



Rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration
Comptes consolidés
Comptes sociaux
Exercice 2013

1. Evènements importants survenus au cours de l'exercice 2013

1.1 Gouvernance

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société Carrefour Property Development (la « **Société** ») du 6 juin 2013 a décidé de :

- ratifier la cooptation effectuée par le Conseil d'administration du 18 juin 2012 de Monsieur Francis Mauger, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Pierre-Jean Sivignon pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- ratifier la cooptation effectuée par le Conseil d'administration du 28 août 2012 de Monsieur Christophe Martin, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Denis André pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ; et
- nommer Monsieur Yves Cadelano en qualité d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

En outre, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 18 juin 2012, a nommé Monsieur Francis Mauger en qualité de Président Directeur Général pour la durée de son mandat d'administrateur.

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

	Date de nomination	Date d'expiration du mandat
Francis Mauger Président-Directeur Général	18 juin 2012	Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
Franck Tassan Administrateur	3 octobre 2008	Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
Christophe Martin Administrateur	28 août 2012	Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
Anne-Marie Aurières-Perrin Administrateur	24 janvier 2012	Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013
Yves Cadelano Administrateur	6 juin 2013	Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

1.2 Vente/ Acquisition

Au cours de l'exercice 2013, la Société a procédé à la vente de 5 lots en l'état futur d'achèvement de l'ensemble commercial Mondévillage pour un prix hors taxes de 18,8 millions d'Euros.

L'exercice 2013 a été également marqué par l'acquisition de deux actifs, un terrain à Quetigny (21) et un ensemble commercial à Salaise-sur-Sanne (38).

2. Activités et résultats des filiales au cours de l'exercice 2013

La Société détient l'intégralité du capital de la SNC du Centre Commercial de Lescar qu'elle consolide par intégration globale (la Société et la SNC du Centre Commercial de Lescar étant ci-après définies comme le « Groupe »).

Au 31 décembre 2013, cette société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 2.355,930 milliers d'Euros pour un résultat d'exploitation bénéficiaire de 1.989,693 milliers d'Euros.

Le résultat financier est négatif pour 1,457 millier d'Euros.

Au 31 décembre 2013, son résultat net est donc bénéficiaire de 1.988,236 milliers d'Euros.

3. Activités, résultats et situation de la Société au cours de l'exercice 2013

3.1 Commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013

3.1.1 Revenus locatifs en 2013

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 197 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges-les-Eaux pour 81 milliers d'Euros, du lot de Besançon pour 35 milliers d'Euros et de l'ensemble immobilier de Salaise-sur-Sanne pour 81 milliers d'Euros.

Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en charges sur immeubles.

3.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière s'élève, au 31 décembre 2013, à 3.901 milliers 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 site de Mondevillage.

3.1.3 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 417 milliers d'Euros et se décomposent en 195 milliers d'Euros d'honoraires, 76 milliers d'Euros de taxes et 146 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître un gain de 5.948 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges-les-Eaux (+ 25 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Besançon Chalezeule (- 84 milliers d'Euros)
- la variation de juste valeur du site de Salaise-sur-Sanne (+ 3.624 milliers d'Euros)
- la variation de juste valeur du site de Quetigny (+ 2.382 milliers d'Euros)

3.1.4 Résultat net

Le résultat net des activités poursuivies s'élève à 6.689 milliers d'Euros.

Le résultat net des activités abandonnées s'élève à 4.641 milliers d'Euros et correspond au résultat des sites de Mondevillage et de la Société du Centre Commercial de Lescar que la Société s'est engagée à céder, sous certaines conditions suspensives, dans le cadre de la création par le groupe Carrefour d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe.

L'exercice clos au 31 décembre 2013 fait donc apparaître un résultat net bénéficiaire de 11.331 milliers d'Euros.

3.1.4 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 60.516 milliers d'Euros. La Société affiche une dette sur compte courant de 19.401 milliers d'Euros au 31 décembre 2013.

3.2 Commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 853 milliers d'Euros correspondant au loyer du magasin de Forges-les-Eaux pour 81 milliers d'Euros, au site de Mondevillage pour 489 milliers d'Euros, du lot de Besançon pour 35 milliers d'Euros, de 19 milliers d'Euros pour l'ensemble immobilier de Salaise-sur-Sanne ainsi qu'à une refacturation de charges pour 229 milliers d'Euros.

Les productions stockée/immobilisée correspondent aux produits de cession des lots de Vente en l'état futur d'achèvement du site de Mondevillage.

Les autres produits représentent la refacturation des impôts et taxes, des cotisations et de la publicité.

Les charges d'exploitation ressortent à 19.922 milliers d'Euros et se décomposent en 19.472 milliers d'Euros d'autres achats et charges externes, 222 milliers d'Euros d'impôts et taxes, 228 milliers d'Euros de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat financier est positif de 1.857 milliers d'Euros et résulte des résultats bénéficiaires sur 2013 de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 1.988 milliers d'Euros, d'une dotation aux provisions sur titres de la société SNC du Centre Commercial de Lescar pour 97 milliers d'Euros et de charges d'intérêts de comptes courants pour 34 milliers d'Euros.

Le résultat exceptionnel négatif de 134 milliers d'Euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 126 milliers d'Euros et de produits et charges de cession d'actions propres de 8 milliers d'Euros.

L'impôt sur le résultat ressort à 238 milliers d'Euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat bénéficiaire de 2.622 milliers d'Euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 44.453 milliers d'Euros. Au 31 décembre 2013, la Société affiche une dette sur compte courant de 19.093 milliers d'Euros.

3.3 Echéances des dettes fournisseurs

<i>En milliers d'Euros</i>	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Moins d'un mois	1.095	417
Entre un et deux mois	2.034	27
TOTAL	3.129	444

Le solde fournisseurs FNP est de 764 milliers d'Euros au 31 décembre 2012 et 14.357 millions d'Euros au 31 décembre 2013.

4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Il sera soumis à la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 la proposition d'affectation du résultat suivante :

Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice 2013	2.621.773,94 Euros
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2012	(1.917.336,44) Euros
Total du bénéfice distribuable	704.437,50 Euros

Affectation :

Dotation à la réserve légale	35.221,87 Euros
Report à nouveau	669.215,63 Euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 44.453,2 milliers d'Euros.

Le Conseil d'administration propose de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2013.

