Carrefour Property Development

DOCUMENT DE REFERENCE 2010

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 29 avril 2011 sous le numéro R.11-023. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Le Document est mis à la disposition des actionnaires au siège social de Carrefour Property Development situé 66 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly sur Seine et peut également être consulté :
- sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org);
- et sur le site Internet de Carrefour Property Development (www.carrefourpropertydevelopment.fr).

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES **4**

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES **4**

2.1 Commissaires aux comptes titulaires 4

2.2 Commissaires aux comptes suppléants 5

2.3 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leur réseau pris en charge par l'Emetteur 5

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES **6**

4. FACTEURS DE RISQUES **9**

4.1 Risques liés à l'activité de l'Emetteur 9

4.2 Facteurs de risques financiers 13

4.3 Actionnaires majoritaires 13

4.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage 13

4.5 Risque environnemental 14

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR **14**

5.1 Histoire et évolution de l'Emetteur 14

5.2 Investissements 16

6. APERCU DES ACTIVITES **16**

6.1 Principales activités 16

6.2 Principaux marchés 17

7. ORGANIGRAMME **20**

7.1 Place de l'Emetteur au sein du Groupe Carrefour 20

7.2 Filiale importante du Groupe 20

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS **21**

8.1 Principales immobilisations corporelles existantes ou planifiées 21

8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation par le Groupe de ses immobilisations 21

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT **21**

10. TRESORERIE ET CAPITAUX **41**

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES **41**

12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES **41**

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE **41**

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE **41**

14.1 Composition et fonctionnement des organes de direction et de contrôle 41

14.2 Composition du Conseil d'administration et de la direction générale 41

14.3 Liens familiaux 42

14.4 Renseignements complémentaires concernant les membres du Conseil d'administration et de la direction générale 42

14.5 Informations judiciaires 45

14.6 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale 45

15. REMUNERATION ET AVANTAGES **45**
15.1 Rémunérations des administrateurs et dirigeants 45
15.2 Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants 45
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION **45**
16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction 45
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à l'Emetteur ou à l'une quelconque de ses filiales 46
16.3 Comités du conseil d'administration 46
16.4 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise 46
16.5 Pouvoirs du conseil d'administration 46
16.6 Contrôle interne 46
17. SALARIES **67**
17.1 Nombre de salariés et répartition par fonction 67
17.2 Participation et stock-options des administrateurs et dirigeants 67
17.3 Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur 67
17.4 Contrats d'intéressement et de participation 67
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES **67**
18.1 Actionnaires majoritaires 67
18.2 Droits de vote des principaux actionnaires 67
18.3 Contrôle des actionnaires significatifs de l'Emetteur 68
18.4 Accord portant sur le contrôle de l'Emetteur 68
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES **68**
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR **69**
20.1 Etats Financiers historiques de l'Emetteur 69
20.1.1 Etats Financiers Exercice clos le 31 décembre 2010 69
20.1.2 Comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2009 108
20.1.3 Comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2008 145
20.2 Politique de distribution de dividendes 184
20.3 Procédure judicaires et arbitrages 184
20.4 Changement significatif de la situation financière et commerciale 185
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES **185**
21.1 Capital social 185
21.2 Acte constitutif et Statuts 191
22. CONTRATS IMPORTANTS **194**
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS **194**
24. DOCUMENTS ACESSIBLES AU PUBLIC **194**
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS **194**
26. ANNEXES **196**
TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL **198**

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Monsieur Pascal Duhamel, Président Directeur Général.

1.2 « J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les états financiers consolidés relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2009, le 31 décembre 2008 présentés dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 90, 123, 163.

Fait à Neuilly Sur Seine

Le 29 avril 2011

Pascal Duhamel
Président Directeur Général

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle (92524) Neuilly sur Seine cedex
représenté par M. Frédéric Moulin
Date du premier mandat : AGM du 01/12/2008
Mandat renouvelé : AGM du 25/06/2009
Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

KPMG Audit ID SAS
Immeuble Palatin 3, cours du Triangle, 92939 Paris la Défense cedex
représenté par M. Eric Ropert
Date du premier mandat : AGM du 25/06/2010
Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

2.2. Commissaires aux comptes suppléants

BEAS
7-9, villa Houssay (92524) Neuilly sur Seine Cedex
représenté par M. Alain Pons
Date du premier mandat : AGM du 01/12/2008
Mandat renouvelé : AGM du 25/06/2009
Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire
statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

KPMG Audit IS SAS
Immeuble Palatin 3, cours du Triangle, 92939 Paris la Défense cedex
représenté par M. Jay Nirsimloo
Date du premier mandat : AGM du 25/06/2010
Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire
statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

2.3. Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau pris en charge par l'Emetteur

	GRANT THORNTON		DELOITTE & ASSOCIES		KPMG	
	%	Montant	%	Montant	%	Montant
	2010 & 2009	2010 & 2009	2010 & 2009	2010 & 2009	2010	2010
Audit						
Commissariat aux comptes, certification et examen des comptes individuels et consolidés - Emetteur - Filiales intégrées globalement Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes - Emetteur - Filiales intégrées globalement	100%	24.000 €	100% 100%	24 000 € 24.000 €	100 %	24 000 €
Sous total	100%	24.000 €	100% 100%	24 000 € 24.000 €	100 %	24 000 €
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement Juridique, fiscal, social Autres						
Sous total						
Total	100%	24.000 €	100% 100%	24 000 € 24.000€	100 %	24 000 €

Par décision de l'assemblée générale mixte de la Société du 25 juin 2010, il a été décidé de ne pas renouveler les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, la Société Grant Thornton ainsi que le Commissaire aux Comptes suppléant, Monsieur Hengoat Gilles venant à expiration au cours de cette assemblée.

La société KPMG Audit ID SAS, Immeuble Le Palatin 3 cours du Triangle 92939 la Défense Cedex a été nommé 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, a été nommé 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.

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Principales données consolidées sur les exercices 2008, 2009 et 2010

Informations financières sélectionnées

Données financières synthétiques consolidées en normes IFRS auditées (en milliers d'euros)

Compte de résultat	**31 décembre 2010**	**31 décembre 2009**	**31 décembre 2008**
Produits d'exploitation	2,076	2,277	73
Résultat opérationnel	1,335	(5,277)	(2,789)
Résultat financier	7	16	(91)
Résultat net	**1,155**	**(5,472)**	**(1,997)**

Bilan	**31 décembre 2010**	**31 décembre 2009**	**31 décembre 2008**
Actifs non courants nets	37,157	35,320	41,670
Actifs courants nets	2,751	3,742	3,861
Dont Disponibilités	*903*	*1,915*	*927*
Total actif	**39,908**	**39,062**	**45,532**
Capitaux propres	37,400	36,252	(1,488)
Total dettes non courantes	514	547	496
Total passif courant	1,994	2,263	46,524
Total passif	**39,908**	**39,062**	**45,532**

Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement

Capitaux propres et endettement financier net au 31 décembre 2010 :

Dettes courantes en milliers d'euros :	**-**
Dettes non courantes (hors partie courante des dettes long termes) :	-
Capitaux propres en milliers d'euros:	**37,400**
Total :	**37,400**

Total liquidités :	**903**
Créances financières à court terme :	**-**
Dettes financières courantes à court terme :	**-**
Endettement financier net à court terme :	**903**
Total endettement financier net à moyen et long termes :	**-**
Endettement financier net :	**903**

Tableau de constitution de l'ANR (format EPRA) :

En Milliers d'€	**31.12.2010**	**31.12.2009**	**31.12.2008**
Capitaux Propres, IFRS	***37 400***	***36 252***	***- 1 488***
Optimisation de la fiscalité latente IS	-	-	-
Optimisation des droits de mutation	-	-	-
Mise à la juste valeur des dettes financières	-	-	-
Autres plus-values latentes	-	-	-
Autocontrôle et effet dilutif des instruments donnant accès au capital	-	-	-
EPRA NNNAV	***37 400***	***36 252***	***- 1 488***
Elimination des impôts différés	- 485	- 672	- 883
Elimination de la juste valeur des dettes financières	-	-	-
Droits de mutation, nets de l'effet d'impôt	1 467	1 385	1 658
ANR de reconstitution (EPRA NAV)	***38 382***	***36 965***	***- 713***

Nombre d'actions non regroupées au 31.12.2010	1 869 200
Conversion 1 pour 200	/200
Nombre "pondéré" d'actions non regroupées au 31.12.2010	9 346
Nombre d'actions regroupées au 31.12.2010	2 647 072
Nombre total d'actions "corrigé"	2 656 418
EPRA NNNA / action	**14,08**

Communiqué du 1er mars 2011

« Carrefour Property Development et Carrefour envisagent de regrouper au sein de Carrefour Property Development l'essentiel des actifs immobiliers du groupe Carrefour en France, en Espagne et en Italie dans le cadre d'une opération.
A l'issue de cette opération, Carrefour distribuerait à ses actionnaires 25% de ses actions dans Carrefour Property Development

Le Conseil d'Administration de Carrefour Property Development s'est réuni le 1er mars 2011 pour examiner un projet d'apport à Carrefour Property Development de l'essentiel des actifs immobiliers du Groupe Carrefour en France, en Espagne et en Italie. Cette opération se réaliserait par voie d'apports des titres des sociétés détenant ces actifs à Carrefour Property Development. L'entité résultante de ces apports serait rebaptisée Carrefour Property.

Avec 10,4 milliards d'euros d'actifs et près de 4 millions de m², Carrefour Property se positionnerait comme la première foncière *pure play* en Europe dédiée à l'immobilier commercial, avec un portefeuille d'actifs bénéficiant de baux long-terme avec pour principal locataire Carrefour.

La transaction envisagée s'inscrirait dans la continuité de la stratégie immobilière du Groupe Carrefour. Elle permettrait à Carrefour Property de soutenir à la fois la compétitivité des sites existants et l'expansion du Groupe au travers de ses projets de développement et de révéler le plein potentiel de son patrimoine immobilier.

Il est par ailleurs envisagé que 25% des titres Carrefour Property détenus par Carrefour à l'issue de ces opérations d'apports soient distribués aux actionnaires du groupe Carrefour ; chaque actionnaire se voyant remettre un nombre d'actions de Carrefour Property proportionnel au nombre d'actions Carrefour qu'il détient. A l'issue de cette distribution, Carrefour conserverait 75% du capital de Carrefour Property.

Ce projet sera soumis pour avis aux instances représentatives du personnel de Carrefour Property et de Carrefour.

Sa mise en œuvre nécessiterait en outre l'approbation des actionnaires de Carrefour Property Development et de Carrefour. A cette fin, il est envisagé que ce projet soit soumis au vote de l'Assemblée Générale Mixte de Carrefour du 21 juin 2011, et de l'Assemblée Générale Mixte de Carrefour Property Development du 23 juin 2011.

En cas d'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires de Carrefour et de ceux de Carrefour Property Development, l'opération décrite ci-dessus aurait lieu en juillet 2011. »

Communiqué du 04 février 2011 : Chiffre d'affaires annuel Consolidé 2010

« Carrefour Property Development
Chiffre d'affaires Annuel Consolidé 2010

24. Chiffre d'affaires consolidé (en millions d'euros)	**2010**	**2009**	**Variation**
1er trimestre	0,5	0,6	- 6,2 %
2nd trimestre	0,5	0,6	- 5,8 %
3ème trimestre	0,5	0,6	- 10,0 %
4ème trimestre	0,6	0,6	+ 10,7 %

Le chiffre d'affaires du 4ème trimestre 2010 issu de revenus locatifs s'élève à 645,967 milliers d'euros et se répartit en 18,197 milliers d'euros de loyers perçus pour Forges Les Eaux, 528,143 milliers d'euros de loyers perçus pour la SNC du Centre Commercial de Lescar et 99,627 milliers d'euros pour le terrain de Mondeville.

Pour rappel ce dernier site a été acquis le 22 juillet 2010 dans l'objectif de réaliser un parc d'activités commerciales dont l'ouverture est prévue en 2013.

Le chiffre d'affaires annuel s'élève à 2 268,427 milliers d'euros se répartissant entre 72,787 milliers d'euros de loyers perçus pour Forges Les Eaux, 2 096,013 milliers d'euros pour la SNC du Centre Commercial de Lescar et 99,627 milliers d'euros pour le terrain de Mondeville.

La baisse relative de loyers constatée sur l'année 2010 (-2,9%) s'explique essentiellement par un impact négatif de l'indexation et par une vacance technique temporaire dans le cadre d'une nouvelle commercialisation de plusieurs lots. »

4. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue de ses risques, et elle considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.

Les risques visés ci-dessous ne constituent ni une liste exhaustive des risques liés à la Société et à ses filiales ni une description complète. D'autres risques inconnus ou dont la réalisation à la date du présent Document n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable la Société et ses filiales, peuvent exister.

4.1. Risques liés à l'activité de l'Emetteur

Risques liés à l'environnement économique

Les principaux actifs du Groupe sont constitués d'actifs immobiliers commerciaux, et notamment d'une galerie commerciale, d'un supermarché et d'un terrain afin de développer un parc d'activités commerciales. 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 le Groupe pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ces loyers ; de même, une baisse du chiffre d'affaires des exploitants des sites que détient ou détiendra le Groupe en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites;
- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers 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.

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.

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'ILC ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendements, retenus notamment dans le cadre de la méthode de la capitalisation des revenus ;
- Le taux de rendement tient 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 déplafonnements ;
- 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.

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

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 et fiscaux 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 de non obtention des autorisations requises, un risque de retard dans les travaux de construction, un risque d'augmentation non budgétée des coûts de réalisation 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.

Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux

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

En outre, l'activité et les résultats opérationnels 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.

Risques liés à la promotion de nouveaux actifs immobiliers

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

- les investissements du Groupe (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à l'Emetteur ou à ses partenaires ;

- les projets du Groupe pourraient nécessiter les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers, ses associés ou copropriétaires au titre des développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ;

- le Groupe pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions intéressantes pour ses projets ;

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;

- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets ;

- les revenus locatifs pourraient être inférieurs à ceux initialement budgétés ou attendu. Les contrats de pré-commercialisation signés avec les enseignes pourraient ne pas être honorés dans les conditions prévues initialement.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ou encore une rentabilité inférieure à celle initialement espérée ce qui pourrait être susceptible de freiner le développement et la stratégie du Groupe et affecter les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

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 bail à construire, de droit de la copropriété et de la division de volume, d'urbanisme commercial, de santé publique et d'environnement ou encore de sécurité.

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 l'Emetteur.

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.

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.

Toute modification substantielle des réglementations applicables au Groupe en matière d'environnement et de santé publique est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives de développement et de croissance ainsi que sur ses résultats. En particulier, si ces réglementations devenaient plus strictes, il pourrait en résulter des coûts supplémentaires pour l'Emetteur, 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.

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 en matière immobilière, qui couvrent notamment :

- les dommages et pertes d'exploitation (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages matériels subis par les biens dont il est propriétaire, quelle qu'en soit leur origine et de quelque nature que ce soit, les frais, préjudices et recours consécutifs à un sinistre, ainsi que les pertes d'exploitation résultant d'un sinistre dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une exclusion) ;

- la responsabilité civile professionnelle du Groupe ; il s'agit de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Groupe pour le cas où sa responsabilité serait recherchée et engagée suite à la survenance d'un sinistre subi par un ou des tiers et dont le Groupe pourrait être à l'origine, tant en cours d'exploitation qu'après livraison. Le Groupe est couvert pour les risques d'atteinte à l'environnement dans le cadre de son programme mondial d'assurance de responsabilité civile ;

- les chantiers de travaux (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages résultant des travaux de construction, de réaménagement ou d'extension initiés par l'Emetteur et qui concernent notamment des magasins avec ou sans galerie marchande ou des centres commerciaux) ;

- la responsabilité professionnelle des activités de gestion et de transactions immobilières des sociétés concernées;

- la responsabilité civile des mandataires sociaux du Groupe.

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

4.2. Facteurs de risques financiers

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.

La Société considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque de change

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

Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, l'Emetteur détenait 1.822.981 actions propres non regroupées et 373 actions propres regroupées représentant 0,35 % du capital, en vue d'animer le marché et aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité et admis aux négociations sur un marché réglementé.

4.3. Actionnaires majoritaires

Au 31 décembre 2010, les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, respectivement environ 93,68% et 5,48% du capital de l'Emetteur, soit ensemble de concert environ 99,16% du capital et 99,20% des droits de vote de l'Emetteur.

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 l'Emetteur et à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'Emetteur.

4.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

La convention de cession relative à l'acquisition du contrôle de l'Emetteur 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 l'Emetteur percevrait des sommes dans le cadre d'éventuelles procédures auxquelles il 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 l'Emetteur par Annapurna et Nubie. Il est précisé que l'Emetteur n'a pas connaissance, à ce jour, d'une quelconque procédure judiciaire ou administrative en cours susceptible d'entraîner le paiement du complément de prix aux sociétés Annapurna et Nubie.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédures judiciaires, administratives ou arbitrales, qui soient en suspens ou dont Carrefour Property serait menacé, susceptible d'avoir, ou ayant eu au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Carrefour Property.

4.5. Risque environnemental

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.

Compte tenu de l'activité du Groupe, les principaux impacts environnementaux identifiés sur lesquels le Groupe a mis en place des actions sont les suivants :

- Prévention des risques liés aux stations services (pollution des sols, hydrocarbures) ;
- Maîtrise des consommations de fluides réfrigérants et d'énergie ;
- Pollution automobile (parking, distribution de carburants moins polluants) ;
- Logistique : réduction des émissions atmosphériques et recherche de transports alternatifs moins polluants ;
- Maîtrise des nuisances pour les riverains (bruit, intégration paysagère) ;
- Gestion des ressources naturelles (ressources halieutiques, bois...) ;
- Réduction de l'impact environnemental des emballages (prise en compte de l'environnement dès la conception de l'emballage, réduction des emballages) ;
- Valorisation des déchets / Recyclage ;
- Gestion de l'eau.

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de l'Emetteur

5.1.1.Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur

Depuis le 1er décembre 2008, la dénomination sociale de l'Emetteur est « Carrefour Property Development ». L'Emetteur était précédemment dénommée « Cross Systems Company ».

5.1.2.Lieu et numéro d'enregistrement de l'Emetteur

Depuis le 27 octobre 2008, l'Emetteur est immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 381 844 471. L'Emetteur était précédemment immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le même numéro.

5.1.3.Date de constitution et durée de l'Emetteur

L'Emetteur a été constituée le 6 mars 1991. Sa durée expire le 31 décembre 2089, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les statuts de l'Emetteur.

5.1.4.Siège social de l'Emetteur, forme juridique, législation régissant ses activités

Depuis le 3 octobre 2008, le siège social de l'Emetteur est situé au 66, avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine (Téléphone du siège social : 0146.41.58.00). Le siège social de l'Emetteur était précédemment situé au 100, rue Lafayette – 75010 Paris.

L'Emetteur est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions législatives et réglementaires du Code de commerce. L'Emetteur est soumise au droit français.

5.1.5.Evénements marquants dans le développement de l'Emetteur

Novembre 1999 : Introduction en bourse de Cross Systems Company sur le Nouveau Marché de la Bourse de Paris ;

Juin 2000 : Acquisition par l'Emetteur de 100% du capital de la société Activ'Media ;

Novembre 2002 : Absorption de la société Com'A Venir par la société Cross System Intégration ;

Octobre 2003 : Offre publique d'échange initiée par Micropole Univers sur les titres de l'Emetteur. A l'issue de cette offre, Micropole Univers détenait 90,1% du capital de l'Emetteur ;

Mars 2004 : Assemblée générale extraordinaire approuvant un changement de mode d'administration de l'Emetteur pour revenir à une structure à conseil d'administration ;

Juillet 2004 : Cessions par l'Emetteur et Cross Systems (filiale de l'Emetteur) de respectivement 89,7% et 10,3% de Cross Systems SA (Suisse) à Micropole Univers Suisse, filiale à 100 % de Micropole Univers ;

Janvier 2005 : Offre publique de retrait initiée par Micropole Univers visant les actions de l'Emetteur encore détenues par des actionnaires minoritaires. A l'issue de cette offre, Micropole Univers détenait 90,24% du capital de l'Emetteur;

Janvier 2006: Les sociétés Cross Systems et Cross Systems Intégration ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de l'Emetteur ;

Mars 2007 : Micropole Univers a conclu le 28 mars 2007 avec la société Sinouhé Immobilier un contrat de cession de sa participation au capital de l'Emetteur ;

Juin 2007 : Apport partiel d'actif soumis au régime des scissions réalisé le 29 juin 2007 avec effet rétroactif au 1er janvier 2007 par lequel la Société a apporté à sa filiale Cross Systems Ingénierie, ses activités de prestations de services et conseils en informatique, télématique, bureautique, formation, recrutement, distribution de matériels et de logiciels, exploitées sur les sites de Paris et de Lyon ;

Février 2008 : Augmentation du capital social de l'Emetteur avec droit préférentiel de souscription d'un montant total de 9 535 667,60 euros, afin de ramener les capitaux propres de l'Emetteur à un niveau positif et de diminuer son endettement. A l'issue de cette augmentation de capital, Micropole Univers détenait environ 98,5% du capital et des droits de vote de l'Emetteur ;

Mars 2008 : Cession par l'Emetteur à Micropole Univers de ses deux filiales opérationnelles, les sociétés Cross Systems Ingénierie (après réalisation de l'apport susvisé) et Micropole Univers Institut ;

Juin 2008 : Acquisition, le 17 juin 2008, par les sociétés Annapurna et Nubie (après substitution à la société Sinouhé Immobilier) auprès de Micropole Univers de la totalité de la participation détenue par Micropole Univers dans l'Emetteur. A l'issue de cette acquisition, Annapurna et Nubie détenaient chacune environ 49,25 % du capital et des droits de votes de l'Emetteur ;

Octobre 2008 : Acquisition, le 3 octobre 2008, par les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 (sociétés du Groupe Carrefour) auprès des sociétés Annapurna et Nubie, de 50 037 738 et 2 912 250 actions de l'Emetteur respectivement, soit un total de 52 949 988 actions de l'Emetteur, représentant environ 98,51% du capital et 98,50% des droits de vote de l'Emetteur;

Novembre 2008 : Offre Publique d'Achat Simplifiée initiée par CRFP 13 visant les actions de l'Emetteur non encore détenue par CRFP 13, seule ou de concert avec CRFP 16, au prix unitaire de 0,09 euro.

Janvier 2009 : Augmentation de capital réalisée le 07 janvier 2009 avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le montant total de l'augmentation de capital s'élevait, prime d'émission incluse, à 42.977.854,80 Euros correspondait à l'émission de 477 531 720 actions nouvelles. Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont souscrits à cette augmentation par compensation avec des créances d'avances en comptes courants. 981 864 actions nouvelles ont été souscrites autrement que par compensation de créances.

Avril 2009 : Réouverture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée suite à un recours en annulation de la décision de conformité de l'AMF. Par décision du 08 avril 2009, la Cour d'Appel de Paris a déclaré irrecevable le recours et l'Offre a été réouverte du 15 au 28 avril 2009 inclus.

Novembre 2009 : Réduction de capital. Dans le cadre du programme de rachat d'actions, l'Emetteur a procédé, à l'achat de 198 titres pour un montant global de 77,22 euros. Le Conseil d'administration autorisé par une assemblée a décidé le 09 novembre 2009 de réduire le capital social de l'Emetteur d'un montant total de 1,98 euros, par voie d'annulation de 198 actions d'une valeur nominale unitaire de 0,01 Euro.

Décembre 2009 : Les membres du Conseil d'administration autorisé par une assemblée ont décidé le 09 novembre 2009 la mise en œuvre du regroupement des actions de l'Emetteur.

5.2. Investissements

5.2.1. Investissements historiques réalisés

- Le 10 décembre 2008, acquisition par l'Emetteur auprès de la société Carrefour Property, société du Groupe Carrefour, pour un montant d'environ 770 000 euros, d'un supermarché d'une surface de 1 000 m² situé sur la commune de Forges-les-Eaux (76), supermarché loué et exploité par une société franchisée sous l'enseigne ED pour un loyer annuel d'un montant d'environ 70 000 euros ; et

- Le 18 décembre 2008, acquisition par l'Emetteur pour un prix provisoire de 37.258.521 Euros des titres 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 aux termes du contrat de cession conclu par Carrefour Property avec les associés actuels de la SNC du Centre Commercial de Lescar, société ayant généré un montant de loyers d'environ 2096 milliers d'euros au cours du dernier exercice clos le 31 mars 2008. Le 28 juillet 2009, les parties se sont entendues pour fixer le prix définitif à 37.312.270 Euros ;

5.2.2. Investissements réalisés au cours de l'exercice

- Le 22 juillet 2010, acquisition par l'Emetteur d'un terrain de 120.775 m² à Mondeville (à l'Est de Caen) auprès de la SCI Mondeville 1. Le montant de cette acquisition était de 1,65 millions d'euros HT, hors frais 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 horizon 2013 et qui viendra notamment renforcer l'offre de la ZAC de l'Etoile et de Mondeville 2, zones comportant déjà un hypermarché exploité par le Groupe Carrefour.

