



carrefour**property**

Carrefour Property Development
Rapport financier annuel 2009

Rapport de gestion du Conseil d'administration sur les comptes consolidés et les comptes sociaux	p. 4
1. Contrôle de la Société par le Groupe Carrefour	p. 5
2. Investissements/Désinvestissements	p. 5
Prix définitif d'acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar	
Dissolution anticipée des sociétés CPD Management et CPD Informatique	
3. Activités, résultats des filiales au cours de l'exercice	p. 6
4. Activités, résultats et situation de la Société au cours de l'exercice	p. 7
4.1 Commentaires sur les comptes consolidés	
4.2 Commentaires sur les comptes sociaux	p. 8
4.3 Echéance des dettes fournisseurs	
5. Affectation du résultat de l'exercice	p. 9
6. Reconstitution des capitaux propres	p. 10
7. Evolution du capital de la Société au cours de l'exercice	p. 10
7.1 Opérations sur le capital de la Société	
7.2 Actionnariat et composition du capital social	p. 16
7.3 Autorisations financières octroyées au Conseil d'administration et leur utilisation	p. 17
8. Identification et gestion des risques	p. 19
8.1 Facteurs de risques liés à l'activité de la Société	
8.2 Facteurs de risques financiers	p. 23
8.3 Actionnaires majoritaires	
8.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	
9. Politique environnementale	p. 24
10. Administration et contrôle de la Société	p. 24
10.1 Liste des mandats et fonctions	
10.2 Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux	
10.3 Situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux Comptes	
11. Conventions visées à l'article L.225-38 et L.225-39 du Code de commerce	p. 25
12. Charges non déductibles fiscalement	p. 25
13. Activités de recherche et développement	p. 25
14. Perspectives d'avenir	p. 25
Annexe I : Liste des mandats des administrateurs	p. 26
Annexe II : Tableau des résultats des cinq derniers exercices	p. 28

Comptes consolidés 2009	p. 29
Comptes consolidés	p. 30
Notes et annexes aux comptes consolidés	p. 34
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p. 51
Comptes sociaux 2008	p. 53
Comptes sociaux	p. 54
Notes et annexes aux comptes sociaux	p. 56
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	p. 67
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 69
Attestation des personnes responsables	p. 71
Honoraires des contrôleurs légaux	p. 72
Ordre du jour et texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010	p. 73
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les opérations de capital prévues aux résolutions 10 et 11	p. 80
Rapport du Président du Conseil d'Administration relatif à la composition, aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	p. 82
1. Le gouvernement d'entreprise	
2. Le dispositif général de contrôle interne	p. 89
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président	p. 94
Document d'information annuel	p. 96

Rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration

Comptes consolidés

Comptes sociaux

Exercice 2009

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) à l'effet de vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice ainsi que l'affectation du résultat dudit exercice.

Les Commissaires aux Comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité de ces comptes annuels.

Nous vous proposons, en outre :

- de constater la reconstitution des capitaux propres de la Société suite à la réalisation de l'augmentation de capital en date du 07 janvier 2009 ;
- de ne pas remplacer, Monsieur Patrick Armand démissionnaire dans ses fonctions d'administrateur ;
- de ratifier la cooptation de Monsieur Denis André en tant qu'administrateur en remplacement de Monsieur Jean-Brieuc Le Tinier, démissionnaire ;
- de désigner la société KPMG Audit ID SAS, Immeuble Le Palatin 3 Cours du Triangle 92939 La Défense Cedex en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et la société KPMG Audit IS SAS, Immeuble Le Palatin 3 Cours du Triangle 92939 La Défense Cedex , en tant que Commissaire au Comptes suppléant ; et
- de renouveler au Conseil d'administration certaines autorisations financières consenties par l'Assemblée du 1^{er} décembre 2008 et du 24 juin 2009;

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 du Groupe et durant l'exercice par chacun des mandataires sociaux de la Société ;
- Conformément à l'article L. 225-37 (6ème alinéa) du Code de commerce, le rapport du Président du Conseil d'administration, relatif à la composition, 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.

1. Contrôle de la Société par le Groupe Carrefour

Le 03 octobre 2008, CRFP 13 et CRFP 16, filiales du Groupe Carrefour, ont acquis auprès des sociétés Annapurna et Nubie et AM Développement un bloc de titres représentant 98,5% du capital et des droits de vote de la Société moyennant un prix global de 4.615.000 Euros, soit à titre indicatif un prix par action d'environ 0.08715 Euro.

L'acquisition du contrôle de la Société par le Groupe Carrefour s'inscrit dans le cadre du développement du métier immobilier du Groupe Carrefour, tout particulièrement dans le domaine de l'immobilier commercial.

La fin de l'exercice 2008 ayant permis de réaliser certains changements nécessaires en vue de développer l'activité de la Société, l'exercice 2009 a vu le lancement de l'activité avec la gestion des deux actifs immobiliers acquis par la Société à la fin de l'exercice 2008, le supermarché de Forges les Eaux et la galerie commerciale du centre commercial de Lescar.

2. Investissements / Désinvestissements

Prix définitif d'acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar

Le 18 décembre 2008, la Société a acquis, pour un prix provisoire de 37.295.817 Euros, 100% du capital de la société SNC du Centre Commercial de Lescar qui détient et exploite la galerie commerciale attenante à un hypermarché Carrefour du centre commercial Espace 50 situé à Pau Lescar (64) en se substituant, en qualité d'acquéreur, à la société Carrefour Property.

Le 29 janvier 2009, HSO ET CCSO, les anciens associés de cette société ont notifié à la Société le montant du prix définitif d'acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar. En réponse, le 13 mars 2009, la Société a notifié sa demande pour un prix définitif établi à 37.290.106,12 Euros donnant lieu à une restitution au profit de la Société pour un montant de 5.710,88 Euros.

Par courrier de confirmation envoyé par CCSO le 28 juillet 2009, les parties se sont entendues pour fixer le prix définitif à 37.312.270 Euros.

Dissolution anticipée des sociétés CPD Management et CPD Informatique

Compte tenu des liens en capital existants entre la Société et les sociétés CPD Management et CPD Informatique, la dissolution anticipée avec Transmission Universelle de Patrimoine a consisté en une opération de restructuration interne visant à simplifier l'organigramme du Groupe et à réduire les coûts de gestion.

Ces dissolutions anticipées ont été décidées par l'associé unique de ces sociétés, la Société, en date du 29 janvier 2010 avec un délai d'opposition prenant fin au 28 février 2010.

Les biens composant le patrimoine de ces sociétés ont été transmis à la Société et donc inscrits dans sa comptabilité, selon leur valeur nette comptable au 31 décembre 2009.

L'actif net transmis par chaque société s'élevait à 2.264,60 euros.

Sur le plan fiscal, les présentes Transmissions Universelles de Patrimoine ont pris effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2010.

3. Activités, résultats des filiales au cours de l'exercice

- CPD Management

Cette société a été dissoute le 29 janvier 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, cette société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires pour un résultat d'exploitation en perte de 1.352,63 Euros.

Cette société comptabilise des produits financiers pour 9,73 Euros.

Au total, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 font apparaître une perte de 1.342,90 Euros.

- CPD Informatique

Cette société a été dissoute le 29 janvier 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, cette société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires pour un résultat d'exploitation en perte de 1.352,63 Euros.

Cette société comptabilise des produits financiers pour 9,73 Euros.

Au total, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 font apparaître une perte de 1.342,90 Euros.

- SNC du Centre Commercial de Lescar

Au 31 décembre 2009, cette société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 2.259.882,24 Euros pour un résultat d'exploitation bénéficiaire de 1.447.483,48 Euros.

Le résultat financier est négatif pour 14.007,98 Euros et le résultat exceptionnel est également négatif pour 60 Euros.

Au 31 décembre 2009, son résultat net est donc bénéficiaire de 1.433.415,50 Euros.

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

4.1 Commentaires sur les comptes consolidés

4.1.1 Une réorientation d'activité en 2008 qui génère des revenus locatifs en 2009

Les actifs détenus par la Société ont été acquis au cours de l'exercice 2008. Les acquisitions des murs du magasin de Forges les Eaux et de la galerie marchande de la SNC du Centre Commercial de Lescar sont intervenues respectivement les 10 et 18 décembre 2008.

La Société n'a procédé à aucune acquisition d'actifs au cours de l'année 2009.

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2 335 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges les Eaux pour 75 milliers d'Euros et de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 260 milliers d'Euros.

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

4.1.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 437 milliers d'Euros et se décomposent en 245 milliers d'Euros d'honoraires, 75 milliers d'Euros de taxes et 116 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître une perte de 7 117 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges les Eaux (-20 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de la SNC du Centre Commercial de Lescar (-7 176 milliers d'Euros) ;
- une reprise de provision sur les frais d'acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar (95 milliers d'Euros) ;
- un complément de prix sur la SNC du Centre Commercial de Lescar (-16 milliers d'Euros).

L'exercice clos fait donc apparaître un résultat déficitaire de 5 472 milliers d'Euros.

4.1.3 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs suite à l'augmentation de capital réalisée le 07 janvier 2009 et s'élèvent à 36 252 milliers d'Euros. La Société n'affiche pas de dettes financières au 31 décembre 2009 et sa trésorerie sous forme de disponibilités bancaires ressort à 1 915 milliers d'Euros.

4.2 Commentaires sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 75 milliers d'Euros correspondant au loyer du magasin de Forges les Eaux.

Les autres produits représentent principalement une refacturation de frais dans le cadre d'opérations sur le capital.

Les charges d'exploitation ressortent à 679 milliers d'Euros et se décomposent en 622 milliers d'Euros d'honoraires, 16 milliers d'Euros d'impôts & taxes et 41 milliers d'Euros de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat financier est négatif de 5 085 milliers d'Euros et se déduit principalement des résultats bénéficiaires sur 2008 et 2009 de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 1 467 milliers d'Euros et d'une dotation aux provisions sur titres des sociétés SNC du Centre Commercial de Lescar, CPD Management et CPD Informatique pour 6 567 milliers d'Euros.

Le résultat exceptionnel de 363 milliers d'Euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 23 milliers d'Euros, d'une dotation aux provisions exceptionnelles de 48 milliers d'Euros, de produits de cession d'actions propres de 366 milliers d'Euros et de reprises aux provisions hors exploitation de 68 milliers d'Euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat déficitaire de 4 885 milliers d'Euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 35 791 milliers d'Euros. Au 31 décembre 2009, la Société n'affiche pas de dettes financières et sa trésorerie en application de la convention de trésorerie mise en place avec Carrefour France est de 2 152 milliers d'Euros.

4.3 Echéances des dettes fournisseurs

Échéances des dettes fournisseurs

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Moins d'un mois	164	6
Entre un et deux mois	227	0
Total	391	6

Les solde fournisseur FNP est de 299 K€ au 31/12/09 et de 902 K€ au 31/12/08.

5. Affectation du résultat de l'exercice

Nous soumettons à votre approbation les comptes sociaux (Bilan, Compte de résultat et Annexe) de l'exercice écoulé, avec toutes les opérations qu'ils comportent, faisant ressortir un résultat net comptable déficitaire de 4.884.791,29 Euros que nous vous proposons d'affecter comme suit :

- déficit de l'exercice 4.884.791,29 Euros
- affecté au report à nouveau débiteur
- report à nouveau débiteur au 31.12.09 2.863.794,36 Euros
- total du report à nouveau débiteur 7.748.585,65 Euros

Eu égard aux dispositions de l'article L.225-210 al 2 et 3 du Code de commerce ayant trait à la détention d'actions propres, la Société se doit de disposer de réserves indisponibles d'un montant au moins égal à la valeur des actions qu'elle possède. Nous vous proposons en conséquence l'affectation suivante :

- Compte prime d'émission au 31 décembre 2009 38 202 537,60 Euros
- Dont 370.000 Euros
- Affecté à un nouveau compte de réserves indisponibles
- Soit 370.000 Euros

Compte tenu de ces affectations, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 35.791.476,69 Euros.

Eu égard au résultat déficitaire, le Conseil d'administration ne peut proposer la distribution d'un dividende.

En application de la Loi, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices précédents et les avoirs fiscaux correspondants ou les revenus éligibles à l'abattement visé à l'article 158.3-2 du C.G.I., ont été, par action, les suivants :

En euros	Dividende	Avoir fiscal
Exercice 2006	Néant	Néant
Exercice 2007	Néant	Néant
Exercice 2008	Néant	Néant

6. Reconstitution des capitaux propres

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (après l'affectation du résultat dudit exercice) faisaient apparaître un montant de capitaux propres négatif égal à 2.324.476,94 Euros pour un montant de capital social égal à 537.520,78 Euros, de sorte qu'au 31 décembre 2008, le montant des capitaux propres de la Société était inférieur à la moitié de son capital social.

Depuis l'augmentation de capital réalisée définitivement le 07 janvier 2009, la Société dispose de capitaux propres supérieurs à la moitié du capital social.

Le 24 juin 2009, en Assemblée Générale Mixte, vous avez rejeté la résolution aux termes de laquelle vous étiez appelés à vous prononcer sur la dissolution anticipée de la Société.

Nous vous proposons, conformément à l'article L.225-248 du Code de commerce, de constater que les capitaux propres de la Société ont été entièrement reconstitués et qu'il convient de procéder à une inscription modificative au Registre de Commerce et des Sociétés de Nanterre.

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

7.1 Opérations sur le capital de la Société

7.1.1 Augmentation de capital réalisée le 07 janvier 2009

Le 07 janvier 2009, une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription a été réalisée après usage par le Conseil d'administration d'une délégation de compétences octroyée par l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008.

Cette augmentation de capital a été réalisée pour un montant total, prime d'émission incluse, de 42 977 854,80 Euros (dont 4 775 317,20 Euros de montant nominal total et 38 202 537,60 Euros de prime totale d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 477 531 720 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 0,09 Euro incluant 0,01 Euro de nominal et 0,08 Euro de prime d'émission.

450.339.606 actions nouvelles ont été souscrites par CRFP 13 et 26.210.250 actions nouvelles ont été souscrites par CRFP 16 soit à hauteur de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés aux actions qu'elles détenaient avant l'acquisition des actions apportées à la société CRFP 13 dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée de la société CRFP 13 visant la Société. Ces souscriptions ont été réalisées par compensation avec des créances d'avances en comptes courants consenties à la Société par les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 à titre d'avances sur leur souscription à ladite augmentation de capital.

Le nombre d'actions nouvelles souscrites autrement que par compensation de créances, s'élevait à 981 864 actions nouvelles.

Suite à cette augmentation de capital, le capital social de la Société s'élevait à 5 312 837,98 Euros divisé en 531 283 798 actions.

7.1.2 Réouverture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée suite à la décision de la Cour d'appel du 08 avril 2009

Suite à l'acquisition de la Société, réalisée le 3 octobre 2008, par les sociétés du Groupe Carrefour, la société CRFP 13 a déposé, le 24 octobre 2008, un projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée visant l'intégralité des actions de la Société non détenues par la société CRFP 13 directement, indirectement ou de concert avec la société CRFP 16, soit 802 090 actions, représentant 1,49 % du capital et 1,50% des droits de vote de la Société avant offre, libellée au prix de 0,09 Euro par action, auquel pouvait s'ajouter un éventuel complément de prix.