Conformément aux dispositions légales, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices précédents et les revenus distribués éligibles ou non à l'abattement visé à l'article 243 bis du Code général des impôts ont été, par action, les suivants :

En euros	Dividendes	Revenus distribués
Exercice 2010	Néant	Néant
Exercice 2011	Néant	Néant
Exercice 2012	Néant	Néant

5. Evolution du capital de la Société au cours de l'exercice

5.1 Programmes de rachat d'actions successifs

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

L'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2012 avait, dans sa 4^{ème} 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 ;
- 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 ;
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- 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 ;
- 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.

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 était 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 Euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2012, 9.821 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 (soit 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 :

Les interventions de la Société au titre de ce programme de rachat d'actions ont été uniquement effectuées dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société Exane BNP Paribas.

Dans le cadre de ce programme, la Société a procédé entre le 21 juin 2012 et le 5 juin 2013:

- à l'achat de 534 actions à un cours moyen d'achat de 19,61 Euros par action représentant un coût total de 10.474,95 Euros ; et
- à la vente de 409 actions à un cours moyen de vente de 21,35 Euros par action représentant une recette totale 8.734,75 Euros.

Le nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 6 juin 2013 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 6 juin 2013

L'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2013 a, dans sa 7^{ème} 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 ;
- 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 ;
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- 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 ;
- 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 nombre d'actions pouvant être racheté par la Société ne peut excéder 10% des actions composant son capital social et le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne peut excéder 5.100.000 Euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2013, 9.931 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 (soit 9,63% du capital).

Le programme de rachat a 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 :

Les interventions de la Société au titre de ce programme de rachat d'actions ont été uniquement effectuées dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société Exane BNP Paribas.

Dans le cadre de ce programme, la Société a procédé entre le 6 juin 2013 et le 31 décembre 2013 :

- à l'achat de 1.038 actions à un cours moyen d'achat de 18,54 Euros par action représentant un coût total de 19.241,45 Euros ; et
- à la vente de 819 actions à un cours moyen de vente de 20,57 Euros par action représentant une recette totale de 16843,11 Euros.

Nombre d'actions détenues par la Société au 31 décembre 2013 :

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 10.165 actions propres représentant 0,38% du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 184.484,89 Euros, soit une valeur moyenne de 18,15 Euros par action, pour une valeur nominale de 2 Euros.

Le contrat de liquidité conclu avec la société Exane BNP Paribas a été suspendu à compter du 30 janvier 2014 consécutivement à l'annonce du projet de cession, sous certaines conditions suspensives, de l'actif de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

5.3 Opérations effectuées par les dirigeants sur les titres de la Société

En application des dispositions de l'article 223-26 du Règlement Général de l'AMF, nous vous informons que, dans le cadre de des opérations réalisées au cours de l'exercice 2013 par les personnes visées par l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, aucune action n'a été acquise ou cédée au cours de l'exercice.

5.4 Synthèse de l'évolution du capital social

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Capital social	5.312.836 €	5.312.836 €	5.312.836 €	5.312.836 €	5.312.836 €
Nombre d'actions ordinaires existantes	2.646.704 actions (actions créées après lancement du regroupement d'actions) 1.942.800 actions non regroupées	2.647.072 actions (actions créées après lancement du regroupement d'actions) 1.869.200 actions non regroupées	2.656.418 action	2.656.418 actions	2.656.418 actions
Nombre d'actions à dividendes prioritaires existantes	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Nombre maximal d'actions futures à créer :	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
par conversion d'obligations	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
par exercice de droit de souscription	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

5.5 Actionnariat et composition du capital social au 31 décembre 2013

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2.488.492	93,68	4.976.985	94,06	94,24
CRFP 16	145.612	5,48	291.224	5,50	5,51
Administrateurs	5	0,00	6	0,00	0,00
<i>Total concert</i>	<i>2.634.109</i>	<i>99,16</i>	<i>5.268.215</i>	<i>99,56</i>	<i>99,76</i>
Auto-détention	10.165	0,38	10.165	0,19	-
Public	12.144	0,46	12.929	0,24	0,24
Total	2.656.418	100,00	5.291.309	100,00	100,00

Au 31 décembre 2013, les administrateurs de la Société possèdent chacun une action en vertu des prêts de consommation d'actions conclus avec la société CRFP 13.

Compte tenu de la nomination de Monsieur Yves Cadelano en qualité d'administrateur par l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2013, un prêt de consommation a été mis en place à son profit par la société CRFP 13 afin de lui permettre de détenir une action conformément aux Statuts de la Société.

A ce jour, la Société n'a émis aucun autre titre non représentatif du capital.

A ce jour, il n'existe aucune valeur mobilière en circulation qui soit échangeable, convertible en actions ou assortie de bons de souscription à des actions de la Société ou de ses filiales.

A ce jour, le capital de la Société et de ses filiales ne fait, à la connaissance de la Société, l'objet d'aucune option.

5.6 Délégations de compétence et de pouvoirs octroyées au Conseil d'administration et leur utilisation

Nature de l'opération	Montant maximum	Date de l'Assemblée Générale ayant consenti l'autorisation	Date d'expiration	Utilisation
1 - Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	20/06/2012 06/06/2013	20/12/2013 (remplacé par l'autorisation du 06/06/2013) 06/12/2014	Voir paragraphe 5.1 ci-dessus
2 - Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	10% du capital par période de 18 mois	20/06/2012 06/06/2013	20/12/2013 (remplacé par l'autorisation du 06/06/2013) 06/12/2014	Autorisation non utilisée
3 - Autorisation à l'effet d'augmenter le capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Montant nominal de 2.000.000 d'Euros	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l'autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée

4 – Autorisation à l’effet d’augmenter le capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Montant nominal de 2.000.000 d’Euros	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée
5 - Autorisation à l’effet d’augmenter le nombre de titres à émettre en cas d’augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15% de l’augmentation de capital initial	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée
6 – Autorisation à l’effet de déterminer le prix d’émission des actions dans le cadre d’une augmentation du capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	10% du capital par an et dans la limite d’un montant nominal de 2.000.000 d’Euros	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée
7 – Autorisation à l’effet d’émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription en rémunération d’apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital	10% du capital et dans la limite d’un montant nominal de 2.000.000 d’Euros	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée
8 – Autorisation à l’effet de décider l’augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	Montant nominal de 2.000.000 d’Euros	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée
9 – Autorisation à l’effet de procéder des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d’épargne d’entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription	Montant nominal de 60.000 Euros	23/06/2011 06/06/2013	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013) 06/08/2015	Autorisation non utilisée

