

Carrefour Property Development

Comptes consolidés annuels au 31
décembre 2010

2	COMPTES CONSOLIDES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2010.....	4
1	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	5
1.1	INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE.....	9
1.2	METHODES ET PRINCIPES COMPTABLES.....	9
1.2.1	<i>Principes d'établissement des comptes du groupe.....</i>	9
1.2.1.1	Déclaration de conformité.....	9
1.2.1.2	Comptes consolidés - Base de préparation	10
1.2.2	<i>Choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement</i> 10	
1.2.3	<i>Jugements et estimations significatifs.....</i>	10
1.2.3.1	Jugements.....	10
1.2.3.2	Recours à des estimations	11
1.2.4	<i>Résumé des principales méthodes comptables.....</i>	11
1.2.4.1	Immeubles de placement et immeubles en développement	11
1.2.4.2	Actifs non courants destinés à la vente	7
1.2.4.3	Regroupements d'entreprises	12
1.2.4.4	Contrats de location	12
1.2.4.4.1	Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de bailleur	13
1.2.4.4.2	Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de preneur	13
1.2.4.5	Baux à construction	13
1.2.4.6	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	14
1.2.4.7	Emprunts.....	14
1.2.4.8	Provisions	14
1.2.4.9	Distinction courant et non courant	14
1.2.4.10	Reconnaissance des revenus.....	15
1.2.4.10.1	Loyers nets.....	15
1.2.4.10.2	Indemnités d'éviction	15
1.2.4.10.3	Vente d'actifs	15
1.2.4.10.4	Produits d'intérêts	15
1.2.4.10.5	Dividendes	16
1.2.4.11	Impôts	16
1.2.4.11.1	Impôts exigibles	16
1.2.4.11.2	Impôts différés.....	16
1.3	ÉVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	17
1.4	INFORMATION SECTORIELLE	17
1.5	EVENEMENTS MARQUANTS AU COURS DE L'EXERCICE 2010.....	17
1.6	PRODUITS ET CHARGES	18
1.6.1	<i>Revenus locatifs bruts.....</i>	18
1.6.2	<i>Charges sur immeubles nettes des refacturations</i>	19
1.6.3	<i>Charges opérationnelles.....</i>	19
1.6.5	<i>Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement.....</i>	19
1.6.6	<i>Résultat financier</i>	20
1.6.7	<i>Impôts sur les résultats et impôts différés.....</i>	20
1.7	RESULTATS PAR ACTION	21
1.8	DIVIDENDES PAYES ET PROPOSES	21
1.9	IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT	22
1.10	ACTIFS FINANCIERS	24
1.11	CLIENTS ET COMPTES RATTACHES.....	24
1.12	AUTRES CREANCES.....	24
1.13	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	25
1.14	CAPITAL SOCIAL ET RESERVES	25
1.15	FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	25
1.16	IMPOTS DIFFERES.....	26
1.17	ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES.....	27
1.18	PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	27
1.18.1	<i>Périmètre de consolidation:</i>	27

1.18.2	<i>Transactions avec les parties liées:</i>	27
1.18.3	<i>Transactions avec les autres parties liées:</i>	27
1.22	OBJECTIFS ET POLITIQUES DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	27
1.22.1	<i>Risque de taux d'intérêt</i>	27
1.22.2	<i>Risque de crédit</i>	28
1.22.3	<i>Risque de liquidité</i>	28
1.23	INSTRUMENTS FINANCIERS	28
1.24	PASSIFS EVENTUELS	28
1.25	ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE	28
1.23	ENGAGEMENTS HORS BILAN	30

