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Les actifs financiers tels que les valeurs mobilières de placement détenus à des fins de transaction sont évalués à leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée sur la base de la dernière cotation communiquée par la banque. Toute variation de cette juste valeur est constatée en résultat.

- Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les fonds en caisse et les comptes courants bancaires ne faisant l'objet d'aucune restriction. Il inclut également des actifs financiers de gestion de trésorerie à court terme (moins de trois mois), aisément convertibles en un montant connu de liquidités, et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur. Etant mobilisables ou cessibles à tout moment, ils sont valorisés à leur juste valeur, les variations de valeur étant comptabilisées en résultat.

- Emprunts et dettes financières y compris les dettes finançant l'activité de crédit

Les dettes financières, sont essentiellement constituées d'emprunts bancaires, de découverts bancaires et des emprunts sur location-financement.

Les emprunts sont comptabilisés au coût amorti, sauf dans le cadre de la comptabilité de couverture (cf. ci-après Instruments dérivés). Les frais et primes d'émission et les primes de remboursement font partie du coût amorti des emprunts et dettes financières. Ils sont présentés en diminution des emprunts et sont amortis.

Les dettes de location-financement sont comptabilisées au coût historique amorti.

Les emprunts et dettes financières (hors location-financement) à moins d'un an, pour lesquels l'entité porteuse de ces dettes dispose, à la date de clôture, de lignes de crédit confirmées non utilisées, à plus d'un an, permettant de refinancer l'échéance, sont comptabilisés en emprunts et dettes financières non courantes.

- *Capitalisation des coûts d'emprunts – IAS 23*

Les coûts d'emprunts directement ou indirectement liés aux investissements doivent être portés à l'actif durant la période de construction (période intercalaire) ; l'application dépendant par ailleurs du caractère significatif des actifs en question.

- *Application d'IAS 23 révisée*

Les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production doivent être désormais incorporés au coût de revient de l'actif éligible. L'application de cette norme révisée porte sur les coûts d'emprunts d'un actif éligible pour lesquels le début de la capitalisation commence à compter du 1er janvier 2009 et dont la construction de l'actif dure généralement plus de six mois.

- Instruments dérivés

Tous les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur et toute variation de leur juste valeur est comptabilisée en résultat. Le Groupe RLC détient des instruments de type dérivés de swaps.

Le Groupe utilise la possibilité offerte par la norme IAS 39 d'appliquer la comptabilité de couverture :

- en cas de couverture de flux de trésorerie (emprunt à taux variable swappé à taux fixe par exemple), la variation de la juste valeur du dérivé est inscrite en fonds propres pour la partie « efficace » (à travers les autres éléments du résultat global) et en résultat pour la partie « inefficace » ;
- en cas de couverture de juste valeur (emprunt à taux fixe swappé à taux variable par exemple), la dette est comptabilisée pour sa juste valeur à hauteur du risque couvert et toute variation de juste valeur est inscrite en résultat. La variation de la juste valeur du dérivé est également inscrite en résultat. Si la couverture est totalement « efficace », les deux effets se neutralisent parfaitement.

1.3.11 Impôts sur le résultat

Principes généraux

L'impôt sur le résultat comprend les impôts sur les bénéfices exigibles ou différés y compris les ajustements d'impôts sur exercices antérieurs.

L'impôt, qu'il soit exigible, ou différé, est directement reconnu en capitaux propres lorsqu'il se rattache à un élément qui a été comptabilisé en capitaux propres à l'origine.

Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable à l'exception des écarts d'acquisition non déductibles fiscalement, et les différences temporaires liées à des participations dans des filiales dans la mesure où elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible. Les impôts différés sont calculés aux taux d'imposition adoptés ou quasi-adoptés à la date d'arrêté des comptes consolidés, selon la méthode du report variable. L'effet de tout changement de taux d'imposition est comptabilisé en résultat à l'exception de changements relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres à l'origine.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Ils ne sont pas actualisés et sont classés au bilan en actifs et passifs non courants.

Les déficits fiscaux et autres différences temporaires ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable ou lorsqu'une imputation sur des impôts différés passifs est possible.

1.3.12 Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie attendue au moins équivalente.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Les provisions pour restructuration sont comptabilisées lorsque le Groupe a un plan formalisé et détaillé qui a été notifié aux parties intéressées.

Les provisions entrant dans le cycle normal de l'activité et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en passifs courants.

Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants. Elles font l'objet d'une actualisation si le risque de survenance est éloigné.

1.4 Présentation de l'information financière

1.4.1 Bilan

Les actifs et passifs sont classés, selon leur nature, en éléments courants ou non courants selon que leur date attendue de recouvrement ou de règlement intervient dans un délai de douze mois à compter de la date d'arrêté comptable.

1.4.2 Définition de l'endettement financier net

La notion d'endettement financier net utilisée par le Groupe est constituée de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courantes et non courantes, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs courants et non courants ainsi que des intérêts courus afférents. Conformément à la norme IAS 7, la trésorerie nette dont la variation est présentée dans le tableau des flux de trésorerie, est constituée des disponibilités, des valeurs mobilières de placements, aisément convertibles en un montant connu de liquidités et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur, diminués des découverts bancaires.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette et de l'endettement financier brut sont intégrés à l'endettement financier net.

3.1.2 Note 2 – revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts générés par les actifs regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longue durée (> 1 an), les loyers facturés aux locataires de stands précaires (baux < 1 an) et les indemnités d'entrée étalées sur la durée ferme du bail.

	2014	2013
Loyers facturés aux locataires	10 800	11 501
Droits d'entrée perçus	521	234
Loyers précaires	208	463
Revenus locatifs bruts RLC	11 529	12 198

En 2014, les revenus locatifs bénéficient de la contribution en année pleine des sites de Saint-Avold et Schirmeck qui ont ouvert en juillet 2013 ainsi que de l'ouverture en fin d'année de la galerie de Strasbourg. Cette hausse compense partiellement l'impact de la vente des trois sociétés de galeries en Roumanie.

La hausse des droits d'entrée s'explique par l'ouverture de la galerie de Strasbourg et l'arrivée d'environ 45 nouveaux locataires.

3.1.3 Note 3 – charges locatives et immobilières

Les charges locatives et immobilières sont constituées par la différence entre les charges générées par les actifs et les refacturations de ces charges aux preneurs. Les charges locatives nettes restent donc à la charge du bailleur, soit par nature, soit du fait de la vacance d'un actif.

Les charges locatives supportées sont refacturées aux locataires. Elles se composent essentiellement des charges de copropriété, taxes immobilières, primes d'assurance, honoraires de gestion et charges d'animation. Le tableau ci-dessous présente les charges supportées en brut, c'est-à-dire avant refacturations aux locataires :

	2014	2013
Charges locatives de copropriété	-1 093	-1 166
Achats non stockés du foncier	-10	-34
Impôts et taxes du foncier	-423	-604
Assurance du foncier	-49	-32
Honoraires de gestion	-42	-185
Charges d'animation	-1 136	-658
Charges locatives supportées	-2 751	-2 678

Les charges refacturées sont présentées dans la note suivante :

	2014	2013
Charges refacturées	1 131	1 593
Autres impôts & taxes refacturés	280	315
Charges d'animation refacturées	1 174	709
Charges locatives refacturées RLC	2 585	2 616

Les charges qui incombent au propriétaire sont dites par nature « irrécupérables ». Elles correspondent aux loyers simples ou de crédit-bail, honoraires à la charge du bailleur, frais engagés sur les procédures contentieuses et aux provisions sur les créances douteuses.

	2014	2013
Locations immobilières liées aux immeubles	-184	-188
Honoraires et prestations liés aux immeubles	-35	-329
Charges de maintenance des immeubles	-4	-66
Pertes sur créances irrécouvrables	-136	-249
Dot / Prov. créances d'exploitation	-547	-665
Rep / Prov. créances d'exploitation	640	677
Charges sur immeubles irrécupérables	-265	-820

Ce poste présentait en 2013 un solde élevé lié à la signature de deux crédits-baux pour deux nouveaux supermarchés en France.

3.1.4 Note 4 – revenus locatifs nets

Le revenu locatif net est un agrégat qui permet de mesurer la performance financière d'un actif, après prise en compte des revenus qu'il génère (sous forme de loyers pour l'essentiel) et déduction des charges qu'il occasionne et qui sont pour partie refacturées aux locataires.

3.1.5 Note 5 – honoraires perçus et autres produits des activités

Les honoraires perçus correspondent à la rémunération des activités de commercialisation et gestion menées pour le compte des bailleurs.

Les autres produits d'exploitation regroupent les autres produits des activités annexes, des prestations de services et des refacturations ponctuelles.