L'AMF a déclaré conforme le projet d'offre en application de l'article 231-23 de son Règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information de la société CRFP 13, sous le n°08-239 en date du 13 novembre 2008. En outre, l'AMF a apposé le visa n°08-240 en date du 13 novembre 2008 sur le projet de note en réponse de la Société. L'offre a été ouverte du 17 novembre 2008 au 28 novembre 2008 inclus. L'AMF a fait connaître, par avis n° 208C2112 en date du 27 novembre 2008, que la Cour d'appel de Paris a été saisie d'un recours en annulation de la décision de conformité de l'offre, et a précisé que l'offre serait clôturée le 28 novembre 2008 comme prévu. Les résultats de l'offre ont été publiés le 8 décembre 2008 par l'AMF. La société CRFP 13 a acquis dans le cadre de la semi-centralisation 315 841 actions de la Société.

Par décision en date du 08 avril 2009, la Cour d'appel de Paris a déclaré irrecevable le recours en annulation de la décision de conformité de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée et celle-ci a été réouverte du 15 au 28 avril 2009 inclus.

La société CRFP 13 a acquis dans le cadre de la semi-centralisation 6.304 actions de la Société.

A la clôture de l'offre, la société CRFP 13 détenait de concert avec CRFP 16, 529 821 985 actions représentant autant de droits de vote de la Société soit 99,72% du capital et des droits de vote.

7.1.3 Programmes de rachat d'actions réussis

1^{er} programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration le 23 février 2009 suite à l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1^{er} décembre 2008:

L'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008 a, dans sa 11^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- d'animer le marché secondaire ou 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 ;
- 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 tout autre manière ;
- 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 rompus;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés.

Le 23 février 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de l'autorisation d'opérer sur les actions de la Société, et ce pour les besoins de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions notamment à travers la mise en place d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 9 centimes d'euro et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 53 128 379 (soit près de 10% du capital sur la base du capital au 31 janvier 2009). Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 4 781 554 euros.

Compte tenu de l'absence d'actions auto-détenues par la Société au 31 janvier 2009, le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées dans le cadre de ce programme s'élevait à 53 128 379 (soit près de 10% du capital).

Le programme de rachat devait avoir une durée de 18 mois à compter de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008, soit jusqu'au 1^{er} juin 2010.

Le 13 mai 2009, la Société a racheté, hors marché, à la société CRFP 13, principal actionnaire, 3.000.000 de ses propres actions, pour un prix unitaire par action de 9 centimes d'Euro sur la base du prix fixé lors de l'augmentation de capital du 07 janvier 2009 et de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée réouverte du 15 au 28 avril 2009, ces actions ainsi rachetées constituant l'un des moyens affectés par la Société au contrat de liquidité. En application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, la cession intervenue entre la Société et CRFP 13 a été autorisée préalablement par délibération du Conseil d'administration.

Le 18 mai 2009, la Société a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI (08-40) adoptée le 23 septembre 2008, à la SG SECURITIES (PARIS) SAS pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction.

Pour la mise en œuvre de ce contrat de liquidité, une somme de 50.000 euros et 3.000.000 d'actions ont été affecté au compte de liquidité.

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

Contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce programme, la Société a procédé à l'achat de 3.000.000 actions à un prix de 0,09 Euro par titre représentant un coût total de 270.000 Euros.

Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration le 24 juin 2009 suite à une nouvelle autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 juin 2009:

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 a, dans sa 10^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- d'animer le marché secondaire ou 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 ;
- 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 tout autre manière ;
- 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 rompus;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés.

Cette autorisation remplace et annule l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008.

Le 24 juin 2009, 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 1 euro étant précisé qu'en cas de mise en œuvre du regroupement des actions de la Société décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008 dans sa seizième résolution, ce prix maximum d'achat sera porté à 45 euros.

Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 3 000 000 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 24 juin 2009, 3 000 000 d'actions propres soit 0,56% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 50.128.379 (environ 9,44 % 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 24 juin 2009, soit jusqu'au 24 décembre 2010.

Suite au lancement des opérations de regroupement le 1^{er} décembre 2009, un deuxième contrat de liquidité a été mis en place sur la nouvelle ligne ISIN. La Société a également confié la mise en œuvre de ce contrat de liquidité à la SG SECURITIES (PARIS) SAS pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction.

Pour la mise en œuvre de ce deuxième contrat de liquidité, une somme de 50.000 euros a été affectée au compte de liquidité.

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

Contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce nouveau programme, la Société a procédé à l'achat de 801 actions à un cours moyen d'achat de 0,346 Euro par titre représentant un coût total de 277,57 Euros ;

Dans le cadre de ce nouveau programme, la Société a procédé à la vente de 1 158 612 actions à un cours moyen de vente de 0,40 Euros par titre représentant une recette totale 470.033,70 de Euros ;

Nombre de titres et parts du capital que la Société détient directement

Au 31 décembre 2009, la Société détient 1.841.991 actions propres non regroupées représentant 0,35 % du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 165 925,27 Euros soit un cours moyen d'achat à 0,09 Euro pour une valeur nominale de 0,01 Euro.

7.1.4 Réduction de capital réalisée le 09 novembre 2009 en vue du lancement de l'opération de regroupement des actions de la Société

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 a décidé de proroger la durée de la délégation consentie au Conseil d'administration le 1^{er} décembre 2008 en vue de la mise en œuvre du regroupement des actions de la Société.

La base du regroupement décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008 a fixé l'échange de 200 actions anciennes de 0,01 Euro de valeur nominale contre 1 action nouvelle de 2 Euro de valeur nominale.

Dans la mesure où le nombre de titres composant le capital social soit 531.283.798 actions n'était pas un multiple de 200 permettant d'appliquer le rapport d'échange, il était nécessaire de réduire le capital social de la Société par annulation de 198 titres.

Le 27 octobre 2009, dans le cadre du programme de rachat d'actions, la Société a procédé, à l'achat de 198 titres pour un montant global de 77,22 euros.

L'Assemblée Générale Mixte de la Société tenue le 1^{er} décembre 2008 avait autorisé le Conseil d'administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déciderait, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il déciderait dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce.

En conséquence, le Conseil d'administration a décidé le 09 novembre 2009 de réduire le capital social de la Société d'un montant total de 1,98 euros, par voie d'annulation de 198 actions d'une valeur nominale unitaire de 0,01 Euro.

Depuis cette réduction de capital, le montant du capital social de la Société s'élève à 5.312.836 Euros.

7.1.5 Mise en œuvre du regroupement des actions de la Société le 1^{er} décembre 2009

Conformément à la délégation de pouvoirs octroyée au Conseil d'administration aux termes de la 16^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte tenue le 1^{er} décembre 2008, dont la durée a été prorogée par l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 juin 2009, les membres du Conseil d'administration ont décidé le 09 novembre 2009 de la mise en œuvre du regroupement des actions de la Société selon les modalités suivantes :

- Date de début des opérations de regroupement : 1^{er} décembre 2009, soit quinze jours à compter de la date de publication de l'avis de regroupement au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ;
- Base de regroupement : échange de 200 actions anciennes de 0,01 € de valeur nominale contre 1 action nouvelle de 2 € de valeur nominale ;
- Nombre d'actions soumises au regroupement : 531.283.600 actions de 0,01 € de valeur nominale admises aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, Compartiment C sous la référence ISIN FR0004161677 ;
- Nombre d'actions total à provenir du regroupement : 2.656.418 actions de 2 € de valeur nominale ;
- Période d'échange : 2 ans à compter de la date de début des opérations de regroupement des actions ;
- Titres formant quotité : le regroupement est effectué selon la procédure d'office, la conversion étant réalisée par les intermédiaires financiers pour chaque lot de 200 actions anciennes, étant entendu que pour les titres restant, les actionnaires doivent faire leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions anciennes formant rompus, de manière à permettre la réalisation des opérations de regroupement. Les actions regroupées et les actions non regroupées de la Société font l'objet d'une cotation sur deux lignes distinctes pendant deux ans à compter de la date de début des opérations de regroupement ;
- Droits de vote : jusqu'à l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de début des opérations de regroupement des actions, toute action non regroupée donne droit à son titulaire à 1 voix et toute action regroupée donne droit à son titulaire à 200 voix, de sorte que le nombre de voix attaché aux actions soit proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. A l'issue du délai de deux ans, les actions anciennes non présentées au regroupement seront préalablement retirées de la cote, perdront leur droit de vote aux assemblées générales de la Société et verront leur droit au dividende suspendu. Toutefois, et sous réserve que le Conseil d'Administration n'ait pas procédé à la vente des actions nouvelles non réclamées dans les conditions exposées ci-après, les actionnaires qui resteraient détenteurs d'actions anciennes formant rompus à l'issue du délai de deux ans précité et qui déclareraient n'avoir pu procéder aux achats et cessions d'actions nécessaires pour procéder au regroupement de leurs actions formant rompus pourront percevoir les dividendes afférents à ces actions formant rompus, à condition que celles-ci soient inscrites en compte sous forme nominative ;
- Rachat d'actions formant rompus : le Conseil d'Administration pourra procéder, le cas échéant, au rachat d'actions formant rompus à la suite du regroupement des actions de la Société pour faciliter la remise d'un nombre entier d'actions ;

- Vente des actions nouvelles issues du regroupement non-réclamées : le Conseil d'Administration procédera, conformément aux dispositions de l'article L. 228-6 du Code de commerce, à la vente des actions nouvelles issues du regroupement non-réclamées, sous réserve d'avoir procédé au moins deux ans avant ladite décision à la publication d'un avis dans deux journaux à diffusion nationale informant les actionnaires de la Société que celle-ci procédera à la vente des actions nouvelles non-réclamées à l'issue du délai de deux ans précité ; cette décision pourra intervenir sans délai à l'expiration du délai de réalisation des opérations de regroupement. A compter de cette vente, les actions anciennes correspondant aux actions nouvelles vendues seront annulées et leurs titulaires ne pourront plus prétendre qu'à la répartition en numéraire du produit net de la vente ; le produit net de la vente étant tenu à leur disposition pendant 10 ans sur un compte bloqué ouvert chez un établissement financier puis pendant 20 ans à la Caisse des Dépôts et Consignation, les intéressés pouvant en obtenir paiement sur présentation d'une attestation délivrée par le dépositaire central Euroclear France ;
- Centralisation : toutes les opérations relatives au regroupement des actions sont gérées par CACEIS Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92130 ISSY LES MOULINEAUX, désigné comme mandataire pour assurer la centralisation de ces opérations.

Au 31 décembre 2009, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.646.704 actions et le nombre des actions non regroupées transférées sur le marché VRMR (ISIN FR0004161677) est égal à 1.942.800 actions.

7.1.6 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 des opérations réalisées au cours de l'exercice 2009 par les personnes visées par l'article 621-18-2 du Code monétaire et financier, aucune action n'a été acquise ou cédée au cours de l'exercice.

7.1.7 Synthèse de l'évolution du capital social :

	31/10/2008	31/12/2008	07/01/2009	31/12/2009
Capital social	10750 415,60€	530 520,78€	5 312 837,98 €	5 312 83€
Nbre des actions ordinaires existantes	53 752 078	53 752 078	531 283 798	2 646 704 (actions créées après lancement du regroupement) 1 942 800 actions non regroupées
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes				
Nbre maximal d'actions futures à créer :				
par conversion d'obligations				
par exercice de droit de souscription				

7.2 Actionnariat et composition du capital social

Au 31 décembre 2009 et suite au lancement du regroupement des actions de la Société le 1^{er} décembre 2009, le capital social se décompose comme suit :

Actions non regroupées ligne ISIN FR0004161677

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
Auto-détention	1 841 991	94,81	1 841 991	94,77	0,00
Public	100 809	5,19	101 576	5,23	100,00
Total Société non regroupées	1 942 800	100,000000	1 943 567	100,00000	100,00000

Actions regroupées ligne ISIN FR0010828137

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 497	94,02	497 699 400	94,02	94,02
CRFP 16	145 612	5,50	29 122 400	5,50	5,50
Administrateurs	0	0,00	0	0,00	0,00
Total concert	2 634 109	99,52	526 821 800	99,52	99,52
Public	12 595	0,48	2 521 600	0,48	0,48
Total Société créées	2 646 704	100,000000	529 343 400	100,00000	100,00000

Au 31 décembre 2009, les administrateurs de la Société avaient restitués leur action à CRFP 13 en vue de favoriser le regroupement des actions de la Société. Depuis, le 25 janvier 2010, les prêts de consommation d'actions conclus avec CRFP 13 ont à nouveau été mis en place et les administrateurs possèdent chacun une action.

Au 28 février 2010, la Société détient 1.826.213 actions propres.

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.

7.3 Autorisations financières octroyées au Conseil d'administration et leur utilisation

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société du 1^{er} décembre 2008 a conféré au Conseil d'Administration de nouvelles délégations qui ont mis fin aux délégations antérieures en vigueur.

Nature de l'opération	Montant maximum	Date de l'autorisation	Date d'expiration
1 - autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	01/12/2008	24/06/2009
Nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	24/06/2009	24/12/2010
2 - délégation de compétence pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	11 000 000 d'Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	01/12/2008	31/01/2011
3 - délégation de compétence pour décider l'augmentation du capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	11 000 000 d'Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	01/12/2008	31/01/2011
4 - possibilité 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	01/12/2008	31/01/2011
5 - faculté de déterminer le prix d'émission des actions, dans la limite de 10% du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions	10% du capital par an	01/12/2008	31/01/2011
6 - délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	Plafond prévu par la réglementation applicable au jour de l'émission	01/12/2008	31/01/2011
7 – délégation de compétence à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	5 500 000 Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	01/12/2008	31/01/2011

Le 23 février 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de la première autorisation, et ce pour les besoins de la mise en place d'un programme de rachat d'actions en vue d'animer le marché avec mise en place d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 9 centimes d'euro et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 53 128 379 (soit près de 10% du capital sur la base du capital au 31 janvier 2009). Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 4 781 554 euros.

Le 24 juin 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, et ce pour les besoins de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue d'animer le marché.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 1 euro étant précisé qu'en cas de mise en œuvre du regroupement des actions de la Société décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} décembre 2008 dans sa seizième résolution, ce prix maximum d'achat sera porté à 45 euros.

Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 3 000 000 euros.

Afin de maintenir la flexibilité de la gestion du capital de la Société, il vous est proposé de consentir, pour une durée de 18 mois, une nouvelle autorisation au Conseil d'administration qui annulera et remplacera celle consentie le 24 juin 2009, pour sa durée restant à courir et à concurrence de sa fraction non utilisée, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société.

Le prix unitaire maximal d'achat serait fixé à 60 Euros et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 256 510 (soit près de 9,65% du capital sur la base du capital au 28 février 2010). Le montant total maximal que la Société pourrait consacrer au rachat de ses propres actions ne pourrait excéder 15 390 600 Euros.

Le Conseil d'administration vous rappelle également que l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008, dans sa 24^{ème} résolution, avait autorisé, pour une durée de 24 mois, le Conseil d'administration à réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues. Le 09 novembre 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de cette délégation avec l'annulation de 198 actions entraînant une réduction du capital social permettant ainsi de lancer les opérations de regroupement. Il vous est également proposé de renouveler cette autorisation qui annulera et remplacera celle consentie le 1^{er} décembre 2008 dans la limite de 10% du capital social.

Le 04 décembre 2008, le Conseil d'administration de la Société a fait usage d'une partie de la seconde autorisation, et ce, pour les besoins de l'augmentation de capital réalisée définitivement le 07 janvier 2009 pour un montant de 42 977 854,80 Euros (dont 4 775 317,20 Euros de montant nominal total et 38 202 537,60 Euros de prime totale d'émission). Dans le cadre de cette délégation, le Conseil dispose encore d'une faculté d'augmenter le capital social pour un montant maximum de 6,225 millions d'Euros.

Nous vous proposons de renouveler pour une période de 26 mois cette seconde autorisation qui annulera et remplacera celle consentie le 1^{er} décembre 2008. Le Conseil d'administration serait autorisé, avec faculté de subdélégation, à décider de l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois dans la limite d'un montant nominal maximum de 11 millions d'euros (soit 5.500.000 actions de 2 euros de valeur nominale).