6. Identification et gestion des risques

6.1 Facteurs de risques liés à l’activité de la Société et sa filiale

6.1.1 Risques liés à l’environnement économique

Les actifs de la Société et sa filiale sont des actifs d’immobilier commercial et sont composés d’une galerie commerciale, d’un supermarché, d’un parc d’activités commerciales, de deux lots d’une galerie marchande, d’un terrain pour un projet de création de moyennes surfaces et d’un ensemble immobilier en projet. En conséquence, le développement des activités du Groupe peut être significativement affecté par les évolutions défavorables d’un certain nombre de facteurs conjoncturels macroéconomiques, dont notamment :

- le niveau de l’emploi et de la croissance ;
- le niveau de l’inflation et de la consommation ;
- les variations des indices servant de base à la révision des loyers (indice du coût de la construction (ICC) ou indice des loyers commerciaux (ILC)) ;

- les variations de taux d'intérêts et l'accès aux moyens de financements offerts aux acquéreurs potentiels de biens immobiliers ;
- le niveau et l'évolution de la fiscalité immobilière.

Une évolution défavorable de ces conditions est en particulier susceptible :

- d'avoir un impact défavorable sur le niveau des revenus locatifs des actifs immobiliers que le Groupe détient ou détiendra ; en effet, une baisse de l'indice ICC (ou ILC) sur lequel sont indexés les loyers générés par les actifs détenus par le Groupe pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ces loyers ; de même, une baisse du chiffre d'affaires des exploitants des sites que détient ou détiendra le Groupe en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites ;
- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers ;
- d'avoir un impact sensible sur le taux de recouvrement des loyers et des charges locatives auprès des locataires en difficulté ;
- d'affecter la valeur du patrimoine immobilier que détient ou détiendra le Groupe, qui dépend de nombreux facteurs parmi lesquels le niveau de l'offre et de la demande, qui dépendent elles-mêmes de la conjoncture économique générale ;
- de réduire la capacité du Groupe à financer d'éventuelles acquisitions d'actifs immobiliers que le Groupe pourrait souhaiter réaliser à l'avenir, notamment en cas de hausse des taux d'intérêts ou de difficultés d'accès au crédit auprès des établissements bancaires.

Toute évolution défavorable des facteurs précités et, plus généralement du marché immobilier, est susceptible d'avoir de fortes répercussions sur la stratégie et la politique d'investissement du Groupe, ainsi que sur ses revenus et la valorisation de son patrimoine.

6.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans le cadre de ses activités sur le marché de l'immobilier commercial, le Groupe peut être confronté à la concurrence de nombreux investisseurs institutionnels et sociétés foncières, dont certains disposent d'une surface financière et d'un patrimoine plus importants que le Groupe ainsi que d'une meilleure implantation régionale ou locale. La capacité financière des grands acteurs du marché leur permet de répondre à des appels d'offres concernant des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix qui pourraient ne pas correspondre aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisitions du Groupe.

Compte tenu du niveau élevé de maturité et de concurrence du marché sur lequel il exerce, le Groupe peut ne pas être en mesure de mener à bien des projets futurs, et notamment certains projets d'acquisitions d'actifs immobiliers commerciaux qu'il peut souhaiter réaliser, ce qui est susceptible d'avoir un impact significatif sur son activité, son potentiel de croissance et ses résultats futurs.

6.1.3 Risques liés à l'évaluation du patrimoine immobilier

Dans le cadre de l'application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour l'évaluation de ses immeubles à la juste valeur. Il est rappelé que la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat pour les sociétés ayant opté pour la juste valeur.

L'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe est confiée semestriellement à deux experts indépendants. Les experts retenus par le Groupe, CB Richard Ellis et Jones Lang Lassalle sont adhérents à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Cette charte s'appuie sur le respect des normes européennes d'expertise, approuvées par TEGoVA (*The European Group of Valuers' Associations*). Les deux cabinets d'expertises s'engagent dans leur lettre de mission à ce que les méthodes d'évaluations retenues soient conformes aux méthodes d'évaluation définies par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les missions d'expertises donnent lieu à un rapport détaillé, dont les principales hypothèses et conclusions sont reprises dans la présentation des comptes consolidés.

La réalisation de ces expertises présente toutefois un certain nombre de risques liés aux déterminants du marché immobilier et financier.

La valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse et à la baisse des critères retenus dans le cadre de l'expertise immobilière :

- la fluctuation des revenus locatifs et des charges locatives ;
- les variations des valeurs locatives de marché, et leur positionnement par rapport au loyer constaté ;
- les évolutions des indices d'indexation définis dans les contrats de bail, tels que l'ICC ou l'ILC ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendements, retenus notamment dans le cadre de la méthode de la capitalisation des revenus ;

Le taux de rendement tient notamment compte des modalités de détention, des caractéristiques physiques de l'actif, de la taille de la locomotive et du centre commercial, de l'état de la commercialisation, des valeurs locatives contractualisées (loyers) et des valeurs locatives projetées (loyers de marché objectifs), des transactions récentes constatées sur le marché concerné.

- les taux d'actualisation, retenus dans le cadre de la méthode dite des Discounted Cash Flows.

La valeur du patrimoine immobilier est également sensible à l'évolution des conditions locatives et à l'évolution du patrimoine immobilier lui-même :

- les dispositions des baux et les possibilités d'éventuels déplaçonnements ;
- les diverses évolutions prévues : fermetures, transferts, changement d'enseigne ;
- les détentions particulières et notamment les baux à construction dont l'indexation et le taux d'actualisation sont déterminés par les experts.

6.1.4 Risques liés aux opérations d'acquisition et de cession

Toute acquisition/cession d'actif immobilier commercial présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants, que le Groupe peut ne pas être en mesure d'évaluer correctement :

- les risques liés à l'évaluation des avantages, des faiblesses et du rendement potentiel de tels actifs ;
- les risques liés aux effets de l'acquisition de tels actifs sur les résultats opérationnels de la Société ;
- les risques liés à la mobilisation des dirigeants et des collaborateurs clefs sur les projets d'acquisitions de tels actifs ;
- les risques liés à l'évaluation des risques juridiques et fiscaux de telles opérations (autorisations administratives, droits immobiliers, problèmes environnementaux, etc.) ; et
- les risques liés à l'évaluation de la valeur de tels actifs et à la non-satisfaction des objectifs de rentabilité des actifs ainsi acquis.