6. APERÇU DES ACTIVITES

6.1. Principales activités

Suite aux principaux investissements historiques réalisés tel que décrit au chapitre 5.2.1. ci-dessus, l'Emetteur assure aujourd'hui la gestion de ces trois actifs, le supermarché de Forges les Eaux, la galerie commerciale de Pau Lescar, le terrain de Mondeville.

Le supermarché de Forges les Eaux d'une surface de 1.000 m² est situé sur la commune de Forges-les-Eaux (76), supermarché loué et exploité par une société franchisée sous l'enseigne ED (chiffre d'affaires de 3.380 Euros/m2 de Surface de Vente) pour un loyer annuel d'un montant d'environ 72.000 euros.

La galerie commerciale est attenante à un hypermarché Carrefour du centre commercial Espace 50 situé à Pau Lescar (64) pour un loyer annuel de 2 .000.000 euros. Le centre commercial est en Bail à construction (échéance 2070) comprenant 51 boutiques et une cellule vacante de 500 m².

Le terrain de Mondeville d'une superficie totale de 120.775 m2 à Mondeville (14120) génère un loyer annuel de 99.000 euros. Cette acquisition permettra la réalisation d'un parc d'activités d'environ 40.000 m2 de surfaces locatives dont l'ouverture est prévue à horizon 2013. Ce parc viendra renforcer l'offre de la ZAC de l'Etoile et de Mondeville 2 qui rassemblent déjà de nombreuses enseignes nationales dont un hypermarché Carrefour.

L'Emetteur assure la gestion immobilière de ces trois actifs, dont il tire l'essentiel de ces revenus locatifs et assure la promotion immobilière dans le cadre du projet de développement du terrain de Mondeville.

6.2. Principaux marchés

Contexte macro-économique

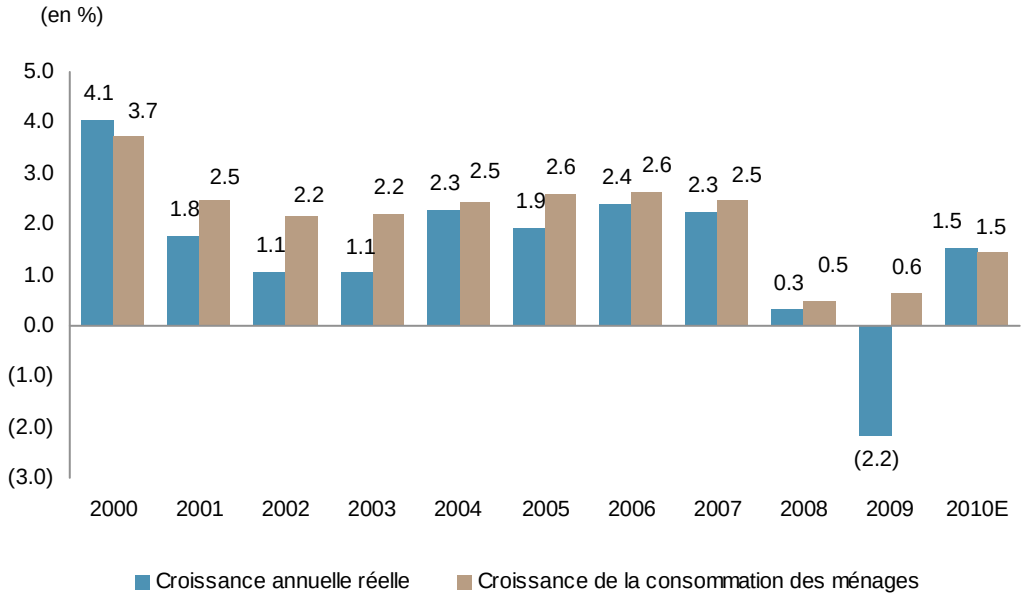
Les actifs détenus par l'Emetteur étant de nature commerciale, les données économiques relatives à la demande intérieure telles que le Produit Intérieur Brut (PIB), l'indice de confiance des ménages, la consommation des ménages et l'évolution des prix à la consommation ont un impact majeur tant sur les revenus de l'Emetteur que sur le niveau de valorisation de son portefeuille.

En effet, parmi les indicateurs conjoncturels, le niveau de consommation des ménages est essentiel à l'activité de l'Emetteur à plusieurs titres : il détermine directement les besoins en terme de nouvelles surfaces commerciales ; il conditionne en grande partie le taux d'occupation et la rentabilité des sites de l'Emetteur ; enfin il est un facteur déterminant du niveau des loyers : l'indexation (Indices des Loyers Commerciaux) repose en partie (25%) sur le niveau de consommation (chiffre d'affaires du commerce de détail). En effet, la consommation des ménages influence largement le niveau des prix à la consommation qui est la principale référence contractuelle d'indexation.

- PIB, consommation des ménages & indice des prix à la consommation

A la différence de l'évolution du PIB, qui a connu un ralentissement marqué entre 2000 et 2004, la consommation des ménages français est restée assez stable entre 2000 et 2007, ne descendant jamais sous le seuil des 2% de croissance annuelle. Néanmoins, à l'instar des autres pays industrialisés, l'économie française a été confrontée à la plus intense récession de la période d'après-guerre en 2008. Après la sévère contraction enregistrée au dernier trimestre de 2008, l'activité a poursuivi son recul en 2009. La récession a toutefois été moins profonde que dans de nombreux pays industrialisés, notamment en raison de forts stabilisateurs automatiques et de l'endettement modéré des ménages. Aussi la consommation, bien que faible, est resté positive durant la crise. L'année 2010 a marqué une amélioration macroéconomique, notamment sous l'impulsion de la hausse de la consommation des ménages, en particulier dans le secteur du logement, de la santé et des assurances.

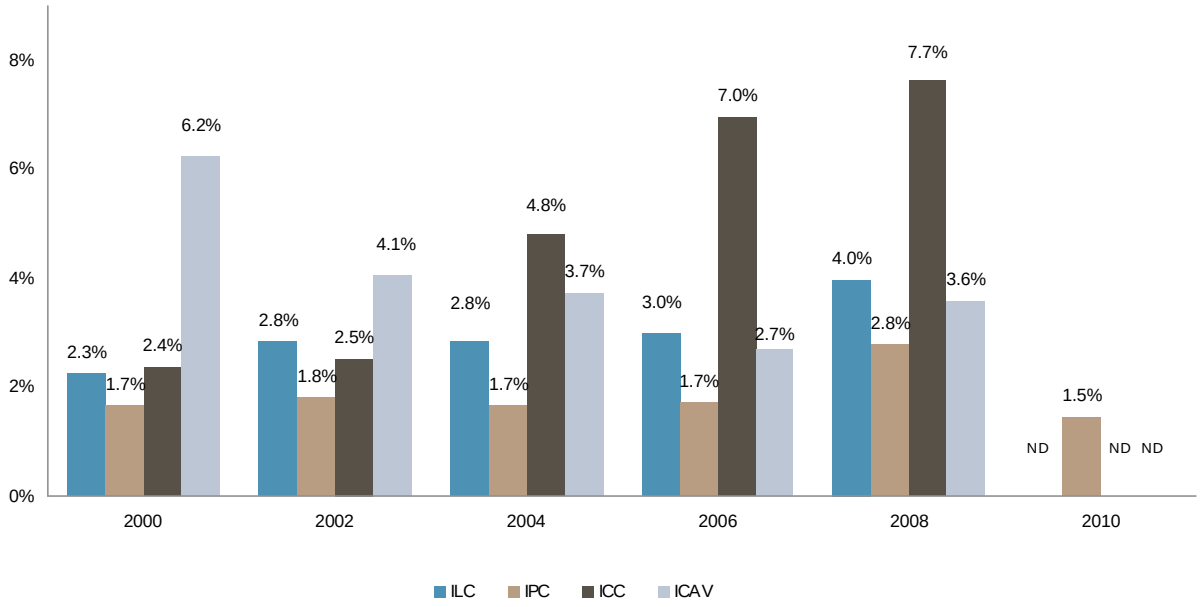
Évolution réelle du Produit Intérieur Brut et de la consommation des ménages en France



Source : Fonds Monétaire International, INSEE

En ce qui concerne le niveau des prix à la consommation (graphe ci-après), on constate une stabilité similaire à celle de la consommation des ménages avant crise. Le maintien d'un taux de chômage élevé a pesé sur les revalorisations salariales. Toutefois, après une inflation quasiment nulle en 2009, celle-ci a retrouvé une croissance plus significative en 2010. La hausse des prix alimentaires a néanmoins été plus contenue que celle des prix à la consommation, du fait de la baisse des tarifs de certaines productions agricoles (viandes).

Indices des prix à la consommation, des loyers commerciaux, du coût de la construction et du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur



Source : INSEE

Dans le cadre de la loi de modernisation de l'économie, l'INSEE a mis en place à partir d'août 2008, un nouvel indice d'indexation des loyers commerciaux. Auparavant, les prix des baux commerciaux étaient indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC), néanmoins, on assistait à une certaine dé-corrélation économique : alors que l'ICC augmente de 32% entre 2000 et 2006, le chiffre d'affaires moyen des entreprises de commerce ne progresse que de 18% sur la même période. L'ILC, indice composite, a donc été institué comme référence pour les contrats de baux commerciaux. Il est établi à partir d'un panier d'indices : l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) pour 50%, l'ICC pour 25% et l'Indice du Chiffre d'Affaires du commerce de détail en Valeur (ICAV) pour 25%.

Marché des magasins de grande distribution alimentaire

La Société détient un supermarché et une galerie commerciale attenante à un hypermarché sous enseigne Carrefour en France.

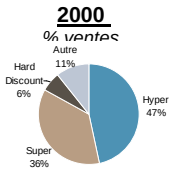
Un hypermarché est généralement défini comme un magasin de détail en libre-service dont la surface de vente est au moins égale à 2 500 m². Il propose typiquement un assortiment comprenant de 25 000 à 40 000 références (3 000 à 5 000 références alimentaires et 20 000 à 35 000 références en non alimentaires). L'alimentaire représente généralement plus du tiers des ventes.

Un supermarché est généralement défini comme magasin de détail en libre-service dont la surface de vente varie entre 400 m² et 2 500 m² , proposant entre 3500 et 6500 références. L'alimentaire représente la majeure partie de l'assortiment (de 3 000 à 5 000 références) et du chiffre d'affaires (généralement plus des deux tiers). L'offre est souvent complétée par des produits non alimentaires (500 à 1 500 références).

Parc existant et formats

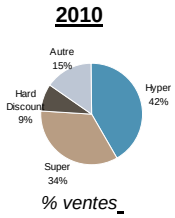
Les supermarchés sont apparus en France dans les années 1950, parallèlement à l'émergence et au développement de la consommation de masse. Le premier supermarché a ouvert en 1957 et le premier hypermarché en 1963. Les grandes et moyennes surfaces se sont ensuite rapidement développées. La mise en place de la loi Royer en 1973 a toutefois limité les implantations de surfaces de plus de 1 000 m².
Le secteur de la distribution alimentaire est largement dominé en France par les formats hypermarchés et supermarchés qui représentent plus des trois quarts de la distribution sous enseigne. Néanmoins, ils connaissent une concurrence accrue de la part de formats plus récents tels que le Hard Discount. L'image de marque, le développement de produits en marque propre et les emplacements stratégiques en périphérie de ces deux formats constitue néanmoins des atouts pour résister aux nouveaux formats ainsi qu'au renouvellement du commerce de proximité.

Evolution de la surface et des ventes des enseignes de distribution alimentaire entre 2000 et 2010



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Surface totale ('millions de m²)	17.8	18.3	18.9	19.5	20.0	20.9	21.4	22.7	23.3	24.3	24.8
Croissance (%)	*5.6%*	*2.8%*	*3.3%*	*2.9%*	*2.9%*	*4.5%*	*2.5%*	*6.0%*	*2.6%*	*4.3%*	*1.9%*
Ventes totales (milliards d'€)	156.4	165.5	172.0	176.8	181.7	184.8	190.1	196.9	207.3	206.6	213.2
Croissance (%)	*9.2%*	*5.8%*	*4.0%*	*2.8%*	*2.8%*	*1.7%*	*2.9%*	*3.6%*	*5.3%*	*-0.3%*	*3.2%*

Source : Planet Retail (février 2011).



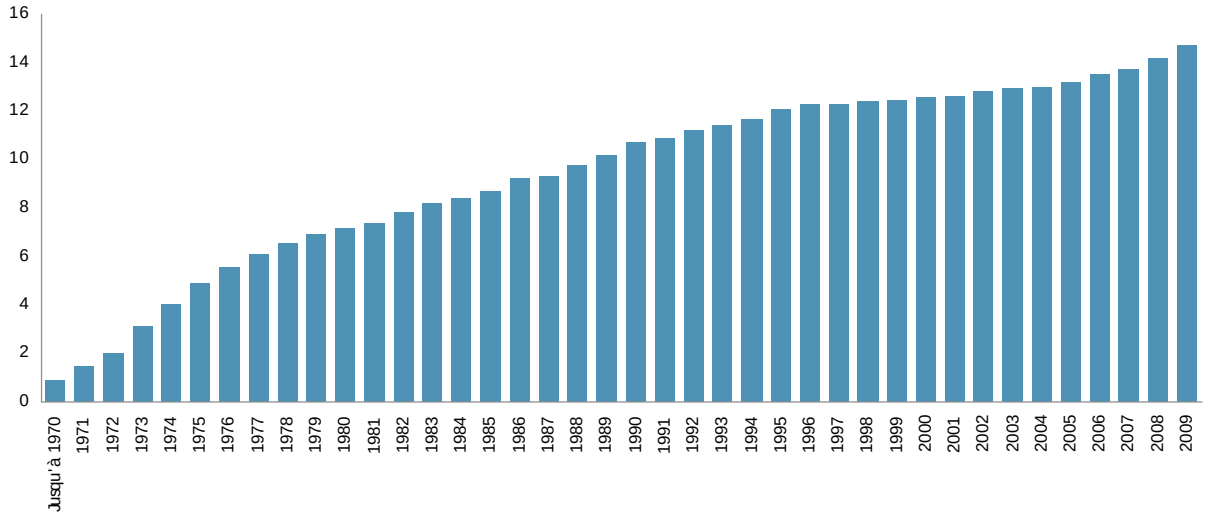
Marché des centres commerciaux en France

La Société exerce ses activités dans le marché de l'investissement, de la promotion et de la gestion de centres commerciaux et de parcs d'activités commerciales en France. La définition généralement retenue pour un centre commercial est celle d'un ensemble de commerces géré de manière centralisée et construit dans cet objectif principal, avec une surface locative de plus de 5 000m2 avec au moins 20 boutiques. Les magasins d'usines et parcs d'activités sont généralement exclus de la définition de 'centre commercial' retenue dans les bases de données.

Le développement du parc de centres commerciaux a été particulièrement important en France sur la période 1970-1995. L'année 1996 marque un tournant avec l'introduction de l'obligation d'obtention d'une autorisation de la Commission Départementale de l'Equipement Commercial (CDEC) pour toute extension ou création de surface de plus de 300 m². Par ailleurs, ces exigences administratives ont coïncidé avec une certaine maturité du parc.

Stock existant de centres commerciaux

(surface locative brute existante en millions de m^2)



Source : Observatoire CNCC des Sites Commerciaux 2009-2010

Avec un volume de transactions immobilières de 2,6Mds€ en 2010, le segment français de l'immobilier commercial retrouve ses niveaux d'avant-crise. Cet engouement pour les centres commerciaux a entrainé un repli des taux de capitalisation, principalement sur les actifs prime, pour atteindre des niveaux de 4,75-5,50%. 60% de ces investissements sont situés en province (note de marché des experts CBRE et BNP Paribas Real Estate au 31 décembre 2010).

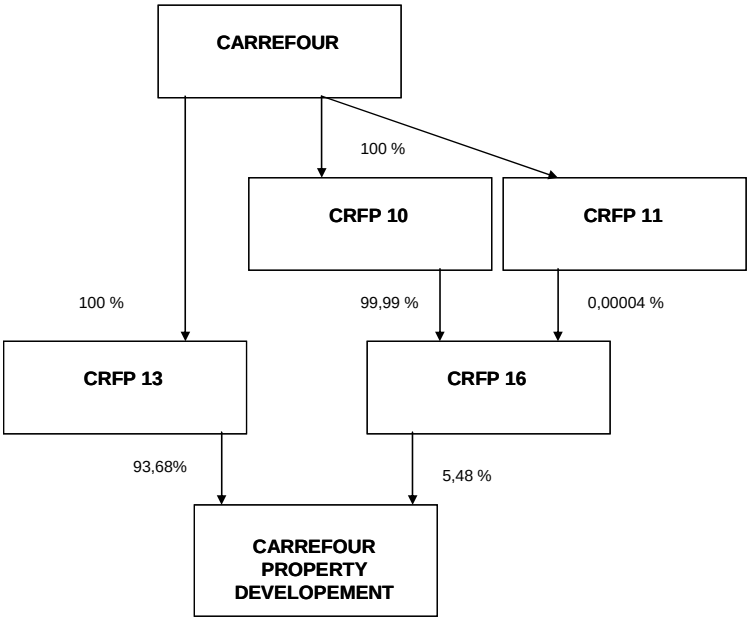
En dépit d'une conjoncture économique difficile, les grandes enseignes de distribution, et plus généralement l'ensemble des commerces, ont su résister au retournement, ce qui a permis aux galeries commerciales de maintenir des taux d'occupation élevés, ainsi que de garantir leurs revenus locatifs tout au long de la crise. Les investissements en commerces représentent 24% du total des investissements immobiliers (11% auparavant) témoignant de l'attrait des investisseurs pour le secteur immobilier commercial qui permet une mutualisation des risques et une diversification des engagements. Au cours de l'année 2010, 62% des actifs de commerces échangés concernent des centres commerciaux (notamment Cap 3000, O'Parinor et Les 4 Chênes), contre 40% en 2009.

La densité en centres commerciaux varie encore significativement entre les régions du fait notamment de l'organisation du territoire (urbanisation), qui détermine la répartition entre centres commerciaux et autres types de commerce. Les régions Rhône-Alpes, PACA et l'arc atlantique sont considérés comme particulièrement dynamiques.

7. ORGANIGRAMME

7.1. Place de l'Emetteur au sein du groupe Carrefour

A la date d'enregistrement du présent Document, Carrefour par l'intermédiaire des sociétés CRFP 13 et CRPF 16 détient 99,16% du capital social et 99,40% des droits de vote de l'Emetteur. L'organigramme simplifié ci-dessous présente l'Emetteur au sein du groupe Carrefour :



7.2. Filiales importantes du Groupe

A la date du présent Document, l'Emetteur détient l'intégralité du capital de la Société du Centre Commercial de Lescar, société en nom collectif, au capital de 1.524,49 Euros, créée le 10 juin 1985, dont le siège social est situé ZI Route de Paris 14120 Mondeville.

L'Emetteur détient en propre un supermarché d'une surface de 1 000 m² situé sur la commune de Forges-les-Eaux (76) et d'un terrain de 120.775 m² à Mondeville (à l'Est de Caen).

La SNC du Centre Commercial de Lescar détient et exploite la galerie commerciale attenante à un hypermarché Carrefour du centre commercial Espace 50 situé à Pau Lescar (64).

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

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation au 31 décembre 2010	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2010	Méthode de consolidation au 31 décembre 2010	% 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%
IG : Intégration globale.					

Les sociétés CPD Informatique et CDP Management ont été dissoutes le 29 janvier 2010.

8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1. Principales immobilisations corporelles existantes ou planifiées

L'Emetteur a pour activité principale l'acquisition, la détention et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux en vue de leur location. Les informations relatives aux actifs immobiliers détenus par l'Emetteur sont présentés ci-dessus au chapitre 6 « Aperçu des activités ».

Les charges afférentes à ces actifs immobiliers sont présentées au chapitre 20 page 69 des comptes consolidés 2010.

8.2. Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation par le Groupe de ses immobilisations

La politique de l'Emetteur en matière de respect de l'environnement, les facteurs de risque ainsi que le régime juridique liés aux aspects environnementaux de la détention par l'Emetteur de ses actifs sont respectivement présentés au chapitre 4 « Facteurs de risques » sous la section 4.1 « Risques liés à l'activité de la Société » sous les sous sections "Risques liés à la réglementation applicable", « Risques liés à l'environnement et à la santé publique » et 4.5 "Risque Environnemental".

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT

Cf chapitre 20 pages 69 et suivantes du présent Document de référence.

Communiqué du 1er mars 2011 : Résultats Consolidés 2010

« Résultats consolidés 2010

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 minoritaires		**0**	**0**

Le Conseil d'administration de la Société, réuni le 1er mars 2011, a examiné et arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2010.

Le 22 juillet 2010, la Société a procédé à l'acquisition d'un terrain à Mondeville. La Société perçoit donc des revenus locatifs de trois actifs, un supermarché à Forges les Eaux, une galerie marchande à Pau Lescar et un terrain un Mondeville logeant un Promocash.

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2 268 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges les Eaux pour 73 milliers d'Euros, de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 096 milliers d'Euros et du terrain de Mondeville pour 99 milliers d'Euros.

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

Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 263 milliers d'Euros et se décomposent en 209 milliers d'Euros d'honoraires, 7 milliers d'Euros de taxes et 47 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître une perte de 488 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges Les Eaux (+ 32 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de la SNC du Centre Commercial de Lescar (- 520 milliers d'Euros) ;

L'exercice clos fait donc apparaître un résultat bénéficiaire de 1 155 milliers d'Euros.

Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 37 400 milliers d'Euros. La Société n'affiche pas de dettes financières au 31 décembre 2010 et sa trésorerie sous forme de disponibilités bancaires ressort à 903 milliers d'Euros. »

Rapport de gestion présenté par le Conseil d'administration sur les comptes au 31 décembre 2010

« Rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration
Comptes consolidés
Comptes sociaux
Exercice 2010

1. Investissements / Désinvestissements

Acquisition d'un terrain à Mondeville

Le 22 juillet 2010, la Société a fait l'acquisition d'un terrain de 120.775 m² à Mondeville (à l'Est de Caen) auprès de la SCI Mondeville 1. Le montant de cette acquisition s'est élevé à 1,65 millions d'euros HT, hors frais 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 horizon 2013 et qui viendra notamment renforcer l'offre de la ZAC de l'Etoile et de Mondeville 2, zones comportant déjà une surface de vente alimentaire exploitée par le Groupe Carrefour.

Dissolution anticipée des sociétés CPD Management et CPD Informatique

Compte tenu des liens en capital existants entre la Société et les société 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 décidé par l'associé unique 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'élève à 2.264, 60 euros.
Sur le plan fiscal, les présentes Transmissions Universelles de Patrimoine ont pris effet rétroactivement au 1er janvier 2010.

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

- SNC du Centre Commercial de Lescar

Au 31 décembre 2010, cette société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 2 096 013 Euros pour un résultat d'exploitation bénéficiaire de 1 595 167 Euros.

Le résultat financier est positif pour 852 Euros et le résultat exceptionnel est également négatif pour 5 003 Euros.

Au 31 décembre 2010, son résultat net est donc bénéficiaire de 1 591 016 Euros.

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

3.1 Commentaires sur les comptes consolidés

3.1.1 Revenus locatifs en 2010

Le 22 juillet 2010, la Société a procédé à l'acquisition d'un terrain à Mondeville.

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2 268 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges les Eaux pour 73 milliers d'Euros, de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 096 milliers d'Euros et du terrain de Mondeville pour 99 milliers d'Euros.

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

3.1.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 263 milliers d'Euros et se décomposent en 209 milliers d'Euros d'honoraires, 7 milliers d'Euros de taxes et 47 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître une perte de 488 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges Les Eaux (+ 32 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de la SNC du Centre Commercial de Lescar (- 520 milliers d'Euros) ;

L'exercice clos fait donc apparaître un résultat bénéficiaire de 1 155 milliers d'Euros.