8. Identification et gestion des risques

La gestion des risques spécifiques au Groupe s'intègre dans la politique de gestion des risques du groupe Carrefour. Elle fait partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du groupe Carrefour.

Pour définir et mettre en œuvre les plans d'actions destinés à identifier, prévenir et traiter les principaux risques, le Groupe dispose d'une Direction Audit Interne. Cette direction a notamment pour mission d'identifier et de prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires du Groupe et de procéder à des préconisations pertinentes.

8.1 Facteurs de risques liés à l'activité de la Société

Depuis le changement de contrôle au profit du groupe Carrefour en décembre 2008, la Société exerce ses activités dans le domaine immobilier, notamment dans le domaine de l'immobilier commercial ; la Société étant devenue l'un des véhicules du métier immobilier du groupe Carrefour.

La Société n'emploie aucun personnel et s'appuie sur des sociétés du groupe Carrefour, prestataires de services pour le compte du Groupe.

8.1.1 Risques liés à l'environnement économique

Les principaux actifs du Groupe sont constitués d'actifs immobiliers commerciaux, et notamment d'une galerie commerciale et d'un supermarché. 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 taux d'intérêts et les variations des indices servant de base à la révision des loyers (indice du coût de la construction (ci-après « ICC ») ou indice des loyers commerciaux (ci-après « ILC ») ;
- les possibilités de financement offertes 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 ; ainsi une baisse de l'indice ICC (ou ILC) sur lequel sont indexés les loyers générés par les actifs détenus par la 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 dans la mesure où ils seraient en tout ou partie fonction du chiffre d'affaires réalisé par le preneur;
- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers et sur la capacité à recouvrer les charges locatives auprès des locataires en difficultés ;

- 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 ; il en serait notamment ainsi en cas de poursuite de la hausse actuelle des taux d'intérêts ou des difficultés actuelles d'accès au crédit auprès des établissements de crédit.

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.

8.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans le cadre de ses activités dans le domaine de l'immobilier commercial, le Groupe peut être confrontée 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 que le Groupe. Cette 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.

Dans un environnement marqué par le niveau élevé de la maturité du marché et de la concurrence, 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 que le Groupe peut souhaiter réaliser à l'avenir, ce qui est susceptible d'avoir un impact significatif sur son activité, son potentiel de croissance et ses résultats futurs.

8.1.3 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.

La réalisation des évaluations immobilières est confiée semestriellement à des experts indépendants. Les deux experts retenus par le Groupe, à savoir CB Richard Ellis et BNP Paribas Real Estate 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 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'IRL ;
- 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 en compte en particulier 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 sensible également à l'évolution des conditions locatives et à l'évolution du patrimoine immobilier :

- 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 avec une indexation et un taux d'actualisation déterminés par les experts.

8.1.4 Risques liés à l'acquisition et à la cession d'actifs immobiliers commerciaux

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe peut souhaiter réaliser certaines acquisitions d'actifs immobiliers commerciaux. A ce stade, le Groupe n'a pas d'objectif spécifique prévu en termes de montants annuels d'investissements et se réserve la possibilité d'examiner toutes opportunités attractives d'acquisitions ou d'investissements.

Toute acquisition 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 sur les résultats opérationnels du Groupe de l'acquisition de tels actifs ;
- 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 relatifs à de tels actifs (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 tel que la galerie commerciale de la SNC du Centre Commercial de Lescar est soumise à un certain nombre de risques, dont notamment un risque d'obtention des autorisations requises, un risque de retard dans les travaux de construction, un risque d'augmentation non budgétée des coûts de réalisation ainsi qu'à 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 elle.

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.

8.1.5 Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux

Les actifs immobiliers commerciaux que le Groupe détient 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 du Groupe 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.

8.1.6 Risques juridiques liés à la réglementation applicable

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

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 à titre de mise en conformité avec les nouvelles normes, ou des contraintes supplémentaires d'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 la Société.

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 imposée des sanctions pécuniaires ou autres, notamment en sa qualité de propriétaire ou de détenteur des locaux exploités.

8.1.7 Risques liés à l'environnement et à la santé publique

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.

8.1.8 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 :

- la responsabilité civile professionnelle du Groupe ;
- la responsabilité professionnelle des activités de gestion et de transactions immobilières des sociétés concernées;
- la responsabilité civile des mandataires sociaux du Groupe ;

- 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) ;
- 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).

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

8.2 Facteurs de risques financiers

8.2.1 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.

8.2.2 Risque de change

Le Groupe n'est pas actuellement soumis au risque de change.

8.2.3 Risque sur actions

Au 31 décembre 2009, la Société détient 1.841.991 actions propres non regroupées représentant 0,34 % du capital, en vue d'animer le marché et aucune autre action ou instrument financier n'est émis par une autre société ou entité et n'est admis aux négociations sur un marché réglementé.

8.3 Actionnaires majoritaires

Les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, à ce jour, respectivement environ 94,02% et 5,50% du capital de la Société, soit ensemble de concert environ 99,52% du capital et 99,52% des droits de vote de la Société.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 sont des sociétés du groupe Carrefour, détenue directement ou indirectement par Carrefour. En conséquence, le groupe Carrefour, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur le Groupe en ce qu'il dispose à lui seul d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société et à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

8.4 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 du Groupe, 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.

9. Politique environnementale

Le Groupe a vocation à s'inscrire dans le cadre de la politique environnementale déployée par le groupe Carrefour. En tant que propriétaire d'immobilier commercial locatif, constitué d'actifs acquis et gérés dans des perspectives à long terme, le développement durable est au cœur des préoccupations du Groupe. Il est pris en compte dans la gestion immobilière du patrimoine existant.

Les principaux impacts environnementaux du Groupe portent sur les consommations en eau et en énergie, indicateurs faisant l'objet d'un suivi. Les consommations en eau et énergie observées sont en phase avec celles observées au sein du groupe Carrefour.

La SNC du Centre Commercial de Lescar ayant été acquis fin décembre 2008, la politique environnementale du Groupe est principalement mise en œuvre depuis début 2009 et poursuivie dans le cadre du mandat de syndic repris à partir de l'année 2010.

10. Administration et contrôle de la Société

10.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 (4^e alinéa) 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, dans toute société, par chacun des mandataires sociaux de la Société.

10.2 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 2009 n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société au titre de leurs fonctions ou de la part d'une société qui la contrôle ou des sociétés qu'elle contrôle.

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

10.3 Situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux Comptes

Nous vous informons de la démission de Monsieur Patrick Armand dans ses fonctions d'administrateur en date du 15 mars 2010. Nous vous proposons de ne pas le remplacer.

Aucun mandat d'administrateur ne vient à expiration au cours de cette assemblée. Nous vous proposons de ratifier la cooptation de Monsieur Denis André intervenue par décision du Conseil d'administration en date du 31 juillet 2009 en remplacement du mandat de Monsieur Jean-Brieuc Le Tinier, démissionnaire.

Les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, la Société Grant Thornton ainsi que le Commissaire aux Comptes suppléant, Monsieur Hengoat Gilles viennent à expiration au cours de cette assemblée.

Nous vous proposons de désigner la société KPMG Audit ID SAS, Immeuble Le Palatin 3 cours du Triangle 92939 la Défense Cedex en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et la société KPMG Audit IS SAS, Immeuble Le Palatin 3 cours du Triangle 92939 la Défense Cedex, en tant que Commissaire au Comptes suppléant pour une durée allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

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

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 dudit code poursuivies ou régulièrement autorisées par le Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Vos Commissaires aux Comptes ont été dûment avisés de ces conventions qu'ils ont décrites dans leur rapport spécial.

Enfin, nous vous informons que 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.

12. 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.

13. Activités de recherche et développement

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

14. Perspectives d'avenir

La Société poursuivra son développement au cours de l'exercice 2010. Un projet d'investissement est actuellement à l'étude.

Annexe I : Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

COMPOSITION DU CONSEIL	FONCTIONS PRINCIPALES	DATES DU MANDAT	AUTRES FONCTIONS EXERCÉES	DATES DU MANDAT
Pascal Duhamel	Président Directeur Général et Administrateur de Carrefour Property Development Gérant de CPD Informatique et CPD Management Président de Carrefour Property International Président de Carrefour Property SAS Président de Demeter Italia Membre du Conseil de Carrefour Property Espana Représentant permanent de Carrefour Property SAS, Président d'Immobilière Carrefour	2008 - 2014 2008 - 28 février 2010 2008 - illimité 2009 - illimité 2009 - 2011 2009 - illimité 2009 - illimité		
Patrick Armand	Administrateur de Carrefour Property Development Président de Carrefour Property SAS Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS Gérant de CRFP 16	2008 - 2010 2006 - 2009 2009 - illimité 2008 - 2010	Président du Conseil de surveillance de Auris Gestion Privée Administrateur de Promohypermarkt AG CO Gérant du Groupement Forestier de Thors Gérant de la SCI Les Maisons de la Billarderie Co-gérant du Groupement Forestier de Cours Janvier	2007-2010 2006 - illimité Illimité Illimité Illimité
Franck Tassan	Administrateur de Carrefour Property Development Président de Hofidis II Administrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Président de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Administrateur de Carrefour Sabanci Président de carrefour Italia	2008 - 2014 2006 - illimité 2005 - 2011 2005 - illimité 2007 - illimité 2006 - illimité 2005 - 2011 2006 - illimité	Administrateur de Carrefour CP sp zoo Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa	2008 - 2009 2008 - 2009

	Administrateur de Carrefour WC & INDIA	2008 - 2011		
	Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services	2006 - illimité		
	Administrateur de Carrefour Asia	2006 - illimité		
	Administrateur de Presicarre	2008 - illimité		
	Administrateur de Carrefour South East Asia	2006 - illimité		
	Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket, Sichuan Carrefour, Jiangsu Yuejia, Shandong Carrefour Commercial, Changzhou Yueda Carrefour Commercial	Illimité		
	Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo	2008 - 2011		
	Membre du Conseil d'administration d'Eastshore Finance	2009 - 2015		
Jean-Brieuc Le Tinier	Administrateur de Carrefour Property Development	2008 - 31 juillet 2009		
Denis André	Administrateur de Carrefour Property Development	2009 - 2014		
	Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS	2009 - Illimité		

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 214 738€	1 214 738€	1 214 738€	530 520,78€	5 312 836€
Nbre des actions ordinaires existantes	6 073 690	6 073 690	6 073 690	53 752 078	2 646 704 (actions créées après lancement du regroupement) 1 942 800 actions non regroupées
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer :					
par conversion d'obligations					
par exercice de droit de souscription	115935	0	0	0	0
OPERATIONS & RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	197 552 €	5 500 715€	0€	4 865€	75 223 €
Résultat avant impôts participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-11 668 512€	-2 397 555€	-1 111 320€	-4 867 077€	1 771 40€
Impôts sur les bénéfices	37 754€	-42 816€	-3 759€	0	0
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-2 907 725€	-1 478 437€	-1 107 561€	-2 693 000€	-4 884 79€
Résultat distribué	0€	0€	0€	0€	0
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	-1,92€	-0,39€	-0,18€	-0,09€	0.003€
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-0,48€	-0,24€	-0,18€	-0,05€	-0.009€
Dividendes distribués à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	73	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0€	2 44 342€	0€	0€	0
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux	384€	1 151 512€	0€	0€	0

Comptes consolidés au 31 décembre 2009

Bilan

En k€	Notes	31-déc-09	31-déc-08
ACTIFS			
Actifs non courants		35 320	41 670
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	1.9	34 078	40 787
Actifs financiers	1.11	570	
Impôts différés actifs	1.19	672	883
Actifs courants		3 742	3 861
Clients et comptes rattachés	1.12	1 386	1 626
Autres créances	1.13	442	1 308
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.14	1 915	927
Actifs destinés à la vente			
TOTAL ACTIFS		39 062	45 532
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	1.15	5 313	538
Primes d'émission		38 203	
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		-1 792	-904
Résultat de l'exercice		-5 472	-1 122
Capitaux propres (Part du Groupe)		36 252	-1 488
Intérêts minoritaires			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		36 252	-1 488
Passifs non courants		547	496
Emprunts et autres dettes financières	1.16		
Dépôts et cautionnements reçus	1.18	532	496
Provisions pour risques et charges	1.17	15	
Impôts différés passifs	1.19		
Passifs courants		2 263	46 524
Emprunts et autres dettes financières	1.16		42 889
Fournisseurs et autres créditeurs	1.18	2 263	3 634
Provisions			
Passifs destinés à être cédés			
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		39 062	45 532

Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc-09	31-déc-08
Revenus locatifs bruts	1.6.1	2 335	79
Charges sur immeubles nettes des refacturations	1.6.2	-58	-6
Loyers et charges sur foncier			
Loyers nets	1.6.2	2 277	73
Charges opérationnelles	1.6.3	-437	-220
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions			
Résultat d'exploitation		1 841	-147
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	1.6.4	-7 117	-2 642
Produits et charges non récurrents			
Résultat opérationnel		-5 277	-2 789
Résultat financier	1.6.5	16	-91
Résultat avant impôts		-5 260	-2 880
Impôts sur le résultat	1.6.6		
Impôts différés	1.6.6	-211	883
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	1.10	0	875
Résultat net de la période		-5 472	-1 122
Dont résultat net – part du Groupe		-5 472	-1 122
Dont résultat net – part des minoritaires		0	0

Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts minoritaires	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
Au 31 décembre 2007	1 215	13 864	0	-23 483	-1 498	-9 903	0	-9 903
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2008						0		0
Résultat de l'exercice					-1 122	-1 122		-1 122
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	-1 122	-1 122	0	-1 122
Augmentations de capital	9 536					9 536		9 536
Réduction de capital	-10 213			10 213				
Affectation de résultat				-1 498	1 498	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements		-13 864		13 864		0		0
Au 31 décembre 2008	538	0	0	-904	-1 122	-1 488	0	-1 488
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2009						0		0
Résultat de l'exercice					-5 472	-5 472		-5 472
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	-5 472	-5 472	0	-5 472
Augmentations de capital	4 775	38 203				42 978		42 978
Réduction de capital								
Affectation de résultat				-1 122	1 122	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			201	34		234		234
Au 31 décembre 2009	5 313	38 203	201	-1 992	-5 472	36 252	0	36 252

Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31-déc-09	31-déc-08
Opérations d'exploitation		
Résultat Net des activités poursuivies	-5 472	-1 997
Dotations aux amortissements et provisions	15	
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	7 117	2 642
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	211	-883
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-229	-13 702
Produits et charges financières sans effet trésorerie		-551
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	1 643	-14 491
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-408	-43 428
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	-570	
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières		
Autres emplois	34	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-945	-43 428
Opérations de financement		
Dividendes versés		
Augmentation de capital	42 978	9 535
Variation des actions propres	201	
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		43 385
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	-42 889	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	290	52 920
Flux nets de trésorerie liés aux activités abandonnées	0	5 315
Variation nette de la trésorerie	988	316
Trésorerie nette ouverture	927	610
Trésorerie nette clôture	1 915	927

1. Notes annexes aux comptes consolidés

1.1 Informations relatives au Groupe

Carrefour Property Development est une Société Anonyme immatriculée en France.

1.2 Méthodes et principes comptables

1.2.1 Principes d'établissement des comptes du Groupe

1.2.1.1 Déclaration de conformité

Les comptes consolidés de Carrefour Property Development et de toutes ses filiales (le « Groupe ») ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2007 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Les états financiers présentés ne tiennent pas compte des projets de normes et interprétations qui ne sont encore, à la date de clôture, qu'à l'état d'exposés sondages à l'IASB (International Accounting Standards Board) et à l'IFRIC.