3.1.6 Note 6 – frais généraux

Les frais généraux se composent des frais de personnel et des frais de fonctionnement du Groupe (loyers des sièges, honoraires des sociétés, services bancaires, frais de déplacement, fournitures diverses, impôts et taxes non liés aux actifs).

	2014	2013
Salaires & traitements	-1 052	-889
Charges sociales	-304	-345
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-64	-22
Charges de personnel refacturées	61	-24
Avantages au personnel	-27	-
Autres charges de personnel	-7	-203
Frais de personnel	-1 393	-1 483

Les frais de personnel sont en légère baisse en 2014 à -7% sous l'effet des mouvements de personnel (départ de deux directeurs, non remplacé pour l'un d'entre eux).

	2014	2013
Location et autres charges locatives diverses	-68	-80
Autres impôts & taxes	-77	-25
Frais de publicité	-66	-56
Entretien, énergie & fournitures divers	-84	-29
Honoraires et rétribution de tiers	-518	-566
Autres frais généraux	-241	-181
Frais de fonctionnement	-1 053	-937

3.1.7 Note 7 – autres produits et charges opérationnels courants

Ce poste inclut les résultats de cession des actifs ainsi que les provisions pour risques non directement liées à l'activité de propriétaire immobilier.

	2014	2013
Dotations nettes aux provisions pour risques	-	-
Dotations nettes aux autres provisions	-	-
Autres produits et charges courants (résultat de cession)	-11	-1 042
Autres produits et charges opérationnels courants	-11	-1 042

L'impact de -1.042 k€ en 2013 est relatif à la moins-value de déconsolidation des trois sociétés Galericom Bacau, Galericom Constanta et Galericom Alexandriei.

3.1.8 Note 8 – autres produits et charges opérationnels non courants

Les opérations non courantes, de montant significatif et pouvant nuire à la lisibilité de la performance opérationnelle courante, sont classées en « Autres produits et charges opérationnels non courants ».

Ce poste inclut notamment les dépréciations éventuelles des écarts d'acquisition, des dépréciations importantes et inhabituelles d'actifs corporels et financiers ainsi que les éléments à la fois inhabituels, peu fréquents, significatifs et ne relevant pas de l'exploitation courante.

Aucun montant n'a été comptabilisé en 2013 et 2014 sur ce poste.

3.1.9 Note 9 – coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend :

- Le coût de l'endettement financier brut qui inclut les charges d'intérêts sur emprunts hypothécaires et de crédit-bail, les charges financières sur les comptes courants financiers,
- La rubrique « Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie » qui inclut des produits perçus sur les placements de trésorerie.

	2014	2013
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-482	-906
Charges d'intérêts sur location financement	-762	-618
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	12	33
Coût de l'endettement financier net	-1 233	-1 491

3.1.10 Note 10 – autres produits et charges financiers

Il s'agit des produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier net. Sont compris notamment dans cette rubrique : les dividendes reçus des sociétés non consolidées, les variations de juste valeur des actifs financiers hors trésorerie, les effets d'actualisation et les résultats de change portant sur des éléments exclus de l'endettement financier net et du coût des ventes.

	2014	2013
Gains et pertes de change	0	-224
Variation nette de juste valeur des dérivés hors comptabilité de couverture	-	11
Divers produits et charges financiers	-1	121
Autres produits et charges financiers	-1	-91

3.1.11 Note 11 – impôt sur le résultat

	2014	2013
Impôts sur le résultat	-1 251	-1 212
Impôts différés et latences fiscales	-499	-551
Impôts sur le résultat	-1 750	-1 762

3.1.12 Note 12 – immobilisations incorporelles

Variation des immobilisations incorporelles

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1 janvier 2013	94	-55	38
Acquisitions	17	-	17
Cessions	-	-	-
Amortissements	-	-14	-14
Dépréciations	-	-	-
Variation de change	0	0	-0
Variation de périmètre et transfert	-	-	-
Total au 31 décembre 2013	111	-69	42

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1 janvier 2014	111	-69	42
Acquisitions	16	-	16
Cessions	-13	-	-13
Amortissements	-	-17	-17
Dépréciations	-	-	-
Variation de change	0	0	-0
Variation de périmètre et transfert	-	-	-
Total au 31 décembre 2014	114	-86	28