3.1.3 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 37 400 milliers d'Euros. La Société n'affiche pas de dettes financières au 31 décembre 2010 et sa trésorerie sous forme de disponibilités bancaires ressort à 903 milliers d'Euros.

3.2 Commentaires sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 172 milliers d'Euros correspondant au loyer du magasin de Forges les Eaux pour 73 milliers d'Euros et au loyer du terrain de Mondeville pour 99 milliers d'Euros.

Les autres produits représentent la refacturation des impôts et taxes.

Les charges d'exploitation ressortent à 224 milliers d'Euros et se décomposent en 202 milliers d'Euros d'honoraires, 17 milliers d'Euros d'impôts & taxes, 5 milliers d'Euros de dotations et reprises aux amortissements et provisions

Le résultat financier est positif de 1 323 milliers d'Euros et se déduit principalement des résultats bénéficiaires sur 2010 de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 1 591 milliers d'Euros et d'une dotation aux provisions sur titres des sociétés SNC du Centre Commercial de Lescar pour 272 milliers d'Euros.

Le résultat exceptionnel négatif de 18 milliers d'Euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 23 milliers d'Euros et de produits de cession d'actions propres de 6 milliers d'Euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat bénéficiaire de 1 267 milliers d'Euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 37 081 milliers d'Euros. Au 31 décembre 2010, la Société n'affiche pas de dettes financières et sa trésorerie en application de la convention de trésorerie est de 1 135 milliers d'Euros.

3.3 Echéances des dettes fournisseurs

Échéances des dettes fournisseurs

En k€	31/12/2010	31/12/2009
Moins d'un mois	28	164
Entre un et deux mois	10	227
Total	**38**	**391**

Les solde fournisseur FNP est de 299 K€ au 31/12/09
et 714 K€ au 31/12/2010

4. Affectation du résultat de l'exercice

Il sera soumis à la prochaine assemblée générale l'approbation des 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 bénéficiaire de 1.267.024,50 Euros où la proposition d'affectation du résultat sera faite comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 1.267.024,50 Euros
- venant réduire le report à nouveau débiteur
- report à nouveau débiteur au 31.12.10 7.748.585,65 Euros
- total du report à nouveau débiteur 6.481.561,15 Euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 37.081.393,28 Euros.

Cette période de transition nécessitant pour le Président Directeur Général de gérer les affaires courantes en veillant à ne pas prendre de décisions pénalisantes ou implicantes pour l'avenir, le Conseil d'Administration ne proposera pas de 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 2007	Néant	Néant
Exercice 2008	Néant	Néant
Exercice 2009	Néant	Néant

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

5.1 Programmes de rachat d'actions successifs

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

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 avait, dans sa 10ème 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 remplaçait et annulait l'autorisation précédente de l'Assemblée Générale Mixte du 1er 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 1er décembre 2008 dans sa seizième résolution, ce prix maximum d'achat serait 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'élevait à 50.128.379 (environ 9,44 % du capital).
Le programme de rachat avait une durée de 18 mois à compter de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 juin 2009, soit jusqu'au 24 décembre 2010.
Le 18 mai 2009 dans le cadre du 1er programme de rachat, la Société avait confié la mise en œuvre d'un premier 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 affectés au compte de liquidité.

Suite au lancement des opérations de regroupement le 1er 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 :

1er contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1er contrat, la Société a procédé à l'achat de 965 actions à un cours moyen d'achat de 0,339 euro par titre représentant un coût total de 327,45 euros ;

La Société a également procédé à la vente de 1.174.391 actions à un cours moyen de vente de 0,405 euro par titre représentant une recette totale 476.087,20 euros.

2ème contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2ème contrat, la Société a procédé à l'achat de 115 actions à un cours moyen d'achat de 42,795 euros par titre représentant un coût total de 4.921,53 euros.

La Société a également procédé à la vente de 3 actions à un cours moyen de vente de 43,423 euros par titre représentant une recette totale 130,27 euros.

Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 28 juin 2010 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 25 juin 2010:

L'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010 a, dans sa 9ème 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 24 juin 2009.

Le 28 juin 2010, 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 est fixé à 60 euros sur la nouvelle ligne ISIN N° FR0010828137.

Le montant total maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 15.390.600 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2010, 1.826.376 d'actions propres sur l'ancienne ligne ISIN et 107 actions sur la nouvelle ligne soit 0,34% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 256.344 actions issues du regroupement (environ 9,65 % du capital).

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

1er contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1er contrat, la Société a procédé à l'achat de 1.821 actions à un cours moyen d'achat de 0,266 euro par titre représentant un coût total de 483,65 euros ;

La Société a également procédé à la vente de 5.216 actions à un cours moyen de vente de 0,299 euro par titre représentant une recette totale 1.557,92 euros.

2ème contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2ème contrat, la Société a procédé à l'achat de 687 actions à un cours moyen d'achat de 40,162 euros par titre représentant un coût total de 27.591,62 euros.

La Société a également procédé à la vente de 426 actions à un cours moyen de vente de 40,950 euros par titre représentant une recette totale 17.444,84 euros.

Nombre de titres et parts du capital que la Société détient directement au 31 décembre 2010

Au 31 décembre 2010, la Société détient 1.822.981 actions propres non regroupées et 373 actions propres regroupées représentant environ 0,35 % du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 179 214,77 euros soit un cours moyen d'achat pour les actions non regroupées à 0,09027 euro pour une valeur nominale de 0,01 euro et un cours moyen d'achat pour les actions regroupées à 39,26413 euros pour une valeur nominale de 2 euros.

5.2 Regroupement des actions de la Société

Au 31 décembre 2010, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.647.072 actions et le nombre des actions non regroupées transférées sur le marché VRMR (ISIN FR0004161677) est égal à 1.869.200 actions.

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

En application des dispositions de l'article 223-26 du Règlement Général de l'AMF, nous vous informons que, dans le cadre de des opérations réalisées au cours de l'exercice 2010 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.

5.4 Synthèse de l'évolution du capital social :

	31/10/2008	**31/12/2008**	**07/01/2009**	**31/12/2009**	**31/12/2010**
Capital social	10750 415,60€	530 520,78€	5 312 837,98 €	5 312 836 €	5 312 836 €
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	2 647 072 (actions créées après lancement du regroupement) 1 869 200 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					

5.5 Actionnariat et composition du capital social

Au 31 décembre 2010 et suite au lancement du regroupement des actions de la société depuis le 1er décembre 2009, le capital social se décompose comme suit :

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	
Public	12 590	0,48	2 520 800	0,43	0,43
Total actions créées	2 647 072	100,000000	579 682 800	100,00000	100,00000

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	
Public	46 219	2,47	47 051	2,71	100,00
Total actions non regroupées	1 869 200	100,000000	1 870 032	100,00000	100,00000

Au 31 décembre 2010, les administrateurs de la Société possèdent chacun une action en vertu des prêts de consommation d'actions conclus avec CRFP 13.

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

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

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

5.6 Autorisations financières octroyées au Conseil d'Administration et leur utilisation

Les Assemblées Générales Mixtes des actionnaires de la Société du 1er décembre 2008, 24 juin 2009, 25 juin 2010 ont 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	24/06/2009	24/12/2010 Remplacée par l'autorisation du 25/06/2010
Nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	25/06/2010	25/12/2011
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	25/06/2010	25/08/2012
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 24 juin 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 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 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 28 juin 2010, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une nouvelle autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte 25 juin 2010 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 60 Euros pour les titres regroupés 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 peut consacrer au rachat de ses propres actions ne peut excéder 15 390 600 Euros.

6. Identification et gestion des risques

Le Groupe retient la définition suivante de la gestion des risques telle que défini au sein du Groupe Carrefour:

Dans un environnement incertain et en évolution permanente, une gestion volontariste des risques est un élément essentiel de développement durable de l'activité de la Société.

La gestion des risques est un chantier commun à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Elle vise à être globale et doit couvrir l'ensemble des activités, processus et actifs du Groupe.

La gestion des risques est un dispositif dynamique de la Direction Générale du Groupe, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité.

La Gestion des risques comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques du Groupe qui permet aux dirigeants de maintenir les risques à un niveau acceptable pour le Groupe.

Le risque représente la possibilité qu'un événement survienne et dont les conséquences seraient susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs du Groupe et sa réputation.

La gestion des risques est un levier de management du Groupe qui contribue à :
a) Créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe ;
b) Sécuriser la prise de décision et les processus du Groupe pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
c) Favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe ;
d) Mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques.

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

6.1.1 Risques liés à l'environnement économique

Les principaux actifs du Groupe sont constitués d'actifs immobiliers commerciaux, et notamment d'une galerie commerciale, d'un supermarché et d'un terrain afin de développer un parc d'activités commerciales . 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 le Groupe pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ces loyers ; de même, une baisse du chiffre d'affaires des exploitants des sites que détient ou détiendra le Groupe en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites ;

- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers 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.

6.1.2 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.

6.1.3 Risques liés à l'évaluation du patrimoine immobilier

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

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'ILC ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendements, retenus notamment dans le cadre de la méthode de la capitalisation des revenus.

  Le taux de rendement tient 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 déplafonnements ;
- 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.

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

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 et fiscaux 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 est soumise à un certain nombre de risques, dont notamment un risque de non obtention des autorisations requises, un risque de retard dans les travaux de construction, un risque d'augmentation non budgétée des coûts de réalisation 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.

6.1.5 Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux

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

En outre, l'activité et les résultats opérationnels 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.

6.1.6 Risques liés à la promotion de nouveaux actifs immobiliers

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

- les investissements du Groupe (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à la Société ou à ses partenaires ;

- les projets du Groupe pourraient nécessiter les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers, ses associés ou les copropriétaires au titre des développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ;

- le Groupe pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions intéressantes pour ses projets ;

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;

- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets ;

- les revenus locatifs pourraient être inférieurs à ceux initialement budgétés ou attendu. Les contrats de pré-commercialisation signés avec les enseignes pourraient ne pas être honorés dans les conditions prévues initialement.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ou encore une rentabilité inférieure à celle initialement espérée ce qui pourrait être susceptible de freiner le développement et la stratégie du Groupe et affecter les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

6.1.7 Risques juridiques liés à la réglementation applicable

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

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.

6.1.8 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.

Toute modification substantielle des réglementations applicables au Groupe en matière d'environnement et de santé publique est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives de développement et de croissance ainsi que sur ses résultats. En particulier, si ces réglementations devenaient plus strictes, il pourrait en résulter des coûts supplémentaires pour la Société, 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.

6.1.9 Assurances

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

- les dommages et pertes d'exploitation (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages matériels subis par les biens dont il est propriétaire, quelle qu'en soit leur origine et de quelque nature que ce soit, les frais, préjudices et recours consécutifs à un sinistre, ainsi que les pertes d'exploitation résultant d'un sinistre dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une exclusion) ;

- la responsabilité civile professionnelle du Groupe ; il s'agit de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Groupe pour le cas où sa responsabilité serait recherchée et engagée suite à la survenance d'un sinistre subi par un ou des tiers et dont le Groupe pourrait être à l'origine, tant en cours d'exploitation qu'après livraison. Le Groupe est couvert pour les risques d'atteinte à l'environnement dans le cadre de son programme mondial d'assurance de responsabilité civile ;

- les chantiers de travaux (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages résultant des travaux de construction, de réaménagement ou d'extension initiés par la Société et qui concernent notamment des magasins avec ou sans galerie marchande ou des centres commerciaux).

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

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

6.2 Facteurs de risques financiers

6.2.1 Risque de liquidité et de taux

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

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

6.2.2 Risque de change

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

6.2.3 Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, la Société détenait 1.822.981 actions propres non regroupées et 373 actions propres regroupées représentant 0,35 % du capital, en vue d'animer le marché et aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité et admis aux négociations sur un marché réglementé.

6.3 Actionnaires majoritaires

Au 31 décembre 2010, les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, respectivement environ 93,68% et 5,48% du capital de la Société, soit ensemble de concert environ 99,16% du capital et 99,20% 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.

6.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

A la connaissance 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.

7. 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.

Compte tenu de l'activité du Groupe, les principaux impacts environnementaux identifiés sur lesquels le Groupe a mis en place des actions sont les suivants :

- Prévention des risques liés aux stations services (pollution des sols, hydrocarbures) ;
- Maîtrise des consommations de fluides réfrigérants et d'énergie ;

- Pollution automobile (parking, distribution de carburants moins polluants) ;
- Logistique : réduction des émissions atmosphériques et recherche de transports alternatifs moins polluants ;
- Maîtrise des nuisances pour les riverains (bruit, intégration paysagère) ;
- Gestion des ressources naturelles (ressources halieutiques, bois...) ;
- Réduction de l'impact environnemental des emballages (prise en compte de l'environnement dès la conception de l'emballage, réduction des emballages) ;
- Valorisation des déchets / Recyclage ;
- Gestion de l'eau.

8. Administration et contrôle de la Société

8.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 (4e 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.

8.2 Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux

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

Les membres du Conseil d'administration de la Société ayant exercé leur mandat au cours de l'exercice 2010 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.

8.3 Situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat d'administrateur et de Commissaire aux Comptes ne vient à expiration au cours de cette assemblée.

9. 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.

10. 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.

11. Activités de recherche et développement

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

12. Perspectives d'avenir

Les Conseils d'administration de Carrefour et de la Société se sont réunis le 1er 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 1er janvier 2009 ;
- transfert, au 1er 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.

ANNEXES

Au présent rapport, sont annexés :

- Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices ;
- Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société et durant l'exercice par chacun des mandataires sociaux de la Société ;
- Conformément à l'article L. 225-37 (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.

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 214 738€	1 214 738€	530 520,78€	5 312 836€	5 312 836€
Nbre des actions ordinaires existantes	6 073 690	6 073 690	53 752 078	2 646 704 (actions créées après lancement du regroupement) 1 942 800 actions non regroupées	2 647 072 (actions créées après lancement du regroupement) 1 869 200 actions anciennes non regroupées
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer :					
par conversion d'obligations					
par exercice de droit de souscription	0	0	0	0	0
OPERATIONS & RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	5 500 715€	0€	4 865€	75 223 €	172 443 €
Résultat avant impôts participation des salariés					
et dotation aux amortissements et provisions	-2 397 555€	-1 111 320€	-4 867 077€	1 771 408€	1 584 889 €
Impôts sur les bénéfices	-42 816€	-3 759€	0€	0	0
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés					
et dotation aux amortissements et provisions	-1 478 437€	-1 107 561€	-2 693 000€	-4 884 791€	1 267 025€
Résultat distribué	0€	0€	0€	0	0
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés					
mais avant dotations aux amortissements et provisions	-0,39€	-0,18€	-0,09€	0.003€	0,598€
Résultat après impôts, participation des salariés					
et dotation aux amortissements et provisions	-0,24€	-0,18€	-0,05€	-0.009€	0,479€
Dividendes distribués à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	73	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 414 342€	0€	0€	0	0
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux	1 151 512€	0€	0€	0	0

Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices 2005-2010

COMPOSITION DU CONSEIL	MANDATS EN COURS	DATES DU MANDAT	MANDATS ACHEVES	DATES DU MANDAT
Pascal Duhamel	Président Directeur Général et Administrateur de Carrefour Property Development Président de Carrefour Property International Président de Carrefour Property SAS et membre du comité de Direction Président de Carrefour Property Italia Membre du Conseil de Carrefour Property Espana	2008 - 2014 2008 - Illimité 2009 - Illimité 2009 - 2011 2009 - Illimité	Administrateur ou membre du conseil de surveillance de Compagnie la Lucette, Eurosic, Icade, (SCIC), Foncière des Régions, Dévelopment et Recherche Immobilière Drim SA, Altarea, FEL, Suren SA, MSEOF Finance SARL, MSEOF Holding SARL, MSEOF Manager SARL, Core One SRL, Grupo Lar, Desarollos Lar Sol MS, SL, PuertoRetail Assets, SL, Navalmoral Retail Assets, SL, Puente Genil Retail Assets, SL, Ceuto Retail Assets SL, Puertollano Retail Assets, SL, Lar Sol MS, SL, Carena Inversiones Siglo XXI, SL, Naiaral Inversiones Siglo, XXI, SL, Oraculo de Inversiones Siglo XXI, SL, Inversiones Immobiliarias Lar SA, Global Heimdall, SL, Boeterbloem SL, Gérant de SNC Late, ZEUS Paris Bercy SCS, SNC Latecoere, SNC Caudron, SNC Cortone, Akama SARL, Bercy Restauration SARL, ZEUS SARL, MSGV SARL, ZEUS 4 SAS, ZEUS 7 SAS, SARL Garonne, MSGV SARL, MSIV SNC, SNC Meudon, SNC Vaillant, SCI Gascogne, SARL Breton, SARL Landes, SCI Savigny, Zeus Paris Bercy SAS, TEPIA Président de Morgan Stanley Properties France, M2L Gestion SAS, Milu Investissements Gérant de CPD Informatique et CPD Management	2005 -2008 2005 -2008 2005 -2008 2008 - 2010
Denis André	Administrateur de Carrefour Property Development Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS	2009 – 2014 2009 - Illimité		

Franck Tassan	Administrateur de Carrefour Property Development Administrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Président du Conseil d'administration de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Administrateur de Carrefour Sabanci Président de carrefour Italia Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services Administrateur de Carrefour Asia Administrateur de Presicarre Administrateur de Carrefour South East Asia Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket, Sichuan Carrefour, Jiangsu Yuejia, Shandong Carrefour Commercial, Changzhou Yueda Carrefour Commercial, Qingdao Carrefour Commercial, Nanjing Yuejia Supermarket, Guizhou Carrefour Commercial, Shijiazhuang Carrefour Commercial, Nanchang Yuejia, Commercial, Hebei Baolongcang Carrefour Commercial, Zhuhai Carrefour Commercial, Shanxi YuejiaCommercial, Suzhou Carrefour, Ningbo Carrefour, Hangzhou Carrefour Membre du conseil de surveillance de Pt Carrefour Indonesia Membre du Conseil d'administration de Carrefour Finance Administrateur de Carrefour WC & INDIA	2008 – 2014 2005-2011 2005-Illimité 2007-Illimité 2006-Illimité 2005-2011 2006-2011 2008-2011 2007-2011 2006-Illimité 2008-Illimité 2005-Illimité Illimité 2010-2011 2009-2015 2007-Illimité	Administrateur de Carrefour CP sp zoo Président de Hofidis II Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo	2008-2009 2006-2010 2008-2010

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

Cf chapitre 20 pages 69 et suivants du présent Document de référence.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

L'Emetteur a pour activité principale l'acquisition, la détention et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux en vue de leur location. A ce titre, l'Emetteur ne participe à aucune activité de recherche et développement et ne possède aucun brevet. L'Emetteur considère ne pas être dépendant à l'égard de quelconque marques, brevets ou licences pour son activité ou sa rentabilité.

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

La matérialisation de certains risques décrits au chapitre 4 « Facteurs de risques » peut avoir un impact sur les activités de l'Emetteur.

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

L'Emetteur ne fait pas de prévisions ou d'estimations de bénéfice.

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. Composition et fonctionnement des organes de direction et de contrôle

L'Emetteur est une société anonyme à conseil d'administration. Un résumé des principales dispositions contenues dans les statuts concernant les membres du Conseil d'administration et des organes de direction figure au chapitre 16 intitulé « Fonctionnement des organes d'administration et de direction ».

14.2. Composition du Conseil d'administration et de la direction générale

Par décision du Conseil d'administration en date du 03 octobre 2008, l'absence de dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général a été décidée. Monsieur Pascal Duhamel a été nommé Président Directeur Général.

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 15 mars 2010, Monsieur Patrick Armand a démissionné de ses fonctions d'administrateur. Le Conseil d'administration a décidé de ne pas pouvoir à son remplacement.

L'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de l'Emetteur du 25 juin 2010 a ratifié la cooptation de Monsieur Denis André.

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

14.3. Liens familiaux

Néant.

14.4. Renseignements complémentaires concernant les membres du Conseil d'administration et la direction générale

Monsieur Pascal Duhamel (46 ans) est diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC). Depuis février 2008, il est Directeur Exécutif Immobilier du Groupe Carrefour. De 1998 à 2007, il a été Directeur Europe du fonds immobilier Core au sein de la banque Morgan Stanley. De 1990 à 1997, il a exercé diverses fonctions au sein du groupe Bouygues.

Date de nomination comme Président Directeur Général : 03 octobre 2008.

Adresse professionnelle : 66 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine

Autres mandats : Président de Carrefour Property International, Président de Carrefour Property SAS et membre du comité de Direction, Président de Carrefour Property Italia, membre du conseil de Carrefour Property Espana.

Monsieur Denis André (36 ans) est diplômé de l'Ecoles des Hautes Etudes Commerciales HEC. Il est Directeur Financier de Carrefour Property depuis juillet 2009 après avoir été Directeur du Contrôle de Gestion. Il a exercé diverses fonctions financières au sein du groupe General Electric (GE) entre 2003 et 2008. Il a été senior Associate puis Audit Manager chez PricewaterhouseCoopers (PwC) entre 1997 et 2002.

Date de cooptation comme administrateur : 31 juillet 2009.

Date de ratification en assemblée générale : 25 juin 2010.

Adresse professionnelle : 66 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine

Autres mandats : Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS.

Monsieur Franck Tassan (44 ans) est diplômé en droit et en International Business Law. Depuis 2003, il est Directeur Juridique du Groupe Carrefour. De 1996 à 2002, il a exercé successivement les fonctions de juriste international senior et de Directeur Juridique International, Fusions & Acquisitions. De 1989 à 1996, il a exercé les fonctions de juriste au sein de la division des contrats internationaux de PSA Peugeot Citroën.

Date de nomination comme administrateur : 03 octobre 2008.

Adresse professionnelle : 33 avenue Emile Zola – 92100 Boulogne-Billancourt

Autres mandats : Président de Carrefour Italia (Italie), de Carrefour RUS (Russie), Administrateur de Carrefour Belgium (Belgique), Carrefour Polska, (Pologne), Intercross Roads UK (Grande Bretagne), Carrefour Sabanci (Turquie), Carrefour Finance (Belgique), représentant de la société Carrefour Italia au conseil d'administration de GS (Italie).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années :

COMPOSITION DU CONSEIL	MANDATS EN COURS	DATES DU MANDAT	MANDATS ACHEVES	DATES DU MANDAT
Pascal Duhamel	Président Directeur Général et Administrateur de Carrefour Property Development Président de Carrefour Property International Président de Carrefour Property SAS et membre du comité de Direction Président de Carrefour Property Italia Membre du Conseil de Carrefour Property Espana	2008 - 2014 2008 - Illimité 2009 - Illimité 2009 - 2011 2009 - Illimité	Administrateur ou membre du conseil de surveillance de Compagnie la Lucette, Eurosic, Icade, (SCIC), Foncière des Régions, Dévelopment et Recherche Immobilière Drim SA, Altarea, FEL, Suren SA, MSEOF Finance SARL, MSEOF Holding SARL, MSEOF Manager SARL, Core One SRL, Grupo Lar, Desarollos Lar Sol MS, SL, PuertoRetail Assets, SL, Navalmoral Retail Assets, SL, Puente Genil Retail Assets, SL, Ceuto Retail Assets SL, Puertollano Retail Assets, SL, Lar Sol MS, SL, Carena Inversiones Siglo XXI, SL, Naiaral Inversiones Siglo, XXI, SL, Oraculo de Inversiones Siglo XXI, SL, Inversiones Immobiliarias Lar SA, Global Heimdall, SL, Boeterbloem SL, Gérant de SNC Late, ZEUS Paris Bercy SCS, SNC Latecoere, SNC Caudron, SNC Cortone, Akama SARL, Bercy Restauration SARL, ZEUS SARL, MSGV SARL, ZEUS 4 SAS, ZEUS 7 SAS, SARL Garonne, MSGV SARL, MSIV SNC, SNC Meudon, SNC Vaillant, SCI Gascogne, SARL Breton, SARL Landes, SCI Savigny, Zeus Paris Bercy SAS, TEPIA Président de Morgan Stanley Properties France, M2L Gestion SAS, Milu InvestissementsGérant de CPD Informatique et CPD Management	2005 -2008 2005 -2008 2005 -2008 2008 - 2010

Denis André	Administrateur de Carrefour Property Development Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS	2009 – 2014 2009 - Illimité		
Franck Tassan	Administrateur de Carrefour Property Development Administrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Président du Conseil d'administration de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Administrateur de Carrefour Sabanci Président de carrefour Italia Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services Administrateur de Carrefour Asia Administrateur de Presicarre Administrateur de Carrefour South East Asia Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket, Sichuan Carrefour, Jiangsu Yuejia, Shandong Carrefour Commercial, Changzhou Yueda Carrefour Commercial, Qingdao Carrefour Commercial, Nanjing Yuejia Supermarket, Guizhou Carrefour Commercial, Shijiazhuang Carrefour Commercial, Nanchang Yuejia, Commercial, Hebei Baolongcang Carrefour Commercial, Zhuhai Carrefour Commercial, Shanxi YuejiaCommercial, Suzhou Carrefour, Ningbo Carrefour, Hangzhou Carrefour Membre du conseil de surveillance de Pt Carrefour Indonesia Membre du Conseil d'administration de Carrefour Finance Administrateur de Carrefour WC & INDIA	2008 – 2014 2005-2011 2005-Illimité 2007-Illimité 2006-Illimité 2005-2011 2006-2011 2008-2011 2007-2011 2006-Illimité 2008-Illimité 2005-Illimité Illimité 2010-2011 2009-2015 2007-Illimité	Administrateur de Carrefour CP sp zoo Président de Hofidis II Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo	2008-2009 2006-2010 2008-2010

14.5. Informations judiciaires

Au cours des cinq dernières années, à la connaissance de l'Emetteur, aucun membre du Conseil d'administration visé au paragraphe 14.2 du présent chapitre ci-dessus n'a fait l'objet de ou n'a été associé à :

- une condamnation pour fraude ;
- une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- une incrimination et/ou une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels) ;
- une interdiction ou un empêchement par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur

14.6. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale

Les administrateurs actuels de l'Emetteur exercent d'autres fonctions au sein d'autres sociétés du Groupe Carrefour (voir paragraphe 14.4 du présent chapitre ci-dessus), dont certaines ont des relations contractuelles avec l'Emetteur ou développent des activités dans le même secteur d'activité que l'Emetteur. A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas d'autres risques de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'Emetteur, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre du Conseil d'administration.
A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucune restriction acceptée par un membre du Conseil d'administration ou de la direction concernant la cession, dans un laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'Emetteur. Il est rappelé que chacun des administrateurs de l'Emetteur ne possède, à la date du présent document, qu'une seule action de l'Emetteur conformément à l'article 12 des Statuts de l'Emetteur.