Le Groupe a appliqué à ses comptes consolidés, les amendements de normes et les interprétations entrés en vigueur au 1er janvier 2008 et adoptés par l'Union Européenne. Il s'agit des amendements des normes IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation et IFRS 7 - Instruments financiers : informations à fournir, relatives au reclassement des actifs financiers.

Le Groupe a également opté pour une application anticipée de la norme IFRS 8 - Secteurs opérationnels, adoptée par l'Union Européenne et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. Cette norme se substitue à la norme IAS 14 - Information sectorielle.

Ces textes n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer pour l'exercice 2008 de manière anticipée la norme IAS 23 révisée, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, qui consiste à incorporer au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié le coût des emprunts liés aux opérations de construction.

Pour l'exercice 2009, en l'absence de nouvelle construction, il n'y a pas lieu d'appliquer la norme.

1.2.1.2 Comptes consolidés - Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euros arrondis au millier d'euros le plus proche.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Tous les soldes et transactions intragroupes ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

1.2.2 Choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement

Carrefour Property Development a choisi d'appliquer le modèle de la juste valeur pour la comptabilisation de ses immeubles de placement conformément à la norme IAS 40. Le modèle de la juste valeur est explicité dans la note 1.2.4 "Résumé des principales méthodes comptables".

1.2.3 Jugements et estimations significatifs

1.2.3.1 Jugements

La Direction a fait un choix pour définir et appliquer le traitement comptable de certaines transactions qui ont un impact significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers. En particulier, la Direction a opéré ce choix pour la classification des contrats de location en location simple ou location financement (Cf. Note 1.2.4.4).

1.2.3.2 Recours à des estimations

Le Groupe a recours à des experts indépendants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement. (Cf. Note 1.2.4.1).

1.2.4 Résumé des principales méthodes comptables

1.2.4.1 Immeubles de placement et immeubles en développement

Ce poste regroupe les immeubles de placement répondant aux critères de la norme IAS 40, telle que décrite ci-après, ainsi que les immeubles en développement ; Cette dernière catégorie étant composée d'une part, des réserves foncières et d'autre part, des constructions en développement.

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction.

Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur, déterminée à partir d'expertises de cabinets externes effectué au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Les gains ou pertes résultant des variations de juste valeur des immeubles de placement sont inclus dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Conformément à la norme IAS40 révisée en 2008, les biens en cours de construction ou d'aménagement pour un usage futur en tant qu'immeuble de placement sont qualifiés d'immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour évaluer l'immeuble de placement au coût jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement s'il est dans l'incapacité d'évaluer la juste valeur de cet immeuble de manière fiable lors de la comptabilisation initiale.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement pour sa juste valeur. La variation de valeur est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de juste valeur.

Conformément à la norme IAS 40, les réserves foncières sont qualifiées d'immeubles de placement.

Les profits ou pertes résultant de la sortie ou de la vente d'immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année au cours de laquelle la sortie ou la vente a eu lieu. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

1.2.4.2 Actifs (ou groupe d'actifs) destinés à la vente

Le Groupe applique la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées qui requiert une comptabilisation et une présentation spécifique des actifs (ou groupe d'actifs) détenus en vue de la vente et des activités arrêtées, cédées ou en cours de cession.

Les actifs non courants, ou groupe d'actifs et de passifs directement liés, sont considérés comme détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une vente plutôt que par une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif (ou le groupe d'actifs) doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la Direction, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

Seuls les actifs non valorisés selon le modèle de la juste valeur retenu pour les immeubles de placement sont concernés par l'application de cette norme pour la partie relative aux règles de valorisation. En revanche, tous les actifs y compris ces derniers sont classés au bilan en actifs destinés à la vente.

1.2.4.3 Regroupements d'entreprises

Le Groupe applique la méthode de l'acquisition selon la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». En application de cette méthode:

- Le Groupe comptabilise à la juste valeur à la date de prise de contrôle, les actifs, passifs et les passifs éventuels identifiables acquis;
- Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis, des passifs encourus et/ou des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entité acquise et de tout autre coût directement attribuable à l'acquisition;
- L'écart entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans l'actif net acquis évaluée à la juste valeur correspond au goodwill.

Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition pour finaliser la comptabilisation du regroupement d'entreprises considéré.

En l'absence de dispositions spécifiques dans le référentiel IFRS, les regroupements d'entreprises entre entités sous contrôle commun sont comptabilisés à la valeur comptable, à la date de la transaction, dès lors qu'il s'agit d'une opération de restructuration interne au Groupe.

1.2.4.4 Contrats de location

Dans le cadre de son activité, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et des indicateurs fournis dans la norme IAS17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

1.2.4.4.1 Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de bailleur

Les contrats de location aux termes desquels le Groupe ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, sont classés comme des contrats de location simple. Les loyers conditionnels sont comptabilisés en produits sur la période au cours de laquelle ils sont acquis. Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste "immeubles de placement".

1.2.4.4.2 Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de preneur

Les contrats de location-financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

1.2.4.5 Baux à construction

Sur la base de l'analyse des contrats et des normes IAS 17 et IAS 40, un bail à construction peut être qualifié, soit de contrat de location simple, soit de contrat de location-financement, la position retenue étant déterminée contrat par contrat en fonction des risques et avantages conservés.

Les baux à constructions signés par le Groupe sont comptabilisés en contrat de location simple sauf si le Groupe dispose d'une option d'achat et que les autres critères permettant de les classer en location-financement sont remplis. Dans le cas où les baux à construction sont qualifiés de contrats de location simple, les redevances payées apparaissent en charges au compte de résultat.

Les immobilisations construites sur les terrains pris à bail sont comptabilisées selon les principes comptables décrits dans la section 2.4 « Immobilisations corporelles (IAS 16) ou immeubles de placements (IAS 40) ».

1.2.4.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à 3 mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

1.2.4.7 Emprunts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont amorties.

1.2.4.8 Provisions

Conformément à la norme IAS 37 "Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels", les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

1.2.4.9 Distinction courant et non courant

A l'exception des impôts différés qui sont classés en actifs et passifs non courants, les actifs et passifs sont classés en courant lorsque leur recouvrabilité ou leur paiement est prévu au plus tard 12 mois après la date de clôture de l'exercice. Dans le cas contraire, ils sont classés en non courant.

1.2.4.10 Reconnaissance des revenus

1.2.4.10.1 Loyers nets

Les loyers nets comprennent:

- les revenus locatifs bruts, retraités des charges sur immeubles nettes, les loyers (contrats de location preneur) et charges sur foncier,
- les recettes diverses.

Les revenus locatifs bruts comprennent les loyers facturés par le Groupe à ses locataires ainsi que les éventuels droits d'entrée payés par les locataires lors de la conclusion du bail. Les éventuels droits d'entrée sont enregistrés en totalité à l'entrée dans les lieux du locataire.

Les charges sur immeubles figurent nettes des refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire. Les charges sur immeubles nettes comprennent également le coût des impayés.

1.2.4.10.2 Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation, dans le cadre d'un développement ou d'une restructuration majeure du site, est capitalisée, et le montant de l'indemnité rentre dans le prix de revient de l'opération.

Si l'indemnité d'éviction a pour seul but d'obtenir un meilleur loyer avec un autre tiers, l'indemnité d'éviction reste en charge, comptabilisée en charges sur immeubles nettes.

1.2.4.10.3 Vente d'actifs

Le produit de la vente est comptabilisé lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acquéreur.

1.2.4.10.4 Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

1.2.4.10.5 Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le Groupe est en droit de percevoir le paiement.

1.2.4.11 Impôts

1.2.4.11.1 Impôts exigibles

Les actifs et les passifs d'impôts exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôts et les règles fiscales appliqués pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts exigibles relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

1.2.4.11.2 Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

1.3 Évolution du périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation n'a pas été modifié au cours de l'exercice 2009.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2009	Méthode de consolidation	% de contrôle et d'intérêts en 2008
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	
CPD Management	France	IG	100%	IG	100%
CPD Informatique	France	IG	100%	IG	100%
SNC Pau Lescar	France	IG	100%	IG	100%

IG : Intégration globale.

1.4 Information sectorielle

Le Groupe assure la gestion immobilière des centres commerciaux, dont il tire l'essentiel de ses revenus.

Le Groupe a opté pour une application anticipée de la norme IFRS 8 - *Secteurs opérationnels*, adoptée par l'Union européenne et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette norme se substitue à la norme IAS 14 - *Information sectorielle*.

Seule la zone "France" est concernée. L'information sectorielle pour la zone France est donc disponible en lecture directe dans les états financiers de ce document pour les deux exercices présentés.

1.5 Evènements marquants au cours de l'exercice 2009

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Carrefour Property Development au 31 décembre 2009 :

Actions non regroupées ligne ISIN FR0004161677

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
Auto-détention	1 841 991	94,81	1 841 991	94,77	0,00
Public	100 809	5,19	101 576	5,23	100,00
Total Société non regroupées	1 942 800	100,000000	1 943 567	100,000000	100,000000

Actions regroupées ligne ISIN FR0010828137

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 497	94,02	497 699 400	94,02	94,02
CRFP 16	145 612	5,50	29 122 400	5,50	5,50
Administrateurs	0	0,00	0	0,00	0,00
Total concert	2 634 109	99,52	526 821 800	99,52	99,52
Public	12 595	0,48	2 521 600	0,48	0,48
Total Société créées	2 646 704	100,000000	529 343 400	100,000000	100,000000

1.6 Produits et charges

1.6.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs proviennent de la location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires. Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en charges sur immeubles.

Les revenus locatifs sont principalement relatifs à l'exploitation des immeubles de placement de Forges les Eaux et de la SNC du Centre Commercial de Lescar acquis en décembre 2008. Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 2 335 k€ au 31 décembre 2009.

1.6.2 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€	31/12/2009	31/12/2008
Charges locatives	-560	-30
Assurances	0	
Impôts et taxes	-66	-2
Charges non refacturables	-58	-6
Total charges sur immeubles	-626	-32
Refacturations	-568	-26
Total	-58	-6

Les loyers net des charges de refacturation s'élèvent à 2 277 K€ et reflètent l'activité de Forges LesEaux et de la SNC du Centre Commercial de Lescar.

1.6.3 Charges opérationnelles

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-245	-184
Taxes	-75	-36
Autres charges opérationnelles	-116	0
Total	-437	-220

1.6.4 Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Variation positive de la juste valeur	79	24
Variation négative de la juste valeur	-7 196	-2 666
Total	-7 117	-2 642

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est négatif, la perte de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 7,117 millions d'Euros.

Il s'explique par :

- un ajustement de prix positif de la SNC du Centre Commercial de Lescar de 79 K€ ;
- la perte de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 20 K€ et de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 7 176 K€

1.6.5 Résultat financier

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Charges d'intérêts	-6	-147
Autres charges et produits financiers	23	56
Total	16	-91

1.6.6 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Impôts sur les résultats	0	0
Impôts différés	-211	883
Total	-211	883

Aucun impôt sur les sociétés n'est dû par les sociétés du Groupe au titre de l'exercice 2009.

Les impôts différés constatés en 2009 sont liés aux différences temporaires liées aux frais d'acquisition de Forges Les Eaux et de la SNC du Centre Commercial de Lescar.

1.7 Résultats par action

Le capital social s'élève à 5 312 836 € et est composé de 2 646 704 actions regroupées et 1 942 800 actions non regroupées.

1.7.1 Bénéfice net par action 2009

Résultat net par action (regroupées)

31/12/2009	<i>Ensemble consolidé</i>	<i>Activités poursuivies</i>	<i>Activités abandonnées</i>
Résultat net part du groupe (en k€)	-5 471	-5 471	n.a.
Nombre d'actions moyen pondéré	2 593 726	2 593 726	n.a.
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	-2,11	-2,11	n.a.

Le bénéfice net par action a été calculé pour l'ensemble des classes d'actions (regroupées et non regroupées). La part des actions non regroupées n'est pas pertinente car très faible par rapport au nombre total d'actions (0,02% après neutralisation des actions propres). Les actions non regroupées confèrent en effet des droits 200 fois inférieurs aux actions regroupées.

1.7.2 Bénéfice net par action 2008

En cas de regroupement d'actions, l'IAS 33.64 prévoit également de retraiter l'information comparative. Ainsi le bénéfice net par action 2008 doit être retraité comme si le regroupement avait eu lieu au 1^{er} janvier 2008 :

Résultat net par action (retraité, conformément à IAS 33, suite au regroupement d'actions fin 2009)

31/12/2008	Ensemble consolidé	Activités poursuivies	Activités abandonnées
Résultat net part du groupe (en k€)	-1 122	-1 997	875
Nombre d'actions moyen pondéré	268 760	268 760	232 222
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	-4,17	-7,43	3,77

1.8 Dividendes payés et proposés

La société n'a pas distribué de dividendes et n'envisage pas d'en distribuer.

1.9 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 31 décembre 2009 se présente comme suit :

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Ouverture	40 787	
Acquisitions / créations / apports	408	43 428
Diminutions par cessions / mise hors service		
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.		
Variation de juste valeur	(7 117)	(2 642)
Clôture	34 078	40 787

Un bien immobilier se définit comme un actif détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux. Tous les actifs immobiliers du Groupe sont comptabilisés en immeubles de placement.

Selon la méthode préférentielle proposée par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement retenue au 31 décembre 2009 est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (CB Richard Ellis et BNP Paribas Real Estate) qui valorisent le patrimoine immobilier du Groupe à chaque arrêté des comptes et ce, conformément au principe de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

L'évaluation fournie par ces expertises correspond à la valeur vénale nette, après application d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits s'élèvent à 1,8 % dans le cas d'un bien immobilier soumis au régime fiscal de TVA, ou à 6,2% dans le cas d'un ensemble immobilier soumis partiellement ou en totalité aux droits d'enregistrement.

Les experts ont valorisé les immeubles de placement selon deux méthodes :

- la méthode par capitalisation des revenus (capitalisation des revenus nets de charges). Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction des différents paramètres et notamment la surface de vente, l'emplacement et la qualité du site, la concurrence.
- la méthode de comparaison (transactions portant sur des biens comparables).

Compte tenu de la nature des actifs, cette deuxième méthode a principalement été utilisée à titre de recoupement.

Pour les actifs dont la propriété est détenue de façon temporaire (bail à construction, bail emphytéotique,...), il a été établi une valorisation par la méthode d'actualisation des flux sur la durée restant à courir du contrat en prenant en compte un taux d'actualisation correspondant au coût moyen du capital d'autres sociétés foncières françaises de taille significative.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble de placement, le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe ont été valorisés selon ces principes :

- La galerie marchande de la SNC du Centre Commercial de Lescar a été valorisée en actualisant les flux sur la durée du bail à construction restant à courir avec un taux d'actualisation de 8% et une hypothèse d'indexation des loyers de 2%. A la fin de l'exercice 2009, la galerie marchande n'affichait pas de lots vacants. Les experts ont par ailleurs tenu compte d'un potentiel de réversion favorable. La galerie marchande affiche une perte de valeur par rapport à l'exercice 2008 du fait du relèvement du taux d'actualisation de 0,5 point par rapport à 2008 et à une diminution du taux d'indexation de 50 points de base. Une baisse des loyers variables a été enregistrée, toutefois ces derniers représentent moins de 2% des loyers comptabilisés de la galerie sur l'exercice 2009.
- La coque du magasin de Forges les Eaux est évaluée selon la méthode de capitalisation de loyer, la perte de valeur entre fin 2008 et fin 2009 s'explique par la hausse de 25 points de base du taux de rendement déterminé à 9% par les experts à fin 2009.
- Les coûts d'études sur des nouveaux projets sont comptabilisés à leur coût historique. 487 K€ ont été comptabilisés à ce titre.

