



# Carrefour Property Development

## Rapport financier semestriel 2013

<b>Attestation des personnes responsables</b>	p. 3
<b>Rapport semestriel d'activité 2013</b>	p. 4
<b>1. Evènements importants survenus sur la période</b>	p. 4
A. Gouvernance	p. 4
B. Vente/Acquisition	p. 4
C. Opérations sur le capital de la Société	p. 5
D. Composition du capital social au 30 juin 2013	p. 7
<b>2. Activités, résultats consolidés de la Société au cours de la période</b>	p. 7
A. Revenus locatifs	p. 8
B. Marge immobilière	p. 8
C. Charges opérationnelles	p. 8
D. Structure financière de la Société	p. 8
<b>3. Principaux risques et incertitudes sur la période</b>	p. 8
<b>4. Transactions avec les parties liées</b>	p. 9
<b>5. Perspectives d'avenir</b>	p. 9
<b>Comptes consolidés au 30 juin 2013</b>	p. 10
Comptes consolidés	p. 11
Notes et annexes aux comptes consolidés	p. 15
Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle	p. 25

## **Attestation des personnes responsables**

Je soussigné Francis Mauger Président-Directeur Général de la Société CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT assumant la responsabilité du rapport financier semestriel,

atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Neuilly

Le 30 août 2013

Francis Mauger  
Président-Directeur Général

# Rapport semestriel d'activité 2013

## 1. Evènements importants survenus sur la période

### A. Gouvernance

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires de la Société du 6 juin 2013 a ratifié la cooptation de Messieurs Francis Mauger et Christophe Martin en qualité d'administrateurs de la Société et a décidé de la nomination d'un nouvel administrateur, Monsieur Yves Cadelano.

**Actuellement, le Conseil d'administration est composé de cinq administrateurs :**

	<b>Date de nomination</b>	<b>Date d'expiration du mandat</b>
<b>Francis Mauger,</b> Président-Directeur Général	2012	2014
<b>Franck Tassan,</b> Administrateur	2008	2014
<b>Christophe Martin,</b> Administrateur	2012	2014
<b>Yves Cadelano,</b> Administrateur	2013	2016
<b>Anne-Marie Aurières-Perrin,</b> Administrateur	2012	2014

### B. Vente/Acquisition

Sur le premier semestre 2013, la Société a procédé à la vente de 7 lots en l'état futur d'achèvement de l'ensemble commercial Mondevillage pour un prix HT de 23,6 M€.

Le premier semestre 2013 a été également marqué par l'acquisition d'un terrain à Quetigny (21). Ce terrain permettra le développement à l'horizon fin 2014 d'un projet de création de 5 moyennes surfaces et d'une moyenne surface de restauration pour un investissement global estimé à 9,3 M€.

### C. Opérations sur le capital de la Société

**Programmes de rachat d'actions successifs :**

**Ancien programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 20 juin 2012 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 20 juin 2012:**

L'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2012 a, dans sa 4<sup>ème</sup> résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-179 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;  
ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de l'achat de toute action à la suite du regroupement des actions de la Société, afin de faciliter les opérations de regroupement et la gestion des actions formant rompu ; et/ou
- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité des actions de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Cette autorisation a remplacé et annulé l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011.

Le 20 juin 2012, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de cette nouvelle autorisation et ce pour les besoins de la mise en œuvre d'un nouveau programme de rachat d'actions venant clore le précédent.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 20 euros.

Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 5 100 000 (cinq millions cent mille).

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2012, 9821 actions propres soit 0,37% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élevait à 255.820 actions (environ 9,63 % du capital).

Le programme de rachat avait une durée de 18 mois à compter de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 20 juin 2012, soit jusqu'au 20 décembre 2013.

Répartition par objectifs des titres de capital achetés et vendus par la Société dans le cadre de ce programme de rachat :

#### Contrat de liquidité :

La Société a procédé à l'achat de 333 actions à un cours moyen d'achat de 19,51 euro par titre représentant un coût total de 6.495,30 euros ;

La Société a également procédé à la vente de 323 actions à un cours moyen de vente de 21,28 euro par titre représentant une recette totale 6.873,35 euros.