15. REMUNERATION ET AVANTAGES

15.1. Rémunérations des administrateurs et dirigeants

Les membres actuels du Conseil d'administration de l'Emetteur n'ont perçus, à la date du présent Document, aucune rémunération de la part de l'Emetteur au titre de leurs fonctions au titre des exercices 2010, 2009, 2008.

Il est précisé que Monsieur Pascal Duhamel, Président Directeur Général de la Société, ne cumule aucun contrat de travail avec son mandat social qui serait conclu avec l'Emetteur. Aucune indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou relatives à une clause de non concurrence n'est donc prévue à ce titre.

15.2. Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants

L'Emetteur n'a enregistré aucun engagement de retraite pour ses mandataires sociaux.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration figurent au paragraphe 14.2 du présent chapitre.

16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à l'Emetteur ou à l'une quelconque de ses filiales

A la date du présent Document, il n'existe pas de conventions conclues entre les membres du Conseil d'administration et l'Emetteur ou l'une de ses filiales.

16.3. Comités du Conseil d'administration

Dans sa séance du 3 octobre 2008, le Conseil d'administration de l'Emetteur a adopté un règlement intérieur du Conseil d'administration prévoyant notamment la possibilité de mise en place d'un comité d'audit, d'un comité des rémunérations ainsi que d'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.

16.4. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

La Société est une entité sous le contrôle indirect de Carrefour, laquelle applique les principes du gouvernement d'entreprise tels que présentés dans le Code AFEP-MEDEF.

La Société n'a pas suivi les principes de gouvernance suivants :

- équilibre dans la composition du conseil entre femmes et hommes : le rapport du Président sur le contrôle interne figurant ci-après précise « le Conseil ne comprend aucune femme, toutefois il comprend un nombre restreint de membres » ;
- présence d'administrateurs indépendants : le rapport du Président sur le contrôle interne figurant ci-après précise : « le conseil ne comporte pas d'administrateur indépendant et tous les membres exercent des fonctions au sein du Groupe Carrefour » ;
- mise en place de comités du conseil : le rapport du Président sur le contrôle interne figurant ci-après précise « A ce jour, aucun comité n'a été mis en place par le Conseil d'administration, lequel a assuré les missions des différents comités.

16.5. 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 l'Emetteur et par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration adopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 3 octobre 2008 prévoit notamment que certains actes requièrent l'autorisation préalable du Conseil d'administration lorsqu'ils excèdent certains seuils, dont notamment les acquisitions de participation, certains investissements ou désinvestissements sur un actif immobilier, les constitutions de sûretés, les emprunts ou prêts et la signature de certains contrats, accords ou transactions. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le Comité d'Investissement prévu au règlement intérieur du Conseil d'administration serait mis en place, certains actes requerront un avis favorable et préalable dudit Comité.

16.6. Contrôle interne

Carrefour Property Development s'appuie comme le Groupe Carrefour sur le Cadre de Référence recommandé par l'AMF le 23 janvier 2007 et mis à jour le 14 juin 2010.

La société Carrefour Property Development appartenant à la Direction Carrefour Property Groupe en tant que direction opérationnelle du Groupe Carrefour est soumise aux règles du Groupe Carrefour et bénéficie également des moyens mis à disposition par le Groupe Carrefour.

Conformément aux articles L. 225-37 et L. 225-235 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration de l'Emetteur et les commissaires aux comptes de l'Emetteur ont rendu compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au titre de l'exercice 2010. Les rapports des commissaires aux comptes et du Président sont reproduits ci-dessous.

Pour la lecture du rapport ci-après, les définitions suivantes sont précisées :

Société : Carrefour Property Development ;

Groupe : la société Carrefour Property Development et sa filiale consolidée, la SNC du Centre commercial de Lescar ;

La Direction Carrefour Property Groupe est une direction opérationnelle définie par le Groupe Carrefour comme un opérateur métier au service des pays. Cet opérateur métier opère sur un périmètre géographique spécifique. Il est un centre de profits placés sous une ligne hiérarchique distincte de celle du Directeur Exécutif des pays du Groupe Carrefour. Il est placé sous la ligne hiérarchique de Pascal Duhamel, Directeur Exécutif Carrefour Property. La société Carrefour Property Development fait partie de cette direction opérationnelle.

16.6.1. Rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne

« 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 2010

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 est une entité sous le contrôle indirect de Carrefour, laquelle applique 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 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 au plus conformément aux Statuts.

Le Conseil ne comprend aucune femme toutefois il comprend un nombre restreint de membres.

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 2010 et depuis la clôture de l'exercice

L'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société du 25 juin 2010 a ratifié la cooptation de Monsieur Denis André coopté par décision du Conseil d'administration le 31 juillet 2009.

Le 15 mars 2010, Monsieur Patrick Armand a démissionné de ses fonctions d'administrateur. Le conseil d'administration a décidé de ne pas pourvoir à son remplacement.

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 ces 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 :

    - L'acquisition ou la vente d'un terrain ;
    - L'acquisition ou la vente d'un bâtiment existant ;
    - L'acquisition ou la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble ;

  - Un contrat de construction :

    - Un contrat de promotion immobilière ;
    - Un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
    - Un contrat de maîtrise d'œuvre ;

  - La location :

    - La location ou promesse de location d'un terrain ou d'un bâtiment existant ;
    - La location ou promesse de location d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ;
    - 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 serait 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 serait requis.

1.1.5 Travaux du Conseil d'administration

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

Les principaux travaux du Conseil ont porté sur :

- L'examen du Chiffre d'Affaires du premier et troisième trimestre 2010 ;
- L'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009 ainsi que la convocation de l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur les comptes de cet exercice ;
- La mise en œuvre d'un nouveau programme de rachat d'actions;
- L'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2010 ;
- Autorisation préalable dans le cadre de l'acquisition du terrain de Mondeville.

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 2010 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 2010, la Société et les sociétés comprises dans le périmètre de consolidation sont :

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

Les sociétés CPD Management et CPD Informatique ont été dissoutes par anticipation par décision de l'associé unique en date du 29 janvier 2010 avec un délai d'opposition qui a pris fin au 28 février 2010.

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.
Sur l'année 2010, le Groupe Carrefour a décidé de renforcer son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques pour améliorer la maitrise de ses activités en menant plusieurs projets majeurs, tant organisationnels qu'opérationnels notamment :

- la formalisation et l'actualisation de règles de fonctionnement par la mise en place des « Règles Groupe » ;
- la réalisation d'une démarche d'évaluation des risques;
- l'enrichissement et la mise à jour du questionnaire d'autoévaluation comptable et financier ;
- la diffusion d'un Code de conduite professionnelle ;
- -la mise en place de Comités éthiques

Le Groupe Carrefour s'appuie sur le Cadre de Référence recommandé par l'AMF le 23 janvier 2007 et mis à jour le 14 juin 2010 exception faite des activités de financement qui sont soumises à la réglementation bancaire et financière et pour lesquelles le cadre de contrôle interne est celui défini par le règlement n°97-02.

Tel que défini au sein du Groupe Carrefour, le Contrôle Interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société.

Il comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de chaque société qui :

- Contribue à la maitrise de ses activités, à l'efficacité des ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ;
- Doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité ;

Le dispositif vise plus particulièrement à assurer :
a) La conformité aux lois et règlements ;
b) L'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ;
c) Le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
d) La fiabilité des informations financières.

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne aussi bien conçus et aussi bien appliqués soient-ils, ne peuvent fournir une garantie absolue quant à la réalisation des objectifs du Groupe.
La probabilité d'atteindre ces objectifs ne relève pas de la seule volonté du Groupe. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système et processus. Ces limites résultent de nombreux facteurs, notamment des incertitudes du monde extérieur, de l'exercice de la faculté de jugement ou de dysfonctionnements pouvant survenir en raison de défaillances techniques ou humaines ou de simples erreurs.
Le choix de traitement d'un risque s'effectue notamment en arbitrant entre les opportunités à saisir et le coût des mesures de traitement du risque, prenant en compte leurs effets possibles sur l'occurrence et/ou les conséquences du risque, ceci afin de ne pas entreprendre des actions inutilement coûteuses.

2.2 La Direction Carrefour Property Groupe, un opérateur métier, centre de profits au sein du Groupe Carrefour

La direction opérationnelle Carrefour Property Groupe avec une spécificité métier forte est un opérateur métier au sein du Groupe Carrefour.

Le Directeur Exécutif Carrefour Property Groupe est :

- responsable du développement et de la rentabilité des activités placées sous sa ligne hiérarchique directe,
- dispose des ressources et des moyens nécessaires à l'exercice de cette responsabilité.

La Direction Carrefour Property Groupe est dirigée par une équipe de direction qui comprend des responsables opérationnels et des responsables fonctionnels nécessaires à l'exercice de l'activité.

2.3 Environnement de contrôle interne

2.3.1. Organisation du Groupe

Le Groupe n'employant pas de salarié, il s'appuie sur le personnel et les compétences du Groupe Carrefour de par la mise en place de contrats de prestations de services, notamment avec d'autres sociétés faisant partie de la Direction Carrefour Property Groupe aussi bien dans le cadre des activités de gestion des actifs que de la gestion locative. Les fonctions administratives, financières et juridiques ne sont pas centralisées au sein de la Direction Carrefour Property Groupe. Des contrats de prestations de services pour les fonctions supports sont en places avec d'autres sociétés du Groupe Carrefour.

2.3.2 Responsabilités et pouvoirs clairement définis

Les cadres de la Direction Carrefour Property Groupe à tous les niveaux exercent leurs responsabilités dans les limites de leurs fonctions préalablement définies. Chaque responsable est juge de ce qu'il doit faire pour atteindre les objectifs convenus en s'adaptant aux circonstances. La liberté d'initiative que suppose cette conception de la responsabilité requiert l'observation de règles de limitations de pouvoirs, notamment celles concernant les engagements vis-à-vis des tiers.
Le Groupe privilégie la ligne hiérarchique opérationnelle qui est pleinement responsable du développement rentable et maîtrisé de la Direction Carrefour Property Groupe. De plus, la ligne hiérarchique opérationnelle est maître d'œuvre des interventions des lignes fonctionnelles.
Les employés et leur encadrement de la Direction Carrefour Property Groupe disposent, respectivement, de définitions de tâches et de fonctions et de listes de points de contrôle permettant de maintenir un degré d'exigence compatible avec les engagements pris.

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

Des pouvoirs spéciaux peuvent également être octroyés pour la gestion d'opérations spécifiques.

2.3.3 Ressources humaines

Le Groupe n'a pas de salarié au 31 décembre 2010.

2.3.4 Systèmes d'information

Depuis l'acquisition de la Société, 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 Altaix et d'autres applications développées au sein de la Direction Carrefour Property Groupe afin de répondre aux besoins d'analyse et de reporting des différents métiers du Groupe.

2.3.5 Procédure, mode opératoire et outils mis à la disposition de la Direction Carrefour Property Groupe

2.3.5.1 Les Valeurs du Groupe Carrefour applicable à la Direction Carrefour Property Groupe

Afin de développer une culture commune, le Groupe Carrefour a défini sa Raison d'Etre, exprimée au travers de 3 Valeurs « Engagés, positifs et attentionnés » et de 10 Convictions. Ces éléments sont décrits dans le Guide des valeurs du Groupe, remis aux salariés à l'occasion de leur embauche et expliqués lors de formations spécifiques sur ce thème.

2.3.5.2 Les règles du Groupe Carrefour applicable à la Direction Carrefour Property Groupe

La Direction Générale du Groupe Carrefour a souhaité redéfinir les règles de fonctionnement qui régissent le Groupe Carrefour et les formaliser afin :

- D'assurer la bonne gouvernance du Groupe Carrefour,
- De donner confiance dans l'entreprise,
- De permettre une gestion efficace des activités.

Ce référentiel des règles Groupe est composé de 395 règles incontournables relatives à l'organisation et au contrôle des activités. Une partie de ces règles s'imposent à la Direction Carrefour Property Groupe en tant qu'opérateur métier qui avait l'obligation de les metttre en œuvre à partir de septembre 2010.

L'application du référentiel des règles est de la responsabilité de la Direction Carrefour Property Groupe pour les règles qui s'appliquent à elle en tant qu'opérateur métier.

Le Directeur Audit & Risk Management du Groupe s'est assurée de la mise en place du référentiel au sein du Groupe et de l'appropriation des règles par tous les opérationnels.
Les Seniors Directeurs de l'ensemble de la Direction Carrefour Property Groupe ont signé une lettre d'engagement quant à leurs respects.

2.3.5.3 Code de conduite professionnelle

La Direction Générale du Groupe Carrefour a décidé de formaliser et de porter à la connaissance de tous les collaborateurs son Code de Conduite Professionnelle.

Composé de 10 principes fondamentaux, ce code établit le cadre de référence dans lequel les collaborateurs du Groupe Carrefour doivent exercer leurs activités en ayant pour priorité le respect de l'éthique et de la légalité. Il décrit les comportements attendus de chaque collaborateur de l'entreprise, quel que soit le lieu ou l'entité où il travaille.

Garants du déploiement et de la bonne application du Code de Conduite Professionnelle au sein de son périmètre, la Direction Carrefour Property Groupe a été informée et responsabilisée dans le cadre d'un courrier du Directeur Général du Groupe Carrefour en juillet 2010.

Après l'envoi du kit de communication à la Direction Carrefour Property Groupe en octobre 2010, le déploiement du Code de Conduite Professionnelle a été engagé, dans le respect des processus éventuels d'information et de consultation des partenaires sociaux et des instances représentatives du personnel.

La Direction Carrefour Property Groupe a déjà traduit le Code de Conduite Professionnelle et débuté la diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs par les lignes hiérarchiques.

Cette démarche se poursuivra en 2011 avec le déploiement d'un e-learning destiné à former l'ensemble des cadres du Groupe.
Pour faciliter l'appropriation des principes par l'ensemble des collaborateurs, un kit de déploiement sera également mis à disposition des managers pour qu'ils puissent échanger avec leurs équipes sur des problématiques concrètes proches de leur quotidien.

2.3.5.4 Pratiques

Des bases documentaires contenant des procédures et modes opératoires pour tous les métiers et sous-métiers liés à l'immobilier en France, ont été identifiés et sont en cours de rédaction et de validation . Ces bases seront disponibles sur les différents sites Intranet au sein du Groupe et consultables auprès des responsables de chaque métier.

2.4 Dispositif de gestion des risques

Définition

Le Groupe retient la définition suivante de la gestion des risques telle que défini au sein du Groupe Carrefour:

Dans un environnement incertain et en évolution permanente, une gestion volontariste des risques est un élément essentiel de développement durable de l'activité.

La gestion des risques est un chantier commun à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Elle vise à être globale et doit couvrir l'ensemble des activités, processus et actifs de la Direction Carrefour Property Groupe.

La gestion des risques est un dispositif dynamique de la Direction Carrefour Property Groupe, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité.

La Gestion des risques comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques de la Direction Carrefour Property Groupe qui permet aux dirigeants de maintenir les risques à un niveau acceptable pour la Direction.

Le risque représente la possibilité qu'un événement survienne et dont les conséquences seraient susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Direction Carrefour Property Groupe et sa réputation.

La gestion des risques est un levier de management de la Direction Carrefour Property Groupe qui contribue à :
a) Créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe ;
b) Sécuriser la prise de décision et les processus du Groupe pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
c) Favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe ;
d) Mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques

2.4.1 Cadre organisationnel

Une vision partagée des enjeux et une coordination optimale sont des éléments fondamentaux d'une gestion des risques efficace dans un environnement complexe.

La gestion des risques est ainsi adaptée à la structure décentralisée du Groupe.

La maîtrise de l'exposition aux risques décentralisés repose sur les responsables de la Direction Carrefour Property Groupe en tant que centre de profits, 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 et de mettre à jour la cartographie des risques majeurs. Conformément aux règles, celle-ci doit être transmise à l'Audit Interne Groupe Carrefour.

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

Les Directeurs métiers de la Direction Carrefour Property Groupe dans leur rôle de garant et moteur de progrès, en coordination avec le Directeur Audit & Risk Management du Groupe identifient trimestriellement des risques et proposent un plan d'action à leur ligne hiérarchique en vue de les maîtriser.

Conformément au référentiel des règles Groupe, la Direction Carrefour Property Groupe doit notamment mettre en place une organisation coordonnée de la prévention des risques, responsable de la sécurité de l'entreprise et de toutes les personnes présentes sur l'ensemble des sites. Cette coordination se matérialise notamment par des rencontres régulières entre le Directeur Audit & Risk Management du Groupe et le département Risk & Compliance du Groupe Carrefour pour l'amélioration permanente de la gestion de la sécurité.

Cette organisation est placée sous la responsabilité du Directeur Audit & Risk Management dont les missions, les responsabilités et les principes d'actions sont définis par la Direction Générale du Groupe.

Des mesures de prévention incluant un planning de maintenance des actifs est en cours de mise en place dans le respect des règlementations locales contre :
- Les incendies,
- Les intrusions,
- Les accidents des personnes (salariés, clients, tiers…),
- Les problèmes de structure des actifs.

Dans ce cadre, le Directeur Audit & Risk Management du Groupe s'appuie sur la Direction Risks & Compliance du Groupe Carrefour qui a pour mission :
- De développer une culture de gestion des risques et de l'éthique notamment dans le cadre du développement de cadres de références et d'outils communs de gestion des risques pour la Direction Carrefour Property Groupe,
- D'assurer la coordination de la gestion de crise.

2.4.2 Cartographie des risques majeurs

L'évaluation des risques est un élément clé du contrôle interne car il est destiné à fournir à la Direction une vue des évènements qui pourraient influer sur la réalisation des objectifs. La capacité à identifier, évaluer et gérer les risques est souvent révélatrice de la capacité d'une organisation à réagir et à s'adapter au changement. L'évaluation des risques permet donc aux organisations de reconnaitre rapidement les effets indésirables potentiels, d'être plus proactif et prospectif et d'établir des réponses appropriées aux risques, réduisant ainsi les surprises, les coûts ou pertes associés à des perturbations d'affaires.
En 2010, la Direction Générale a décidé de renforcé son dispositif d'évaluation des risques au niveau du Groupe pour :
- Obtenir un consensus sur une vision globale des enjeux et se concentrer sur les enjeux majeurs ;
- Organiser la transversalité et formaliser un langage commun et une approche homogène ;
- Hiérarchiser les risques er déterminer les actions prioritaires ;
- Optimiser l'allocation des ressources pour la prévention, l'assurance et les autres couvertures financières ;
- Définir le niveau de risque raisonnable de prise de risque (équilibre risque /opportunités).

2.4.2.1 Identification des risques

Le processus d'évaluation des risques a été coordonné par le Directeur Audit & Risk Management du Groupe.
La matrice des risques a été actualisée pour tenir compte des évolutions de l'environnement économique et réglementaire, des évolutions de son organisation et de ses activités.
Sur la base de cette mise à jour, il a été identifié des risques segmentés de la façon suivante :
- En risques hexogènes, opérationnels et de Back Office ;
- Par processus majeurs de l'entreprise.

Les catégories de risques identifiés sont les suivantes :

- Risques externes ou risques liés à l'environnement extérieur ;
- Risques de contrôle ou risques liés à la mise en place de la stratégie ;
- Risques comptables financiers ;
- Risques juridiques et contractuels ou risques liés à des conditions contractuelles ou à l'application de la loi ;
- Risques liés aux systèmes d'information ou risques résultant d'erreurs ou dysfonctionnement du système informatique ;
- Risques éthiques et d'image ou risques résultant d'un manquement aux règles d'éthique, de la fraude ou d'un comportement ayant pour conséquence une perception négative de l'entreprise ;
- Risque liés aux process et procédures ;
- Risques techniques incluant les risques techniques, technologiques, environnementaux et sécuritaires.

2.4.2.2 Analyse des risques

L'analyse des risques a reposé sur 3 critères de cotations :
- L'impact du risque ;
- La probabilité de survenance ;
- Le dispositif de contrôle mis en place pour réduire l'impact ou la probabilité du risque.

Une analyse a été réalisée à partir d'entretiens menés par le Directeur Audit & Risk Management du Groupe. Cette analyse a permis d'identifier 15 risques majeurs dans les différents pays dans lesquels opère le Groupe et a été présentée et validée par le Comité Exécutif du Groupe trimestriellement dans le cadre des revues de performance.

2.4.2.3 Traitement du risque

A l'issue de ces identifications et de ces analyses des plans d'actions sont arrêtés par le Directeur Audit & Risk Management du Groupe.

2.4.3 Pilotage en continu du dispositif de gestion des risques

En 2011, la mise à jour de la cartographie des risques majeurs sera prise en charge par la Direction Carrefour Property Groupe dans le cadre de la réflexion annuelle sur les plans stratégiques et des revues de performance trimestrielles.

En outre, pour la campagne 2011, la Direction Carrefour Property Groupe se verra communiquer par la Direction de l'Audit Interne du Groupe Carrefour au cours du 1er trimestre 2011, une trousse d'outils à la méthodologie d'évaluation des risques du Groupe utilisée lors de la première vague 2010.

Cette trousse, comprendra les éléments suivants :

- Une présentation de l'approche ;
- Une échelle de notation ;
- Une synthèse avec tous les risques à répertorier par la Direction Carrefour Property Groupe ;
- Un tableau de bord pour la surveillance de ses risques majeurs et de ses plans d'action.

2.4.4 Gestion de crise

La Direction Risks & Compliance du Groupe Carrefour a défini et communiqué à la Direction Carrefour Property Groupe des standards en matière de gestion de crise (« Ticket minimum ») permettant à cette dernière de mettre en place des procédures adaptées à sa situation. Ces principes sont repris dans le référentiel des règles Groupe.

Pour assurer une diffusion adaptée et homogène des bonnes pratiques et outils, un site extranet a été déployé par la Direction Risks & Compliance et la Direction Communication Groupe Carrefour : « Carrefouralert ». Ce site rassemble notamment les coordonnées des coordinateurs de gestion de crise et de communication de crise, les fiches pratiques et fiches réflexes, les outils de prévention ainsi que de nombreuses informations utiles.

La Direction Carrefour Property Groupe a également élaboré un Guide de premiers réflexes en cas de crise diffusé sur l'Intranet de Carrefour Property.