2 Comptes consolidés annuels au 31 décembre 2010

Etat de la situation financière consolidée

En k€	Notes	31-déc-10	31-déc-09
ACTIFS			
Actifs non courants		37 157	35 320
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	1.9	36 097	34 078
Actifs financiers	1.10	562	570
Impôts différés actifs	1.16	498	672
Actifs courants		2 751	3 742
Clients et comptes rattachés	1.11	1 411	1 386
Autres créances	1.12	437	442
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.13	903	1 915
TOTAL ACTIFS		39 908	39 062
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	1.14	5 313	5 313
Primes d'émission		38 203	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		-7 271	-1 792
Résultat de l'exercice		1 155	-5 472
Capitaux propres (Part du Groupe)		37 400	36 252
Intérêts non contrôlés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		37 400	36 252
Passifs non courants		514	547
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	1.15	502	532
Provisions pour risques et charges		0	15
Impôts différés passifs	1.16	13	
Passifs courants		1 994	2 263
Emprunts et autres dettes financières			
Fournisseurs et autres créditeurs	1.15	1 994	2 263
Provisions			
Passifs destinés à être cédés			
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		39 908	39 062

Compte de résultat consolidé

En k€	Notes	31-déc-10	31-déc-09
Revenus locatifs bruts	1.6.1	2 268	2 335
Charges sur immeubles nettes des refacturations	1.6.2	-192	-58
Loyers et charges sur foncier			
Loyers nets	1.6.2	2 076	2 277
Charges opérationnelles	1.6.3	-263	-437
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		15	
Résultat d'exploitation		1 828	1 841
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	1.6.4	-488	-7 117
Produits et charges non récurrents		-5	
Résultat opérationnel		1 335	-5 277
Résultat financier	1.6.5	7	16
Résultat avant impôts		1 342	-5 260
Impôts sur le résultat	1.6.6		
Impôts différés	1.6.6	-187	-211
Résultat net de la période		1 155	-5 472
Dont résultat net – part du Groupe		1 155	-5 472
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés		0	0

Le résultat net par action s'élève à 0,44 Euros pour les actions regroupées contre -2,11 Euros par action en 2009. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action.

Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	31-déc-10	31-déc-09
Résultat net total		1 155	-5 472
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
Résultat global total		1 155	-5 472
Dont part du Groupe		1 155	-5 472
Dont part des intérêts non contrôlés		0	0

Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts non contrôlés	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
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
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2010						0		0
Résultat de l'exercice					1 155	1 155		1 155
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	1 155	1 155	0	1 155
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				-5 472	5 472	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			-8			-8		-8
Au 31 décembre 2010	5 313	38 203	193	-7 464	1 155	37 400	0	37 400

Tableau de flux de trésorerie

	31-déc-10	31-déc-09
(en milliers d'euros)		
Opérations d'exploitation		
Résultat Net	1 155	-5 472
Dotations aux amortissements et provisions	-15	15
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	488	7 117
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	187	211
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-320	-229
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	1 496	1 643
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-2 507	-408
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	8	-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	-2 499	-944
Opérations de financement		
Dividendes versés		
Augmentation de capital		42 978
Variation des actions propres	-8	201
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		-42 889
Intérêts financiers versés		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-8	290
Activités abandonnées		
Variation nette de la trésorerie	-1 012	988
Trésorerie nette ouverture	1 915	927
Trésorerie nette clôture	903	1 915

1 Notes annexes aux comptes consolidés annuels

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 états financiers consolidés au 31 décembre 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 1^{er} mars 2011. Les comptes seront approuvés en assemblée générale annuelle à tenir avant le 30 juin 2011.

Les états financiers 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 2010 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Les nouveaux textes (normes, amendements et interprétations) appliqués à compter de 2010 n'ont pas eu d'impact significatif dans les comptes :

- IFRS 3 Révisée et IAS 27 amendée – Regroupements d'entreprises et consolidation et amendements IFRS 5 liés (AIP 2008)
- Amendement à l'IAS17 relatif aux contrats de location
- Amendements à IFRS 1 – Exemptions complémentaires pour les premiers adoptants
- IFRS 1 Révisée – Première adoption des IFRS
- Amendements à IFRS 2 – Transactions intra-groupe réglées en trésorerie
- IAS 39 – Instruments financiers – Eléments éligibles à la couverture
- IFRIC 12 – Accords de concessions de services
- IFRIC 15 – Contrats de construction immobilière
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net à l'étranger
- IFRIC 17 – Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires
- IFRIC 18 – Transferts d'actifs par des clients

- Améliorations annuelles des IFRS

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations seront en vigueur pour l'exercice ouvert après le 1^{er} janvier et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés du Groupe.