3.1.13 Note 13 – immobilisations corporelles

Variation des immobilisations corporelles

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1 janvier 2013	89	-28	61
Acquisitions	14	-	14
Cessions	-1	1	-0
Amortissements	-	-11	-11
Dépréciations	-	-	-
Variation de change	0	0	0
Variation de périmètre et transfert	-6	0	-7
Total au 31 décembre 2013	96	-38	58

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1 janvier 2014	96	-38	58
Acquisitions	6 833	-	6 833
Cessions	-10 145	5	-10 141
Amortissements	-	-119	-119
Dépréciations	-	-	-
Variation de change	0	0	0
Variation de périmètre et transfert	3 305	107	3 412
Total au 31 décembre 2014	89	-45	43

3.1.14 Note 14 – variation des immeubles de placement

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1 janvier 2013	79 276	-14 810	64 466
Acquisitions	22 966	-	22 966
Cessions	-	-	-
Amortissements	-	-3 184	-3 184
Dépréciations	-	-	-
Variation de change	-38	9	-30
Variation de périmètre et transfert	-6 549	0	-6 549
Total au 31 décembre 2013	95 654	-17 985	77 669

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1 janvier 2014	95 654	-17 985	77 669
Acquisitions	12 427	-	12 427
Cessions	-	-	-
Amortissements	-	-3 356	-3 356
Dépréciations	-	-	-
Variation de change	-17	4	-12
Variation de périmètre et transfert	-5 591	643	-4 949
Total au 31 décembre 2014	102 473	-20 694	81 779

Au 31 décembre 2014, la charge totale d'amortissement du Groupe est de 3.492 k€, répartis entre 3.356 k€ pour les immeubles de placements, 119 k€ pour les immobilisations corporelles et 17 k€ pour les immobilisations incorporelles.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée sur base de la capitalisation des loyers perçus ; cette méthode est similaire à celle utilisée par un expert externe pour réévaluer le patrimoine immobilier du groupe lors de la première application des normes IFRS. Les taux de capitalisation retenus varient selon les zones géographiques.

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013 *
Juste valeur des immeubles de placement	189 208	117 745

* La juste valeur de 2013 a été ajustée à la hausse pour un montant de 2.749 k€ suite à une correction du taux de droits de mutation.

Sur base d'une baisse des taux de capitalisation par pays de 0,5%, la juste valeur s'élèverait à 204.292 k€ ; une hausse des taux de capitalisation par pays de 0,5% conduirait à constater une juste valeur des immeubles de placement de 176.229 k€.

3.1.15 Note 15 – contrats de location

Le groupe a effectué une revue de l'ensemble de ses contrats de location immobilière ; les contrats qualifiés de location-financement sont capitalisés. Les autres contrats sont considérés comme des contrats de location simple.

en milliers d'euros

Contrats de location financement

	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux à payer	68 950	7 726	27 626	33 598
Valeur actualisée des loyers minimaux	55 419	7 420	24 042	23 957
Charge financière future à payer	13 531	306	3 584	9 641

Contrats de location simple

	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux futurs à payer	7 528	182	726	6 620
Revenus minimaux de sous location à recevoir	-	-	-	-

3.1.16 Note 16 – actifs financiers courants et non courants

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Titres de participation	102	102
Prêts à plus d'un an	-	-
Dérivés actifs non courants	-	-
Autres actifs financiers non courants	7	10
Total actifs financiers non courants	109	112

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Instruments dérivés actifs courants	-	-
Total actifs financiers courants	-	-

3.1.17 Note 17 – impôts

en milliers d'euros	2014	2013
Charges d'impôts exigibles	-1 268	-1 212
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	18	0
Total impôts exigibles	-1 251	-1 212
Impôts différés	-499	-551
Total impôts sur le résultat	-1 750	-1 762

Preuve d'impôt

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Résultat avant impôts et mise en équivalence	5 650	4 752
Taux d'impôt théorique moyen	31,18%	30,68%
Charge d'impôts théorique moyenne	1 762	1 458
Impact des différences permanentes	17	3
Modifications/différentiel de taux	-25	21
Impact impôts sociétés des sociétés sortantes	0	189
Déficits fiscaux non activés	-2	66
Contribution additionnelle dividendes versés **	20	27
Autres *	-22	-2
Charge d'impôts effective	1 750	1 762

* dont -8 k€ de régularisation d'impôts exigibles et -12 k€ de récupération de créances fiscales