2.5 Activités de contrôle répondant à ces risques

Les activités de contrôles visent à s'assurer de la bonne mise en œuvre et du respect des procédures de contrôle interne.

2.5.1 Le processus des investissements liés à l'expansion

Les projets d'investissements sont soumis à une procédure de validation visant à s'assurer de leur conformité avec les axes stratégiques et les critères de rentabilité.

En 2010, des améliorations ont été apportées :

- Une meilleure coordination entre la Direction Carrefour Property Groupe et le Groupe Carrefour,
- La mise en place de cinq comités destinés à coordonner le processus d'expansion :
- Le Comité Stratégique qui a pour objectif d'établir un plan stratégique pays (Plan pluriannuel sur 5 ans), la préparation et la validation de la feuille de route pour l'année N pour chaque métier de la Direction Carrefour Property Groupe ;
- Le Comité Développement (Super et Hyper) qui a pour objectif de définir et de mettre en œuvre la stratégie de lobbying des opérations immobilières du Groupe Carrefour. Il permet d'échanger sur tous les projets immobiliers des propriétaires et des exploitants. Il fixe un accord ferme sur les conditions de projets mixtes Groupe Carrefour et Groupe ;
- Le Comité d'Investissement Pays qui a pour objectif la validation d'un investissement inferieur à 150 000 Euros ;
- Le Comité d'Investissement Foncière (CIF) qui a pour objectif la validation d'un investissement compris entre 150 000 Euros et 5 millions Euros (Groupe Carrefour + Groupe) ou la validation de la partie Groupe pour un projet >5 Millions Euros qui sera soumis en Comité d'Investissement Groupe ;
- Le Comité d'investissement Groupe (CIG) qui a pour objectif la validation d'un investissement supérieur à 5 Millions Euros.
- Des critères d'évaluation des projets plus complets,
- Un renforcement de la fiabilité des projections au moyen de règles de réévaluation des projets et d'une revue de la performance trimestrielle dès le premier trimestre suivant la livraison des projets.

2.5.2 Le Comité Ethique

Dans le cadre du déploiement du Code de conduite professionnelle du Groupe Carrefour, un Comité Ethique de la Direction Carrefour Property Groupe a été constitué pour garantir le respect des principes Groupe.

Ce comité rend compte au Comité Ethique Groupe quant à la diffusion, à la compréhension et au respect du code de conduite professionnelle.

Le Comités Ethique de la Direction Carrefour Property Groupe est l'instance locale du contrôle et de d'application des principes de conduite professionnelle. Son fonctionnement et sa composition sont définis dans la charte diffusée par le Comité Ethique Groupe Carrefour.

Le Comité Ethique de la Direction Carrefour Property Groupe est composé de 4 membres nommés par la Direction Carrefour Property Groupe :

- Le Directeur des Ressources Humaines qui assure la présidence ;
- Le Directeur Développement International qui assure également le secrétariat ;
- Le Directeur France;
- Le Directeur Développement Espagne.

Le Comité Ethique de la Direction Carrefour Property Groupe décline les politiques et les grandes orientations décidées par le Comité Ethique Groupe Carrefour. Il est chargé de rendre des avis sur les questions éthiques de son activité. Il s'appuie sur des dispositifs d'alerte permettant de détecter des comportements contraires au Code de conduite professionnelle du Groupe Carrefour.

Le Comité Ethique de la Direction Carrefour Property Groupe transmet au Comité Ethique du Groupe Carrefour un rapport au moins semestriel sur l'éthique dans son périmètre, reprenant notamment les démarches de diffusion du code de conduite professionnelle et de sensibilisation engagées, une synthèse des alertes ou cas identifiés, et les actions correctives menées.

Toute problématique ou alerte éthique concernant un expatrié, un cadre dirigeant ou un membre du Comité Exécutif de la Direction Carrefour Property Groupe doit être immédiatement signalé pour information au Comité Ethique Groupe qui pourra le cas échéant demander une information régulière concernant le traitement de l'alerte.

2.5.3 Revues de performance et reporting

Le suivi de l'activité et des projets est assuré dans le cadre de revues de performance mensuelles.

Afin de permettre à chacun de prendre la mesure de sa contribution chiffrée et de l'importance de sa responsabilité en matière de contrôle interne, le Groupe s'appuie sur un processus unique et homogène de fixation d'objectifs et d'analyse de la performance.

Les objectifs sont fixés annuellement dans le cadre du processus budgétaire à partir d'un plan stratégique pluriannuel. Ce processus est organisé autour de la remontée de données budgétaires à partir des niveaux de responsabilité appropriés.

Le budget est mensualisé pour que chacun à chaque niveau puisse suivre sa performance tout au long de l'année. Il comprend des éléments commerciaux et financiers ainsi que des indicateurs de performance adaptés. Au cours de l'année, les investissements prévus au budget font l'objet d'études de rentabilité actualisées et d'autorisations spécifiques.

Un contrôle de l'unicité entre les données comptables et de gestion est réalisé lors de chaque arrêté.

Le périmètre de ce reporting (entités, modes de consolidation, pourcentage d'intérêt…) est identique à celui retenu pour les arrêtés consolidés du Groupe Carrefour. Ainsi, le Groupe utilise pour ses décisions de gestion les mêmes résultats que ceux issus de sa comptabilité consolidée. Ces mêmes chiffres sont utilisés à chaque arrêté, lors des arrêtés semestriels, pour la communication financière.

Chaque mois les performances réalisées sont comparées aux performances prévues dans le budget et à celles réalisées l'année précédente.

Le contrôle de gestion est présent pour assister les managers dans l'élaboration et le suivi des budgets, participer aux phases de validation, proposer les plans d'action rendus nécessaires par les écarts constatés dans son exécution et d'une manière générale être garant de la fiabilité de l'ensemble du processus et des données financières qui en sont issues.

2.6 Pilotage et surveillance du dispositif

2.6.1 Pilotage managérial

Le pilotage du contrôle interne par le management s'effectue en permanence et au quotidien dans la mesure où l'activité commerciale requiert une vigilance de tous les instants.

Les revues de performance contribuent à la surveillance régulière du dispositif à chaque niveau de management.

Le Directeur Exécutif et le Directeur Financier de la Direction Carrefour Property Groupe attestent formellement chaque année de la qualité du contrôle interne de la Direction qu'ils dirigent.

2.6.2 Audit Interne

Le Groupe a créé une direction d'Audit & Risk Management composée d'une personne, placée sous la responsabilité du Président Directeur Général de la Société. Ses principales missions ont porté sur la rédaction des procédures et contrôles par activité, l'identification et l'évaluation des risques majeurs pour la Direction Carrefour Property Groupe et la coordination de l'application des règles du Groupe Carrefour au sein de 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.

Mission de l'Audit Interne

L'Audit Interne participe à l'évaluation de la maîtrise du contrôle interne de l'ensemble des activités. Cette mission est assurée de manière indépendante vis-à-vis du management.

Cette évaluation porte en particulier sur les aspects suivants :

- La fiabilité et l'intégrité des informations financières et opérationnelles ;
- L'efficacité et l'efficience des opérations ;
- La protection du patrimoine ;
- Le respect des lois, règlements et contrats.

3. Eléments liés au contrôle interne comptable et financier

3.1 Principes généraux d'organisation du Contrôle interne comptable et financier

Le contrôle interne comptable et financier vise essentiellement à assurer :

- la conformité des informations comptables publiées aves les règles applicables (référentiel comptable international) ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par le Groupe Carrefour ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières ;
- la présentation et la fiabilité de l'information financière publiée.

Les risques liés à la production de l'information comptable et financière peuvent être classés en deux catégories :

- ceux liés à la traduction comptable des opérations courantes de la Direction de Carrefour Property Groupe, pour lesquels les dispositifs de maîtrise doivent être positionnés au plus près des opérations décentralisées ;
- ceux liés à la traduction comptable d'opérations sensibles pouvant avoir un impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le dispositif de contrôle interne décrit dans les paragraphes suivants intègre cette approche des risques.

La Direction Carrefour Property Groupe a la responsabilité d'assurer l'identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable, et de prendre les dispositions nécessaires pour adapter le dispositif de contrôle interne.

3.2 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

3.2.1 Organisation de la fonction financière

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

3.2.2 Principes comptables du Groupe Carrefour applicable à la Direction Carrefour Property Groupe

Les principes comptables du Groupe Carrefour sont définis dans un document mis à jour régulièrement et diffusé à l'ensemble des intervenants du processus.

Les « Principes comptables IFRS appliqués au Groupe Carrefour » sont revus deux fois par an, avant l'arrêté semestriel ainsi qu'avant l'arrêté annuel. Ils sont définis par le département Consolidation du Groupe Carrefour, et présentés aux Commissaires aux comptes pour validation.

La version la plus récente est diffusée à la Direction Financière Carrefour Property Groupe avant chaque consolidation.

Les « Principes comptables IFRS appliqués au Groupe Carrefour » s'imposent à la Direction financière Carrefour Property Groupe auxquelles il n'est laissé aucune liberté d'interprétation ou application. En cas de doute, la Direction financière de Carrefour Property Groupe a pour instruction de solliciter le département consolidation du Groupe Carrefour, seul légitime pour interpréter ou préciser les points qui le nécessiteraient éventuellement.

3.2.3 Outils et modes opératoires

Le Groupe Carrefour a procédé ces dernières années à l'harmonisation des outils comptables utilisés au niveau de chaque pays dont la Direction Carrefour Property Groupe. Ceci a notamment permis de mettre en place un modèle d'organisation avec la constitution de centres de service partagés spécialisés (immobilisations, frais généraux, paye) homogénéisant et documentant les procédures dans les différents pays dont la Direction Carrefour Property Groupe et permettant une séparation adéquate des tâches. Des modes opératoires sont disponibles pour les opérateurs.

La Direction Carrefour Property Groupe met en place des outils répondant à ses besoins spécifiques de consolidation.

Les systèmes d'information comptables et financiers sont soumis aux mêmes exigences que l'ensemble des systèmes en matière de sécurité.

3.2.4 Processus de consolidation et principaux contrôles

Le Groupe comprend 4 sociétés dans le périmètre. Deux sociétés ont fait l'objet d'une dissolution anticipée début 2010. Le processus de consolidation réalisé par consolidation directe est relativement simple.

L'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 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.

Seuls les comptes consolidés semestriels et annuels font l'objet d'une publication.

Les filiales préparent leurs comptes statutaires. Le Directeur Financier de la Direction Carrefour Property Groupe dispose d'une liste de contrôles standards préparée par l'équipe Consolidation Groupe Carrefour, à effectuer sur ses comptes consolidés.

Depuis 2010, la Direction Carrefour Property Groupe dispose également au travers des règles Groupe Carrefour d'un référentiel des contrôles attendus sur les processus contribuant à la production de l'information comptable et financière et sur le processus de consolidation. Ces règles ont été établies en prenant en compte les recommandations contenues dans le Cadre de référence publié et mis à jour en 2010 par l'AMF, adapté au contexte des risques d'un Croupe comme Carrefour.

3.2.5 Supervision du dispositif de contrôle interne par le Groupe Carrefour

La supervision du dispositif de contrôle interne a été renforcé en 2010, et s'appuie principalement sur :

- une démarche d'autoévaluation de l'application et de la supervision des principales règles définies par le Groupe Carrefour en matière de contrôle interne comptable et financier.

La supervision intègre également l'analyse des éléments communiqués par les Commissaires aux comptes dans le cadre de leurs interventions auprès de la Direction Carrefour Property Groupe.

Depuis 2010, le département Consolidation du Groupe Carrefour se fait systématiquement communiquer par le directeur financier Carrefour Property Groupe les synthèses d'intervention et lettres de recommandations émanant des Commissaires aux comptes. Il s'assure de la mise en œuvre de ces recommandations.

A chaque arrêté, l'Audit Interne Groupe Carrefour recueille des lettres d'affirmation signées du Directeur Exécutif de la Direction Carrefour Property Groupe et de son Directeur Financier certifiant que les liasses de consolidation sont sincères et établies en conformité avec les principes comptables IFRS appliqués par le Groupe Carrefour.

3.5 La maîtrise de la communication financière

3.5.1 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.

L'objectif de la communication financière est d'informer :

- De manière continue par l'intermédiaire d'une régularité et d'une qualité du flux de l'information. Elles sont fondamentales pour la crédibilité du Groupe et sont garantes de la fidélisation de ses actionnaires,
- En véhiculant un message cohérent et clair : la communication doit permettre aux investisseurs d'avoir une vision exacte et précise de la valeur du Groupe et de la capacité de son management à la développer. Le choix de l'investisseur doit être éclairé,
- En respectant le principe d'égalité des actionnaires devant l'information : toute information à caractère financier et pouvant avoir un impact sur le cours de bourse de la Société est rendue publique par une source unique et centralisée au niveau du Groupe.

3.5.2 Organisation de la communication financière

La communication financière s'adresse à un public diversifié essentiellement composé d'investisseurs institutionnels, de particuliers et de salariés.

Dans la pratique, 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). De plus, au-delà des obligations légales, la communication financière du Groupe Carrefour dispose d'un large éventail de supports. En fonction de l'importance de l'événement, le Groupe Carrefour choisit entre la presse, l'internet, les contacts téléphoniques directs, des réunions individuelles ou évènementielles à caractère exceptionnel.

3.5.3 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. »

16.6.2 Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne

KPMG Audit ID
Immeuble Le Palatin
3 Cours du Triangle
92939 Paris La Défense cedex
France

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

Carrefour Property Development S.A.

Siège social : 66 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly
Capital social : €.5 312 836

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 S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Carrefour Property Development S.A. 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 2010.

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 ce 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.

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.

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 La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit ID	Deloitte et Associés
Eric Ropert	Frédéric Moulin

17. SALARIES

17.1. Nombre de salariés et répartition par fonction

Au 31 décembre 2010, le Groupe n'emploie aucun salarié.

L'absence de salarié s'explique par le fait que le Groupe externalise l'ensemble des services administratifs, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques ainsi que la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Carrefour.

17.2. Participations et stock-options des administrateurs et dirigeants

Néant.

17.3. Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur

Néant.

17.4. Contrats d'intéressement et de participation

Néant

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. Actionnaires majoritaires

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 sont des sociétés appartenant au Groupe Carrefour tel que décrit au chapitre 7 du présent Document.

Répartition du capital sur trois ans :

	Situation au 31 décembre 2010					Situation au 31 décembre 2009				Situation au 07 janvier 2009 (post augmentation de capital et avant regroupement)			
	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	%Réels	Capital	% Capital	Droits de vote	%	Capital	% Capital	Droits de vote	%
CRFP 13	2 488 494	94,01	545 052 200	94,03	94,04	2 488 497	94,02	497 699 400	94,02	500 693 181	94,24	500 693 181	94,24
CRFP 16	145 612	5,50	32 034 600	5,53	5,53	145 612	5,50	29 122 400	5,50	29 122 500	5,48	29 122 500	5,48
Administrateurs	3	0,00	600	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	4	0,00	4	0,00
Total concert	*2 634 109*	99,51	*577 087 400*	99,55	99,57	*2 634 109*	99,52	*526 821 800*	99,52	*529 815 685*	99,72	*529 815 685*	99,72
Auto-détention	373	0,01	74 600	0,01		0	0,00		0,00	0	0,00	0	0,00
Public	12 590	0,48	2 520 800	0,43	0,43	12 595	0,48	2 521 600	0,48	1 468 113	0,28	1 471 817	0,28
Total	2 647 072	100,00	579 682 800	100,00	100,00	2 646 704	100,00	529 343 400	100,00	531 283 798	100,00	531 283 798	100,00

Au 31 décembre 2010, il existe 1 869 200 actions non présentées au regroupement (code ISIN FR0004161677), dont 1 822 981 actions détenues par la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité et 46 219 actions (représentant 47051 droits de vote) détenues par le public, lesquelles peuvent donner droit, une fois la quotité réunie, à un nombre maximum de 9 346 actions regroupées, d'ici le 30 novembre 2011 au plus tard.

Au 31 décembre 2009, il existe 1 942 800 actions non présentées au regroupement (code ISIN FR0004161677), dont 1 841 991 actions détenues par la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité et 100 809 actions (représentant 101 576 droits de vote) détenues par le public, lesquelles peuvent donner droit, une fois la quotité réunie, à un nombre maximum de 9 714 actions regroupées, d'ici le 30 novembre 2011 au plus tard.

18.2. Droits de vote des principaux actionnaires

Eu égard aux opérations de regroupement en cours et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de début des opérations de regroupement soit jusqu'au 30 novembre 2011 ou, si cela intervient avant l'expiration de ce délai de deux ans, jusqu'à la date à laquelle, à la connaissance de l'Emetteur, il n'existera plus d'actions non regroupées, toute action non regroupée donnera droit à son titulaire à une voix et toute action regroupée donnera droit à son titulaire à deux cent voix, de sorte que le nombre de voix attaché aux actions de l'Emetteur soit proportionnel à la quotité du capital social qu'elles représentent.

Les statuts de l'Emetteur prévoient également 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 (voir section 21.2.3 du chapitre 21 page 191).

CRFP 13 et CRFP 16 disposent, à la date du présent Document, de droits de vote doubles soit :

- Pour CRFP 13, 2.488.465 titres en droits de vote double soit 497 693 000 voix supplémentaires eu égard aux opérations de regroupement en cours.

- Pour CRFP 16, 145 612 titres en droits de vote double soit 29 122 400 voix supplémentaires eu égard aux opérations de regroupement en cours.

18.3. Contrôle des actionnaires significatifs de l'Emetteur

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 sont des sociétés du Groupe Carrefour. La société Carrefour, société anonyme dont le siège social est situé 33 Avenue Emile Zola, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 652 014 051 et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment A), détient directement l'intégralité du capital de la société CRFP 13 et détient indirectement l'intégralité du capital de la société CRFP16.

Les risques liés au contrôle de l'Emetteur par le Groupe Carrefour sont présentés à la section 4.3 du chapitre 4 « facteurs de risques ».

L'Emetteur entend se conformer aux exigences légales et réglementaires applicables en matière de conventions conclues avec des sociétés actionnaires, notamment en présence, le cas échéant, de conventions autres que des conventions courantes.

18.4. Accord portant sur le contrôle de l'Emetteur

L'Emetteur n'a connaissance d'aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de l'Emetteur.

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Cf chapitre 20 page 71 du présent Document de référence.

Aucune convention réglementée n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2010.

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

KPMG Audit ID
Immeuble Le Palatin
3 Cours du Triangle
92939 Paris La Défense cedex
France

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

Carrefour Property Development

Société Anonyme

66 Avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1. Etats Financiers historiques de l'Emetteur

20.1.1 Etats financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2010

20.1.1.1 Comptes consolidés 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. 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

	Capitaux propres – part du Groupe							
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total	Intérêts non contrôlés	**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

(en milliers d'euros)	31-déc-10	31-déc-09
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 1er 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 IAS 17 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 1er janvier 2011 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 applique 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 lAS 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 lAS 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 lAS 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 lAS 17 et lAS 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 (lAS 16) ou aux immeubles de placements (lAS 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 décembre 2010	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2010	Méthode de consolidation au 31 décembre 2009	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 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%
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 applique la norme IFRS 8 - *Secteurs opérationnels*, adoptée par l'Union européenne et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er 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 hors frais 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 créées	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 1er 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 1er janvier 2009 ;
- transfert, au 1er 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:

(iv) 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 ;

(v) 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 ;

(vi) 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.

20.1.1.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2010

KPMG Audit ID
Immeuble Le Palatin
3 Cours du Triangle
92939 Paris La Défense cedex
France

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

Carrefour Property Development S.A.

Siège social : 66 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly sur Seine
Capital social : €.5 312 836

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Carrefour Property Development S.A., 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.

1. 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.

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 les éléments suivants :

- la note 1.2.4.1 de l'annexe aux comptes consolidés 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 l'état de la situation financière.

  Nous nous sommes assurés que la note 1.9 de l'annexe aux comptes consolidés 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.

3. 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 leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2011

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit ID	Deloitte & Associés
Eric Ropert	Frédéric Moulin

20.1.1.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2010

Bilan

En k€	Notes	31-déc.-10	31-déc.-09
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	**2.2.1**	3 763	1 280
Immobilisations financières	**2.2.2**	31 217	31 491
Total actif immobilisé		**34 980**	**32 771**
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0
Créances clients et comptes rattachés	**2.2.3**	0	28
Autres créances	**2.2.3**	2 861	3 697
VMP et disponbilités			
Charges constatées d'avances			
Total actif circulant		**2 861**	**3 725**
TOTAL ACTIFS		**37 841**	**36 496**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital émis		5 313	5 313
Primes d'émission		37 833	38 203
Réserves		370	
Report à nouveau		-7 749	-2 864
Résultat de l'exercice		1 267	-4 885
Provisions réglementées		48	25
Total capitaux propres	**2.2.4**	**37 081**	**35 791**
Provisions pour risques et charges	**2.2.5**	0	**15**
Emprunts et autres dettes financières	**2.2.6**	8	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**2.2.7**	752	690
Dettes diverses			
Produits constatés d'avance			
Total des dettes		**760**	**690**
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		**37 841**	**36 496**

Compte de résultat

En k€	Notes	30-déc.-10	31-déc.-09
Montant net du chiffres d'affaires	**2.3.1**	172	75
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits	**2.3.2**	13	441
Total des produits d'exploitation		**185**	**516**
Autres achats et charges externes	**2.3.3**	-202	-622
Impôts, taxes et versements assimilés	**2.3.4**	-17	-16
Dotations aux amortissements et provisions	**2.3.5**	-23	-41
Reprises sur amortissements et provisions	**2.3.5**	18	0
Autres charges			
Total des charges d'exploitation		**-224**	**-679**
Résultat d'exploitation		**-38**	**-163**
Produits financiers		1 598	1 482
Charges financières		-275	-6 567
Résultat financier	**2.3.6**	**1 323**	**-5 085**
Résultat courant avant impôts		**1 285**	**-5 248**
Produits exceptionnels		6	434
Charges exceptionnelles		-23	-71
Résultat exceptionnel	**2.3.7**	**-18**	**363**
Impôts sur le résultat			
Résultat net de la période		**1 267**	**-4 885**

1. Notes annexes aux comptes sociaux annuels

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 comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement 99-03 du Comité de la Réglementation Comptable, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999. 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.

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 2010, la société a dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble immobilier commercial :

- engagé des frais d'études comptabilisés en immobilisations corporelles en cours.
- procédé à l'acquisition d'un terrain pour une valeur de 1 669 K€.

En k€	2010			2009		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	1 750	0	1 750	82	0	82
Constructions	659	38	621	659	20	639
Frais acquisitions	0	0	0	0	0	0
divers	77	10	67	77	5	71
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	1 326	0	1 326	487	0	487
Total	**3 811**	**48**	**3 763**	**1 304**	**25**	**1 280**

En k€	Terrain	Construc-tions	Frais d'acquisi-tions	Agence-ments	Immobilisations corporelles en cours	Total
Valeur nette au 1er janvier	**82**	**639**	**0**	**71**	**487**	**1 280**
Apports TUP	0	0	0	0	0	**0**
Acquisitions	1 669	0	0	0	838	**2 507**
Cessions	0	0	0	0	0	**0**
Pertes de valeurs	0	0	0	0	0	**0**
Amortissements	0	18	0	5	0	**23**
Valeur nette au 31 décembre	**1 750**	**621**	**0**	**67**	**1 326**	**3 763**

1.2.2. Immobilisations financières

Au cours de l'année 2010 les sociétés CPD Management et CPD Informatique ont été dissoutes au profit de Carrefour Property Development.

De ce fait les titres de participation correspondent uniquement à la détention de la SNC Lescar. Au cours de l'exercice 2010, il a été constaté une provision complémentaire de 272 K€ sur les titres de cette société.

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

- Les actions propres détenues par la société se montent à 179 K€.
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières et non en trésorerie pour tenir compte de leur indisponibilité s'élèvent à 562 K€.