Le Groupe ne prévoit pas d'adopter ces normes par anticipation et les impacts éventuels n'ont pas été déterminés.

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 usage de son jugement 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 exercé un tel jugement 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 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 évaluera 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 en cours de construction de manière fiable lors de la comptabilisation initiale.

Dès que la juste valeur d'un immeuble en construction peut être évaluée de façon fiable et au plus tard à la date à laquelle l'immeuble est achevé, celui-ci est évalué à la 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 recouvrée 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 le management, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

1.2.4.3 Regroupements d'entreprises

le Groupe applique la méthode de l'acquisition selon la norme IFRS 3 Révisée, Regroupements d'entreprises. En application de cette méthode:

Le goodwill est égal à :

- La juste valeur de la contrepartie transférée
- Majorée du montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise et, si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans l'entreprise acquise
- Minorée du montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris

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.

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 relatifs aux immobilisations corporelles (IAS 16) ou aux 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 charges de 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 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

L'année 2010 est marquée par la dissolution des sociétés CPD Management et CPD Informatique en date du 29 janvier 2010. La Transmission Universelle de Patrimoine s'est effectuée au profit de Carrefour Property Development.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation au 31/12/2010	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2010	Méthode de consolidation au 31/12/2009	% de contrôle et d'intérêts en 2009
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	
CPD Management	France			IG	100%
CPD Informatique	France			IG	100%
SNC Pau Lescar	France	IG	100%	IG	100%
<i>IG : Intégration globale.</i>					

1.4 Information sectorielle

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

Le Groupe applique la norme IFRS 8 - *Secteurs opérationnels*, adoptée par l'Union européenne et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009.

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 2010

La société a fait l'acquisition d'un terrain à Mondeville (14) pour un montant HT de 1 650 K€ HT horsfrais d'acte. L'objectif de cette acquisition est la réalisation d'un parc d'activités commerciales d'environ 40 000 m² de surfaces locatives dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2013.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Carrefour Property Development au 31 décembre 2010 :

Actions non regroupées ligne ISIN FR0004161677

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
Auto-détention	1 822 981	97,53	1 822 981	97,29	0,00
Public	46 219	2,47	47051	2,71	100,00
Total actions non regroupées	1 869 200	100,000000	1 870 032	100,00000	100,00000

Actions regroupées ligne ISIN FR0010828137

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 494	94,01	545 052 200	94,03	94,04
CRFP 16	145 612	5,50	32 034 600	5,53	5,53
Administrateurs	3	0,00	600	0,00	0,00
Total concert	2 634 109	99,51	577 087 400	99,55	99,57
Auto-détention	373	0,01	74 600	0,01	0,00
Public	12 590	0,48	2 520 800	0,43	0,43
Total actions regroupées	2 647 072	100,000000	579 682 800	100,00000	100,00000

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 moins des charges sur immeubles.

Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 2 268 k€ au 31 décembre 2010.

Ils se répartissent en :

- 73 K€ pour le magasin de Forges les Eaux
- 2 096 K€ pour le centre commercial de la SNC Lescar
- 99 K€ pour le terrain de Mondeville

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€	31/12/2010	31/12/2009
Charges locatives	-661	-560
Assurances	0	0
Impôts et taxes	-81	-66
Total charges sur immeubles	-742	-626
Refacturations	549	568
Total	-192	-58

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 2 076 K€ et reflètent l'activité de Forges Les Eaux et de la SNC Lescar.

1.6.3 Charges opérationnelles

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-209	-245
Taxes	-8	-75
Autres charges opérationnelles	-47	-116
Total	-263	-437

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

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Variation positive de la juste valeur	32	79
Variation négative de la juste valeur	-520	-7 196
Total	-488	-7 117

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 488 milliers d'Euros.

Il s'explique par un gain de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 32 K€ et une perte de juste valeur de la SNC Lescar pour 520 K€

1.6.5 Résultat financier

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Charges d'intérêts	0	-6
Autres charges et produits financiers	7	23
Total	7	16

1.6.6 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Impôts sur les résultats	0	0
Impôts différés	-187	-211
Total	-187	-211

Aucun impôt sur les sociétés n'est dû par les sociétés du groupe Carrefour Property Development au titre de l'exercice 2010. Le montant du déficit fiscal utilisé est de 462 K€.