De même, la réalisation d'éventuels projets d'extension ou de restructuration des actifs immobiliers que le Groupe détient est exposée à un certain nombre de risques, dont notamment :

- un risque de non obtention des autorisations requises ;
- un risque de retard dans les travaux de construction ;
- un risque d'augmentation non budgétée des coûts de réalisation ;
- un risque de non-satisfaction des objectifs de rentabilité des nouvelles surfaces exploitables.

Plus généralement, le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou d'extension de tels actifs se présenteront à lui. De plus, le coût de telles acquisitions ou extensions pourrait nécessiter des ressources financières importantes, et en particulier des financements externes dont le Groupe ne peut garantir l'obtention dans des conditions satisfaisantes pour lui.

Par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou du marché de l'immobilier, le Groupe peut ne pas être en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux dans des conditions financières et de délais satisfaisants, si cela devenait nécessaire. En particulier, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le Groupe sera en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux à des conditions au moins équivalentes à celles auxquelles il les aura acquis.

6.1.5 Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux

Les actifs immobiliers commerciaux que le Groupe détient aujourd'hui ont vocation à être loués à des enseignes locales ou nationales et à des entités du Groupe Carrefour. En cas de conjoncture économique défavorable, la baisse, le ralentissement voire la cessation d'activité de telles enseignes, le non-renouvellement ou la résiliation des baux commerciaux de ces enseignes ainsi que les difficultés à relouer les surfaces exploitées par ces enseignes pourraient affecter significativement les revenus locatifs des actifs immobiliers commerciaux détenus par le Groupe.

En outre, l'activité et les résultats opérationnels de la Société pourraient également être affectés en cas de difficultés rencontrées par le Groupe dans la commercialisation des actifs immobiliers commerciaux qu'il détient ou détiendra à l'avenir.

6.1.6 Risques liés à la promotion de nouveaux actifs immobiliers

La Société exerce également une activité de promotion immobilière pour compte propre suite à l'acquisition du site de Mondeville. Cette activité comporte notamment les risques suivants :

- les investissements de la Société (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à la Société ou à ses partenaires ;
- les projets de la Société pourraient nécessiter les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers, ses associés ou les copropriétaires au titre des développements réalisés en partenariat ; ces consentements pourraient ne pas être accordés ;
- la Société pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions intéressantes pour ses projets ;
- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets ;
- les revenus locatifs pourraient être inférieurs à ceux initialement budgétés ou attendus. Les contrats de pré-commercialisation signés avec les enseignes pourraient ne pas être honorés dans les conditions prévues initialement.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ou encore une rentabilité inférieure à celle initialement espérée, et pourraient ainsi être susceptibles de freiner le développement et la stratégie de la Société et affecter ses résultats, son activité ou sa situation financière.

6.1.7 Risques juridiques liés à la réglementation applicable

Dans le cadre de la détention et l'exploitation d'actifs immobiliers commerciaux, le Groupe est soumis à diverses réglementations notamment en matière de bail commercial, de bail à construire, de droit de la copropriété et de la division de volume, d'urbanisme commercial, de santé publique et d'environnement ou encore de sécurité.

A ce titre, les immeubles que le Groupe détient ou détiendra pourraient être exposés à des risques liés notamment à la présence d'amiante, de légionellose, à la pollution des sols, à l'utilisation de substances toxiques dans les constructions et au stockage et à la manipulation de telles substances. Bien que le Groupe considère que la responsabilité liée aux risques susvisés pèserait avant tout sur les exploitants des sites et sur les fournisseurs et les sous-traitants du Groupe, la responsabilité du Groupe pourrait néanmoins être engagée notamment au titre d'un manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des sites en cause. De tels problèmes pourraient également avoir un impact significatif sur les résultats et la réputation du Groupe.

Toute modification substantielle des réglementations applicables au Groupe est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives de développement et de croissance ainsi que sur ses résultats. En particulier :

- Si les réglementations relatives à la santé publique, à l'environnement, aux normes de sécurité ou les réglementations relatives à l'urbanisme commercial devenaient plus strictes, il pourrait en résulter des coûts supplémentaires pour le Groupe, par exemple au titre de la mise en conformité des actifs, ou des contraintes supplémentaires à l'obtention des autorisations requises pour acquérir ou développer certains actifs immobiliers ;
- A l'inverse une libéralisation de ces réglementations (telle que la réforme de l'urbanisme commercial décrite ci-dessus) pourrait accroître la concurrence dans le secteur d'activité du Groupe et, en conséquence, avoir un impact défavorable sur la valeur des actifs détenus.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous les exploitants des sites qu'il détient ou détiendra (notamment les locataires des galeries commerciales) respectent l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables notamment en matière d'environnement, de santé publique, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. En cas d'irrégularités de la part de ces exploitants, le Groupe pourrait se voir imposer des sanctions pécuniaires ou autres, notamment en sa qualité de propriétaire ou de détenteur des locaux exploités.

6.1.9 Assurances

Le Groupe, depuis son entrée dans le périmètre du groupe Carrefour, bénéficie des programmes d'assurance mis en place au sein du groupe Carrefour et en particulier de ceux relatifs à ses activités futures en matière immobilière, qui couvrent notamment :

- les dommages et pertes d'exploitation (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages matériels subis par les biens dont il est propriétaire, quelle qu'en soit leur origine et de quelque nature que ce soit, les frais, préjudices et recours consécutifs à un sinistre, ainsi que les pertes d'exploitation résultant d'un sinistre dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une exclusion) ;
- la responsabilité civile professionnelle du Groupe ; il s'agit de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Groupe pour le cas où sa responsabilité serait recherchée et engagée suite à la survenance d'un sinistre subi par un ou des tiers et dont le Groupe pourrait être à l'origine, tant en cours d'exploitation qu'après livraison. Le Groupe est couvert pour les risques d'atteinte à l'environnement dans le cadre de son programme mondial d'assurance de responsabilité civile ;
- les chantiers de travaux (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages résultant des travaux de construction, de réaménagement ou d'extension initiés par la Société et qui concernent notamment des magasins avec ou sans galerie marchande ou des centres commerciaux) ;
- la responsabilité professionnelle des activités de gestion et de transactions immobilières des sociétés concernées ;
et
- la responsabilité civile des mandataires sociaux du Groupe.

A ce jour, le Groupe n'a connaissance d'aucun sinistre significatif relatif aux actifs immobiliers qu'il détient.