Sur l'exercice 2010, les opérations sur le capital sont :

- 2 787 actions ont été achetées pour un prix moyen de 11,86 € par action.
- 21 424 actions ont été vendues pour un prix moyen de 0,91 € par action
- 1 823 354 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2010 pour une valeur de 179 K€

En k€	2010			2009		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Titres de participation	37 312	6 837	30 476	37 322	6 567	30 755
Prêts effort construction	0	0	0	0		0
Dépôts et cautionnements	0	0	0	0		0
Autres	741	0	741	736		736
Total	**38 054**	**6 837**	**31 217**	**38 058**	**6 567**	**31 491**

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
Valeur nette au 1er janvier	**30 755**	**0**	**0**	**736**	**31 491**
Apports TUP	-10	0	0	0	**-10**
Acquisitions	0	0	0	50	**50**
Cessions	0	0	0	-45	**-45**
Dépréciations / Provisions	-272	0	0	0	**-272**
Reprises de provisions	3	0	0	0	**3**
Valeur nette au 31 décembre	**30 476**	**0**	**0**	**741**	**31 217**

1.2.3. Créances clients et comptes rattachés

En k€	*2010*	*dont moins d' 1 an*	*dont plus d' 1 an*	*2009*	*dont moins d' 1 an*	*dont plus d' 1 an*
Clients	0			31	31	
Dépréciations /pertes de valeur	0			-3	-3	
Total	**0**	0	0	**28**	28	0

En k€	2010	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an	2009	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an
Créances fiscales et sociales	128	128		106	106	
Comptes courants	1 135	1 135		2 152	2 152	
Autres créances	1 646	1 646		1 487	1 487	
Provision pour dépréciation	-48	-48		-48	-48	
Total	**2 861**	2 861	0	**3 697**	3 697	0

Les comptes courants au 31/12/10 proviennent d'un compte courant de trésorerie entre Carrefour France et Carrefour Property Development.

1.2.4. Capitaux propres

	01/01/2010	Augmentation de capital	Autres	Résultat net 2010	Résultat Affectation N-1	31/12/2010
Capital	5 313					5 313
Primes d'émission	38 203		-370			37 833
Réserves	0		370			370
Report à nouveau	-2 864				-4 885	-7 749
Résultat	-4 885			1 267	4 885	1 267
Provisions réglementées	25		23			48
Total	**35 791**	**0**	**23**	**1 267**	**0**	**37 081**

Le capital de 5 312 836 € se compose de 2 647 072 actions regroupées pour une valeur nominale de 2 € et de 1 869 200 actions non regroupées pour une valeur nominale de 0,01 €.

1.2.5. Provisions pour risques et charges

	01/01/2010	Apports TUP	Dotation	Reprise	31/12/2010
Provisions pour risques	15			-15	0
Provisions pour charges					0
Total	**15**	**0**	**0**	**-15**	**0**

1.2.6 Endettement financier

En k€	2010	2009	2008
Dettes financières à long terme			
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an			
Crédits à court terme et découvert			
Dépôt et cautionnement reçu	8		
Dettes envers les associés	0	0	42 889
Total	**8**	**0**	**42 889**

1.2.7. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En k€	2010	dont moins d' 1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans	2009	dont moins d' 1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans
Dettes fournisseurs	752	752			690	690		
Dettes fiscales et sociales	0	0			0	0		
Autres dettes								
Total	**752**	752	0	0	**690**	690	0	0

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 2010 de l'immeuble de Forges les Eaux ainsi que la facturation du loyer du terrain de Mondeville entre le 15 septembre et le 31 décembre 2010.

1.3.2 Autres produits

Les autres produits représentent le produit de la refacturation des impôts et taxes.

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€	2010	2009
Achats et sous-traitance		
Honoraires	-134	-585
Autres	-68	-37
Total	**-202**	**-622**

1.3.4. Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2010	2009
Taxe professionnelle	0	-1
Droits d'enregistrements	0	-1
Organic	0	0
Taxes diverses	-17	-15
Total	**-17**	**-16**

1.3.5. Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2010	2009
Dotations aux amortissements	-23	-23
Dotations aux provisions	0	-18
Reprises aux provisions	18	0
Total	**-5**	**-41**

1.3.6 Résultat financier

En k€	2010	2009
Charges d'Intérêts comptes courants	-1	0
Intérêts et charges assimilées	-3	
Autres charges financières		
Produits d'intérêts comptes courants	5	8
Revenus des VMP	3	7
Autres produits financiers		
Reprise de provisions	0	0
Résultats positifs SNC-SCI	1 591	1 467
Dotation aux provisions sur titres	-272	-6 567
Total	**1 323**	**-5 085**

Le résultat financier est principalement impacté par :

- L'enregistrement du résultat 2010 de la SNC Lescar
- La dotation aux provisions sur titres de la SNC Lescar

1.3.7. Résultat exceptionnel

En k€	2010	2009
Dotation aux amortissements dérogatoires	-23	-23
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	
Dotations aux provisions exceptionnelles	0	-48
Produits exceptionnels sur opération en capital	6	366
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	68
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
Total	**-18**	**363**

Les produits exceptionnels sur opération en capital correspondent au résultat de cession d'actions propres réalisée au cours de l'exercice 2010.

1.4. Evènements marquants

Regroupement des actions de la Société

Au 31 décembre 2010, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.647.072 actions et le nombre des actions non regroupées transférées sur le marché VRMR (ISIN FR0004161677) est égal à 1.869.200 actions.

Programmes de rachat d'actions successifs

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

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 avait, dans sa 10ème 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 remplaçait et annulait l'autorisation précédente de l'Assemblée Générale Mixte du 1er 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 1er décembre 2008 dans sa seizième résolution, ce prix maximum d'achat serait 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'élevait à 50.128.379 (environ 9,44 % du capital).
Le programme de rachat avait une durée de 18 mois à compter de l'autorisation donnée lors de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 24 juin 2009, soit jusqu'au 24 décembre 2010.
Le 18 mai 2009 dans le cadre du 1er programme de rachat, la Société avait confié la mise en œuvre d'un premier 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 affectés au compte de liquidité.
Suite au lancement des opérations de regroupement le 1er 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 :

1er contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1er contrat, la Société a procédé à l'achat de 965 actions à un cours moyen d'achat de 0,339 euro par titre représentant un coût total de 327,45 euros ;

La Société a également procédé à la vente de 1.174.391 actions à un cours moyen de vente de 0,405 euro par titre représentant une recette totale 476.087,20 euros.

2ème contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2ème contrat, la Société a procédé à l'achat de 115 actions à un cours moyen d'achat de 42,795 euros par titre représentant un coût total de 4.921,53 euros.

La Société a également procédé à la vente de 3 actions à un cours moyen de vente de 43,423 euros par titre représentant une recette totale 130,27 euros.

Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 28 juin 2010 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 25 juin 2010:

L'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010 a, dans sa 9ème 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 24 juin 2009.

Le 28 juin 2010, 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 est fixé à 60 euros sur la nouvelle ligne ISIN N° FR0010828137.

Le montant total maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 15.390.600 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2010, 1.826.376 d'actions propres sur l'ancienne ligne ISIN et 107 actions sur la nouvelle ligne soit 0,34% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 256.344 actions issues du regroupement (environ 9,65 % du capital).

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

1er contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1er contrat, la Société a procédé à l'achat de 1.821 actions à un cours moyen d'achat de 0,266 euro par titre représentant un coût total de 483,65 euros ;

La Société a également procédé à la vente de 5.216 actions à un cours moyen de vente de 0,299 euro par titre représentant une recette totale 1.557,92 euros.

2ème contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2ème contrat, la Société a procédé à l'achat de 687 actions à un cours moyen d'achat de 40,162 euros par titre représentant un coût total de 27.591,62 euros.

La Société a également procédé à la vente de 426 actions à un cours moyen de vente de 40,950 euros par titre représentant une recette totale 17.444,84 euros.

1.5 Intégration fiscale

Suite à la dissolution de CPD Informatique et CPD Management l'intégration fiscale n'est plus effective en 2010.

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 463 milliers d'euros.

1.7 Evenements postérieurs

Les Conseils d'administration de Carrefour et de la Société se sont réunis le 1er 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 1er janvier 2009 ;
- transfert, au 1er 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:

(vii) 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 ;

(viii) 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 ;

(ix) la fusion par voie d'absorption de la société CRFP 8 par la Société rémunérée en actions nouvelles de la Société.

1.8 Engagements hors bilan

1.8.1 Engagements reçus

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

En k€	*Moins d'1 an*	*De 1 à 5 ans*	*Plus de 5 ans*
Forges Les Eaux	73	0	0
Mondeville	112	0	0
Total	**184**	**0**	**0**

1.8.2 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.

1.9 Liste des filiales et participations

Sociétés	Pays	Capitaux propres (K€)	Résultat net (K€)	% de contrôle et d'intérêts en 20010	% de contrôle et d'intérêts en 2009
SNC Pau Lescar	France	1 593	1 591	100%	100%

20.1.1.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes Annuels au 31 décembre 2010

KPMG Audit ID
Immeuble Le Palatin
3 Cours du Triangle
92939 Paris La Défense cedex
France

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

Carrefour Property Development

Société Anonyme

66 Avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine

Rapport des Commissaires aux Comptes

sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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.

I. 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.

II. 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

Les notes 1.1.2 et 2.2.2 de l'annexe aux comptes sociaux 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.

III. 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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit ID	Deloitte & Associés
Eric Ropert	Frédéric MOULIN

20.1.1.6 Déclaration du responsable du Rapport Financier Annuel 2010

« 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 1er mars 2011

Pascal DUHAMEL
Président Directeur Général »

20.1.2 Comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2009

20.1.2.1 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

	Capitaux propres – part du Groupe							
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total	Intérêts minoritaires	**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 perimètre						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 lAS 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 lAS 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 lAS 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 lAS 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 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 lAS 17 et lAS 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 (lAS 16) ou immeubles de placements (lAS 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 1er 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	100,00000	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

1.6 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 Les Eaux 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	*Ensemble consolidé*	*Activités poursuivies*	*Activités abandonnées*
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 1er 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 Produits et charges non récurrents		875
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
Dette nette						
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.

20.1.2.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009

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

20.1.2.3 Rapport de gestion présenté par le Conseil d'administration sur les comptes au 31 décembre 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 1er 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 vue 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 société 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 décidé 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 1er 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 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.

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 successifs

1er 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 1er décembre 2008:

L'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008 a, dans sa 11ème 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'élèvait 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 1er décembre 2008, soit jusqu'au 1er 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 10ème 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 1er 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 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.

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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 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 : 1er 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 procèdera, 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 €	5 312 836 €
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 1er 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 1er 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 Nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois 10% du capital par période de 18 mois	01/12/2008 24/06/2009	24/06/2009 Remplacée par l'autorisation du 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 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.

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 24ème 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 1er 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 1er 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 le Groupe pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ces loyers ; de même, une baisse du chiffre d'affaires des exploitants des sites que détient ou détiendra le Groupe en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites 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 déplafonnements ;

- 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 (4e 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 Administrateur de Carrefour WC & INDIA Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services Administrateur de Carrefour Asia Administrateur de Presicarre Administrateur de Carrefour South East Asia	2008 - 2014 2006 - illimité 2005 - 2011 2005 - illimité 2007 - illimité 2006 - illimité 2005 - 2011 2006 - illimité 2008 - 2011 2006 - illimité 2006 - illimité 2008 - illimité 2006 - illimité	Administrateur de Carrefour CP sp zoo Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa	2008 - 2009 2008 - 2009

	Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket, Sichuan Carrefour, Jiangsu Yuejia, Shandong Carrefour Commercial, Changzhou Yueda Carrefour Commercial Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo Membre du Conseil d'administration d'Eastshore Finance	Illimité 2008 - 2011 2009 - 2015		
Jean-Brieuc Le Tinier	Administrateur de Carrefour Property Development	2008 - 31 juillet 2009		
Denis André	Administrateur de Carrefour Property Development Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS	2009 - 2014 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€	1 771 408€
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€	-4 884 791€
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€	2 414 342€	0€	0€	0
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux	384€	1 151 512€	0€	0€	0

20.1.3 Comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008

20.1.3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2008

Bilan

En k€	Notes	31-déc-08	31-déc.-07
ACTIFS			
Actifs non courants		**41 670**	**0**
Goodwill		0	0
Immobilisations incorporelles et corporelles			0
Immeubles de placements	**1.9**	40 787	0
Actifs financiers	**1.11**		0
Impôts différés actifs	**1.19**	883	0
Actifs courants		**3 861**	**0**
Clients et comptes rattachés	**1.12**	1 626	0
Autres créances	**1.13**	1 308	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**1.14**	927	
Actifs destinés à la vente	**1.10**		12 508
TOTAL ACTIFS		**45 532**	**12 508**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	**1.15**	538	1 215
Primes d'émission			13 864
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		-904	-23 484
Résultat de l'exercice		-1 122	-1 498
Capitaux propres (Part du Groupe)		**-1 488**	**-9 903**
Intérêts minoritaires			0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**-1 488**	**-9 903**
Passifs non courants		**496**	**0**
Emprunts et autres dettes financières	**1.16**		0
Dépôts et cautionnements reçus	**1.18**	496	
Provisions pour risques et charges	**1.17**		
Impôts différés passifs	**1.19**		
Passifs courants		**46 524**	**14 402**
Emprunts et autres dettes financières	**1.16**	42 889	0
Fournisseurs et autres créditeurs	**1.18**	3 634	14 402
Provisions			
Passifs destinés à être cédés			8 009
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		**45 532**	**12 508**

Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc-08	31-déc-07
Revenus locatifs bruts	**1.6.1**	79	
Charges sur immeubles nettes des refacturations	**1.6.2**	-6	
Loyers et charges sur foncier	**1.6.2**		
Loyers nets		**73**	**0**
Charges opérationnelles	**1.6.3**	-220	-454
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions			
Résultat d'exploitation		**-147**	**-454**
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	**1.6.5**	-2 642	
Produits et charges non récurrents			
Résultat opérationnel		**-2 789**	**-454**
Résultat financier	**1.6.6**	-91	-656
Résultat avant impôts		**-2 880**	**-1110**
Impôts sur le résultat	**1.6.7**		
Impôts différés	**1.6.7**	883	
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	**1.6.4**	875	-388
Résultat net de la période		**-1 122**	**-1 498**
Dont résultat net – part du Groupe		**-1 122**	**-1 498**

Tableau de variation des capitaux propres

	Capitaux propres – part du Groupe							
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total	Intérêts minoritaires	**Total**
Au 01 janvier 2007	**1 215**	**13 864**	**0**	**-22 165**	**-1 318**	**-8 404**	**0**	**-8 404**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2007						**0**		**0**
Résultat de l'exercice					**-1 498**	**-1 498**		-1 498
Total des produits et charges de l'exercice	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1 498**	**-1 498**	**0**	**-1 498**
Augmentations de capital								0
Affectation de résultat				-1 318	1 318			0
Effet des variations de perimètre						0		0
Autres mouvements								0
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 2007						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 perimètre						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**

Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31-déc-08	31-déc-07
Opérations d'exploitation		
Résultat net des activités poursuivies	**-1 997**	**-1 111**
Dotations aux amortissements et provisions		
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	2 642	
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	-883	
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-13 702	455
Produits et charges financières sans effet trésorerie	-551	656
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	**-14 491**	**0**
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-43 428	
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties		-667
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-43 428**	**-667**
Opérations de financement		
Dividendes versés		
Augmentation de capital	9 535	
Variation des actions propres		
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	43 385	
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Intérêts financiers versés		-656
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**52 920**	**-656**
Flux nets de trésorerie liés aux activités abandonnées	**5 315**	**207**
Variation nette de la trésorerie	***316***	***-1 116***
Trésorerie nette au 1er janvier	**610**	**1 726**
Trésorerie nette au 31 décembre	**927**	**610**

1. Notes annexes aux comptes consolidés annuels

1.1 Informations relatives au Groupe

Le 31 mars 2009, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.
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 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, relatifs 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 de manière anticipée la norme lAS 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.

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 5.2.4 "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 5.2.4.6).

1.2.3.2 Recours à des estimations

Le Groupe a recours à des experts indépendants évaluer la juste valeur des immeubles de placement. (Cf. Note 5.2.4.1).

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 lAS 40, tels 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 lAS 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.
Jusqu'à l'achèvement d'un bien immobilier en développement, en rénovation ou en cours d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, les dispositions de la norme lAS 16 s'appliquent.
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 lAS 40, les réserves foncières sont qualifiées d'immeubles de placements.
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.
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 lAS 17 et lAS 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 (lAS 16) ou immeubles de placements (lAS 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 a été modifié au cours de l'exercice 2008.

Les sociétés Micropole Univers Institut et Cross System Ingénierie classées en « actifs et passifs destinés à être cédés » au 31 décembre 2007 ont été cédées début 2008.

La société SNC du Centre Commercial de Lescar a été acquise à 100% le 18 décembre 2008 par Carrefour Property Development.

Pour mémoire, les comptes consolidés au 31 décembre 2008 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2008	Méthode de consolidation	% de contrôle et d'intérêts en 2007
Carrefour Property Development (Ex Cross Systems Company)	France	Société-mère		Société-mère	
Cross Systems Management	France	IG	100%	IG	100%
Cross Systems Informatique	France	IG	100%	IG	100%
SNC du Centre Commercial de Lescar	France	IG	100%	IG	0%
Micropole Univers Institut	France	cédée	0%	IG	100%
Cross System Ingénierie	France	cédée	0%	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 1er 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 2008

1.5.1 Evènements marquants au cours du 1er janvier 2008 au 3 octobre 2008

1.5.1.1 Augmentation du capital social

Lors de l'exercice clos le 31 décembre 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société qui s'est tenue le 29 juin 2007, avait, dans sa treizième résolution, délégué au Conseil d'administration de la Société la compétence d'augmenter le capital social de la Société d'un montant maximum de 12 millions d'euros.

Le 11 janvier 2008, le Conseil d'administration de la Société a fait usage de cette délégation et a décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 9.535.677,60 euros, par émission de 47.678.338 actions nouvelles de 0,20 euro de valeur nominale chacune, pour le porter de 1.214.738 euros à 10.750.415,60 euros.

La Société Micropole Univers, qui était actionnaire majoritaire de la Société, a souscrit, à titre réductible et irréductible, à la totalité de l'augmentation de capital, soit à hauteur de 9.535.677,60 euros. La souscription a finalement été libérée à hauteur de 9.493.871,20 euros, par compensation avec une créance que Micropole Univers détenait sur la Société et à hauteur du solde (soit 41.806,40 euros) au moyen de versements en espèces effectués par d'autres actionnaires.

L'augmentation du capital social a été définitivement réalisée le 13 février 2008. Le capital social s'élevait à 10.750.415,60 euros divisé en 53.752.078 actions. Cette augmentation de capital a permis à la Société de reconstituer des capitaux propres positifs. Elle a été réalisée conformément aux termes de l'accord signé entre Micropole-Univers et la société Sinouhé Immobilier, à laquelle se sont substituées les sociétés Annapurna et Nubie. L'objet de cet accord était la cession par Micropole Univers de ses participations dans la Société.

1.5.1.2 Cession de la participation détenue dans les sociétés Micropole Univers Institut et Cross Systems Ingénierie

Le 28 mars 2008, la Société a cédé à la société Micropole Univers :

- les 3.403.000 actions qu'elle détenait dans la société Cross Systems Ingenierie, société créée en décembre 2006, au bénéfice de laquelle la Société avait procédé à un apport partiel d'actifs approuvé par l'Assemblée Générale du 29 juin 2007, pour un prix de 4 019 000 euros ; et
- les 2.568 actions qu'elle détenait dans la société Micropole Univers Institut SA, société spécialisée dans la conception et la mise en place de solutions intranet de formation à distance pour une clientèle de grands comptes, pour un prix 1 296 000 euros.

1.5.1.3 Rachat d'une part sociale des sociétés Cross Systems Informatique et Cross Systems Management

Depuis le 16 juin 2008, la Société détient 100% des titres des sociétés Cross Systems Management et Cross Systems informatique.

1.5.1.4 Cession des titres de la Société

Micropole Univers a cédé, le 17 juin 2008, la totalité des titres qu'elle détenait dans la Société, à parité au profit des sociétés Nubie et Annapurna (sociétés qui se sont substituées à la société Sinouhé Immobilier).

1.5.2 Evènements marquants du 03 octobre 2008 au 31 décembre 2008

1.5.2.1 Cession des titres de la Société détenus par Annapurna et Nubie au profit des sociétés CRFP13 et CRFP16

CRFP13 et CRFP 16 appartenant au Groupe Carrefour ont conclu avec les sociétés Annapurna et Nubie, le 26 septembre 2008, une convention portant sur l'acquisition par CRFP 13 et CRFP 16 auprès des sociétés Annapurna et Nubie de 50.037.738 actions et 2.912.250 actions respectivement de la Société, soit un total de 52.949.988 actions , représentant environ 98,5% du capital et des droits de vote de la Société, au prix global de 4.615.000 euros pour la totalité des 52.949.988 actions, soit à titre indicatif un prix par action d'environ 0,08716 euro . L'acquisition a été effectivement réalisée le 3 octobre 2008.
Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société préalablement à l'Acquisition :

	Actions		**Droits de vote**	
	Nombre	%	Nombre	%
Annapurna	26 474 994,00	49,254	26 474 994,00	49,25
Nubie	26 474 994,00	49,254	26 474 994,00	49,25
Public	802 090,00	1,49	806,48	1,50
Total	53 752 078,00	100,00	53 756 472,00	100,00

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de l'Acquisition :

	Actions		**Droits de vote**	
	Nombre	%	Nombre	%
CRFP 13	50 037 738,00	93,09	50 037 738,00	93,09
CRFP 16	2 912 250,00	5,42	2 912 250,00	5,42
Total groupe Carrefour	52 949 988,00	98,51	52 949 988,00	98,51
Public	802 090,00	1,49	806 484,00	1,5
Total	53 752 078,00	100,00	53 756 472,00	100,00

Suite à la cession des titres, la dénomination de la société Cross System Company a changé. La dénomination de la Société est désormais Carrefour Property Development.

Le siège social de la Société est désormais au 66 avenue Charles De Gaulle 92 200 Neuilly.

1.5.2.2 Réduction du capital social

En date du 1er décembre, l'assemblée générale de la Société a décidé :

- de réduire le capital social de la Société d'un montant total de 10.212.894,82 euros, par voie de diminution de la valeur nominale unitaire des actions pour la porter de 0,20 euro à 0,01 euro;
- d'affecter la somme de 10.212.894,82 euros à un poste de prime d'émission, puis d'imputer sur ce poste de prime d'émission une partie du report à nouveau débiteur de la Société à hauteur de 10.212.894,82 euros.

Suite à cette opération, le capital social de la Société s'élèvait à 537 520.78 Euros. Il était divisé en 53.752.078 actions ordinaires d'un centime d'Euro (0,01 Euro) de valeur nominale chacune.

1.5.2.3 Acquisition d'un immeuble à Forges les Eaux

Le 10 décembre 2008, la société Carrefour Property Development a acquis auprès de la société Carrefour Property un ensemble immobilier à Forges Les Eaux (76 440), rue des Docteurs Cisseville.
Le prix de la transaction s'est élevé à 770 000 euros hors droits.

1.5.2.4 Acquisition des titres de la SNC du Centre Commercial de Lescar

Le 18 décembre 2008, Carrefour Property Development a acquis auprès des sociétés HSO et CCSO, les titres de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant hors droits de 37 312 000 euros. Cette SNC détient les murs d'un centre commercial situé à Pau Lescar (64 230). L'acquisition de cette société a été traitée par le Groupe comme un rachat d'actif isolé.

1.5.2.5 Constatation des créances des sociétés CRFP 13 et CRFP16 en vue de l'augmentation de capital de Carrefour Property Development.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont fait une avance en compte courant d'actionnaires à la société Carrefour Property Development.
Cette avance est respectivement de 40 530 564 .54 euros pour CRFP 13 et 2 358 922. 5 euros pour CRFP 16.
Cette avance est consentie afin que CRFP13 ET CRFP 16 participent à l'augmentation de capital de Carrefour Property development.
La réalisation de l'augmentation de capital a été définitivement constatée le 7 janvier 2009. CRFP13 ET CRFP 16 ont souscrit par compensation de leurs créances.

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 au cours du mois de décembre 2008. Le montant des revenus locatifs bruts s'élèvent à 79 k€ au 31 décembre 2008.

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.
Ces charges sont relatives à l'acquisition de l'immeuble de Forges les Eaux et de la SNC du Centre Commercial de Lescar acquis par Carrefour Property Development en décembre 2008.

En k€	*2008*	*2007*
Charges locatives	-30	
Assurances		
Impôts et taxes	-2	
Charges non refacturables	-6	
Total charges sur immeubles	-32	0
Refacturations	-26	0
Total	**-6**	**0**

Les loyers net des charges de refacturation s'élèvent à 73 K€ et reflètent l'activité au prorata temporis des deux acquisitions.