Ces coûts d'étude constituent les principaux investissements réalisés sur l'exercice 2009, à noter également l'ajustement à la baisse du prix d'acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 79 K€.

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est négatif, la perte de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 7,117 millions d'Euros. Au compte de résultat, il se présente par un ajustement de prix positif de la SNC du Centre Commercial de Lescar de 79 K€ et la perte de juste valeur des sites de Forges les Eaux pour 20 K€ et de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 7 176 K€.

1.10 Actifs destinés à la vente

Les critères retenus par le Groupe pour reclasser un actif en "actif disponible à la vente" sont décrits dans la note 1.2.4.2 "Résumé des principales méthodes comptables". Sur 2009, aucun actif n'est qualifié d'actif destiné à la vente.

En k€	31-déc-09	31-déc-08
Chiffre d'affaires	0	0
Charges opérationnelles		
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		
Résultat d'exploitation	0	0
Résultat net des cessions d'actifs		875
Produits et charges non récurrents		
Résultat opérationnel	0	875
Résultat financier		
Résultat avant impôts	0	875
Impôts sur le résultat		
Impôts différés		
Résultat net des activités cédées	0	875

(en milliers d'euros)	31-déc-09	31-déc-08
Opérations d'exploitation		
Résultat Net		875
Plus et moins values sur cessions d'actifs		-875
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	0	0
Opérations d'investissement		
Cessions de filiales		5 315
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	0	5 315
Variation nette de la trésorerie des activités cédées	0	5 315

1.11 Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 570 K€, sont liés à la mise en place et au fonctionnement des deux contrats de liquidité dans le cadre des programmes de rachat d'actions propres successifs.

1.12 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont principalement relatives au règlement des loyers, par les locataires de la galerie de la SNC du Centre Commercial de Lescar, acquises au cours de l'exercice 2009.

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Clients	1 386	1 640
Dépréciations /pertes de valeur	0	13
Total	1 386	1 626

1.13 Autres créances

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Créances fiscales et sociales	323	510
Fournisseurs et acomptes versés	119	797
Charges constatées d'avance	0	0
Autres	0	0
Total	442	1 308

1.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Comptes courants débiteurs	1 915	297
Disponibilités bancaires	0	630
Dépôts à terme		
Total	1 915	927

1.15 Capital social et réserves

Au 31 décembre 2009, le capital social est de 5 312 836 euros. Il est divisé en 1 942 800 actions non regroupées et 2 646 704 actions créées depuis le lancement de l'opération de regroupement d'actions.

1.16 Emprunts et autres dettes financières

Suite à l'augmentation de capital du début d'année 2009, les emprunts et autres dettes financières à fin 2009 sont nulles et le Groupe bénéficie de disponibilités pour 1,915 M€.

En k€	Encours	Rembour- sement	Encours	Rembour- sement	Encours	Rembour- sement
	31 12 2009	< 1 an	31 12 2009	1 à 5 ans	31 12 2014	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants	0	0				0
Dépôts et cautionnements reçus						0
Dettes liées à des contrats de location-financement						
Dettes à taux variable	0	0	0	0	0	0
Emprunts bancaires/Comptes courants						
Dépôts et cautionnements reçus						
Dettes liées à des contrats de location-financement						
Trésorerie	-1 915	-1 915	0	0	0	0
Sicav et placements						
Disponibilités	-1 915	-1 915	0	0	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	0	0	0	0	0	0
à taux variable	-1 915	-1 915	0	0	0	0
Total dette nette	-1 915	-1 915	0	0	0	0

1.17 Provisions pour risques et charges

Une provision de 15 K€ a été constituée pour couvrir un risque avec un tiers.

1.18 Fournisseurs et autres créditeurs

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Dépôts et cautionnements reçus	532	496
Passif non courant	532	496
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 621	1 751
Dettes sur immobilisations	583	0
Dettes fiscales et sociales	4	289
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	54	1 595
Passif courant	2 263	3 634
Total	2 795	4 130

1.19 Impôts différés

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Impôts différés actifs	672	883
Impôts différés passifs	0	0
Total	672	883

Tableau de passage des impôts différés

En k€	31/12/2008	Effet change	Dotations/Reprises	Autres	31/12/2009
Impôts différés nets	883	0	-211	0	672

Les impôts différés constatés en 2009 sont liés aux différences temporaires liés aux frais d'acquisition de Forges Les Eaux et de la SNC du Centre Commercial de Lescar.

Aucun impôt différé actif n'a été comptabilisé au titre des pertes fiscales reportables compte tenu de l'incertitude de recouvrement.

1.20 Engagements et éventualités.

Les engagements donnés et reçus par le Groupe et non comptabilisés au bilan correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice considéré. Ces engagements sont principalement liés aux contrats de location.

Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur (Engagements reçus)

Les contrats de location prévoient des durées de location allant en France de 1 an à 25 ans. Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti par l'application d'un indice (indice Insee à la construction).

Dans certains cas, le contrat de location prévoit un loyer variable en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires ou autres indicateurs (en fonction de l'activité du locataire). Le loyer variable correspond alors à la différence entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti.

Les paiements futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont repris dans le tableau des engagements hors bilan reçus liés aux contrats de location.

1.21 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

1.21.1 Périmètre de consolidation:

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Carrefour Property Development et les filiales énumérées dans le tableau au paragraphe 1.3.

1.21.2 Transactions avec les parties liées:

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

Seul le compte courant vis-à-vis de Carrefour France est rémunéré au taux de marché.

Au 31 décembre 2009, le solde de ce compte est de 1 915 K€.

1.21.3 Transactions avec les autres parties liées:

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

1.22 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

1.22.1 Risque de taux d'intérêt

A fin 2009, Carrefour Property Development ne dispose d'aucune dette. De fait, le risque de taux est négligeable.

1.22.2 Risque de crédit

Il n'y a pas de risque de crédit par rapport à l'activité actuelle de Carrefour Property Development.

1.22.3 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par des avances consenties par le Groupe Carrefour.

1.23 Instruments financiers

Le Groupe n'a pas recours aux instruments financiers.

1.24 Passifs éventuels

Le Groupe n'a pas identifié de passifs éventuels.

1.25 Événements postérieurs à la date de clôture

Le Groupe a décidé de la dissolution anticipée des sociétés CPD Management et CPD Informatique. La transmission universelle du patrimoine de ces sociétés s'est faite au profit de Carrefour Property Development.

1.26 Engagements hors bilan

1.26.1 Engagements reçus

En k€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Pau Lescar	1 934	1 586	115
Forges Les Eaux	76	76	0
Total	2 010	1 662	115

1.26.2 Engagements donnés

Carrefour Property Development s'engage à ne pas céder les parts sociales de la SNC du Centre Commercial de Lescar pendant 5 ans afin de faire bénéficier les cédants de l'article 210 E du CGI.

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Carrefour Property Development, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté à appréhender les perspectives économiques. Dans ce contexte, et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note 1.9 de l'annexe indique que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et décrit les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan. Nous nous sommes assurés que la note 1.9 de l'annexe fournissait une information appropriée et nous avons vérifié le caractère raisonnable des estimations établies par la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Deloitte & Associés

**Membre français de Grant Thornton
International**

Didier CLEMENT

Frédéric MOULIN

Comptes Sociaux au 31 décembre 2009

Bilan

En k€	Notes	31-déc.-09	31-déc.-08
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	2.2.1	1 280	816
Immobilisations financières	2.2.2	31 491	37 306
Total actif immobilisé		32 771	38 122
Avances et acomptes versés sur commandes		0	9
Créances clients et comptes rattachés	2.2.3	28	6
Autres créances	2.2.3	3 697	3 357
VMP et disponibilités			
Charges constatées d'avances			
Total actif circulant		3 725	3 372
TOTAL ACTIFS		36 496	41 494
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital émis		5 313	537
Primes d'émission		38 203	
Réserves			
Report à nouveau		-2 864	-170
Résultat de l'exercice		-4 885	-2 693
Provisions réglementées		25	2
Total capitaux propres	2.2.4	35 791	-2 324
Provisions pour risques et charges	2.2.5	15	0
Emprunts et autres dettes financières	2.2.6	0	42 889
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.2.7	690	929
Dettes diverses			
Produits constatés d'avance			
Total des dettes		690	43 818
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		36 496	41 494

Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc.-09	31-déc.-08
Montant net du chiffres d'affaires	2.3.1	75	5
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits	2.3.2	441	0
Total des produits d'exploitation		516	5
Autres achats et charges externes	2.3.3	-622	-854
Impôts, taxes et versements assimilés	2.3.4	-16	-1 900
Dotations aux amortissements et provisions	2.3.5	-41	-2
Autres charges			
Total des charges d'exploitation		-679	-2 756
Résultat d'exploitation		-163	-2 751
Produits financiers		1 482	1 632
Charges financières		-6 567	-138
Résultat financier	2.3.6	-5 085	1 494
Résultat courant avant impôts		-5 248	-1 257
Produits exceptionnels		434	5 915
Charges exceptionnelles		-71	-7 351
Résultat exceptionnel	2.3.7	363	-1 436
Impôts sur le résultat			
Résultat net de la période		-4 885	-2 693

1. Notes annexes aux comptes sociaux

Carrefour Property Development est une société de droit privée constituée en mars 1991. L'objet social de la Société est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers et de valeurs mobilières.

Le siège social est situé au 66 avenue Charles de Gaulle à Neuilly Sur Seine (92200).

Les états financiers seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

1.1 Méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel français. Les principes comptables suivants ont été respectés à savoir : la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, l'indépendance des exercices ainsi que la prudence.

Les états financiers sont présentés en euros, arrondis au millier d'euros le plus proche.

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique.

L'établissement des états financiers préparés conformément au référentiel français implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs, les notes sur les actifs et passifs potentiels à la date d'arrêté, ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements de faits et de circonstances peuvent amener le Groupe à revoir ces estimations.

1.1.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix d'achat augmenté des frais accessoires et des frais d'acquisition en particulier les droits de mutation.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composantes significatives ayant des durées d'utilité différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément.

Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'une composante d'immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct, et l'actif remplacé est éliminé. Les autres dépenses ultérieures relatives à une immobilisation corporelle ne sont comptabilisées à l'actif que lorsqu'elles améliorent l'état de l'actif au-dessus de son niveau de performance défini à l'origine.

Les actifs corporels dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable font l'objet d'une dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable de l'actif avec le montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché.

Les immobilisations corporelles sont amorties linéairement en fonction des durées d'utilité estimées suivantes:

• Constructions:

Bâtiments: 40 ans

Sols: 10 ans

Parkings: 6 ans 2/3

• Agencements: 16 ans

• Autres immobilisations: 4 ans à 10 ans

Lorsque l'annuité d'amortissement fiscal excède l'annuité d'amortissement pour dépréciation, la différence est comptabilisée au compte de provision pour amortissement dérogatoire.

1.1.2 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont composés de titres de participation figurant au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'usage si celle-ci est inférieure, des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

La société Carrefour Property Development n'utilise pas d'instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de change et de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement.

La valeur d'usage des titres de participation pour lesquels il n'existe pas de valeur de référence récente s'apprécie principalement sur la base des perspectives de rentabilité future reposant sur les prévisions de flux nets de trésorerie actualisés. Une provision pour dépréciation des titres de participation est constatée si la valeur d'usage devient inférieure au coût d'enregistrement des titres. Les titres de participation sont comptabilisés hors droits.

Les actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité font l'objet d'une dépréciation si leur valeur comptable est supérieure au cours de bourse du mois de décembre.

Le détail au 31 décembre est présenté en Note 2.2.2.

1.1.3 Clients et autres débiteurs

Les créances commerciales et autres créances sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminuées des corrections de valeur.

1.1.4 Provisions et passifs éventuels

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet, dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers par obligation juridique ou implicite, sans contrepartie au moins équivalente de la part de celui-ci et dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante, mais dont la réalisation et l'échéance sont incertaines. Les engagements résultant de plans de restructuration sont comptabilisés lorsque des plans détaillés et formalisés ont été établis et qu'un début de mise en œuvre ou une annonce ont créé une attente chez les personnes concernées.

1.1.5 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes commerciales et les autres dettes sont enregistrées à leur coût.

1.1.6 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel comprend notamment :

- les plus ou moins values sur cessions d'immobilisations
- les produits ou les charges résultant d'événements ou de transactions clairement distincts des activités ordinaires de l'entreprise et dont on ne s'attend pas à ce qu'elles se reproduisent de manière fréquente ou régulière.
- les charges de restructuration et d'intégration supportées par la Société dans le cadre des opérations de croissance externe.

1.2 Notes relatives au bilan

1.2.1. Immobilisations corporelles

Au cours de l'exercice 2009, la Société a engagé des frais d'études dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble immobilier commercial. Ceux-ci ont été comptabilisés en immobilisations corporelles en cours.

En k€	2009			2008		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	82	0	82	77	0	77
Constructions	659	20	639	621	2	619
Frais acquisitions	0	0	0	48	0	48
divers	77	5	71	72	0	72
Matériel de bureau et informatique	0	0	0	0	0	0
Mobilier	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	487	0	487	0	0	0
Total	1 304	25	1 280	818	2	816

	Terrain	Construc- tions	Frais d'acqui- sitions	Agence- ments	Immobilisati ons corporelles en cours	Total
En k€						
Valeur nette au 1er janvier	77	619	48	72	0	816
Apports TUP						0
Acquisitions	5	39	-48	4	487	487
Cessions						0
Pertes de valeurs						0
Amortissements		20		5		25
Valeur nette au 31 décembre	82	639	0	71	487	1 280

1.2.2. Immobilisations financières

Pour rappel, les titres de participation correspondent aux filiales détenues par la société : CPD Management, CPD Informatique et la SNC Lescar. Au cours de l'exercice 2009, il a été constaté une provision sur les titres de ces sociétés.

Les autres immobilisations financières sont des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité

- Le montant des actions propres détenues par la Société s'élève à 166 K€.
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières et non en trésorerie pour tenir compte de leur indisponibilité s'élèvent à 570 K€.

Sur l'exercice 2009, les opérations sur le capital ont été les suivantes :

- 3 000 801 actions ont été achetées pour un prix moyen de 0,09 € par action
- 1 158 612 actions ont été vendues pour un prix moyen de 0,41 € par action
- 1 841 991 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2009 pour une valeur de 166 K€

En k€	2009			2008		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Titres de participation	37 322	6 567	30 755	37 306	0	37 306
Prêts effort construction	0		0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	0		0	0	0	0
Autres	736		736	0	0	0
Total	38 058	6 567	31 491	37 306	0	37 306

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
Valeur nette au 1er janvier	37 306	0	0	0	37 306
Apports TUP	0	0	0	0	0
Acquisitions	16	0	0	840	856
Cessions	0	0	0	-104	-104
Dépréciations / Provisions	-6 567	0	0	0	-6 567
Reprises de provisions	0	0	0	0	0
Valeur nette au 31 décembre	30 755	0	0	736	31 491

1.2.3 Créances clients et comptes rattachés

En k€	2009	2008
Clients	31	6
Dépréciations /pertes de valeur	-3	
Total	28	6

En k€	2009	2008
Créances fiscales et sociales	106	156
Comptes courants	2 152	3 201
Autres créances	1 487	
Provision pour dépréciation	-48	
Total	3 697	3 357

Les comptes courants au 31/12/09 proviennent d'un compte courant de trésorerie entre Carrefour France et Carrefour Property Development.