#### **Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 6 juin 2013 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 6 juin 2013:**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 6 juin 2013 a, dans sa 7<sup>ème</sup> résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-179 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ;  
ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de l'achat de toute action à la suite du regroupement des actions de la Société, afin de faciliter les opérations de regroupement et la gestion des actions formant rompu ; et/ou
- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité des actions de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Cette autorisation a remplacé et annulé l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2012.

Le 6 juin 2013, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de cette nouvelle autorisation et ce pour les besoins de la mise en œuvre d'un nouveau programme de rachat d'actions venant clore le précédent.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 20 euros.

Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 5 100 000 (cinq millions cent mille).

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2013, 9931 actions propres soit 0,37% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 255.710 actions (environ 9,63 % du capital).

Le programme de rachat avait une durée de 18 mois à compter de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 6 juin 2013, soit jusqu'au 6 décembre 2014.

Répartition par objectifs des titres de capital achetés et vendus par la Société dans le cadre de ce programme de rachat :

Contrat de liquidité :

La Société a également procédé à la vente de 20 actions à un cours moyen de vente de 20,95 euro par titre représentant une recette totale 419 euros.

#### Nombre de titres et parts du capital que la Société détient directement au 30 juin 2013

Au 30 juin 2013, la Société détient 9.796 actions propres représentant environ 0,37 % du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 181.067,04 euros soit un cours moyen d'achat à 18,4838 euro pour une valeur nominale de 2 euros.

#### D. Composition du capital social au 30 juin 2013

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 492	93,68	4 976 985	94,07	94,25
CRFP 16	145 612	5,48	291 224	5,50	5,51
Administrateurs	5	0,00	6	0,00	0,00
<i>Total concert Carrefour</i>	<i>2 634 109</i>	<i>99,16</i>	<i>5 268 215</i>	<i>99,58</i>	<i>99,76</i>
Auto-détention	9 796	0,37	9 796	0,19	
Public	12 513	0,47	12 527	0,24	0,24
Total	2 656 418	100,000000	5 290 538	100,00000	100,00000

## 2. Activités, résultats consolidés de la Société au cours de la période

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 août 2013.

## **A. Revenus locatifs**

Le montant des revenus locatifs bruts s'élève, au 30 juin 2013, à 1,291 million d'euros. Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en charges sur immeubles. Les revenus locatifs nets s'élèvent à 0,792 million d'euros.

## **B. Marge immobilière**

La marge immobilière s'élève, au 30 juin 2013, à 1,034 million d'euros. Elle résulte des produits de cession des lots vendus à des tiers dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement du projet de Mondeville.

## **C. Charges opérationnelles**

Les charges opérationnelles représentent un montant de 325 milliers d'euros et sont principalement constituées d'honoraires.

Le résultat d'exploitation ressort à 1,501 million d'euros.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant (CB Richard Ellis) qui valorise le patrimoine immobilier du Groupe à chaque arrêté des comptes et ce, conformément au principe de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Au 30 juin 2013, le site de Forges Les Eaux est évalué à 852.000 euros hors droits, la SNC du Centre Commercial de Lescar est évaluée à 35,111 milliers d'euros hors droits, les 2 lots du site de Besançon Chalezeule sont évalués à 1,405 millier d'euros hors droits et le site de Mondeville est évalué à 35,356 milliers d'euros. Comparé à la juste valeur d'expertise du 31 décembre 2012, les immeubles de placement affichent un gain de valeur de 6,701 milliers d'euros expliqué principalement par le gain de valeur du lot du site de Mondeville pour 6,766 milliers d'euros.

Les impôts différés ressortent à 2,327 millions d'euros et sont principalement liés à la variation de juste valeur du site de Mondeville.

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 font apparaître un bénéfice de 5,812 millions d'euros.