En k€	31/12/2010
Résultat courant avant impôts	1 342
Taux normatif (%)	34,43%
Impôt théorique	-462
Effet impôts sur différences permanentes	-94
Effet variation du taux d'imposition sur report variable	
IDA sur déficits non reconnus	160
Autres	209
Total Impôts	-187
Taux effectif d'impôts	13,9%

Les impôts différés constatés en 2010 sont liés aux différences temporaires liées aux frais d'acquisition de la SNC Pau Lescar et des variations de juste valeur du site de Forges Les Eaux.

1.7 Résultats par action

Le capital social s'élève à 5 312 836 € et est composé de 2 647 072 actions regroupées et 1 869 200 actions non regroupées.

1.7.1 Bénéfice net par action 2010

Résultat net par action (regroupées)

31/12/2010

Résultat net part du groupe (en k€)	1 155
Nombre d'actions moyen pondéré	2 646 804
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	0,44

Le bénéfice net par action a été calculé pour l'ensemble des classes d'actions (regroupées et non regroupées). La part des actions regroupées n'est pas pertinente car très faible par rapport au nombre total d'actions (0,01% 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 2009

Résultat net par action (regroupées)

31/12/2009

Résultat net part du groupe (en k€)	-5 471
Nombre d'actions moyen pondéré	2 593 726
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	-2,11

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 2010 se présente comme suit :

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Ouverture	34 078	40 787
Acquisitions / créations / apports	2 507	408
Diminutions par cessions / mise hors service		
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.		
Variation de juste valeur	(488)	(7 117)
Clôture	36 097	34 078

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 Carrefour Property Development 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 2010 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 Pau 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 2010, la galerie marchande détient un lot vacant de 500 m² (ce lot est en cours de recommercialisation), et par rapport à fin 2009 les experts ont revu à la baisse le potentiel de réversion favorable. Ces deux éléments expliquent la perte de valeur par rapport à l'exercice 2009. Une baisse des loyers variables a été enregistrée, ces derniers représentent moins de 3% des loyers de la galerie à la fin de l'exercice 2010.
- La coque du magasin de Forges les Eaux est évaluée selon la méthode de capitalisation de loyer, une légère progression de la valeur à fin 2010 expliquée par un taux de rendement de 8,75% abaissé de 25 points de base par les experts.
- Les coûts d'études sur des nouveaux projets sont comptabilisés à leur coût historique. 1 326 K€ ont été comptabilisés à ce titre.
- L'acquisition du terrain de Mondeville a été comptabilisée au prix d'achat de 1 650 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 488 milliers d'Euros. Au compte de résultat, il se présente par un gain de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 32 K€ et une perte de 520 K€ pour la SNC Lescar.

1.10 Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 562 K€, sont liés à la mise en place d'un contrat de liquidité dans le cadre du programme de rachat d'actions propres.

1.11 Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont principalement relatives au règlement des loyers, par les locataires de la galerie du centre commercial de Pau Lescar, acquises au cours de l'exercice 2010.

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Clients	1 512	1 386
Dépréciations /pertes de valeur	0	0
Total	1 512	1 386

1.12 Autres créances

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Créances fiscales et sociales	332	323
Fournisseurs et acomptes versés	3	119
Charges constatées d'avance	0	0
Autres	0	0
Total	336	442

1.13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Comptes courants débiteurs	903	1 915
Disponibilités bancaires	0	0
Total	903	1 915

1.14 Capital social et réserves

Le capital social au 31 décembre 2010 est de 5 312 836 euros. Il est divisé en 1 869 200 actions non regroupées et 2 647 072 actions créées après le regroupement d'actions.