1.2.4. Capitaux propres

	01/01/2009	Augmentation de capital	Autres	Résultat net 2009	Résultat Affectation N-1	31/12/2009
Capital	537	4 775				5 313
Primes d'émission	0		38 203			38 203
Report à nouveau	-170				-2 693	-2 864
Résultat	-2 693			-4 885	2 693	-4 885
Provisions réglementées	2		23			25
Total	-2 324	4 775	38 226	-4 885	0	35 791

La variation des capitaux propres est essentiellement expliquée par l'opération d'augmentation de capital réalisée en début d'année 2009.

1.2.5. Provisions pour risques et charges

	01/01/2009	Apports TUP	Dotation	Reprise	31/12/2009
Provisions pour risques	0		15	0	15
Provisions pour charges					0
Total	0	0	15	0	15

1.2.6. Endettement financier

En k€	2009	2008
Dettes financières à long terme		
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an		
Crédits à court terme et découvert		
Dettes envers les associés	0	42 889
Total	0	42 889

A fin 2009, l'avance en compte courant d'actionnaires a été complètement remboursée suite à l'augmentation de capital.

1.2.7. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En k€	2009	2008
Dettes fournisseurs	690	908
Dettes fiscales et sociales	0	21
Autres dettes		
Total	690	929

1.3 Notes relatives au compte de résultat

1.3.1. Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond au loyer perçu entre le 1er et le 31 décembre 2009 de l'immeuble de Forges les Eaux.

1.3.2 Autres produits

Les autres produits représentent principalement la refacturation de frais dans le cadre des opérations sur le capital.

1.3.3 Autres achats et charges externes

Les honoraires correspondent principalement à des frais de conseil juridique et aux travaux des Commissaires aux Comptes

En k€	2009	2008
Achats et sous-traitance		
Honoraires	-622	-854
Total	-622	-854

1.3.4 Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2009	2008
Taxe professionnelle	-1	-15
Droits d'enregistrements	-1	-1 865
Organic	0	-20
Taxes diverses	-15	
Total	-16	-1 900

1.3.5. Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2009	2008
Dotations aux amortissements	-23	-2
Dotations aux provisions	-18	
Reprises aux provisions		
Total	-41	-2

1.3.6. Résultat financier

En k€	2009	2008
Charges d'intérêts comptes courants	0	-138
Intérêts et charges assimilées		
Autres charges financières		
Produits d'intérêts comptes courants	8	55
Revenus des VMP	7	1
Autres produits financiers		
Reprise de provisions	0	1 576
Résultats positifs SNC-SCI	1 467	
Dotation aux provisions sur titres	-6 567	
Total	-5 085	1 494

Le résultat financier est principalement impacté par :

- L'enregistrement des résultats 2008 et 2009 de la SNC du Centre Commercial de Lescar
- La dotation aux provisions sur titres de CPD Management, CPD Informatique et SNC du Centre Commercial de Lescar

1.3.7 Résultat exceptionnel

En k€	2009	2008
Dotation aux amortissements dérogatoires	-23	-2
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	-7 349
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		
Dotations aux provisions exceptionnelles	-48	
Produits exceptionnels sur opération en capital	366	5 315
Produits exceptionnels sur opération de gestion	68	
Reprises de provisions exceptionnelles	0	600
Total	363	-1 436

Les produits exceptionnels sur opération en capital correspondent au résultat de cession d'actions propres réalisée au cours de l'exercice 2009.

Sur l'exercice 2008, les produits et charges financiers et exceptionnels sont liés à la cession des titres de participation détenues et ce avant la prise de contrôle de Carrefour Property Development par le Groupe Carrefour.

1.4 Evènements marquants

1.4.1 Augmentation de capital

Le 07 janvier 2009, une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription a été réalisée après usage par le Conseil d'Administration d'une délégation de compétences octroyée par l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008.

Cette augmentation de capital a été réalisée pour un montant total, prime d'émission incluse, de 42 977 854,80 Euros (dont 4 775 317,20 Euros de montant nominal total et 38 202 537,60 Euros de prime totale d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 477 531 720 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 0,09 Euro incluant 0,01 Euro de nominal et 0,08 Euro de prime d'émission.

Suite à cette augmentation de capital, le capital social de la Société s'élevait à 5 312 837,98 Euros divisé en 531 283 798 actions.

1.4.2 Programmes de rachat d'actions successifs et contrats de liquidité

- 1er programme de rachat mis en place par le Conseil d'Administration le 23 février 2009 suite à autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1er décembre 2008:

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 9 centimes d'euro et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 53 128 379 (soit près de 10% du capital sur la base du capital au 31 janvier 2009). Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 4 781 554 euros.

Le 13 mai 2009, la Société a racheté, hors marché, à la société CRFP 13, principal actionnaire, 3.000.000 de ses propres actions, pour un prix unitaire par action de 9 centimes d'Euro sur la base du prix fixé lors de l'augmentation de capital du 07 janvier 2009 et de l'offre publique d'achat simplifiée réouverte du 15 au 28 avril 2009, ces actions ainsi rachetées constituant l'un des moyens affectés par la Société au contrat de liquidité. En application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, la cession intervenue entre la Société et CRFP 13 a été autorisée préalablement par délibération du Conseil d'administration.

Le 18 mai 2009, la Société a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre de ce contrat, une somme de 50.000 euros et 3.000.000 d'actions ont été affecté au compte de liquidité.

- Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'Administration le 24 juin 2009 suite à une nouvelle autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 juin 2009:

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 1 euro étant précisé qu'en cas de mise en œuvre du regroupement des actions de la Société décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008 dans sa seizième résolution, ce prix maximum d'achat sera porté à 45 euros.

Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 3 000 000 euros.

Le programme de rachat a une durée de 18 mois à compter de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 juin 2009, soit jusqu'au 24 décembre 2010.

- Mise en œuvre du regroupement des actions de la Société le 1er décembre 2009

Conformément à la délégation de pouvoirs octroyée au Conseil d'Administration aux termes de la 16ème résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte tenue le 1er décembre 2008, dont la durée a été prorogée par l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 juin 2009, les membres du Conseil d'Administration ont décidé le 09 novembre 2009 de la mise en œuvre du regroupement des actions de la Société selon les modalités suivantes :

Date de début des opérations de regroupement : 1^{er} décembre 2009

Base de regroupement : échange de 200 actions anciennes de 0,01 € de valeur nominale contre 1 action nouvelle de 2 € de valeur nominale

Nombre d'actions soumises au regroupement : 531.283.600 actions de 0,01 €

Nombre d'actions total à provenir du regroupement : 2.656.418 actions de 2 € de valeur nominale

Période d'échange : 2 ans à compter de la date de début des opérations de regroupement des actions

Au 31 décembre 2009, le nombre d'actions regroupées est égal à 2.646.704 actions et le nombre des actions non regroupées est égal à 1.942.800 actions.

Le 1er décembre 2009, la Société a confié la mise en œuvre d'un deuxième contrat de liquidité pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre de ce contrat, une somme de 50.000 euros ont été affecté au compte de liquidité.

Actionnariat et pourcentage de détention de Carrefour Property Development au 31 décembre suite au lancement de l'opération de regroupement d'actions

Actions non regroupées ligne ISIN FR0004161677

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
Auto-détention	1 841 991	94,81	1 841 991	94,77	0,00
Public	100 809	5,19	101 576	5,23	100,00
Total Société non regroupées	1 942 800	100,000000	1 943 567	100,00000	100,00000

Actions regroupées ligne ISIN FR0010828137

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 497	94,02	497 699 400	94,02	94,02
CRFP 16	145 612	5,50	29 122 400	5,50	5,50
Administrateurs	0	0,00	0	0,00	0,00
Total concert	2 634 109	99,52	526 821 800	99,52	99,52
Public	12 595	0,48	2 521 600	0,48	0,48
Total Société créées	2 646 704	100,000000	529 343 400	100,00000	100,00000

1.5 Intégration fiscale

Au titre de l'article 223-A du CGI, la Société a opté pour le régime d'intégration fiscale. La Société est la société intégrante comptant deux autres membres à savoir les sociétés CPD Management et CPD Informatique.

1.6 Situation fiscale latente

Les décalages entre les règles fiscales et comptables et les impositions latentes se traduisent par un actif d'impôts de 634 milliers d'euros.

1.7 Evenements postérieurs

Le Groupe Carrefour Property Development a décidé de la dissolution anticipée des sociétés CPD Management et CPD Informatique. La transmission universelle du patrimoine de ces sociétés s'est faite au profit de Carrefour Property Development.

1.8 Engagements hors bilan

1.8.1 Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués des produits de location de Forges Les Eaux.

En k€	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Forges Les Eaux	76	76	0
Total	76	76	0

1.8.2 Engagements donnés

Carrefour Property Development s'engage à ne pas céder les parts sociales de la SNC du Centre Commercial de Lescar pendant 5 ans afin de faire bénéficier les cédants de l'article 210 E du CGI.

1.9 Liste des filiales et participations

Sociétés	Pays	Capitaux propres (K€)	Résultat net (K€)	% de contrôle et d'intérêts en 2009	% de contrôle et d'intérêts en 2008
CPD Management	France	2	-1	100%	100%
CPD Informatique	France	2	-1	100%	100%
SNC Pau Lescar	France	1 435	1 433	100%	100%

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Carrefour Property Development, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les notes 2.1.2 et 2.2.2 de l'annexe décrivent la méthode retenue pour le calcul de la valeur d'usage des titres de participation reposant sur les prévisions de flux nets de trésorerie actualisés. Nous avons apprécié les hypothèses retenues et vérifié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2010
Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Deloitte & Associés

Didier Clément
Associé

Frédéric Moulin
Associé

Rapport spécial des Commissaire aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

1.1 Achat d'actions propres auprès de la société CRFP 13

Votre société a mis en œuvre, par décision de votre Conseil d'Administration du 23 février 2009, un programme de rachat d'actions consistant à acheter ou faire acheter des actions de votre société notamment en vue de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité des actions par un prestataire de services d'investissement, dans les conditions définies par l'Assemblée du 1^{er} décembre 2008 dans sa 11^{ème} résolution.

Dans ce cadre votre société a acquis le 13 mai 2009, auprès de la société CRFP 13, 3 millions d'actions de votre société au prix unitaire de 9 centimes d'euros soit pour un total de 270.000 €.

Cette opération a été autorisée par votre Conseil d'Administration du 13 mai 2009.

Sont concernés par cette convention :

- Monsieur Franck TASSAN, représentant de la Société CRFP 13 et administrateur de la société Carrefour Property Development.
- Par ailleurs la société CRFP 13 est actionnaire majoritaire de votre société

2. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1 Convention d'avance en compte courant avec la société CRFP 13

Votre Conseil d'Administration du 4 décembre 2008 a autorisé la conclusion d'une convention d'avance en compte courant avec la société CRFP 13 pour un montant de 40.530.565 € et une durée de 35 jours. Pendant cette période l'avance en compte courant consentie n'a pas été rémunérée.

En effet dans le cadre de la souscription à l'augmentation de capital dont la livraison n'est intervenue que le 7 janvier 2009, la société CRFP 13 avait mis à disposition de votre société, dès la souscription à l'augmentation de capital, les fonds correspondants, nécessaires au financement des investissements réalisés par votre société sur le mois de décembre 2008.

L'avance consentie a été intégralement compensée le 7 janvier 2009 avec la souscription de la société CRFP 13 à l'augmentation de capital de votre société.

Sur l'exercice 2009 aucune charge financière n'a été enregistrée.

2.2 Convention d'avance en compte courant avec la société CRFP 16

Votre Conseil d'Administration du 4 décembre 2008 a autorisé la conclusion d'une convention d'avance en compte courant avec la société CRFP 13 pour un montant de 2.358.923 € et une durée de 35 jours. Pendant cette période l'avance en compte courant consentie n'est pas rémunérée.

En effet dans le cadre de la souscription à l'augmentation de capital dont la livraison n'est intervenue que le 7 janvier 2009, la société CRFP 16 a mis à disposition de votre société, dès la souscription à l'augmentation de capital, les fonds correspondants, nécessaires au financement des investissements réalisés par votre société sur le mois de décembre 2008.

L'avance consentie a été intégralement compensée le 7 janvier 2009 avec la souscription de la société CRFP 16 à l'augmentation de capital de votre société.

Sur l'exercice 2009 aucune charge financière n'a été enregistrée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Deloitte & Associés

Didier Clément
Associé

Frédéric Moulin
Associé

CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT

Société Anonyme au capital de 5 312 836 Euros

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

RCS Nanterre 381 844 471

Je soussigné Pascal DUHAMEL, Président Directeur Général, de la Société CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT assumant la responsabilité du rapport financier annuel,

atteste qu'à ma connaissance les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Fait à Neuilly Sur Seine

Le 26 mars 2010

Pascal DUHAMEL

Président Directeur Général

**Honoraires des Contrôleurs Légaux des Comptes
Exercice 2009
Article 222-8 du Règlement Général de l'AMF**

	GRANT THORNTON				DELOITTE & ASSOCIES			
	Montant		%		Montant		%	
	2009	& 2008	2009	& 2008	2009	& 2008	2009	& 2008
<u>Audit</u>								
Commissariat aux comptes, certification et examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	24.000 €	23.000 €	100%	33%	24.000 €	18.000 €	100%	100%
- Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes								
- Emetteur		45.800 €		67%				
- Filiales intégrées globalement								
Sous total	24.000 €	68.800 €	100%		24.000 €	18.000 €	100%	
<u>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</u>								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous total								
Total	24.000 €	68.800 €	100%		24.000 €	18.000 €	100%	

Ordre du jour et texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) du 25 juin 2010

ORDRE DU JOUR

À titre ordinaire

- Lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice ;
- Lecture du rapport du Président du Conseil d'Administration relatif à la composition, 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 visées à l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président de la Société relatif à la composition, 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 ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Approbation de la convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Constatation de la reconstitution des capitaux propres ;
- Absence de remplacement de Monsieur Patrick Armand, démissionnaire de ses fonctions d'administrateur;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Denis André au poste d'administrateur ;
- Nomination d'un nouveau Commissaire aux Comptes titulaire et d'un nouveau Commissaire aux Comptes suppléant ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société en application de l'article L.225-209 du Code de commerce ;

À titre extraordinaire

- Lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes ;
- Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution (Approbation des comptes sociaux) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations traduites et/ou mentionnées dans ces comptes et rapports.

L'Assemblée Générale prend acte, en application de l'article 223 quater du code général des impôts, qu'aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 dudit code n'a été comptabilisée au titre de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale donne au Conseil d'Administration quitus de sa gestion pour l'exercice 2009.

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations traduites et/ou mentionnées dans ces comptes et rapports.

Troisième résolution (Approbation de la convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce) – L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes conformément aux articles L. 225-38 et L. 225.40 du Code de commerce, approuve la convention visée dans le rapport spécial.

Quatrième résolution (Affectation du résultat) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, prenant acte de l'approbation des résolutions précédentes et approuvant la proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le déficit de l'exercice clos le 31 décembre 2009 de la manière suivante :

• déficit de l'exercice	4.884.791,29 Euros
• affecté au report à nouveau débiteur	
• report à nouveau débiteur au 31.12.09	2.863.794,36 Euros
• total du report à nouveau débiteur	7.748.585,65 Euros

Eu égard aux dispositions de l'article L.225-210 al 2 et 3 du Code de commerce ayant trait à la détention d'actions propres, la Société devant doter un compte de réserves indisponibles d'un montant au moins égal à la valeur des actions qu'elle possède, l'Assemblée Générale décide également de l'affectation suivante:

• Compte prime d'émission au 31 décembre 2009	38 202 537,60 Euros
• Dont	370.000 Euros
• Affecté à un nouveau compte de réserves indisponibles	
• Soit	370.000 Euros

L'Assemblée Générale prend également acte de ce qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédant l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Cinquième résolution (*Constatation de la reconstitution des capitaux propres*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, constate conformément à l'article L.225-248 du Code de commerce, la reconstitution des capitaux propres de la Société.