## **D. Structure financière de la Société**

Eu égard à la mise en place du programme de rachat d'actions et à la détention au 30 juin 2013 de 9 796 actions, les actions propres sont inscrites en diminution des capitaux propres consolidés pour 181.067 euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 55,003 millions d'euros. La Société affiche une dette sur compte courant de 12 379 milliers d'Euros au 30 juin 2013.



### **3. Principaux risques et incertitudes sur la période**

La nature et le niveau des risques n'ont pas changé au cours du semestre. Le lecteur se reportera au Rapport Financier Annuel 2012 en partie 6 « Identification et gestion des risques » au niveau du Groupe.

### **4. Transactions avec les parties liées**

Les transactions avec les parties liées sont décrites en note 2.14.2 de l'Annexe aux Comptes Consolidés établis au 30 juin 2013.

### **5. Perspectives d'avenir**

La société poursuivra son développement au cours du second semestre 2013.

## Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013

## Tableau de la situation financière

En k€	Notes	30-juin-13	31-déc.-12
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>		<b>77 781</b>	<b>56 943</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	2.4	77 043	56 291
Actifs financiers	2.5	24	23
Impôts différés actifs	2.13	715	629
<b>Actifs courants</b>		<b>11 470</b>	<b>6 303</b>
Stocks	2.6	1 357	5 000
Clients et comptes rattachés	2.7	8 960	385
Autres créances	2.8	1 152	919
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>89 251</b>	<b>63 247</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres</b>			
Capital émis	2.9	5 313	5 313
Primes d'émission		38 203	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		5 676	-4 477
Résultat de l'exercice		5 812	10 152
<b>Capitaux propres (Part du Groupe)</b>		<b>55 003</b>	<b>49 190</b>
<b>Intérêts non contrôlés</b>			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>55 003</b>	<b>49 190</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>7 900</b>	<b>5 457</b>
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	2.12	559	528
Provisions pour risques et charges		473	473
Impôts différés passifs	2.13	6 869	4 456
<b>Passifs courants</b>		<b>26 348</b>	<b>8 599</b>
Emprunts et autres dettes financières	2.11	12 379	6 234
Fournisseurs et autres crédateurs	2.12	13 968	2 365
Provisions			
Passifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL PASSIFS &amp; Capitaux propres</b>		<b>89 251</b>	<b>63 247</b>

## Compte de résultat

En k€	Notes	30-juin-13	30-juin-12
Revenus locatifs bruts	2.3.1	1 291	1 148
Charges sur immeubles nettes des refacturations	2.3.2	-499	-29
Loyers et charges sur foncier			
<b>Loyers nets</b>	2.3.2	<b>792</b>	<b>1 119</b>
<b>Marge immobilière</b>	2.3.3	<b>1 034</b>	<b>0</b>
Charges opérationnelles	2.3.4	-325	-134
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>1 501</b>	<b>985</b>
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	2.3.5	6 701	-394
Produits et charges non récurrents			
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>8 202</b>	<b>591</b>
Résultat financier	2.3.6	-17	1
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>8 184</b>	<b>592</b>
Impôts sur le résultat	2.3.7	-45	
Impôts différés	2.3.7	-2 327	44
<b>Résultat net de la période</b>		<b>5 812</b>	<b>635</b>
<b>Dont résultat net – part du Groupe</b>		<b>5 812</b>	<b>635</b>
<b>Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Le résultat net par action s'élève à 2,19 Euros. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action.

## Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	30-juin-13	30-juin-12
<b>Résultat net total</b>		<b>5 812</b>	<b>635</b>
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
<b>Résultat global total</b>		<b>5 812</b>	<b>635</b>
<b>Dont part du Groupe</b>		<b>5 812</b>	<b>635</b>
<b>Dont part des intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## 1.1 Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts non contrôlés	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>182</b>	<b>-6 309</b>	<b>1 650</b>	<b>39 039</b>	<b>0</b>	<b>39 039</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2012						0		0
Résultat de l'exercice					10 152	10 152		10 152
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 152</b>	<b>10 152</b>	<b>0</b>	<b>10 152</b>
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				1 650	-1 650	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements						0		0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>182</b>	<b>-4 659</b>	<b>10 152</b>	<b>49 190</b>	<b>0</b>	<b>49 190</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 30 juin 2013						0		0
Résultat de l'exercice					5 812	5 812		5 812
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 812</b>	<b>5 812</b>	<b>0</b>	<b>5 812</b>
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				10 152	-10 152	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			1			1		1
<b>Au 30 juin 2013</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>183</b>	<b>5 492</b>	<b>5 812</b>	<b>55 003</b>	<b>0</b>	<b>55 003</b>