6.2 Facteurs de risques financiers

6.2.1 Risque de liquidité et de taux

Il est rappelé que le Groupe recourt à un financement auprès du groupe Carrefour, dans le cadre de la gestion centralisée de la trésorerie du groupe, en vue de financer le solde des besoins de financement à court terme du Groupe. A l'inverse, en cas de liquidités excédentaires par rapport à ses besoins de financement à court terme, le Groupe pourra placer les sommes correspondantes dans le cadre de la gestion centralisée du groupe Carrefour.

L'endettement du Groupe est souscrit à des conditions reflétant les conditions applicables au sein du groupe Carrefour pour la gestion de trésorerie centralisée (actuellement EURIBOR plus 20 points de base). En conséquence, le Groupe est exposé à un risque de taux en cas d'augmentation du taux EURIBOR et à la variation du niveau de marge en vigueur au sein du groupe Carrefour.

6.2.2 Risque de change

Le Groupe n'est actuellement soumis à aucun risque de change.

6.2.3 Risque sur actions

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 10.165 actions propres représentant 0,38 % du capital, dont 1.058 actions affectées au contrat de liquidité dans le cadre de son programme de rachat d'actions.

La Société ne détient aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité et admis aux négociations sur un marché réglementé.

6.3 Actionnaires majoritaires

Au 31 décembre 2013, les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, respectivement environ 93,68% et 5,48% du capital de la Société, soit ensemble de concert 99,16% du capital et 99,76% des droits de vote réels de la Société.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 sont des sociétés du groupe Carrefour, détenues directement ou indirectement par Carrefour SA. En conséquence, le groupe Carrefour, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur la Société dans la mesure où dispose à lui seul d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires de la Société.

En raison de la détention capitalistique du groupe Carrefour, la Société se trouve placée sous sa dépendance notamment sur les aspects stratégiques, financiers et organisationnels.

6.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

La convention de cession relative à l'acquisition du contrôle de la Société par les sociétés CRFP 13 et CRFP 16, conclue le 26 septembre 2008, prévoit l'éventualité d'un versement par les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 d'un complément de prix aux cédants, les sociétés Annapurna et Nubie, au cas où la Société percevrait des sommes dans le cadre d'éventuelles procédures auxquelles elle pourrait être partie à l'avenir relativement à la conduite de ses activités passées, et où les sociétés Annapurna et Nubie seraient tenues de verser un tel complément de prix à Micropole Univers dans le cadre des accords précédemment intervenus entre elles et Micropole Univers pour l'acquisition du contrôle de la Société par Annapurna et Nubie. Il est précisé que la Société n'a pas connaissance, à ce jour, d'une quelconque procédure judiciaire ou administrative en cours susceptible d'entraîner le paiement du complément de prix aux sociétés Annapurna et Nubie.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre évènement exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter substantiellement son activité, son patrimoine, ses résultats ou sa situation financière.

7. Politique sociale et environnementale et engagements sociétaux

La politique sociétale et environnementale de la Société, ainsi que ses engagements sociétaux s'inscrivent dans le cadre de la politique RSE menée par le groupe Carrefour. L'organisation, les programmes, plans d'actions et engagements mis en place au sein du groupe Carrefour s'appliquent ainsi au Groupe. De plus amples informations sur la politique RSE du groupe Carrefour figurent au chapitre 2 « *Responsabilité sociétale* » du Document de référence de la société Carrefour déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 mars 2014 et disponible sur son site Internet (www.carrefour.com).

Les informations ci-dessous concernent l'ensemble des sociétés du Groupe (la Société et la Société du Centre Commercial de Lescar) et les actifs suivants : le supermarché de Forges-les-Eaux, la galerie commerciale de Pau Lescar, le parc d'activités commerciales de Mondevillage, les deux lots de la galerie marchande de Besançon-Chalezeule, l'ensemble immobilier de Salaise-sur-Sanne et le terrain de Quetigny.

En raison de l'application récente des obligations réglementaires, la Société n'a pas encore mis en place une collecte d'indicateurs représentatifs des impacts environnementaux et sociétaux liés à son activité et des risques associés aux enjeux des métiers exercés.

7.1 Informations sociales

En application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce, compte tenu de l'organisation de la Société et du fait de l'absence de salarié au sein du Groupe, il n'y a pas lieu de mentionner dans le présent rapport les indicateurs (au cas particulier inapplicables à la Société) visés à l'article R.225-105-1-I du Code de commerce liés à l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement.

Pour l'exercice de ses activités, le Groupe a conclu des contrats de prestations de services (gestion locative, commercialisation, *asset management*, maîtrise d'ouvrage déléguée et services administratifs) avec des entités du groupe Carrefour. Le groupe Carrefour s'est engagé à promouvoir et respecter les principes fondamentaux internationaux dont notamment la déclaration universelle des Droits de l'Homme et les principales conventions de l'Organisation Internationale du Travail.

7.2 Informations environnementales

Concernant la politique environnementale, le Groupe, en tant que propriétaire et exploitant d'un parc d'immobilier commercial locatif constitué d'actifs acquis et gérés dans des perspectives à long terme, a placé le développement durable au cœur de ses préoccupations. Il s'attache ainsi à identifier et mettre en œuvre les principes de construction durable, notamment lors des créations, extensions ou rénovations d'espaces commerciaux et dans la gestion immobilière du patrimoine existant.

La Société veille en outre au respect des chartes mises en place par le groupe Carrefour et qui encadrent les activités immobilières du groupe Carrefour pour un meilleur respect de l'environnement :

- Charte d'éco-construction, à travers laquelle le groupe Carrefour s'efforce de déployer des solutions innovantes préservant l'environnement ;
- Charte paysagère, à travers laquelle le groupe Carrefour s'engage à intégrer la gestion des espaces verts dans le respect de la biodiversité locale ;
- Charte Biodiversité dont l'objectif est de généraliser les bonnes pratiques favorables à la biodiversité. Elle est un prérequis à tout aménagement.

A chaque étape de la vie du bâtiment, le Groupe cherche à intégrer les meilleures pratiques environnementales.

Lors de la conception :

- l'architecture des centres commerciaux est choisie pour optimiser leur consommation d'énergie : accès à la lumière naturelle, matériaux à grande inertie thermique, orientation des façades optimisée, toits végétalisés ou à haute réflectivité solaire pour limiter les besoins en climatisation ; le groupe Carrefour travaille également à faciliter l'accessibilité de toutes ses boutiques ;
- les matériaux naturels plus respectueux de l'environnement sont favorisés : bois issu de forêts gérées durablement, colles, peintures, vernis et lasures porteurs des labels NF Environnement, Ecolabel européen ou tout autre label environnemental équivalent, matériaux nécessitant peu d'énergie pour leur production ou fabriqués à base de matières naturelles et abondantes ;

- les énergies renouvelables (chauffe-eau solaires, pompes à chaleur, éoliennes, etc) sont prises en compte, dans la mesure possible ;
- chaque projet est pensé pour s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain et minimiser son impact sur l'environnement.