1.15 Fournisseurs et autres créditeurs

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Dépôts et cautionnements reçus	502	532
Passif non courant	502	532
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 356	1 621
Dettes sur immobilisations	619	583
Dettes fiscales et sociales	6	4
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	13	54
Passif courant	1 994	2 263
Total	2 495	2 795

1.16 Impôts différés

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Impôts différés actifs	498	672
Impôts différés passifs	-13	0
Total	485	672

Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés nets
31/12/2009	672
Effet change	0
Dotations/Reprises	-187
Autres	0
31/12/2010	485

Les impôts différés constatés en 2010 sont liés aux différences temporaires liés aux frais d'acquisition de la SNC Pau Lescar et des variations de juste valeur du site de Forges Les Eaux.

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

1.17 Engagements et éventualités.

Les engagements donnés et reçus par le Groupe Carrefour Property Development 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 de 12 ans fermes pour les baux avec le Groupe Carrefour et 3/6/9 ans pour les galeries commerciales.
- 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 ILC).
- Dans certains cas (galeries commerciales), 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.

1.18 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

1.18.1 Périmètre de consolidation:

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

1.18.2 Transactions avec les parties liées:

Les parties liées identifiées sont la société Carrefour SA 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 2010 le solde de ce compte est de 903 K€.

Les autres parties liées au 31 décembre 2010 sont des charges de :

- 109 K€ avec CP Asset Management au titre de la gestion locative
- 32 K€ avec Carrefour Administratif France pour des prestations de service administratif

1.18.3 Transactions avec les autres parties liées:

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

1.19 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

1.19.1 Risque de taux d'intérêt

Carrefour Property Development ne dispose d'aucune dette à fin 2010, de fait le risque de taux est négligeable.

1.19.2 Risque de crédit

Pas de risque de crédit par rapport à l'activité actuelle de la société.

1.19.3 Risque de liquidité

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

1.20 Instruments financiers

Le groupe Carrefour Property Development n'a pas recours aux instruments financiers.

1.21 Passifs éventuels

Le groupe Carrefour Property Development n'a pas identifié de passifs éventuels.

1.22 Événements postérieurs à la date de clôture

Les Conseils d'administration de Carrefour et de la Société se sont réunis le 1^{er} mars 2011 afin d'examiner un projet qui permettrait de différencier une partie du patrimoine immobilier du Groupe Carrefour de son activité traditionnelle de distribution au détail, afin de gérer et de développer les actifs immobiliers stratégiques de manière autonome, à partir de critères spécifiques, propres à l'immobilier commercial.

Depuis plusieurs années, dans les pays où la présence du Groupe Carrefour est importante, la détention des centres commerciaux a progressivement été transférée à des véhicules immobiliers (par exemple, Carrefour Property et Immobilière Carrefour en France, Carrefour Property Italia et Carrefour Property Espana).

Depuis 2008, le Groupe Carrefour a procédé à des opérations importantes de réorganisation interne de ses activités immobilières :

- acquisition en septembre 2008 de Carrefour Property Development (anciennement Cross Systems Company), société cotée, dans le but d'y loger certains actifs immobiliers ;
- création d'une filiale immobilière espagnole, Carrefour Property Espana, le 1^{er} janvier 2009 ;

- transfert, au 1^{er} janvier 2009, du personnel dans les filiales française, italienne et espagnole, dédiées à l'immobilier.

Aujourd'hui, le Groupe Carrefour envisage donc de poursuivre sa stratégie pour son patrimoine immobilier par le regroupement des véhicules immobiliers français, italiens et espagnols, sous une seule entité la Société.

Il sera donc proposé aux actionnaires de la Société de décider des opérations suivantes, lors d'une assemblée générale mixte du 23 juin 2011:

- (i) l'apport à la Société par la société italienne GS de 100% des parts sociales qu'elle détient dans la société Carrefour Property Italia rémunéré en actions nouvelles de la Société ;
- (ii) l'apport à la Société par la société espagnole Centros Comerciales Carrefour de 100% des parts sociales qu'elle détient dans la société Carrefour Property Espana rémunéré en actions nouvelles de la Société ;
- (iii) la fusion par voie d'absorption de la société CRFP 8 par la Société rémunérée en actions nouvelles de la Société.

1.23 Engagements hors bilan

1.23.1 Engagements reçus

En k€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Pau Lescar	1 510	1 109	81
Forges Les Eaux	73	0	0
Mondeville	112	0	0
Total	1 694	1 109	81

1.23.2 Engagements donnés

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