## 1.2 Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	30-juin-13	30-juin-12
<b>Opérations d'exploitation</b>		
<b>Résultat Net</b>	<b>5 812</b>	<b>635</b>
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	-6 701	394
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	2 327	-44
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	6 467	-470
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
<b>Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation</b>	<b>7 906</b>	<b>516</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-14 051	-757
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	1	0
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières		
Autres emplois		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-14 050</b>	<b>-757</b>
<b>Opérations de financement</b>		
Dividendes versés		
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	-1	0
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>-6 145</b>	<b>-242</b>
<b>Trésorerie nette ouverture</b>	<b>-6 234</b>	<b>492</b>
<b>Trésorerie nette clôture</b>	<b>-12 379</b>	<b>250</b>

## 2 Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### 2.1 Méthodes et principes comptables

#### 2.1.1 Principes d'établissement des comptes du groupe

##### 2.1.1.1 Principes généraux et déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Carrefour Property Development au 31 décembre 2012 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date. Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2013 sont préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2012.

##### 2.1.1.2 Référentiel IFRS appliqué

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2012, à l'exception de l'impôt sur le résultat qui fait l'objet de méthodes d'évaluation spécifiques.

Les amendements de normes publiés et les interprétations adoptées par l'Union européenne et qui sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013, n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Les états financiers consolidés résumés ne tiennent pas compte des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

##### 2.1.1.3 Titres d'autocontrôle

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

## 2.1.2 Particularités propres à l'établissement des états financiers intermédiaires – Impôt sur le résultat

La charge d'impôt de la période (exigible et différée) est déterminée à partir du taux effectif d'impôt estimé pour l'ensemble de l'exercice en cours, pour chaque entité et sous-ensemble fiscal. Elle est ajustée des opérations propres au premier semestre.

## 2.1.3 Information sectorielle

Le Groupe assure la gestion immobilière des centres commerciaux dont il tire l'essentiel de ses revenus dans la zone « France ». L'information sectorielle est donc disponible en lecture directe dans les états financiers de ce document pour les deux exercices présentés.

## 2.2 Evènements marquants au cours de l'exercice 2013

Le premier semestre 2013 a été marqué par l'acquisition d'un terrain à Quetigny (21). Ce terrain permettra le développement à l'horizon fin 2014 d'un projet de création de 5 moyennes surfaces et d'une moyenne surface de restauration pour un investissement global estimé à 9,3 M€.

## 2.3 Produits et charges

### 2.3.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs sont relatifs à l'exploitation des immeubles de placement de Forges les Eaux, de Besançon et du centre commercial de Lescar. Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 1 291 k€ au 30 juin 2013.



### 2.3.2 Charges sur immeubles nettes des refacturations

Les charges sur immeubles regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles, les assurances et les impôts et taxes.

En k€	30/06/2013	30/06/2012
Charges locatives	-264	-294
Assurances	-358	0
Impôts et taxes	-133	-38
<b>Total charges sur immeubles</b>	<b>-754</b>	<b>-332</b>
<b>Refacturations</b>	<b>256</b>	<b>303</b>
<b>Total</b>	<b>-499</b>	<b>-29</b>

Les loyers nets des charges de refacturation s'élevaient à 792 milliers d'euros et reflètent l'activité de l'immeuble de Forges Les Eaux, des 2 lots de Besançon et du centre commercial de Pau Lescar.

### 2.3.3 Marge immobilière

La marge immobilière est liée aux cessions réalisées dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement du projet Mondeville.