1.6.3 Charges opérationnelles

En k€	*2008*	*2007*
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-184	-454
Taxes	-36	
Autres charges opérationnelles		
Charges non refacturables		
Total	**-220**	**-454**

1.6.4 Résultat net des cessions d'actifs et des activités arrêtés ou en cours de cession

Ce résultat correspond aux cessions des deux filiales Micropole Univers Institut et Cross Systems Ingénierie avant l'acquisition de Carrefour Property Development par le Groupe Carrefour. Il comprend également le résultat de la société avant le rachat par le Groupe Carrefour.

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

En k€	*2008*	*2007*
Variation positive de la juste valeur	24	
Variation négative de la juste valeur	-2 666	
Total	**-2 642**	**0**

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est déficitaire de 2,642 millions d'Euros.
Ce solde s'explique principalement par les frais d'acquisition de Forges Les Eaux (49 K€) et de la SNC du Centre Commercial de Lescar (2 534 K€) reclassés en variation de Juste Valeur conformément à la norme IAS40.

1.6.6 Résultat financier

En k€	*2008*	*2007*
Charges d'intérêts	-147	-656
Autres charges et produits financiers	56	
Total	**-91**	**-656**

1.6.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	2008	2007
Impôts sur les résultats	0	0
Impôts différés	883	0
Total	**883**	**0**

Aucun impôt sur les sociétés n'est dû par les sociétés du Groupe Carrefour Property Develoment au titre de l'exercice 2008

Les impôts différés constatés en 2008 sont liés aux différences temporaires liés 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 537 520 et est composé de 53 752 078 actions.
Le capital et le nombre d'actions ont évolué entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2008.

Résultat net par action

2008	*Ensemble consolidé*	*Activités poursuivies*	*Activités abandonnées*
Résultat net part du groupe (en k€)	-1 122	-1 997	875
Nombre d'actions moyen pondéré	53 752 078	53 752 078	46 444 444
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	**-0,02**	**-0,04**	**0,02**

Résultat net par action

2007	*Ensemble consolidé*	*Activités poursuivies*	*Activités abandonnées*
Résultat net part du groupe (en k€)	-1 498	-1 110	-388
Nombre d'actions moyen pondéré	6 073 690	6 073 690	6 466 667
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	**-0,25**	**-0,18**	**-0,06**

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 2008 se présente comme suit :

En k€	2008	2007
1-janv.-08		
Acquisitions / créations / apports	43 429	
Diminutions par cessions / mise hors service		
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.		
Variation de juste valeur	(2 642)	
31-déc.-08	**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 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 2008 est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (CB Richard Ellis et Atisreal Expertise) 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.

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 2.4 "Résumé des principales méthodes comptables".

En k€	*31-déc-08*	*31-déc-07*
Chiffre d'affaires	**0**	**9 803**
Charges opérationnelles		-9 845
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		-93
Résultat d'exploitation	**0**	**-135**
Résultat net des cessions d'actifs	875	
Produits et charges non récurrents		-62
Résultat opérationnel	**875**	**-198**
Résultat financier		-206
Résultat avant impôts	**875**	**-404**
Impôts sur le résultat		17
Impôts différés		
Résultat net des activités cédées	**875**	**-388**

Le résultat d'exploitation nul s'explique par le fait que les sociétés cédées n'ont pas eu d'activité jusqu'à leur date de cession le 28 mars 2008.

(en milliers d'euros)	31-déc-08	31-déc-07
Opérations d'exploitation		
Résultat Net	**875**	**-388**
Dotations aux amortissements et provisions		74
Plus et moins values sur cessions d'actifs	-875	0
Variation du besoin en fonds de roulement		68
Produits et charges financières sans effet trésorerie		207
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	**0**	**-38**
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-162
Acquisition d'immobilisations financières		-17
Variation des prêts et avances consenties		667
Cessions de filiales	5 315	
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		9
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**5 315**	**497**
Opérations de financement		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		-47
Intérêts financiers versés		-205
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**0**	**-252**
Variation nette de la trésorerie des activités cédées	***5 315***	***207***

1.11 Actifs financiers

A ce jour le Groupe n'a plus d'actifs financiers disponibles à la vente.

1.12 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 2008.

En k€	2008	2007
Clients	1 640	
Dépréciations /pertes de valeur	13	
Total	**1 626**	**0**

1.13 Autres créances

En k€	2008	2007
Créances fiscales et sociales	510	
Fournisseurs et acomptes versés	797	
Charges constatées d'avance	0	
Autres	0	
Total	**1 308**	**0**

1.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le compte courant, vis-à-vis de Carrefour France, est rémunéré au taux de marché.

En k€	*2008*	*2007*
Comptes courants débiteurs	297	
Disponibilités bancaires	630	0
Dépôts à terme		
Total	**927**	**0**

1.15 Capital social et réserves

Le capital social au 31 décembre 2008 est de 537 520.78 euros. Il est divisé en 53 752 078 actions ordinaires d'un centime d'euro (0.01) de valeur nominale chacune.

1.16 Emprunts et autres dettes financières

Le compte courant, vis-à-vis de CRFP 13 et CRFFP 16, n'a pas été rémunéré car il a été incorporé en capital par compensation de créances.

En k€	Encours	Rembour-sement	Encours	Rembour-sement	Encours	Rembour-sement
	31 12 2008	< 1 an	31 12 2009	1 à 5 ans	31 12 2013	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	**42 889**	**42 889**	**0**	**0**	**0**	**0**
Emprunts bancaires/Comptes courants	42 889	42 889				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	**927**	**87**	**0**	**840**	**0**	**0**
Sicav et placements	840		0	840	0	0
Disponibilités	87	87	0	0	0	0
Dette nette						
à taux fixe	42 889	42 889	0	0	0	0
à taux variable	-927	-87	0	-840	0	0
Total dette nette	**41 962**	**42 802**	**0**	**-840**	**0**	**0**

1.17 Provisions pour risques et charges

Aucune provision n'est à constater dans les comptes consolidés.
Depuis 2007, la société n'a plus de salariés, il n'est donc pas constaté d'engagements de départ à la retraite.

1.18 Fournisseurs et autres créditeurs

En k€	2008	2007
Passif non courant		
Dépôts et cautionnements reçus	496	
Total non courant	**496**	**0**
Passif courant		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 751	454
Comptes courants		13 948
Dettes sur immobilisations		
Dettes fiscales et sociales	289	
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	1 595	
Total courant	**3 634**	**14 402**
Total	**4 130**	**14 402**

A fin 2008, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont fait une avance en compte courant d'actionnaires à la société Carrefour Property Development afin de participer à l'augmentation de capital de Carrefour Property Development réalisée définitivement le 07 janvier 2009.

1.19 Impôts différés

En k€	2008	2007
Impôts différés actifs	883	0
Impôts différés passifs	0	0
Total	**883**	**0**

Tableau de passage des impôts différés

En k€	31/12/2007	Effet change	Dotations/Reprises	Autres	31/12/2008
Impôts différés nets	**0**	0	883	0	**883**

Les impôts différés constatés en 2008 sont liés aux différences temporaires liés aux frais d'acquisition de Forges Les Eaux et de la SNC du Centre Commercial de Lescar.

1.20 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 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.

Par ailleurs, les comptes courants sont vis-à-vis de CRFP13 et CRFP16 des avances liés à l'augmentation de capital du 07 janvier 2009 et n'ont pas été rémunérés.

1.21.3 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.

1.22 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

1.22.1 Risque de taux d'intérêt

A fin 2008, la dette de Carrefour Property Development est principalement constituée des avances en compte courant des actionnaires CRFP13 et CRFP16 permettant à ces dernières de participer à l'augmentation de capital de Carrefour Property Development en janvier 2009. Il a été convenu que cette avance ne serait pas rémunérée.
La réalisation de l'augmentation de capital a été définitivement constatée le 7 janvier 2009. CRFP 13 et CRFP 16 ont souscrit par compensation de leurs créances.

Après cette augmentation de capital, Carrefour Property Developement ne disposera d'aucune dette significative, de fait le risque de taux est négligeable.

1.22.2 Risque de crédit

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

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

1.24 Passifs éventuels

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

1.25 Événements postérieurs à la date de clôture

L'ensemble des impacts financiers d'un litige significatif avec un locataire de la galerie marchande de Pau Lescar ont été pris en compte dans les comptes 2008. Ce litige a été jugé et résolu sur l'exercice 2009, ce jugement n'a pas motivé une modification des provisions déjà constituées.

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	1 957	1 790	170
Forges Les Eaux	70	139	0
Total	**2 026**	**1 929**	**170**

1.26.2 Engagements donnés

- La Société 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 ;
- Une garantie de passif a été conclue avec les cédants de la SNC du Centre Commercial de Lescar.

20.1.3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008, 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 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 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- 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 ces évaluations au 31 décembre 2008. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placements telle que présentée dans le bilan et dans la note 1.9 de l'annexe était effectuée sur la base desdites expertises.

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 à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2009

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton	Deloitte & Associés
Membre français de Grant Thornton International	
Didier CLEMENT	Frédéric MOULIN

20.1.3.3 Rapport de gestion présenté par le Conseil d'administration sur les comptes au 31 décembre 2008

« 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 2008 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 consentir au Conseil d'administration une nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, et de proroger la durée de la délégation de pouvoirs consentie au Conseil d'administration par l'Assemblée du 1er décembre 2008 à l'effet de mettre en œuvre le regroupement des actions de la Société ;

- de renouveler le mandat de Deloitte & Associés en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et de Beas en tant que Commissaire au Comptes suppléant ; et

- de vous prononcer sur une éventuelle dissolution anticipée de la Société en raison de l'état des capitaux propres de la Société.

Au présent rapport, sont annexés :

- Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices ;

- Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société et durant l'exercice par chacun des mandataires sociaux de la Société ;

- Conformément à l'article L. 225-37 (6ème alinéa) du Code de commerce, le rapport du Président du Conseil d'administration, relatif 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. Evolution du contrôle de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, la Société a fait l'objet de deux changements de contrôle.

1.1 Changement de contrôle au profit des sociétés Annapurna et Nubie

Le 17 juin 2008, Micropole-Univers a cédé la totalité de sa participation dans la Société aux sociétés Nubie et Annapurna (sociétés qui se sont substituées à la société Sinouhé Immobilier au titre des accords conclus au cours de l'exercice 2007 par Micropole-Univers et Sinouhé Immobilier). Concomitamment à cette cession, les administrateurs en place ont démissionné de leurs fonctions, et ont été remplacés par Monsieur Philippe Bucheton, également nommé Président du Conseil d'administration, Madame Sophie Rio, également nommée directeur général, Madame Muriel Giraud et Madame Joëlle Moulaire.

Par lettre en date du 23 juin 2008 adressée à l'AMF et à la Société, les sociétés Annapurna et Nubie ont déclaré avoir franchi de concert à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 20 %, 25%, 1/3, 50 %, 2/3, 90 % et 95 % du capital et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 1/50, 1/20, 1/10, 1/5, 1/3, 1/2 et 2/3 du capital et des droits de vote de la Société.

Préalablement à la prise de contrôle de la Société par Annapurna et Nubie, la Société a fait l'objet de certaines restructurations, qui constituaient des conditions préalables à cette prise de contrôle, dont notamment:

- un apport partiel d'actif soumis au régime des scissions réalisé le 29 juin 2007 (avec effet rétroactif au 1er janvier 2007) par lequel la Société a apporté à sa filiale Cross Systems Ingénierie, ses activités de prestations de services et conseils en informatique, télématique, bureautique, formation, recrutement, distribution de matériels et de logiciels, exploitées sur les sites de Paris et de Lyon ;

- une augmentation du capital social de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant total de 9.535.667,60 Euros, réalisée le 13 février 2008, afin de ramener les capitaux propres de la Société à un niveau positif et de diminuer son endettement ;

- la cession par la Société à Micropole Univers de ses deux filiales opérationnelles, les sociétés Cross Systems Ingénierie (après réalisation préalable de l'apport) et Micropole-Univers Institut, pour un prix de cession global s'élevant à 4.019.000 Euros pour la première, et 1.296.000 Euros pour la seconde ; étant précisé que les prix de cession de Cross Systems Ingénierie et Micropole-Univers Institut ont été considérés comme équitables par Monsieur Dominique Ledouble, en qualité d'expert indépendant, ce dernier ayant également conclu, dans son rapport, au caractère équitable du prix de l'offre publique d'achat obligatoire alors envisagée par Annapurna et Nubie et qui devait être libellée au prix de 0,07 Euro par action.

1.2 Changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour

Le 26 septembre 2008, CRFP 13 et CRFP 16, filiales du Groupe Carrefour, en qualité d'acquéreurs et les sociétés Annapurna et Nubie et AM Développement, en qualité respectivement de cédants et de garants ont conclu une convention de cession d'actions portant sur l'acquisition d'un bloc de titres représentant 98,5% du capital er 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 a été effectivement réalisée le 03 octobre 2008.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont donc acquis auprès des sociétés Annapurna et Nubie respectivement 50.037.738 actions de la Société et 2.912.250 actions de la Société, soit un total de 52.949.988 actions de la Société.

Par lettre en date du 6 octobre 2008 adressée à l'AMF et à la Société, les sociétés Annapurna et Nubie ont déclaré avoir franchi de concert à la baisse les seuils de 95%, 90%, 2/3, 50%, 1/3, 25%, 20%, 10%, 5% du capital et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 1/50, 1/20, 1/10, 1/5, 1/3,1/2 et 2/3 du capital et des droits de vote de la Société, et ne plus détenir aucune action de la Société.

Par lettre en date du 8 octobre 2008 adressée à l'AMF et à la Société, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16, contrôlées par Carrefour, ont déclaré avoir franchi, de concert, à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 20 %, 25%, 1/3, 50 %, 2/3, 90 % et 95 % du capital et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 1/50, 1/20, 1/10, 1/5, 1/3, 1/2 et 2/3 du capital et des droits de vote de la Société. A cette occasion, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont déclaré l'intention de la société CRFP 13 de déposer une offre publique d'achat simplifiée.

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.

Le 03 octobre 2008, le siège social de la Société a été transféré du 100, rue Lafayette, 75010 Paris, au 66 avenue Charles de Gaulle – 92299 Neuilly-sur-Seine, les administrateurs en place ont démissionné de leurs fonctions, et ont été remplacés par les personnes suivantes :

- Pascal Duhamel, nommé également Président Directeur Général;
- Jean Brieuc Le Tinier ;
- Franck Tassan;
- Patrick Armand.

Afin de refléter le changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour, il a été décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008 certains changements nécessaires et décisions paraissant opportunes en vue de développer l'activité de la Société.

Ont donc été adoptées :

- La ratification de la composition du Conseil d'administration de la Société suite aux cooptations du 03 octobre 2008 ainsi que la désignation d'un nouveau Commissaire aux Comptes titulaire, la société Deloitte & Associés et un Commissaire aux Comptes suppléant, la société Beas en remplacement de Monsieur Georges Giroud et de la société Safigec démissionnaires ;

- La modification de l'objet social afin de mieux adapter celui-ci aux activités futures de la Société et de la dénomination sociale de la Société pour adopter Carrefour Property Development, enfin la ratification du transfert du siège social de la Société suite à la décision du Conseil d'administration en date du 03 octobre 2008 ;

- La réduction du capital social, afin d'apurer les pertes passées de la Société, d'un montant de 10.212.894,82 Euros pour le ramener de 10.750.415,60 Euros à 537.520,78 Euros par diminution de la valeur nominale des actions de la Société de 0,20 Euro par action à 0,01 Euro par action ainsi que la décision du regroupement des actions de la Société ;

- L'octroi d'autorisations financières au Conseil d'administration ; et

- L'adoption de nouveaux statuts à l'effet notamment de les simplifier, de refléter les modifications opérées et de les mettre à jour de la réglementation en vigueur.

2. Investissements / Désinvestissements

2.1 Investissements

Au cours de l'exercice et suite au changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour, la Société a réalisé deux acquisitions majeures dans le but d'amorcer son activité dans le domaine immobilier.

Acquisition de Forges les Eaux

La Société a acquis auprès de la société Carrefour Property, société du Groupe Carrefour, pour un montant de 770 000 Euros, un supermarché d'une surface de 1 000 m² situé sur la commune de Forges-les-Eaux (76), supermarché loué et exploité par une société franchisée sous l'enseigne ED pour un loyer annuel d'un montant d'environ 70 000 Euros. Cette acquisition a été réalisée le 10 décembre 2008.

Acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar

La Société a acquis, pour un prix provisoire de 37.258.521 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 aux termes du contrat de cession conclu par Carrefour Property avec les associés actuels de la SNC du Centre Commercial de Lescar. Cette société a généré un montant de loyers d'environ 2 millions d'Euros au cours du dernier exercice clos le 31 mars 2008. Le 28 novembre 2008, la société Carrefour Property a notifié aux associés actuels de la SNC du Centre Commercial de Lescar l'exercice de la faculté de substitution susvisée au bénéfice de la Société. Cette acquisition a été réalisée le 18 décembre 2008.

Le 29 janvier 2009, HSO ET CCSO, les anciens associés 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 contestation. Le prix définitif s'établirait selon la requête de la Société à 37.290.106,12 Euros donnant lieu à une restitution au profit de la Société pour un montant de 5.710,88 Euros.

Acquisition d'une part sociale des sociétés Cross Systems Management et Cross Systems Informatique

Le 16 juin 2008, la Société a racheté une part sociale des sociétés Cross Systems Management et Cross Systems Informatique et détient dorénavant 100% des titres de ces sociétés.

2.2 Désinvestissements

Des opérations de restructurations ont été menées précédemment au changement de contrôle au profit d'Annapurna et Nubie.

Le 28 mars 2008, la Société a cédé à la société Micropole Univers :

- les 3 403 000 actions soit 100% du capital qu'elle détenait dans la société Cross Systems Ingénierie, société créée en décembre 2006, au bénéfice de laquelle la Société avait procédé à un apport partiel d'actifs approuvé par l'assemblée générale du 29 juin 2007, pour un prix de 4 019 000 Euros ; et

- les 2 568 actions soit 100% du capital qu'elle détenait dans la société Micropole Univers Institut SA, société spécialisée dans la conception et la mise en place de solutions intranet de formation à distance pour une clientèle de grands comptes, pour un prix 1 296 000 Euros.

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

- Cross Systems Management devenue CPD Management

Cette société n'a, à ce jour, aucune activité.

La société CPD Management est une société à responsabilité limitée, au capital de 5.000 Euros dont le siège social est situé au ZI, route de Paris 14120 Mondeville.

Elle a été créée en décembre 2006 et est détenue à 100% par la Société (500 parts sociales).

Suite au changement de contrôle de la Société au profit du Groupe Carrefour, le 03 octobre 2008, diverses modifications ont été opérées sur cette filiale en vue d'entériner ce changement de contrôle. Le 03 octobre 2008, Pascal Duhamel a été désigné Gérant de cette société. Le 12 janvier 2009, le siège social de cette société a été transféré ZI Route de Paris 14120 Mondeville et la dénomination sociale a été modifiée pour adopter CPD Management au lieu et place de Cross Systems Management.

Cette société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires pour un résultat d'exploitation en perte de 1.132 Euros. Son résultat net est donc déficitaire de 1.132 Euros.

- Cross Systems Informatique devenue CPD Informatique

Cette société n'a, à ce jour, aucune activité.

La société CPD Informatique est une société à responsabilité limitée, au capital de 5.000 Euros dont le siège social est situé au ZI, route de Paris 14120 Mondeville.

Elle a été créée en décembre 2006 et est détenue à 100% par la Société (500 parts sociales).

Suite au changement de contrôle de la Société au profit du Groupe Carrefour, le 03 octobre 2008, diverses modifications ont été opérées sur cette filiale en vue d'entériner ce changement de contrôle. Le 03 octobre 2008, Pascal Duhamel a été désigné Gérant de cette société. Le 12 janvier 2009, le siège social de cette société a été transféré ZI Route de Paris 14120 Mondeville et la dénomination sociale a été modifiée pour adopter CPD Informatique au lieu et place de Cross Systems Informatique.

Cette société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires pour un résultat d'exploitation en perte de 1.132 Euros. Son résultat net est donc déficitaire de 1.132 Euros.

- SNC du Centre Commercial de Lescar

La SNC du Centre Commercial de Lescar est une société en nom collectif, au capital de 1.524,49 Euros dont le siège social est situé au ZI, route de Paris 14120 Mondeville.

Elle a été créée en juin 1985 et est détenue à 100% par la Société (1000 parts sociales).

En vue et suite au rachat des titres de cette société par la Société, diverses modifications ont été opérées sur cette filiale. Le 21 novembre 2008, il a été décidé de clôturer de façon anticipée l'exercice social au 30 novembre 2008 en vue d'arrêter les comptes de cette société avant l'opération de cession. Par décision du 15 décembre 2008, les comptes clos au 30 novembre 2008 ont été approuvés ; les actionnaires, conformément à la procédure d'autorisation et d'agrément figurant au sein de l'article 10 des Statuts de cette société, ont autorisé la cession au profit de la Société et agréé la Société en tant que nouvel associé de cette société.

Le 15 décembre 2008, la Société en tant qu'associé unique de la SNC du Centre Commercial de Lescar, a décidé de proroger la date de clôture de l'exercice social au 31 décembre 2008 et de fixer cette même date de clôture pour chaque année civile et enfin a procédé à une mise à jour des Statuts de la société.

Au 31 décembre 2008, cette société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 90.861 Euros correspondant à un mois d'activité pour un résultat d'exploitation bénéficiaire de 147.567 Euros.

Le résultat financier est négatif pour 23.296 Euros et le résultat exceptionnel est également négatif pour 90.568 Euros.

Au 31 décembre 2008, son résultat net est donc bénéficiaire de 33.703 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 qui génère dorénavant des revenus locatifs

Le Groupe n'a exercé sa nouvelle activité qu'au cours du mois de décembre 2008 suite aux acquisitions des murs du magasin de Forges Les Eaux et de la galerie marchande de Pau Lescar, intervenues respectivement les 10 et 18 décembre 2008.

En décembre 2008, les revenus locatifs bruts enregistrés s'élèvent à 78 936 Euros représentant 21 jours d'activité (du 10 au 31 décembre 2008) soit 4 865 Euros de loyers bruts perçus pour Forges Les Eaux et 14 jours d'activité (du 18 au 31 décembre 2008) soit 74 071 Euros de loyers bruts perçus pour Pau Lescar.

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

4.1.2 Des charges opérationnelles liées au rachat des actifs immobiliers

Les charges opérationnelles représentent un montant de 220 milliers d'Euros. Ces charges correspondent à 184 milliers d'Euros d'honoraires et 36 milliers d'Euros de droits d'enregistrements liées à ces acquisitions.

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est déficitaire de 2,642 millions d'Euros.

Ce solde se compose des éléments suivants :

- 83 milliers d'Euros de charges correspondant à l'écart défavorable entre le prix d'acquisition et la valorisation de l'immeuble de la SNC du Centre Commercial de Lescar par l'expert ;

- 24 milliers d'Euros correspondant au résultat de la SNC du Centre Commercial de Lescar du 1er au 18 décembre 2008 qui était non affecté ;

- 2,583 millions d'Euros de charges correspondant aux frais d'acquisition de Forges Les Eaux (49 milliers d'Euros) et de la SNC du Centre Commercial de Lescar (2,534 millions d'Euros) reclassés en variation de Juste Valeur conformément à la norme IAS40.

Le résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession correspond aux cessions des deux filiales Micropole Univers Institut et Cross Systems Ingénierie.

L'exercice clos de la période fait apparaître un résultat déficitaire de 1,122 millions d'Euros compte tenu de ces différents éléments.

4.1.3 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont négatifs et s'élèvent à 1,488 millions d'Euros. Les dettes financières ressortent à 42,889 millions d'Euros et la trésorerie sous forme de comptes courants débiteurs (297 milliers d'Euros) et de disponibilités bancaires (630 milliers d'Euros) à 927 milliers d'Euros.

Ces comptes ne sont pas comparables aux comptes de la période précédente en raison d'une réorientation de l'activité du Groupe au cours de l'exercice.

4.2 Commentaires sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 4.865 Euros. Ce chiffre d'affaires correspond au loyer perçu du supermarché de Forges les Eaux entre le 10 décembre 2008 soit sa date d'acquisition et le 31 décembre 2008.

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 2,750 millions d'Euros pour des charges d'exploitation représentant 2,755 millions d'Euros. Ces charges d'exploitation correspondent pour l'essentiel à 853 milliers d'Euros d'honoraires et à 1,899 millions d'Euros de droits d'enregistrement pour l'acquisition de la SNC du Centre Commercial de Lescar.