** dans le rapport financier de 2013 les 27 k€ étaient repris en "Autres"

Tableau de passage des impôts différés

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
Immobilisations	10	14	4 244	3 746
Retraites	9	-	-	-
Instruments financiers	-	-	-273	-178
Autres	-0	-	127	119
Total impôts différés	20	14	4 098	3 688

Actifs d'impôts différés non activés

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Sur déficits reportables	769	532
Total actifs d'impôts différés non activés	769	532

3.1.18 Note 18 – clients et autres créances

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Créances clients et comptes rattachés	2 565	1 698
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-545	-640
Créances de l'activité de crédit	-	-
Dépréciations des créances de l'activité de crédit	-	-
Total créances clients	2 020	1 058
Autres créances et comptes courants	22 653	1 554
dont:		
Comptes courants	-	19
Actifs liés aux acq. sans recours de créances de loyers commerciaux futurs	21 527	-
Autres créances d'exploitation et créances fiscales	1 125	1 535
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-	-
Comptes de régularisation	797	266
dont:		
Charges constatées d'avance	791	263
Total autres créances	23 450	1 819
Total créances clients et autres créances	25 470	2 877

Les créances clients sont majoritairement constituées des impayés des locataires des galeries marchandes ainsi que des honoraires de gestion. La hausse des créances clients provient en partie de la facturation des travaux engagés par le bailleur pour le compte des locataires dans la nouvelle galerie de Strasbourg.

Le montant de 21.527 k€ est afférent à l'opération d'acquisition de créances futures faite par RLC auprès de trois sociétés de galeries belges.

La majorité des autres créances d'exploitation est constituée de créances fiscales.

3.1.19 Note 19 – capitaux propres

Le nombre d'actions émis de RLC est de 4 000. Le capital est libéré à 100%.

3.1.20 Note 20 – emprunts et dettes financières

en milliers d'euros	Ouverture	Augmentation et diminution	autres variations (dont juste valeur)	Clôture
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	1 936	-1 040	4	900
Emprunts de location financement	46 121	11 819	-7 429	50 511
Emprunts et dettes financières - non courant	48 056	10 779	-7 425	51 411
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	1 032	4	-2	1 035
Emprunts de location financement	4 775	-4 686	6 147	6 237
Concours bancaires courants	-	2	-	2
Emprunts et dettes financières - courant	5 808	-4 680	6 145	7 273
Endettement financier (A)	53 864	6 099	-7 425	58 684
Instruments dérivés actifs - non courant	-	-	-	-
Instruments dérivés actifs - courant	-	-	-	-
Instruments dérivés passifs - non courant	518	-	240	758
Instruments dérivés passifs - courant	-	-	36	36
Instruments dérivés nets (B)	-518	-	-275	-793
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	11 128	-7 372	-1	3 755
Trésorerie et équivalents trésorerie (C)	11 128	-7 372	-1	3 755
Endettement financier net (A) - (B) - (C)	43 254	13 472	-1 004	55 722

Les valeurs mobilières de placement se composent essentiellement de certificats de dépôts et de dépôts à terme dont l'échéance est inférieure à 1 mois.

La juste valeur de la dette financière ne diffère pas sensiblement de la valeur reprise dans les comptes

Echéancier des emprunts et dettes financiers

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
inférieur à 1 an	7 273	5 808
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	23 000	27 265
supérieur à 5 ans	28 411	20 792
Total emprunts et dettes financières (A)	58 685	53 864

Principaux emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit

Société emprunteuse	Type	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable	couverture	type de couverture	MTM au 31/12/14	MTM au 31/12/13
Fongaly immobilier	crédit-bail	E3M + spread	9 ans	31/12/2015	1 000	oui	taux	0	-17
Fongaly immobilier	crédit-bail	E3M + spread	12 ans	31/12/2020	4 432	oui	taux	0	-63
Fongaly immobilier	crédit-bail	E3M + spread	12 ans	31/12/2021	2 078	oui	taux	-14	-80
Fongaly immobilier	crédit-bail	E3M + spread	12 ans	31/12/2023	6 947	oui	taux	-438	-103
Fongaly immobilier	crédit-bail	E3M + spread	12 ans	1/10/2026	24 904	oui	taux	-320	0
Foncimag	crédit-bail	E6M/E3M + spread	12 ans/15 ans	2017-2025	17 388	oui	taux	-22	-255
Immomatch	crédit	Taux Fixe	12 ans	31/12/2017	1 340	non			
	hypothécaire								
Galericom	crédit	ROBOR3M +	7 ans	31/12/2015	594	non			
	hypothécaire	spread							
TOTAL (montants en milliers d'euros)					58 683			-794	-518