En conséquence, l'Assemblée Générale autorise toute inscription modificative auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

Sixième résolution (*Absence de remplacement de Monsieur Patrick Armand démissionnaire*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de la démission de Monsieur Patrick Armand de ses fonctions d'administrateur et décide de ne pas pourvoir à son remplacement.

Septième résolution (*Ratification de la cooptation d'un administrateur*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-24 et suivants du Code de commerce, prend acte du fait que par délibération en date du 31 juillet 2009, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de coopter Monsieur Denis André au poste d'administrateur de la Société, en remplacement de Monsieur Jean-Briec Le Tinier, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et ratifie la cooptation de Monsieur Denis André en qualité d'administrateur de la Société.

Huitième résolution (*Nomination de la société KPMG Audit ID en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et de KPMG Audit IS en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant*) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-228 et L. 823-1 et suivants du Code de commerce, prend acte de la fin de mandat de la société Grant Thornton en tant que Commissaire aux Comptes titulaire de la Société ainsi que de la fin de mandat du Commissaire aux Comptes suppléant, Monsieur Hengoat Gilles.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire de la Société, en remplacement de la société Grant Thornton, pour une durée allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

la société KPMG Audit ID SAS, Immeuble le Palatin 3 Cours du Triangle 92939 la Défense Cedex ;

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant de la Société, en remplacement de Monsieur Hengoat Gilles, pour une durée allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

la société KPMG Audit IS SAS, Immeuble le Palatin 3 Cours du Triangle 92939 la Défense Cedex ;

La société KPMG Audit ID SAS a fait savoir par avance qu'elle accepterait ce mandat au cas où il lui serait confié par la présente assemblée.

La société KPMG Audit IS SAS a fait savoir par avance qu'elle accepterait ce mandat au cas où il lui serait confié par la présente assemblée.

Neuvième résolution (*Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société*) – L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- de la mise en oeuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 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 oeuvre 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 rompus ; 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.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achètera pendant la durée du programme de rachat n'excèdera pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2009, 2.646.704 actions créées suite au lancement de l'opération de regroupement, 9714 actions restant en attente de création, étant précisé que : (i) lorsque les actions de la Société seront achetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre des actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10% susvisée correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la période considérée ; et (ii) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% de son capital social ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépassera en aucun cas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, de vente ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de cette autorisation sera égal à 60 euros et ce prix maximum n'est applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 15 390 600 d'euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé maximum afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, procéder à la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution (Délégation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera, dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce.

Eu égard aux opérations de regroupement en cours, l'annulation pourra porter aussi bien sur des actions regroupées auto-détenues que sur des actions non regroupées auto-détenues formant rompus.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de dix pour-cent (10%) des actions composant le capital de la Société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

Onzième résolution (Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital) - L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code, délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

L'Assemblée Générale décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à onze millions (11.000.000) d'euros soit cinq million cinq cent mille (5.500.000) actions de 2 euros de valeur nominale chacune ;
- à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder cent millions (100.000.000) d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair.

L'Assemblée Générale fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, l'Assemblée générale:

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
- prend acte et décide que le Conseil d'Administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, susceptible d'être émises, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte et décide que, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
 - offrir au public tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger ;
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;

- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- prévoir et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles seront assurés, le cas échéant, l'ajustement et la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

L'Assemblée Générale prend acte et décide que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution.

L'Assemblée Générale prend acte et décide que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'Administration rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction de capital par annulation d'actions

Assemblée Générale du 25 juin 2010 – 10^{ème} résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée, par ailleurs, à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de 18 mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Deloitte & Associés

**Membre français de Grant Thornton
International**

Didier CLEMENT

Frédéric MOULIN

Rapport des Commissaires aux Comptes sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

Assemblée Générale du 25 juin 2010 – 11^{ème} résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, et en exécution de la mission prévue à l'article L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'Administration de la compétence de décider de l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à 11 000 000 euros.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider l'émission. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives de ces émissions.

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, et sur certaines autres informations concernant les émissions, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration appellent de notre part les observations suivantes :

Le Conseil d'Administration n'a pas justifié dans son rapport le choix des modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre. Par conséquent, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Par ailleurs le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Deloitte & Associés

**Membre français de Grant Thornton
International**

Didier CLEMENT

Frédéric MOULIN

Rapport du Président du Conseil d'administration relatif à la composition, 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 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition, des 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 au sein du Groupe.

Nous vous rappelons que les Commissaires aux Comptes, en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, ont établi un rapport sur le rapport du Président du Conseil d'administration pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

1. Le gouvernement d'entreprise

La Société souhaite fonctionner selon les principes du gouvernement d'entreprise tels que présentés dans le Code AFEP-MEDEF.

Les règles de fonctionnement des organes de gouvernement d'entreprise sont régies par les dispositions légales, les Statuts de la Société ainsi que le Règlement Intérieur de la Société mis en place, le 03 octobre 2008, par le Conseil d'administration.

Ce Règlement organise notamment les réunions du Conseil d'administration, régit les pouvoirs du Conseil d'administration en complément des dispositions légales et statutaires de la Société et enfin traite de la création, du rôle et des attributions des comités du Conseil d'administration.

1.1 Le Conseil d'administration

1.1.1 Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société doit être composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus conformément aux Statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois années.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

1.1.2 Changements dans la composition du Conseil d'administration survenus au cours de l'exercice 2009 et depuis la clôture de l'exercice

Le 31 juillet 2009, Monsieur Jean-Briec Le Tinier a démissionné de ses fonctions d'administrateur de la Société. A cette même date, Monsieur Denis André a été coopté en remplacement de l'administrateur démissionnaire.

L'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société prévue le 25 juin 2010 aura à ratifier cette cooptation.

Le 15 mars 2010, Monsieur Patrick Armand a démissionné de ses fonctions d'administrateur. L'assemblée générale aura à se prononcer sur l'absence de remplacement de ce dernier.

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

	Date de nomination	Date d'expiration du mandat
Pascal Duhamel, Président Directeur Général	2008	2014
Franck Tassan, Administrateur	2008	2014
Denis André, Administrateur	2009	2014

Le Conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur indépendant et tous les membres exercent des fonctions au sein du Groupe Carrefour.

1.1.3 Délibérations du Conseil d'administration

Les Statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'administration prévoit que :

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations sont faites conformément aux dispositions statutaires. Les membres du Conseil d'administration sont convoqués à ses séances par tout moyen, y compris par fax ou par mail ou même verbalement.

Les convocations doivent être faites au moins trois (3) jours avant la date de la réunion et être accompagnées de l'ordre du jour de la réunion et de tous documents préparés en vue d'être soumis au Conseil d'administration. Toutefois, en cas d'urgence ou lorsque tous les membres du Conseil d'administration sont présents ou représentés lors d'une réunion, celle-ci peut intervenir sans convocation préalable et sans l'obligation de respecter le délai raisonnable de trois (3) jours.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité des membres présents et représentés.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunications peuvent être utilisés pour toute réunion du Conseil d'administration, à l'exception de la réunion annuelle ayant pour objet l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que pour l'établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe, s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel. Conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 225-37 du Code de commerce, les membres du Conseil d'administration qui participeront à des réunions du Conseil d'administration par ces moyens seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

1.1.4 Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225 35 du Code de commerce, par les Statuts de la Société et par le Règlement Intérieur.

En résumé, le Règlement Intérieur prévoit des opérations ou actes que le Directeur Général ne pourra accomplir au nom et pour le compte de la Société sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration.

Les actes suivants requièrent l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- Toute acquisition de participation pour un montant supérieur ou égal à 5.000.000 € (cinq millions d'euros), dans toute entité quelle que soit sa forme ;
- Toute constitution de société de quelque sorte qu'elle soit ;

- Toute cession de participation, notamment par la vente, la permutation et, en général, la transmission à titre onéreux ou gratuit des actions ou des participations à tout tiers personne physique ou morale ainsi que des droits réels ou personnels sur lesdites valeurs ;
 - Toute opération d'aliénation, hors opération intragroupe, de droits de propriété intellectuelle ayant notamment pour objet la vente, la permutation et, en général, leur transmission à titre onéreux ou gratuit à tous tiers ainsi que des droits réels ou personnels sur ceux-ci ;
 - Tout investissement ou désinvestissement sur un actif immobilier pour un montant supérieur ou égal à 5.000.000 € (cinq millions d'euros) et ayant pour objet :
 - Un engagement sur le foncier :
 - o L'acquisition ou la vente d'un terrain ;
 - o L'acquisition ou la vente d'un bâtiment existant ;
 - o L'acquisition ou la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble ;
 - Un contrat de construction :
 - o Un contrat de promotion immobilière ;
 - o Un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
 - o Un contrat de maîtrise d'œuvre ;
 - La location :
 - o La location ou promesse de location d'un terrain ou d'un bâtiment existant ;
 - o La location ou promesse de location d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ;
 - o La location d'un immeuble en crédit-bail immobilier ;
 - La constitution de tous droits réels sur les immeubles et notamment la constitution d'hypothèque, de servitude ou d'usufruit ;
 - Toute opération relative à la constitution de sûretés telles que garantie, aval, caution, gage, nantissement pour un montant supérieur ou égal à 2.500.000 € (deux millions cinq cents mille euros) ;
 - Toute opération relative à la souscription d'un emprunt contracté par la société ou l'octroi d'un prêt par celle-ci pour un montant supérieur ou égal à 2.500.000 Euros (deux millions cinq cents mille Euros) ;
 - La conclusion de toute alliance, contrat de franchise ou accord de Joint-venture;
 - La signature de tout accord, contrat, transaction ou engagement liant la société soit pour une durée supérieure à 12 mois soit pour un montant supérieur ou égal à 5.000.000 Euros (cinq millions d'Euros).
- Par ailleurs, dans l'hypothèse où un Comité d'Investissement a été mis en place conformément au Règlement Intérieur et lorsque l'une des précédentes opérations est inférieure au seuil qui lui est applicable mais supérieure à 1.000.000 € (un million d'euros), un avis favorable et préalable du Comité d'Investissement est requis.

1.1.5 Travaux du Conseil d'administration

Au cours de l'exercice, le Conseil d'administration s'est réuni huit fois.

Les principaux travaux du Conseil ont porté sur :

- La fixation définitive des éléments de l'augmentation de capital décidée par le Conseil du 04 décembre 2008 suite à une délégation de compétence octroyée au Conseil par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er décembre 2008 ;
- La mise en œuvre des deux programmes de rachat d'actions successifs ;
- L'autorisation de rachat d'actions propres auprès de la Société CRFP 13 ;
- L'examen du Chiffre d'Affaires du premier et troisième trimestre 2009 ;

- L'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2008 ainsi que la convocation de l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur les comptes de cet exercice ;
- Démission d'un administrateur et cooptation de nouvel administrateur ;
- L'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2009 ;
- Réduction du capital social et lancement des opérations de regroupement.

1.2 Direction Générale

Par décision du 03 octobre 2008, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et a nommé Monsieur Pascal Duhamel à cette fonction.

Le Directeur Général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225 56 du Code de commerce, par les Statuts de la Société et le Règlement Intérieur du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général est également Président du Conseil d'administration.

1.3 Les Comités prévus par le Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur prévoit notamment la possibilité de mettre en place un Comité d'Audit, un Comité des Rémunérations, un Comité des Nominations et de la Gouvernance d'Entreprise ainsi qu'un Comité d'Investissement.

A ce jour, aucun comité n'a été mis en place par le Conseil d'Administration, lequel a assuré les missions des différents comités.

En résumé, le Règlement Intérieur prévoit que :

Ces Comités auraient un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil d'Administration. Ils émettraient, dans leur domaine de compétence, des propositions, des recommandations et avis, selon le cas.

Ils agiraient sous l'autorité du Conseil d'Administration. Ils rendraient compte au Conseil d'Administration chaque fois que nécessaire, et en tout état de cause au moins autant de fois qu'il y a eu de réunions du Comité dans l'année. Le Président du Comité concerné déciderait des conditions dans lesquelles il rendrait compte au Conseil de ses travaux.

Les Comités seraient composés de membres du Conseil d'Administration nommés par celui-ci.

Le **Comité d'Audit** aurait pour mission :

- d'étudier les états financiers sociaux et consolidés, annuels et intermédiaires avant leur présentation au Conseil d'administration, ainsi que les documents financiers avant leur publication par la Société ;
- de revoir annuellement les états financiers sociaux et consolidés avec le Directeur Général et les commissaires aux comptes, en tant que de besoin, pour s'assurer que la présentation des états financiers aux actionnaires et au Conseil d'Administration est satisfaisante ;
- de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés et d'examiner toute proposition de modification des normes ou méthodes comptables ;
- de valider les choix et de faire des recommandations pour l'élection des Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale des actionnaires ;
- de vérifier que les Commissaires aux Comptes sont indépendants (et attestent par écrit de leur indépendance) et d'évaluer leurs compétences ;
- d'examiner les devis et honoraires des Commissaires aux Comptes dans le cadre de leur mission d'audit ;
- d'étudier et d'émettre un avis sur toute proposition de mise en gage de titres, de constitution de sûreté, tout octroi d'aval ou de garantie en faveur de tiers pour des montants dépassant les pouvoirs délégués au Directeur Général par le Conseil d'Administration ;
- d'étudier et d'émettre un avis sur toute proposition au Conseil d'Administration dans les domaines suivants :
 - émission de titres conférant un accès direct ou indirect au capital social de la Société ;
 - programmes de rachat d'actions ;
 - opérations de financement susceptibles d'avoir un impact significatif sur la structure financière de la Société ;
 - affectation des résultats et politique de distribution des dividendes.
- de revoir avec les Commissaires aux Comptes, les auditeurs internes de la Société et le personnel de la Direction Financière, l'adéquation et l'efficacité des contrôles financiers et comptables et de formuler toute recommandation pour l'amélioration de ces procédures de contrôle interne, en particulier dans les domaines où de nouvelles procédures ou des procédures plus complètes sont souhaitables ;
- d'étudier l'organisation de la gestion des risques ainsi que les programmes d'audit, les objectifs et les résultats de l'organisation de la gestion des risques et les rapports fournis par d'autres équipes d'audit interne du groupe ou par des sociétés externes chargées de réaliser des audits.

Le Comité d'Audit serait composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. Le Président du Comité serait désigné par le Conseil d'Administration.

Le Comité se réunirait au moins trois fois par an. Deux réunions seraient programmées avant la présentation des comptes annuels et semestriels. D'une façon générale, le calendrier des réunions serait fixé en fonction de celui des réunions du Conseil d'Administration pour permettre de rendre compte dans les meilleurs délais des travaux effectués.

Le **Comité des Rémunérations, des Nominations et de la Gouvernance d'Entreprise**, en tant que **Comité des Rémunérations**, aurait pour mission de revoir et de faire des propositions au Conseil d'Administration sur les questions suivantes :

- montant des jetons de présence des membres du Conseil d'Administration proposé lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires ;
- rémunération des membres du Conseil d'Administration, des membres des Comités du Conseil d'Administration et des Présidents de Comités ;
- rémunération du Président du Conseil d'Administration ;
- rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués ;
- directives relatives à la politique de rémunération de la Société ;
- politique de départ en retraite et/ou de révocation pour les mandataires sociaux ;
- programme de gestion des talents.