Lors de la phase de travaux, le Groupe travaille également à limiter ses impacts. En France, les entreprises qui sont intervenues sur les chantiers de construction des centres commerciaux Carrefour ont signé la Charte Chantier Vert, qui recommande notamment de trier les déchets, de nettoyer les roues des engins de terrassement, ou encore, de limiter les nuisances sonores.

Pour la phase d'exploitation, des critères environnementaux sont intégrés dans les baux de location et les cahiers des charges d'aménagement des boutiques : équipements économes en énergie, matériaux respectueux de l'environnement, tri des déchets.

Par ailleurs, le Groupe veille à adopter des solutions hydro-économes visant à limiter la consommation d'eau de ses sites, telles que des robinets économiseurs d'eau, des robinets avec détecteur de mouvement ou des urinoirs sans eau, des systèmes permettant de récupérer et recycler les eaux pluviales pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

L'ensemble des données et indicateurs relatifs au suivi des impacts environnementaux des activités étant déterminé et évalué de manière globale au niveau du groupe Carrefour, la Société ne dispose pas d'informations chiffrées pertinentes concernant les actifs qu'elle détient.

L'exemple du site de Mondevillage

A titre d'illustration, le centre commercial Mondevillage, inauguré en 2013, est le premier *retail park* visant le labelBBC (Bâtiment Basse Consommation). L'obtention du label BBC serait une première pour un *retail park* en France. La conception du bâtiment associée à des équipements performants permet de réaliser 50% d'économies d'énergie par rapport à la réglementation thermique, grâce à plusieurs actions concrètes : isolation et étanchéité optimisées, apport de lumière naturelle, éclairage basse consommation avec notamment un parking 100% LED (y compris les illuminations de l'îlot central) et climatisation et chauffage performant.

L'un des axes forts de la démarche environnementale de la Société et du groupe Carrefour concernant Mondevillage, est le développement de la biodiversité, en résonance avec la richesse et la diversité du patrimoine naturel de la Normandie. Le centre commercial de Mondevillage est intégré à son environnement et fait une large place à la biodiversité : 25% du site est constitué d'espaces verts ; 1,5 hectares de verdure sont créés, avec près de 2 kilomètres de haies bocagères. 300 arbres fruitiers, constitués de 12 variétés locales de pommiers et poiriers qui permettront de déguster 30.000 kilos de pommes et poires.

En concertation avec l'association L'Abeille Normande du Calvados, des ruches pour les abeilles ont été installés sur le site afin de pouvoir produire un miel local. Mondevillage intègre également, en toiture et au sein des espaces verts, des nichoirs pour les hirondelles et rouge gorges, et des abris pour accueillir insectes et chauves-souris.

Avec ces actions, Mondevillage favorise la biodiversité, tout en sensibilisant les visiteurs sur une attitude écocitoyenne : 5% des places de stationnement est en effet dédié au covoiturage et aux véhicules électriques. Mondevillage.

L'ensemble des travaux a été réalisé dans le cadre d'une Charte Chantier Vert définie par Carrefour Property pour inscrire l'activité du bâtiment dans la logique de développement durable du groupe Carrefour, et réduire les nuisances du chantier en respectant un certain nombre d'exigences, auxquelles se sont engagés l'ensemble de la maîtrise d'œuvre et des prestataires et fournisseurs.

Une attention particulière a été portée sur les points suivants : le tri des déchets et la limitation de la quantité de déchets de chantier mis en décharge (près de 50% de déchets ont été recyclé ; la démolition des bâtiments existants et le recyclage des chaussées existantes ont permis de recycler près de 22.000 m³ de matériaux) ; le stockage du carburant, confinement et maintenance du matériel sur des aires aménagées à cet effet (surface imperméabilisée, déshuileur en sortie) ; la limitation des nuisances causées aux riverains (poussières, boues, bruits, perturbation de la circulation, etc.) ; et la limitation des risques pour la santé du personnel de chantier et assurer sa sécurité.

L'exemple de Mondevillage montre la volonté de la Société de promouvoir des centres commerciaux ecoefficaces afin de réduire ses impacts sur l'environnement et en réduisant notamment les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de ses sites.

Par ailleurs, la Société applique les campagnes de sensibilisation et d'information des clients, fournisseurs et salariés mises en place par le groupe Carrefour. Ces campagnes visent à promouvoir et faire adopter les écogestes dans leur activité quotidienne. Elles sont une occasion de mobiliser et fédérer l'ensemble des collaborateurs, clients et fournisseurs d'incarner la démarche RSE de Carrefour (ex. : plan de lutte contre le gaspillage "Plan Antigaspi" ; animation et sensibilisation dans les magasins et centres commerciaux, ainsi qu'au niveau des sièges des différentes entités du groupe Carrefour en France).

En ce qui concerne la gestion/ prévention des risques environnementaux, la Société s'inscrit directement dans le cadre de la politique du groupe Carrefour en la matière. Les risques environnementaux font l'objet d'une analyse et d'un suivi très précis par les Directions Risque & Compliance et Développement durable du groupe Carrefour. La maîtrise des risques accidentels est notamment assurée par le suivi de la conformité réglementaire. La préservation et la protection de l'environnement sont naturellement prises en considération par le Groupe, de même que les risques industriels, dans une logique de prévention, à travers des analyses et études, mais également la mise en œuvre opérationnelle de dispositifs de prévention.

La Société prend par ailleurs en considération dans le suivi de ses actifs et pour tous nouveaux projets, les effets du changement climatique attendus au cours des prochaines années, notamment en ce qui concerne les différents facteurs qui peuvent être impactés par ces changements (inondations, sécheresse, etc.), tels que l'âge, la localisation, les méthodes de construction et l'efficacité opérationnelle de ses actifs, ainsi que la qualité et la capacité des infrastructures locales.

A la date du présent rapport, la Société n'a provisionné aucune somme pour risque en matière d'environnement.

7.2 Informations sociétales

Fruit d'une concertation constructive avec les élus et les acteurs locaux, les centres commerciaux et magasins constituent des centres de vie qui créent du lien social de proximité et répondent aux besoins quotidiens des habitants. Les magasins et centres commerciaux sont conçus pour participer à l'animation des territoires, être créateurs de lien social et dynamiser le tissu local.