3.1.21 Note 21 – instruments dérivés

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Instruments dérivés actifs - non courant	-	-
Instruments dérivés actifs - courant	-	-
Instruments dérivés passifs - non courant	758	518
Instruments dérivés passifs - courant	36	-
Instruments dérivés nets	-793	-518

3.1.22 Note 22 – autres passifs courants

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Comptes courants des sociétés non consolidées	15 052	5 069
Dettes diverses (dont dettes de participations)	905	418
Produits constatés d'avance	2 170	1 094
Comptes de régularisation	9	13
Total autres passifs courants	18 136	6 594

Les comptes courants des sociétés non consolidées sont relatifs à la société mère du groupe RLC.

Les produits constatés d'avance sont majoritairement constitués des droits d'entrée à étaler sur la durée du bail.

3.1.23 Note 23 – engagements hors bilan

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Suretés réelles accordées sur avoirs propres	1 934	2 968
Total engagements donnés	1 934	2 968

31/12/2013*: les suretés réelles ont été ajustées pour un montant de 2.968 k€ vs. un montant de 1777 k€

Engagements reçus

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Cautions et garanties reçus	220	220
Total engagements reçus	220	220

3.1.24 Note 24 – effectifs

effectifs exprimés en équivalent temps plein	31/12/2014	31/12/2013
Cadres	8	7
Agents de maîtrise et techniciens	5	5
Employés	8	9
Ouvriers	-	-
Total des effectifs	21	21

3.1.25 Note 25 – périmètre de consolidation

Liste des sociétés consolidées par intégration globale

	2014	2013	
Belgique			
RLC	100%	100%	intégration globale
Foncibel	100%	100%	intégration globale
France			
Fongaly Immobilier	100%	100%	intégration globale
Fongaly Gestion	100%	100%	intégration globale
Foncimag	100%	100%	intégration globale
Pays-Bas			
Salamar BV	100%	100%	intégration globale
Roumanie			
Galericom	100%	100%	intégration globale
Galericom Management	100%	100%	intégration globale
Galericom Bacau	0%	100%	non consolidée
Galericom Alexandrie	0%	100%	non consolidée
Galericom Constanta	0%	100%	non consolidée
Luxembourg			
Immomatch	100%	100%	intégration globale

3.1.26 Note 26 – actifs et passifs détenus en vue d’être cédés

Les actifs et les passifs détenus en vue d’être cédés sont afférents au magasin de Go Sport appartenant à la société Foncibel sur le site de Messancy.

Ces actifs correspondent à des immeubles de placement en location-financement pour 1.536 k€. Les passifs sont constitués de dettes de location-financement pour 1.282 k€.

3.1.27 Note 27 – relations financières avec le Commissaire et les personnes avec lesquelles il est lié

en milliers d'euros	2014	2013
1.1 Emoluments du commissaire pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête	16	15
1.2 Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de la société concernée et de ses filiales par le commissaire	0	0
- autres missions d'attestation		
- missions de conseils fiscaux		
- autres missions extérieures à la mission révisoriale		
1 Emoluments du commissaire	16	15
2.1 Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête	49	48
2.2 Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de la société concernée et de ses filiales par des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	0	0
- autres missions d'attestation		
- missions de conseils fiscaux		
- autres missions extérieures à la mission révisoriale		
2 Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié	49	48

6. Gestion des Risques

3.1.28 Risques généraux

- risques macroéconomiques

Les risques macroéconomiques du Groupe sont surtout liés à l'évolution des dépenses de consommation et à l'inflation des coûts. Le Groupe opère dans un environnement extrêmement concurrentiel et, pour garder un bon niveau de compétitivité, il n'est pas toujours en mesure de répercuter les hausses de coûts à ses locataires. Ceci peut avoir un impact sur la rentabilité du Groupe. Le Groupe s'attache donc en permanence à optimiser sa structure de frais et à renforcer son efficacité.

La crise économique actuelle rend le Groupe plus attentif encore à la maîtrise des investissements et si nécessaire à leur ralentissement temporaire.

- risques informatiques

Le Groupe est peu dépendant de ses systèmes d'informations. Une défaillance des systèmes n'entraîne pas de risque significatif.