En k€	30/06/2013	30/06/2012
Chiffre d'Affaires	16 727	
Coût des ventes	-15 692	
Charges commerciales		
Dotation nettes aux provisions		
Amortissement		
<b>Total</b>	<b>1 034</b>	<b>0</b>

### 2.3.4 Charges opérationnelles

En k€	30/06/2013	30/06/2012
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-263	-126
Taxes	-21	-3
Autres charges opérationnelles	-42	-5
<b>Total</b>	<b>-325</b>	<b>-134</b>

### 2.3.5 Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement

En k€	30/06/2013	30/06/2012
Variation positive de la juste valeur	6 782	38
Variation négative de la juste valeur	-81	-432
<b>Total</b>	<b>6 701</b>	<b>-394</b>

Les immeubles de placement affichent un gain de valeur global de 6,701 millions d'Euros dont 6,766 millions d'Euros pour Mondeville.

### 2.3.6 Résultat financier

En k€	30/06/2013	30/06/2012
Charges d'intérêts	-17	0
Autres charges et produits financiers	0	1
<b>Total</b>	<b>-17</b>	<b>1</b>

### 2.3.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	30/06/2013	30/06/2012
Impôts sur les résultats	-45	0
Impôts différés	-2 327	44
<b>Total Impôts</b>	<b>-2 373</b>	<b>44</b>

Les impôts différés constatés au 30 juin 2013 sont liés aux différences temporaires liées aux frais d'acquisition et aux variations de juste valeur des immeubles de placement.

## 2.4 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 30 juin 2013 se présente comme suit :

En k€	30/06/2013	31/12/2012
<b>Ouverture</b>	<b>56 291</b>	<b>38 422</b>
Acquisitions / créations / apports	14 017	4 144
Diminutions par cessions / mise hors service		
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.	34	35
Variation de juste valeur	6 701	13 690
<b>Clôture</b>	<b>77 043</b>	<b>56 291</b>

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant (CB Richard Ellis) qui valorise le patrimoine immobilier du Groupe à chaque arrêté des comptes et ce, conformément au principe de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Les hypothèses de valorisation de juste valeur n'ont pas évolué de manière significative par rapport au 31 décembre 2012.

A fin juin 2013, le site de Forges Les Eaux est évalué à 852 K€ hors droits, la SNC Pau Lescar est évalué à 35 111 K€ hors droits, les 2 lots du site de Besançon Chalezeule sont évalués à 1 405 K€ hors droits et le site de Mondeville est évalué 35 356 K€ hors droits.

En application de la norme IAS40 la variation de juste valeur est enregistrée en compte de résultat.

Les projets de développement sont comptabilisés au coût.

## 2.5 Actifs financiers

Ils correspondent à la trésorerie immobilisée suite à la mise en place du contrat de liquidité de Carrefour Property Development.

## 2.6 Stocks

Ils correspondent à la quote-part du terrain et des immobilisations en cours du projet Mondeville qui sera cédée à des tiers dans le cadre de projets de vente en l'état futur d'achèvement.

### Tableau de passage de la variation de stocks

En k€

<b>31/12/2012</b>	<b>5 000</b>
Augmentation	12 049
Diminution	-15 692
<b>30/06/2013</b>	<b>1 357</b>

## 2.7 Clients et comptes rattachés

En k€

	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Clients	9 067	490
Dépréciations /pertes de valeur	-107	-105
<b>Total</b>	<b>8 960</b>	<b>385</b>

## 2.8 Autres créances

En k€

	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Créances fiscales et sociales	1 151	913
Fournisseurs et acomptes versés	0	1
Charges constatées d'avance	0	4
Autres	2	0
<b>Total</b>	<b>1 152</b>	<b>919</b>

## 2.9 Capital social et réserves

Le capital social au 30 juin 2013 est de 5 312 836 euros. Il est divisé en 2 656 418 actions d'une valeur nominale de 2 Euros.