L'exemple de Mondevillage, pôle commercial créé par la Société en 2013 illustre bien l'engagement pris de répondre aux spécificités de chaque territoire. À Mondeville, la Société a proposé un ensemble complémentaire correspondant aux nouvelles habitudes de consommation, aux besoins de restructuration urbaine de la zone d'activités et faisant la part belle à la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Le partenariat avec les différents acteurs de la zone, publics et privés, s'est révélé exemplaire pour garantir la constitution d'un pôle régional leader à l'attractivité pérenne.

Ainsi, la Société a également joué un rôle moteur dans la dynamisation de la zone en signant une Convention d'amélioration des accès aux côtés de l'État, du Conseil Général, de Caen-La-Mer, de la Ville de Mondeville et d'acteurs privés installés sur la zone. La Convention a permis l'amélioration de la fluidité de la circulation du secteur par le réaménagement des accès aux zones d'activités communautaires et au centre commercial Mondeville 2 et la création d'une bretelle de sortie.

En outre, dans le souci de privilégier les transports en commun, un arrêt de bus a été créé en concertation avec Vivacités sur la ligne desservant Mondevillage et le centre commercial Mondeville 2.

La Société a participé également au renouvellement urbain initié par la Ville de Mondeville en accueillant à Mondevillage des transferts d'enseignes qui étaient implantées au sein de la Vallée Barrey, destinée à être reconverte en un nouveau quartier mixte, intégrant logements et activités commerciales.

Enfin, la Société a constitué avec Mondevillage un pôle dynamique et créateur d'emplois directs et indirects pour la région. La réalisation de Mondevillage a nécessité 15 mois de travaux respectant un calendrier précis, et mobilisant plus de 30 entreprises et bureaux d'études parmi lesquels plus des deux tiers sont implantés dans la région. Le chantier a mobilisé jusqu'à 800 ouvriers par jour et le site a généré 300 emplois directs à l'ouverture.

Par ailleurs, en tant qu'entité contrôlée par le groupe Carrefour, la Société applique la Charte sociale et éthique aux contrats commerciaux de ses fournisseurs et le Code de conduite professionnelle interne du groupe Carrefour dont l'un des principes est le refus de toute forme de corruption. Le groupe Carrefour a adhéré en 2001 au pacte mondial des Nations Unies et s'est engagé à respecter les principes directeurs de l'OCDE. Ces textes couvrent les domaines de l'éthique en entreprise et en particulier la lutte contre la corruption. Afin de renforcer son engagement en matière de lutte contre la corruption, le groupe Carrefour participe en outre aux travaux de la Commission *Business in Society* de la section française de la Chambre de Commerce Internationale (IIC France). Depuis 2009, le groupe Carrefour adhère également à *Transparency International* (France).

En outre, le groupe Carrefour intègre une Charte sociale et éthique aux contrats commerciaux de ses fournisseurs. Son respect est contrôlé par une politique d'audits sociaux rigoureuse.

Concernant la santé et la sécurité des consommateurs, la Société veille à respecter l'ensemble des réglementations applicables notamment en matière de santé publique, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Dans le cadre du groupe Carrefour, la Société applique une politique de gestion des risques complète et détaillée cohérente avec ses activités. La Société est ainsi fortement sensibilisée et mobilisée s'agissant de la santé et de la sécurité des locataires, visiteurs, sous-traitants et communautés locales.. Dans le cadre d'acquisitions de nouveaux actifs, la Société intègre une évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux, sanitaire et de sécurité. De même, pour les nouveaux projets, la Société se conforme à la réglementation en vigueur concernant la santé, la sécurité et la protection de l'environnement. Par ailleurs, la Société veille à ce que les plans d'actions et les mesures de prévention des risques soient mis en application par les entreprises pendant la construction.

Enfin, compte tenu de l'activité de la Société, de son organisation et de la localisation de ses actifs exclusivement en France, la Société n'a pas engagée d'actions sociétales complémentaires spécifiques en faveur des Droits de l'Homme.

8. Administration et contrôle de la Société

8.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons en annexe au présent rapport, la liste des mandats et des fonctions exercés, au cours de l'exercice 2013, dans toute société, par chacun des mandataires sociaux de la Société.

8.2 Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte également des rémunérations individuelles et avantages de toute nature reçus, durant l'exercice, de la Société, de la société qui la contrôle et/ou des sociétés qu'elle contrôle, par les mandataires sociaux ayant exercé au cours de l'exercice.

Les membres du Conseil d'administration de la Société ayant exercé leur mandat au cours de l'exercice 2013 n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société, ou de la part d'une société qui la contrôle ou des sociétés qu'elle contrôle, au titre de leurs fonctions.

La Société n'a enregistré aucun engagement de retraite pour ses mandataires sociaux.

8.3 Situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux Comptes

Les mandats d'administrateur de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin et de Messieurs Francis Mauger, Franck Tassan et Christophe Martin arrivant à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le renouvellement de leurs mandats sera soumis au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes ne vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

9. Participation des salariés au capital social

Le Groupe n'emploie aucun salarié.

10. Conventions visées à l'article L.225-38 et L.225-39 du Code de commerce

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce ne s'est poursuivie ou n'a été autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Postérieurement à la clôture de l'exercice 2013, la Société a conclu, le 24 janvier 2014, un protocole cadre de cession de l'actif de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar avec les sociétés Covicar 23 et Covicar 23 France, sociétés contrôlées à cette date de manière indirecte par la société Carrefour, laquelle contrôle également les principaux actionnaires de la Société.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 22 janvier 2014, a autorisé la signature de ce protocole cadre ainsi que la signature des actes devant être conclus lors de la réalisation de ces cessions postérieurement à la levée des conditions suspensives, à savoir (i) l'acte de vente aux termes duquel la Société, céderait à Covicar 23 France, conformément au protocole cadre, la pleine et entière propriété de l'actif de Mondevillage dont elle est propriétaire, (ii) le contrat de cession de parts aux termes duquel la Société céderait à Covicar 23 France, conformément au protocole cadre, la pleine et entière propriété des parts de la Société du Centre Commercial de Lescar dont elle est propriétaire et (iii) la convention de garantie à conclure avec Covicar 23.

Enfin, les conventions visées à l'article L.225-39 du Code de commerce ont été communiquées par le Président du Conseil d'administration aux membres dudit Conseil ainsi qu'aux Commissaires aux comptes.

11. Charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement, au titre des articles 39-4 et 39-5 du même Code.

12. Activités de recherche et développement

La Société ne met en œuvre aucune politique de recherche et développement.

13. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il n'existe aucun des éléments visés à l'article L.225-100-3 du Code de commerce susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique sur la Société.

14. Evènements récents et perspectives

Dans le cadre du projet du groupe Carrefour de création d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe (voir les communiqués de Carrefour S.A. en date du 16 décembre 2013 et du 24 janvier 2014), la Société s'est engagée à céder à cette société, sous certaines conditions suspensives, l'actif de Mondevillage et les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

L'opération serait réalisée sur la base des valeurs d'expertise (droits inclus) au 30 septembre 2013, soit 43,5 millions d'Euros pour l'actif de Mondevillage et 37,0 millions d'euros pour les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

Ces deux actifs représentant une part importante du patrimoine de la Société, Carrefour, actionnaire de contrôle de la Société, a informé l'Autorité des marchés financiers (AMF) de ce projet et déposera, postérieurement à la réalisation de la cession effective de ces deux actifs, un projet d'offre publique de retrait en application de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF. Cette offre sera faite à un prix cohérent avec l'actif net réévalué par action de la Société post-cession de ces actifs et ne sera pas suivie d'un retrait obligatoire.

ANNEXES

Au présent rapport, sont annexés :

- Conformément à l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices ;
-
- Conformément à l'article L.225-102-1 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société et durant l'exercice par chacun des mandataires sociaux de la Société ;
-
- Conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce, le rapport du Président du Conseil d'administration, relatif à la composition et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes, aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Francis Mauger
Président Directeur Général

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	5 312 836 €	5 312 836 €	5 312 836 €	5 312 836 €	5 312 836 €
Nbre des actions ordinaires existantes	2 646 704 (actions créées après lancement du regroupement) 1 942 800 actions non regroupées	2 647 072 (actions créées après lancement du regroupement) 1 869 200 actions anciennes non regroupées	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer :					
par conversion d'obligations					
par exercice de droit de souscription	0	0	0	0	0
OPERATIONS & RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	75 223 €	172 443 €	299 218 €	77 403 €	752 957 €
Résultat avant impôts participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	1 771 408 €	1 584 889 €	1 898 250 €	3 053 173 €	3 310 217 €
Impôts sur les bénéfices	0 €	0 €	-15 783 €	-250 523 €	-238 072 €
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-4 884 791€	1 267 025€	1 836 484 €	2 727 740 €	2 621 774 €
Résultat distribué	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0.003€	0,598€	0,709 €	1,055 €	1,156 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-0.009€	0,479€	0,691€	1,027 €	0,987 €
Dividendes distribués à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Liste des mandats exercés par les administrateurs au cours des cinq derniers exercices (2009-2013)

MEMBRES DU CONSEIL	MANDATS EN COURS	MANDATS EXERCES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES ET EXPIRES
Francis Mauger	Président Directeur Général de Carrefour Property Development Président de Carrefour Property France Président de Carrefour Property Italia Président de CRFP 8	
Christophe Martin	Administrateur de Carrefour Property Development Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France	Administrateur de Carrefour Finance Administrateur de Sercar Administrateur de GMR Administrateur de Fourcar Belgium Administrateur de South Med Investments Administrateur de Velazquez Administrateur de Carrefour Banque Gérant de Misteka Shopping Center Gérant de Lenpo Administrateur de Carrefour W&C India Administrateur de carrefour Singapore Pte Ltd Administrateur de Cadelska Administrateur de Carrefour Insurance Ltd Administrateur de Brepa Comercio y Participacao Administrateur de Usti Nab Labem Shopping Center Administrateur de Alpha Shopping Center Administrateur de Kralovo Pole Shopping Center Administrateur de Edenska Administrateur de Carrefour Nederland BV Administrateur de Carrefour China Holdings BV Administrateur de Ateraita Administrateur de Carrefour Sambanci Ticaret Merkezi
Franck Tassan	Administrateur de Carrefour Property Development Administrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Administrateur de Carrefour Sabanci Administrateur de Carrefour Italia Administrateur de Carrefour Finance Administrateur de Fourcar Belgium Administrateur de Northshore Participations Administrateur de South Med Investments Administrateur de GMR Administrateur de Sercar Gérant de Boedim Gérant de PRM Administrateur de Carrefour W&C India Président de Dauphinoise de Participations Président de Tourangelle de Participations Président de Carrefour Insurance Ltd Président de Velasquez Managing Director de Carrefour Nederland BV	Président Directeur Général de Carrefour Property Development Administrateur de Carrefour CP sp zoo Président de Hofidis II Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo Administrateur de Carrefour Asia Président du Conseil d'administration de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Membre du conseil de surveillance de Pt Carrefour Indonesia

	<p>Managing Director de Carrefour China Holdings BV Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS Spa Représentant de Dauphinoise de Participations au conseil de Carrefour Romania Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services</p> <p>Membre du conseil de surveillance des sociétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presicarre - Changchun Carrefour - Wuhan Hanfu Supermarket Co - Sichuan Carrefour - Jiangsu Yuejia - Shandong Carrefour Commercial - Changzhou Yueda Carrefour - Qingdao Carrefour Commercial - Nanjing Yuejia Supermarket - Guizhou Carrefour Commercial - Shijiazhuang Carrefour Commercial - Nanchang Yuejia Commercial - Hebei Baolongcang Carrefour Commercial - Zhuhai Carrefour Commercial - Shanxi Yuejia Commercial - Suzhou Carrefour - Ningbo - Hangzhou Carrefour - Dongguan Carrefour - Quijing Carrefour Hypermarket - Hohhot Carrefour Commercial - Tianjin Jiafu - Guangzhou Jiaguang - Chongqing Carrefour - Xinjiang - Xuzhou Yuejia - Shanghai Carrefour Sourcing Consulting Co Ltd 	
Anne-Marie Aurières-Perrin	<p>Administrateur de Carrefour Property Development Directeur Général de Immobilière Carrefour Co-gérant de Saint-Hermantaire Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France</p>	<p>Directeur Général Délégué de ValParImmo</p>
Yves Cadelano	<p>Administrateur de Carrefour Property Development Président Directeur Général de Centre d'Activités de Draguignan Salamandrier Co-gérant de Saint-Hermantaire Directeur Général de Immobilière Carrefour Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France Président de Carrefour Property Gestion Président de CPF Asset Management Directeur Général Délégué de Almia Management</p>	