En tant que **Comité des Nominations**, il aurait pour mission de revoir et de faire des propositions au Conseil d'Administration sur les questions suivantes :

- nomination des membres du Conseil d'Administration, du Président du Conseil d'Administration et des membres des Comités du Conseil d'Administration ;
- nomination et révocation du Directeur Général et, après consultation du Directeur Général, nomination et révocation des Directeurs Généraux Délégués ;
- définition des critères de sélection ou de remplacement en cas de vacance ;
- l'évaluation et le développement de plans de succession pour le Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ainsi que pour les deux premiers niveaux de direction, avec le cas échéant l'assistance d'experts extérieurs en ressources humaines.

Enfin, en tant que **Comité chargé de la gouvernance d'entreprise**, il aurait pour mission :

- d'auditer la gouvernance de la Société et de proposer toutes améliorations nécessaires,
- de s'assurer de la bonne circulation de l'information entre les membres du Conseil d'Administration ainsi qu'entre le Conseil d'Administration et les dirigeants de la Société.

Le Comité serait composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres.

Le Comité se réunirait au moins une fois par an. Il se réunirait à la demande du Président du Comité, du Président du Conseil d'Administration ou de deux membres du Comité.

Le **Comité d'Investissement** aurait pour mission d'étudier toutes les opérations qui requièrent l'autorisation préalable du Conseil d'administration et d'émettre un avis sur celles-ci à l'attention du Conseil.

Par ailleurs, pour toutes les opérations qui sont inférieures au seuil qui leur sont applicables mais sont supérieures à 1.000.000 € (un million d'euros), le Comité d'Investissement émettrait un avis préalable à l'attention du Directeur Général et le cas échéant des Directeurs Généraux Délégués que ceux-ci seraient tenus de suivre.

Le Comité d'Investissement serait composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. Le Président du Comité d'Investissement serait désigné par le Conseil d'Administration.

Le Comité d'Investissement se réunirait aussi souvent que l'intérêt social de la Société le requerrait. D'une façon générale, le calendrier des réunions serait fixé en fonction de celui des réunions du Conseil d'Administration pour permettre au Conseil d'être en possession de l'avis du Comité d'Investissement avant de se prononcer sur les opérations soumises à son approbation.

1.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales

Les Statuts de la Société prévoient qu'un droit de vote double est attribué à toutes les actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins.

Les Statuts de la Société prévoient également que tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication y compris Internet permettant son identification dans les conditions et suivant les modalités fixées par les dispositions légales en vigueur.

1.5 Principales dispositions du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur contient les titres suivants dont le résumé a été produit plus en avant en ce qui concerne le fonctionnement du Conseil d'administration et des différents comités :

1. Réunions du Conseil d'Administration
2. Réunions par visioconférence ou de télécommunications
3. Pouvoirs du Conseil d'Administration
4. Création, rôles et attributions des comités du Conseil d'Administration
 - 4.1. Création de Comités – Dispositions communes
 - 4.2. Le Comité d'Audit
 - 4.3. Le Comité des Rémunérations, des Nominations et de la Gouvernance d'Entreprise
 - 4.4. Le Comité d'Investissement
5. Déontologie
6. Modification du Règlement
7. Conflit

1.6 Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les membres actuels du Conseil d'administration n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société au titre de leur fonction pour l'exercice 2009 ni de la société qui la contrôle et/ou des sociétés qu'elle contrôle.

La Société n'a provisionné aucune somme aux fins de versements de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux.

1.7 Périmètre concerné par le rapport

Pour l'exercice 2009, la Société et les sociétés comprises dans le périmètre de consolidation sont :

- CPD Management ;
- CPD Informatique ;
- SNC du Centre Commercial de Lescar.

2. Le dispositif général du contrôle interne

2.1 Introduction

Le Groupe a pour vocation à être l'un des véhicules du métier immobilier du groupe Carrefour : les procédures de contrôle interne propres au groupe Carrefour, notamment celles de la Direction Carrefour Property Groupe trouvent à s'appliquer aux activités des sociétés du Groupe. La Direction Carrefour Property Groupe est la direction opérationnelle exerçant son activité dans le domaine de l'immobilier commercial et qui constitue un centre de profit au sein du groupe Carrefour.

Le Groupe retient la définition suivante du contrôle interne :

- le contrôle interne est un processus conduit sous le contrôle du Président Directeur Général. Il est mis en œuvre par les dirigeants et le personnel concerné et est destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- la réalisation et l'optimisation des opérations ;
- la fiabilité des informations financières ;
- et la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur.

- le contrôle interne permet de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Le rapport qui suit s'attache à décrire le processus de contrôle interne dans le Groupe, notamment celui relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

La section 2 de ce rapport présente en se référant au référentiel COSO2 le dispositif général de contrôle interne.

La section 3 couvre spécifiquement le contrôle interne comptable et financier et se réfère au guide d'application de l'AMF relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière.

Les diligences ayant sous-tendu la rédaction du rapport ont consisté à recueillir auprès des principales fonctions concernées les informations appropriées pour les thèmes abordés.

2.2 Evaluation et traitement des risques

La gestion des risques du Groupe s'inscrit dans le cadre de l'organisation décentralisée du groupe Carrefour, qui repose sur les responsables locaux, au plus près des risques liés aux activités qu'ils exercent ou supervisent.

Le processus d'élaboration du plan stratégique est l'occasion de faire le point sur les principaux risques et opportunités externes.

Les revues de performance mensuelles contribuent à la détection de l'apparition et de la survenance des risques.

De plus, les risques majeurs inhérents aux activités du Groupe en France ont été répertoriés avec les risques des activités immobilières de la Direction Carrefour Property Groupe en France avec la mise en place d'une cartographie des risques par l'audit interne. Elle s'est attachée à identifier les risques potentiels, internes et externes, en mesurer l'importance relative et la probabilité de survenance. Elle a conduit, le cas échéant, à mettre en place des plans d'actions spécifiques.

Par ailleurs, le Groupe peut être exposé à des crises potentielles du fait notamment de ses métiers. Une procédure de gestion de crise a été établie en coordination avec celle du groupe Carrefour, qui prévoit des standards (« Ticket Minimum ») permettant de mettre en place des procédures adaptées au niveau des filiales.

2.3 Environnement de contrôle interne

2.3.1. Organisation du Groupe

Le Groupe n'employant pas de salarié s'appuie sur le personnel et les compétences du groupe Carrefour de part la mise en place de contrats de prestations de services, en particulier avec d'autres sociétés faisant partie de la Direction Carrefour Property Groupe notamment dans le cadre des activités de gestion des actifs et de gestion locative.

2.3.2 Répartition des pouvoirs

Le Président Directeur Général qui assure la direction de la Société peut conférer toute délégation de pouvoirs et de responsabilités.

Des pouvoirs spéciaux sont octroyés pour la gestion d'opérations spécifiques.

2.3.2 Ressources humaines

Le Groupe n'a pas de salarié au 31 décembre 2009.

2.3.3 Systèmes d'information, procédure et outils

Depuis l'acquisition de la Société Carrefour Property Development, le Groupe a recours autant que de besoin aux systèmes d'information, aux procédures et outils du groupe Carrefour. Les systèmes d'information s'articulent notamment autour de l'application de gestion locative et immobilière.

2.4 Activités de contrôle

Le suivi de l'activité et des projets est assuré dans le cadre de revues de performance mensuelles qui ont lieu systématiquement tant pour la Direction Carrefour Property Groupe que pour les autres directions du groupe Carrefour. Le présent paragraphe décrit les activités de contrôle, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations du Groupe.

Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers ou de sociétés immobilières et aux investissements

La maîtrise des risques liés au processus d'acquisition de biens ou de sociétés repose sur des études juridiques, financières et techniques, qui sont réalisées le plus souvent avec l'assistance de conseils extérieurs.

Les décisions d'investissement sont régies par des procédures internes définies par le Groupe, prévoyant notamment une décision du Conseil d'administration et/ou du Comité d'Investissements, s'il existe, sous certaines conditions et tel que défini dans le Règlement Intérieur de la Société.

Risques liés à l'exploitation des actifs commerciaux

La gestion locative (quittancement et recouvrement) était sous-traitée en 2008 à un administrateur de biens pour la SNC du Centre Commercial de Lescaur. Depuis début 2009, elle est assurée par une société de la Direction Carrefour Property Groupe dont c'est l'activité principale. Cette société s'appuie notamment sur la constitution et le suivi des dossiers locatifs, repris de l'administrateur précédent.

La gestion immobilière (élaboration et suivi des budgets, suivi administratif et comptable) de cet actif était assurée en 2009 par un syndic externe. En 2010, le mandat de syndic a été repris en interne.

Risques liés à la valorisation du patrimoine

La réalisation des évaluations immobilières est confiée semestriellement à des experts indépendants. Les deux experts retenus par le Groupe, à savoir CB Richard Ellis et BNP Paribas Real Estate 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'évaluation 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.

Risques juridiques liés à la réglementation applicable

Les risques juridiques du Groupe sont suivis par la direction juridique du Groupe Carrefour. La direction juridique intervient notamment dans le suivi juridique des sociétés du périmètre, dans la rédaction des contrats et sur des questions spécifiques auxquelles le Groupe peut être confronté.

En outre, il est fait recours en tant que de besoin à des cabinets d'avocats externes.

Risques liés à la gestion de la trésorerie

La trésorerie des sociétés du Groupe est gérée au sein du groupe Carrefour. La gestion et la sécurité des flux financiers découlent de l'organisation des signatures nécessaires au fonctionnement des comptes bancaires mise en œuvre dans le cadre de limites internes préalablement définies.

2.5 Information et communication

Le Groupe s'inscrit dans le cadre du processus unique et homogène de fixation d'objectifs et d'analyse de performance du groupe Carrefour, couvrant la Direction Carrefour Property Groupe, qui constitue un centre de profit.

Les objectifs sont fixés annuellement dans le cadre du processus budgétaire à partir d'un plan stratégique pluriannuel. Le budget est mensualisé afin d'assurer un suivi de la performance au niveau approprié.

2.6. Surveillance du dispositif

2.6.1 Pilotage managérial

Le Groupe est entré, début 2009, dans le processus des revues de performance du groupe Carrefour, incluant celle de la Direction Carrefour Property Groupe, qui contribue à la surveillance régulière du dispositif de contrôle interne.

2.6.2 Audit interne

Le Groupe a créé une direction d'audit interne composée d'une personne, placée sous la responsabilité du Président Directeur Général de la société Carrefour Property Development. Ses principales missions ont porté sur la gestion locative, l'identification et l'évaluation des risques majeurs pour la Direction Carrefour Property Groupe. Suite à ces missions, des plans d'actions ont été mis en place par le management.

De même, les sociétés du Groupe font partie du périmètre de travail de la Direction de l'Audit Interne du groupe Carrefour.

3. Eléments liés au contrôle interne comptable et financier

3.1 L'organisation de la fonction comptable et de gestion

Depuis début 2009, la fonction comptable et financière est assurée par la direction financière du Groupe. Un contrat de prestations de services administratifs couvrant les domaines comptable, fiscal et juridique, signé entre la société Carrefour Property Development et une entité du groupe Carrefour du périmètre France s'appuie sur des équipes centralisées au niveau de la France selon l'organisation définie par le groupe Carrefour.

3.2 L'organisation de la fonction consolidation

Le Groupe comprend 4 sociétés dans le périmètre. Le processus de consolidation réalisé par consolidation directe est relativement simple.

L'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 a été réalisé en interne. La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans la consolidation et d'une justification des retraitements de consolidation.

S'agissant de la fiabilité de l'évaluation du patrimoine immobilier dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, celle-ci repose sur des expertises immobilières confiées à des experts indépendants de renom et établies selon des méthodes reconnues.

3.3 La maîtrise de la communication financière

3.3.1 Rôle et mission de la communication financière

La communication financière du Groupe est assurée par le Direction de la Communication Financière du groupe Carrefour et a pour but essentiel de promouvoir l'image financière du Groupe auprès de tout actionnaire existant ou potentiel, de tout acteur du marché financier et, plus généralement, du public.

3.3.2 Organisation de la communication financière

Le message financier est élaboré en étroite collaboration entre la direction financière et la direction de la communication du groupe Carrefour. Il est délivré par les moyens édictés par la loi (Assemblée Générale) et les règlements de l'AMF (publications périodiques, communiqués).

3.3.3 Procédure de contrôle de la communication financière

La direction financière est la pourvoyeuse exclusive des informations chiffrées.

Le contrôle interne du processus de communication financière porte essentiellement sur le respect du principe d'égalité entre les actionnaires. Tout communiqué et toute communication significative sont élaborés d'un commun accord entre le service de la communication financière, qui relève de la direction financière, et la direction de la communication du groupe Carrefour.

La répartition des rôles et des responsabilités permet d'assurer la stricte indépendance entre le Conseil d'administration, les départements sensibles (par exemple le département fusions et acquisitions) et le service de la communication financière.

Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Carrefour Property Development

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Carrefour Property Development et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

1. Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

2. Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

**Membre français de Grant Thornton
International**

Deloitte & Associés

Didier CLEMENT

Frédéric MOULIN

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

BALO

Dates	Publications	Sites
		www.journal-officiel.gouv.fr www.carrefourpropertydevelopment.fr
16 novembre 2009	Avis de regroupement des actions	
10 juillet 2009	Comptes consolidés et comptes sociaux 2008 approuvés par l'assemblée	
20 mai 2009	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2009	

A. M. F.

Dates	Publications	Sites
		www.amf-france.org www.carrefourpropertydevelopment.fr www.info-financiere.fr

Communiqués et information règlementée

26 mars 2010	Résultats consolidés 2009	
03 mars 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	
11 février 2010	Communiqué sur le chiffre d'affaires annuel consolidé	
04 février 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	
05 janvier 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	
05 janvier 2010	Bilans semestriels des contrats de liquidité	
03 décembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	
1 ^{er} décembre 2009	Lancement de l'opération de regroupement des actions de la Société	
1 ^{er} décembre 2009	Communiqué de mise en œuvre d'un deuxième contrat de liquidité	
10 novembre 2009	Communiqué Chiffres d'Affaires Consolidés du 3 ^{ème} trimestre 2009	
02 octobre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	
03 septembre 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	
28 août 2009	Rapport financier semestriel	
28 août 2009	Communiqué de mise à disposition du rapport financier semestriel	

06 août 2009	Communiqué Chiffres d'Affaires Consolidés du 2nd trimestre 2009
06 août 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
02 juillet 2009	Descriptif du programme de rachat d'actions voté par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009
02 juillet 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
04 juin 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
19 mai 2009	Communiqué de mise en œuvre d'un contrat de liquidité
13 mai 2009	Communiqué Chiffres d'Affaires Consolidés du 1 ^{er} trimestre 2009
13 mai 2009	Descriptif du programme de rachat d'actions voté par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 1 ^{er} décembre 2008
05 mai 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
30 avril 2009	Communiqué de mise à disposition du rapport financier 2008
14 avril 2009	Réouverture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée du Groupe Carrefour visant les actions de la Société
01 avril 2009	Déclaration au titre de l'article 222-12-5 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers
01 avril 2009	Résultats consolidés 2008
02 mars 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
02 février 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
22 janvier 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social suite à l'augmentation de capital réalisée le 07 janvier 2009
05 janvier 2009	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social

GREFFE – Informations déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre

Dates	Publications	Sites
www.infogreffe.fr		
Tribunal de Commerce de Nanterre		
Dépôt N°719	08 janvier 2010	Réduction de capital, mise à jour des statuts
Dépôt N°25116	03 septembre 2009	Absence de dissolution de la Société malgré des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social
Dépôt N° 3174	05, 06 et 07 janvier 2009	Décision du Président liée à l'augmentation de capital, mise à jour des statuts, rapport des Commissaires aux Comptes, procès-verbal du conseil d'administration