## 2.10 Résultats par action

### Résultat net par action

30/06/2013

Résultat net part du groupe (en k€)	5 812
Nombre d'actions	2 656 418
<b>Résultat, part du groupe, par action (en euros)</b>	<b>2,19</b>

### Résultat net par action

31/12/2012

Résultat net part du groupe (en k€)	10 152
Nombre d'actions moyen pondéré	2 656 418
<b>Résultat, part du groupe, par action (en euros)</b>	<b>3,82</b>

## 2.11 Emprunts et autres dettes financières

En k€	Encours	Rembour-	Encours	Rembour-	Encours	Rembour-
	30/06/2013	sement	30/06/2014	sement	30/06/2018	sement
		< 1 an		1 à 5 ans		au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts bancaires/Comptes courants			0	0	0	0
Dettes liées à des contrats de location-financement						
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>12 379</b>	<b>12 379</b>	0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants	12 379	12 379				
Dettes liées à des contrats de location-financement						
<b>Trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sicav et placements						
Disponibilités						
<b>Dette nette</b>						
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	12 379	12 379	0	0	0	0
<b>Total dette nette</b>	<b>12 379</b>	<b>12 379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2.12 Fournisseurs et autres créditeurs

En k€	30/06/2013	31/12/2012
Dépôts et cautionnements reçus	559	528
<b>Passif non courant hors impôts différés</b>	<b>559</b>	<b>528</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	389	93
Dettes sur immobilisations	12 669	1 201
Dettes fiscales et sociales	857	837
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	54	235
<b>Passif courant</b>	<b>13 968</b>	<b>2 365</b>
<b>Total</b>	<b>14 527</b>	<b>2 893</b>

## 2.13 Impôts différés

En k€	30/06/2013	31/12/2012
Impôts différés actifs	715	629
Impôts différés passifs	-6 869	-4 456
<b>Total</b>	<b>-6 154</b>	<b>-3 827</b>

### Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés nets
<b>31/12/2012</b>	<b>-3 827</b>
Effet change	0
Dotations/Reprises	-2 327
Autres	0
<b>30/06/2013</b>	<b>-6 154</b>

## 2.14 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

### 2.14.1 Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Carrefour Property Development et ses filiales.

## 2.14.2 Transactions avec les parties liées

Les parties liées identifiées sont la société Carrefour ainsi que ses filiales consolidées, intégrées globalement.

Le compte courant vis-à-vis de Carrefour France est rémunéré au taux Euribor -12,5 points de base. Au 30 juin 2013, le solde du compte est de – 12 379 milliers d’Euros.

Les autres parties liées sont au 30 juin 2013 sont des charges de :

- 64 K€ avec CP Gestion au titre de la gestion locative
- 52 K€ avec CP Asset Management au titre de l’assetmanagement et du marketing
- 11 K€ avec Carrefour Administratif France au titre des services administratifs

## 2.14.3 Transactions avec les autres parties liées

Conformément au principe du Groupe, les mandataires sociaux des sociétés du Groupe Carrefour Property Development ne sont pas rémunérés par la société dont ils sont mandataires.

## 2.15 Engagements hors bilan

### 2.15.1 Engagements reçus

	En k€		
	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Location	4 021	12 795	13 871
Immobilier (VEFA)	6 869	0	0

## 2.15.2 Engagements donnés

	En k€		
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
- Immobilier	17 222	0	0

- CPD s'engage à ne pas céder les parts sociales de la SNC Lescar jusqu'en décembre 2013 afin de faire bénéficier les cédants de l'article 210 E du CGI.

## 2.16 Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à signaler.



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

**Deloitte & Associés**  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 - Neuilly-sur-Seine  
France

## **Carrefour Property Development S.A.**

Siège social : 66 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Capital social : €5 312 836

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013**

Période du 1er janvier au 30 juin 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Carrefour Property Development S.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I – Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## **II – Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 30 août 2013

Neuilly-sur-Seine, le 30 août  
2013

KPMG Audit ID

Deloitte & Associés

Eric Ropert  
*Associé*

Caroline Bruno-Diaz  
*Associée*

Arnaud de Planta  
*Associé*