- risques liés à la responsabilité environnementale

Le Groupe peut être tenu de réparer un dommage accidentel causé à l'environnement, si ce dommage lui est imputable. Le Groupe a souscrit une assurance contre ce type de risques.

- risques assurés et risques de propre assurance

Le Groupe gère ses risques assurables au travers du Centre de Services Eurodel, qui en collaboration avec les sociétés du Groupe, met en place des programmes de sécurité et de prévention.

Le Groupe couvre les principaux risques suivants par des polices d'assurance :

- Dommages causés aux bâtiments et pertes de loyers à la suite d'un incendie ou d'autres dangers
- Responsabilité des dommages occasionnés à des tiers par nos activités
- Responsabilité civile des dirigeants

3.1.29 Risques financiers

- risques de crédit

Au sein du Groupe, dans les galeries marchandes, le risque lié au non paiement des loyers par les locataires. Les risques sont circonscrits moyennant un suivi régulier des encours et par les garanties locatives reçues des locataires.

Par ailleurs, le Groupe travaille uniquement avec des banques de 1^{er} rang sur les financements et les opérations d'instruments financiers de taux. Le risque de contrepartie est non significatif.

RLC a conclu des opérations de produits dérivés avec deux contreparties de premier plan et dont les ratings sont supérieurs ou égaux à "A", le risque maximal en terme d'encours sur une même contrepartie représente 63% des encours nominaux restants et 44% des Marked to Market cc inclus.

- risque de change

Les activités du Groupe sont réalisées par des filiales qui opèrent essentiellement dans leur propre pays. Par conséquent, l'exposition du Groupe au risque de change sur les opérations commerciales est naturellement limitée.

Les financements locaux sont effectués dans la devise locale.

- risque de taux

L'utilisation d'instruments financiers dérivés de taux d'intérêt a pour objet de réduire l'exposition du Groupe à l'évolution des taux d'intérêt sur la dette et n'est effectuée que dans un strict souci de couverture, excluant toute opération spéculative.

La gestion du risque de taux est assurée centralement par notre Centre de Services Eurodel à Bruxelles. Ce dernier est soumis à une obligation de reporting de ses opérations et établit une mesure de performance trimestrielle permettant d'identifier le résultat sur les actions menées.

- risque de liquidités

La politique du Groupe est de disposer en permanence de financements moyen et long terme pour financer ses activités. Les contrats contiennent les clauses d'engagements et de défauts habituelles pour ce type de crédits. Le groupe n'est actuellement soumis à aucun covenant.

Échéancier de liquidité (non actualisé) des instruments dérivés

en milliers d'euros	Valeur comptable au 31/12/2014	Flux de trésorerie < 1 an		Flux de trésorerie entre 1 an et 5 ans		Flux de trésorerie > 5 ans	
		Flux d'intérêts	Remboursements	Flux d'intérêts	Remboursements	Flux d'intérêts	Remboursements
Emprunts et dette financières	58 684	-836	7 273	-3 018	23 000	-2 523	28 411
Instruments dérivés	-793	-249		-555		-24	
Total	59 477	-1 085	7 273	-3 573	23 000	-2 547	28 411

3.1.30 Risques juridiques

Le risque juridique est faible et le groupe n'a actuellement aucun litige en cours.

7. Rapport du Commissaire



R.L.C. SA

**Rapport du commissaire au conseil
d'administration sur les comptes
consolidés pour l'exercice clos le
31 décembre 2014**

Le 4 mai 2015

Au conseil d'administration de la société R.L.C. SA

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ
R.L.C. SA SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE
31 DÉCEMBRE 2014**

Conformément à notre lettre de mission du 23 octobre 2014, nous vous faisons rapport sur les comptes consolidés de R.L.C. SA au 31 décembre 2014. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2014, le compte de résultats consolidé, l'état de passage du résultat global, l'état des variations des capitaux propres consolidés et un tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de R.L.C. SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base des normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total du bilan consolidé s'élève à EUR (000) 112.749 et le résultat net de l'ensemble consolidé, part du groupe, se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR (000) 3.900.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne que le conseil d'administration estime nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (normes ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes consolidés.



Nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Sint-Stevens-Woluwe, le 4 mai 2015

PwC Reviseurs d'Entreprises scrl

Représenté par

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AVB', written over a horizontal line.

Alexis Van Bavel*

Réviseur d'entreprises

*Alexis Van Bavel SC SPRL

Membre du Conseil d'Administration, représenté par son représentant permanent,
Alexis Van Bavel