Le résultat financier est bénéficiaire de 1,492 millions d'Euros. Il est principalement composé de reprises de provision pour un montant de 1,576 millions d'Euros.

Le résultat courant avant impôt est déficitaire pour un montant de 1,258 millions d'Euros, contre un déficit de 1,111 millions d'Euros au cours de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel est déficitaire de 1,434 millions d'Euros. La cession des filiales Cross Systems Ingénierie et Micropole Univers Institut a eu un impact positif de 141 milliers d'Euros en tenant compte de la reprise de provision enregistrée en résultat financier.

L'exercice clos le 31 décembre 2008 fait apparaître un résultat déficitaire de 2,692 millions d'Euros.

Les capitaux propres de la Société sont négatifs pour 2,324 millions d'Euros. Les dettes financières ressortent à 42,889 millions d'Euros.

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 2.692.999,70 Euros que nous vous proposons d'affecter comme suit :

- déficit de l'exercice 2.692.999,70 Euros
- affecté au report à nouveau débiteur
- report à nouveau débiteur au 31.12.07 170.794,66 Euros
- total du report à nouveau débiteur 2.863.794,36 Euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient négatifs de 2.324.476,94 Euros.

Dans ce contexte, 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 2005	Néant	Néant
Exercice 2006	Néant	Néant
Exercice 2007	Néant	Néant

6. Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (après l'affectation du résultat dudit exercice qu'il vous est proposé d'adopter) font apparaître un montant de capitaux propres de la Société négatif égal à 2.324.476,94 Euros et un montant de capital social de la Société égal à 537.520,78 Euros, de sorte qu'au 31 décembre 2008, le montant des capitaux propres de la Société est inférieur à la moitié du capital social de la Société.

Dans une telle situation, l'article L. 225-248 du Code de commerce requiert la convocation par le Conseil d'administration d'une Assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la dissolution anticipée de la Société.

En conséquence, conformément à l'article L. 225-248 précité, le Conseil d'administration vous soumet une résolution aux termes de laquelle vous êtes appelés à vous prononcer sur la dissolution anticipée de la Société.

Néanmoins, le Conseil d'administration vous rappelle que, suite à l'augmentation de capital réalisée définitivement par la Société le 07 janvier 2009, celle-ci dispose désormais de capitaux propres supérieurs à la moitié du capital social. Cette résolution ne vous est donc présentée que pour des raisons techniques de conformité aux dispositions légales, la situation de la Société ne justifiant pas une dissolution anticipée.

Nous vous recommandons, en conséquence, de rejeter la présente résolution.

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

7.1 Opérations sur capital

7.1.1 1ère augmentation de capital réalisée le 13 février 2008

Au cours de l'exercice 2007, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société qui s'est tenue le 29 juin 2007, avait, dans sa treizième résolution, délégué au Conseil d'administration de la Société la compétence pour augmenter le capital social de la Société d'un montant maximum de 12 millions d'Euros.

Le 11 janvier 2008, le Conseil d'administration de la Société a fait usage de cette délégation et a décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 9.535.677,60 Euros, par émission de 47.678.338 actions nouvelles de 0,20 Euro de valeur nominale chacune pour le porter de 1.214.738 Euros à 10.750.415,60 Euros.

La Société Micropole Univers qui était, à cette époque, actionnaire majoritaire de la Société, a souscrit, à titre réductible et irréductible, à la totalité de l'augmentation de capital, soit à hauteur de 9.535.677,60 Euros. La souscription a finalement été libérée à hauteur de 9.493.871,20 Euros, par compensation avec une créance que Micropole Univers détenait sur la Société et à hauteur du solde soit 41.806,40 Euros au moyen de versements en espèces effectués par d'autres actionnaires.

L'augmentation du capital social a été définitivement réalisée le 13 février 2008. Cette augmentation de capital a permis à la Société de reconstituer des capitaux propres positifs. Elle a été réalisée conformément aux termes de l'accord signé entre Micropole Univers et la société Sinouhé Immobilier, à laquelle se sont substituées les sociétés Annapurna et Nubie.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital social s'élèvait à 10.750.415,60 Euros divisé en 53.752.078 actions.

7.1.2 Offre publique d'achat simplifiée réalisée le 8 décembre 2008

Suite à l'acquisition, réalisée le 3 octobre 2008, par les sociétés du Groupe Carrefour, la société CRFP 13 a déposé, le 24 octobre 2008, conformément à la réglementation en vigueur, 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, à la connaissance de la société CRFP 13, 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 peut s'ajouter un éventuel complément de prix dans les conditions décrites dans la note d'information de la société CRFP 13. Le prix de l'offre a fait l'objet d'un rapport du cabinet Paper Audit & Conseil, désigné en qualité d'expert indépendant par le Conseil d'administration de la Société, qui a conclu au caractère équitable de ce 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.
La décision de la Cour d'Appel est attendue le 08 avril 2009. L'offre pourrait être ouverte à nouveau suite à cette décision.

A la clôture de l'offre, la société CRFP 13 détenait de concert avec CRFP 16, 53 265 825 actions représentant autant de droits de vote de la Société soit 99,10% du capital et 99,09% des droits de vote.

7.1.3 Réduction de capital réalisée le 1er décembre 2008

L'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008 a décidé de réduire le capital social de la Société afin d'apurer une partie des pertes passées de la Société. Cette réduction du capital social de la Société a été réalisée par imputation du report à nouveau débiteur, qui s'élevait au 31 décembre 2007 à (-10.383.689,00) Euros, étant précisé que ce montant s'entendait d'un montant après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007 par l'Assemblée Générale du 30 juin 2008.

La réduction du capital social de la Société s'élevait à un montant de 10.212.894,82 Euros pour le ramener de 10.750.415,60 Euros à 537.520,78 Euros par diminution de la valeur nominale des actions de la Société de 0,20 Euro par action à 0,01 Euro par action. Le montant de 10.212.894,82 Euros a été affecté à un compte de prime d'émission puis a été imputé immédiatement sur ce compte une partie du report à nouveau débiteur de la Société à hauteur de 10.212.894,82 Euros.

La réduction du capital social a eu pour effet de ramener le montant des capitaux propres à un niveau au moins égal à la moitié du capital social de la Société, conformément aux dispositions des articles L. 225-248 et suivants du Code de commerce.

A l'issue de cette réduction de capital, le capital social s'élevait à 537.520,78 Euros divisé en 53.752.078 actions.

7.1.4 2ème augmentation de capital réalisée le 07 janvier 2009

L'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008 a, dans sa 17ème résolution, délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques librement appréciés par le Conseil, par l'émission d'actions à souscrire en espèces, par compensation de créances ou par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes, dans la limite d'un montant nominal maximum de onze millions (11.000.000) d'Euros (soit un milliard cent millions (1.100.000.000) d'actions de 0,01 Euro de valeur nominale chacune).
Le 4 décembre 2008, le Conseil d'administration, faisant usage de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale du 1er décembre 2008, a décidé, à l'unanimité, de procéder à une augmentation du capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant brut maximum, prime d'émission comprise, de 43.539.183,18 Euros par émission de 483.768.702 actions nouvelles au prix unitaire de 0,09 Euro, à raison de 9 actions nouvelles pour 1 action ancienne, dont la période de souscription a été ouverte du 16 décembre 2008 au 23 décembre 2008.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont, le 16 décembre 2008, souscrit à titre irréductible à hauteur de la totalité des droits préférentiels de souscription détachés des 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, soit au total 52.949.984 actions permettant la souscription de 476.549.856 actions nouvelles (respectivement 450.339.606 actions nouvelles souscrites par CRFP 13 et 26.210.250 Actions Nouvelles souscrites par CRFP 16) ; que 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; et qu'à cette occasion, deux arrêtés de comptes ont été établis par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 16 décembre 2008, qui ont été certifiés exacts par les Commissaires aux comptes de la Société dans leur rapport commun en date du 16 décembre 2008.

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

La période de souscription à l'augmentation de capital s'est clôturée le 23 décembre 2008 et les résultats ont fait état d'une souscription d'un nombre total de 477 531 720 actions nouvelles et donc de 6 236 982 actions nouvelles non souscrites.

Conformément à la faculté dont disposait le Conseil d'administration en application de l'article L.225-134 III du Code de commerce, celui-ci a décidé, le 05 janvier 2009, de limiter le montant de l'augmentation au montant des souscriptions, soit un montant total, prime d'émission incluse, s'élèvant à 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.

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

7.1.5 Synthèse de l'évolution du capital social :

	31/12/2006	31/12/2007	31/10/2008	31/12/2008	07/01/2009
Capital social	1 214 738 €	1 214 738 €	10750 415,60€	530 520,78€	5 312 837,98 €
Nbre des actions ordinaires existantes	6 073 690	6 073 690	53 752 078	53 752 078	531 283 798
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer :					
par conversion d'obligations					
par exercice de droit de souscription	0	0	0	0	0

7.2 Actionnariat et composition du capital social

Depuis la réalisation de l'augmentation de capital du 07 janvier 2009, le capital social se décompose comme suit :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRFP 13	500 693 181	94,24	500 693 181	94,24
CRFP 16	29 122 500	5,48	29 122 500	5,48
Total Groupe Carrefour	*529 815 681*	*99,72*	*529 815 681*	*99,72*
Administrateurs[1]	4	--	4	--
Public	1 468 113	0,28	1 471 817	0,28
Total	531 283 798	100	531 287 502	100

1.Les administrateurs de la Société détiennent chacun 1 action de la Société au titre de prêts de consommation d'actions conclus avec CRFP 13.

A ce jour, la Société ne détient aucune action propre.

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 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 1er 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	31/05/2010
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 0,01 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 0,01 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 0,01 €	01/12/2008	31/01/2011

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.

Le rapport complémentaire du Conseil d'administration sur l'utilisation de cette autorisation ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes sur la délégation conférée par l'assemblée générale du 1er décembre 2008 sont tenus à votre disposition au siège social de la Société et seront portés à votre connaissance au cours de la présente assemblée générale.

Le 23 février 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une partie de la première autorisation, et ce pour les besoins de la mise en place d'un contrat de liquidité en vue d'animer le marché. Afin de maintenir la flexibilité de la gestion du capital de la Société, il vous est proposé de consentir une nouvelle autorisation, pour une durée de 18 mois, au Conseil d'administration, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société. Le Conseil d'administration vous rappelle également que l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008, dans sa 24ème résolution, a autorisé, pour une durée de 26 mois, le Conseil d'administration à réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues. Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées en vertu de cette 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 ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement au 1er décembre 2008.

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société qui s'est tenue le 1er décembre 2008 avait décidé dans sa seizième résolution de procéder au regroupement des actions de la Société par voie d'échange à raison de 200 actions anciennes de 0,01 euro de valeur nominale pour 1 action nouvelle de 2 euros de valeur nominale. L'Assemblée Générale avait conféré au Conseil d'administration, pour une durée de 12 mois, une délégation de pouvoirs pour la mise en œuvre de ce regroupement.

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation de pouvoirs. Le Conseil d'administration vous demande donc de proroger la délégation de pouvoirs consentie, pour une durée de 12 mois, au Conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre le regroupement des actions de la Société décidée par ladite Assemblée du 1er décembre 2008.

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

Suite aux opérations de restructurations menées sur l'exercice avant le changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour, la Société n'employait plus aucun salarié et n'avait plus d'activité autre que la gestion de sa trésorerie et la détention de ses participations dans deux filiales, les sociétés CPD Management et CPD Informatique, actuellement sans activité.

A ce jour, la Société ainsi que ses filiales n'emploient toujours aucun salarié mais depuis le changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour, 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.

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'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'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 Pau 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.

8.1.4 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.

8.1.5 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, dont 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.

8.1.6 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.

8.1.7 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 du Groupe ;

- 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) ;
- les chantiers (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 a acquis.

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 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 exposée 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.

A l'effet de financer ses deux acquisitions réalisées en 2008, la Groupe a réalisé une émission dans le cadre de l'autorisation financière adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008. Le prix de ces acquisitions a également été financé au préalable par apport en compte courant auprès 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

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

8.3 Actionnaires majoritaires

Les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, à ce jour, respectivement environ 94,24% et 5,48% du capital de la Société, soit ensemble de concert environ 99,72% du capital et 99,72% 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.

Le centre commercial Pau Lescar ayant été acquis fin décembre 2008, la politique environnementale du Groupe est principalement mise en œuvre depuis début 2009. Elle débutera par un état des lieux portant sur la réalisation de la performance énergétique en eau et énergie des sites acquis. Un programme pluriannuel d'investissements conforme aux objectifs stratégiques du Groupe Carrefour qui prévoit en particulier la réduction des consommations en eau et en énergie, sera définie.

10. Administration et contrôle de la Société

10.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 (4e 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 anciens membres du Conseil d'administration de la Société avant le changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société.

Les membres actuels du Conseil d'administration de la Société nommés le 3 octobre 2008 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

Aucun mandat des administrateurs ne vient à expiration au cours de cette assemblée.

Les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, la Société Deloitte & Associés ainsi que le Commissaire aux Comptes suppléant, la société Beas viennent à expiration au cours de cette assemblée.

Nous vous proposons le renouvellement de leur mandat pour une durée allant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Le système de rotation, en application de l'article L.822-14 du Code de commerce, s'appliquera en cours de mandat avant l'expiration de délai de six exercices.

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

Au cours de l'année 2008, le Groupe Carrefour s'est doté, avec la société Carrefour Property Development, d'un véhicule coté, à prépondérance immobilière. Dans le cadre de la stratégie immobilière du Groupe Carrefour, la Société pourra réaliser des acquisitions et des opérations propres à ce type d'activité au cours de l'exercice 2009.

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, CPD Management Président de Carrefour Property International	2008 - 2014 2008 - illimité 2008 - illimité	Administrateur ou membre du conseil de surveillance de Compagnie la Lucette, Eurosic, Icade, (SCIC), Foncière des Régions, Dévelopment et Recherche Immobilière Drim SA, Altarea, FEL, Suren SA, MSEOF Finance SARL, MSEOF Holding SARL, MSEOF Manager SARL, Core One SRL, Grupo Lar, Desarollos Lar Sol MS, SL, PuertoRetail Assets, SL, Navalmoral Retail Assets, SL, Puente Genil Retail Assets, SL, Ceuto Retail Assets SL, Puertollano Retail Assets, SL, Lar Sol MS, SL, Carena Inversiones Siglo XXI, SL, Naiaral Inversiones Siglo, XXI, SL, Oraculo de Inversiones Siglo XXI, SL, Inversiones Immobiliarias Lar SA, Global Heimdall, SL, Boeterbloem SL, Gérant de SNC Late, ZEUS Paris Bercy SCS, SNC Latecoere, SNC Caudron, SNC Cortone, Akama SARL, Bercy Restauration SARL, ZEUS SARL, MSGV SARL, ZEUS 4 SAS, ZEUS 7 SAS, SARL Garonne, MSGV SARL, MSIV SNC, SNC Meudon, SNC Vaillant, SCI Gascogne, SARL Breton, SARL Landes, SCI Savigny, Zeus Paris Bercy SAS, TEPIA Président de Morgan Stanley Properties France, M2L Gestion SAS, Milu Investissements	2005-2008 2005-2008 2005-2008
Patrick Armand	Administrateur de Carrefour Property Development Président de Carrefour Property Gérant de CRFP 16	2008 –2014 2006 – illimité 2008 - illimité	Président du conseil de surveillance de Auris Gestion Privée Administrateur de Promohypermarkt AG CO	2007-2010 2006- illimité

Franck Tassan	Administrateur de Carrefour Property Development Président de Hofidis II Adminstrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Administrateur de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Administrateur de Carrefour Sabanci Président de carrefour Italia Administrateur de Carrefour WC & INDIA Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services Administrateur de Carrefour Asia Administrateur de Presicarre Administrateur de Carrefour South East Asia Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo	2008 – 2014 2006-illimité 2005-2011 2005-illimité 2007-illimité 2006-illimité 2005-2011 2006-illimité 2008-2009 2006-illimité 2006-illimité 2008 2006-illimité 2007- illimité 2008-2009	Administrateur de Carrefour CP sp zoo Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa	2008 2008-2009
Jean-Brieuc Le Tinier	Administrateur de Carrefour Property Development	2008 – 2014		

Annexe II : Tableau des résultats des 5 derniers exercices

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 214 738€	1 214 738€	1 214 738€	1 214 738€	530 520,78€
Nbre des actions ordinaires existantes	6 073 690	6 073 690	6 073 690	6 073 690	53 752 078
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	115935	0	0	0
OPERATIONS & RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	224 893€	197 552 €	5 500 715€	0€	4 865€
Résultat avant impôts participation des salariés					
et dotation aux amortissements et provisions	4 319 775€	-11 668 512€	-2 397 555€	-1 111 320€	-4 867 077€
Impôts sur les bénéfices	26 250 €	37 754€	-42 816€	-3 759€	0€
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés					
et dotation aux amortissements et provisions	1 017 844€	-2 907 725€	-1 478 437€	-1 107 561€	-2 693 000€
Résultat distribué	0€	0€	0€	0€	0€
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés					
mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,71€	-1,92€	-0,39€	-0,18€	-0,09€
Résultat après impôts, participation des salariés					
et dotation aux amortissements et provisions	0,17€	-0,48€	-0,24€	-0,18€	-0,05€
Dividendes distribués à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	0	73	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	40 507€	0€	2 414 342€	0€	0€
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux	18 904€	384€	1 151 512€	0€	0€

20.2 Politique de distribution de dividendes

L'Emetteur n'a distribué aucun dividende au titre des exercices sociaux de 2007, 2008 et 2009.

Dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, la société CRFP 13, en qualité d'initiateur, avait déclaré que compte tenu des investissements nécessaires au développement de l'Emeteur et de la volonté de privilégier le réinvestissement des éventuels bénéfices futurs de l'Emetteur, la société CRFP 13 ne prévoyait pas de distribution de dividendes à ce stade, et que cette politique de distribution de dividendes pourra évoluer à l'avenir en fonction de la capacité de distribution de l'Emetteur, de ses besoins de financement et de son développement.

20.3 Procédures judiciaires et arbitrages

Voir chapitre 4.4 du présent Document.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédures judiciaires, administratives ou arbitrales, qui soient en suspens ou dont Carrefour Property serait menacé, susceptible d'avoir, ou ayant eu au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Carrefour Property.

20.4 Changement significatif de la situation financière et commerciale

Voir chapitre 6.1 du présent Document.

Les Conseils d'administration de Carrefour et de la Société se sont réunis le 1er 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 1er janvier 2009 ;
- transfert, au 1er 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:

- 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 ;

- 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 ;

- la fusion par voie d'absorption de la société CRFP 8 par la Société rémunérée en actions nouvelles de la Société.

21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 Capital social

21.1.1 Montant du capital social

Le capital social au 31 décembre 2010 s'élève à cinq millions trois cent douze mille huit cent trente six euros (5 312 836 euros).

Suite à l'opération de regroupement des actions de l'Emetteur lancée le 1er décembre 2009, l'Emetteur informe ses actionnaires qu'au 28 février 2011, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.647.077 actions chacune de 2 euros de nominal et le nombre des actions non regroupées transférées sur le marché VRMR (ISIN FR0004161677) est égal à 1.868.200 actions chacune de 0,01 euro de nominal.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

L'Emetteur peut faire usage des dispositions législatives et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses Assemblées.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

A la date du présent Document, l'Emetteur n'a émis aucun autre titre non représentatif du capital.

21.1.3 Actions détenues par l'Emetteur

Au 28 février 2011, l'Emetteur détient 1.823.879 actions propres non regroupées et 243 actions propres regroupées représentant 0,35 % du capital.

Programmes de rachat d'actions successifs

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

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 avait, dans sa 10ème résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de l'Emetteur notamment en vue :

- d'animer le marché secondaire ou la liquidité des actions de l'Emetteur 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 l'Emetteur, 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 remplaçait et annulait l'autorisation précédente de l'Assemblée Générale Mixte du 1er 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 l'Emetteur décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 1er décembre 2008 dans sa seizième résolution, ce prix maximum d'achat serait porté à 45 euros.

Le montant total maximal que l'Emetteur 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'élevait à 50.128.379 (environ 9,44 % du capital).

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

Le 18 mai 2009 dans le cadre du 1er programme de rachat, l'Emetteur avait confié la mise en œuvre d'un premier 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 affectés au compte de liquidité.

Suite au lancement des opérations de regroupement le 1er décembre 2009, un deuxième contrat de liquidité a été mis en place sur la nouvelle ligne ISIN. L'Emetteur 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 l'Emetteur dans le cadre de ce nouveau programme de rachat :

1er contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1er contrat, l'Emetteur a procédé à l'achat de 965 actions à un cours moyen d'achat de 0,339 euro par titre représentant un coût total de 327,45 euros ;

L'Emetteur a également procédé à la vente de 1.174.391 actions à un cours moyen de vente de 0,405 euro par titre représentant une recette totale 476.087,20 euros.

2ème contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2ème contrat, l'Emetteur a procédé à l'achat de 115 actions à un cours moyen d'achat de 42,795 euros par titre représentant un coût total de 4.921,53 euros.

L'Emetteur a également procédé à la vente de 3 actions à un cours moyen de vente de 43,423 euros par titre représentant une recette totale 130,27 euros.

Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 28 juin 2010 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 25 juin 2010:

L'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010 a, dans sa 9ème résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de l'Emetteur notamment en vue :

- d'animer le marché secondaire ou la liquidité des actions de l'Emetteur 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 l'Emetteur, 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 24 juin 2009.

Le 28 juin 2010, 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 est fixé à 60 euros sur la nouvelle ligne ISIN N° FR0010828137.

Le montant total maximal que l'Emetteur pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 15.390.600 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2010, 1.826.376 d'actions propres sur l'ancienne ligne ISIN et 107 actions sur la nouvelle ligne soit 0,34% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 256.344 actions issues du regroupement (environ 9,65 % du capital).

Répartition par objectifs des titres de capital achetés et vendus par l'Emetteur dans le cadre de ce nouveau programme de rachat :

1er contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1er contrat, l'Emetteur a procédé à l'achat de 1.821 actions à un cours moyen d'achat de 0,266 euro par titre représentant un coût total de 483,65 euros ;

L'Emetteur a également procédé à la vente de 5.216 actions à un cours moyen de vente de 0,299 euro par titre représentant une recette totale 1.557,92 euros.

2ème contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2ème contrat, l'Emetteur a procédé à l'achat de 687 actions à un cours moyen d'achat de 40,162 euros par titre représentant un coût total de 27.591,62 euros.

L'Emetteur a également procédé à la vente de 426 actions à un cours moyen de vente de 40,950 euros par titre représentant une recette totale 17.444,84 euros.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

Les Assemblées Générales Mixtes des actionnaires de l'Emetteur du 1er décembre 2008, 24 juin 2009, 25 juin 2010 ont 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 Emetteur	10% du capital par période de 18 mois	24/06/2009	24/12/2010 Remplacée par l'autorisation du 25/06/2010
Nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Emetteur	10% du capital par période de 18 mois	25/06/2010	25/12/2011
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	25/06/2010	25/08/2012
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 24 juin 2009, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2009 à l'effet d'opérer sur les actions de la Emetteur, 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 l'Emetteur 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 l'Emetteur pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 3 000 000 euros.

Le 28 juin 2010, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une nouvelle autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte 25 juin 2010 à l'effet d'opérer sur les actions de la Emetteur, 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 60 Euros pour les titres regroupés 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 l'Emetteur peut consacrer au rachat de ses propres actions ne peut excéder 15 390 600 Euros.

21.1.5 Valeurs mobilières donnant accès au capital de l'Emetteur

A la date du présent Document, il n'existe aucune valeur mobilière en circulation qui soit échangeable, convertible en ou assortie de bons de souscription à des actions de l'Emetteur ou de ses filiales.

21.1.6 Options ou accords portant sur le capital de l'Emetteur

A la date du présent Document, le capital de l'Emetteur et de ses filiales ne fait, à la connaissance de l'Emetteur, l'objet d'aucune option.

21.1.7 Tableau d'évolution du capital

EVOLUTION DU CAPITAL DE CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT

Evènements	Variation du nombre d'actions	Montant du capital (en Euros)
Situation au 31 Décembre 2007	***6 073 690***	***1 214 738,00***
Augmentation de capital réalisée le 13 février 2008	47 678 338	10 750 415,60
Réduction de capital par diminution de la valeur nominale de 0,20 € à 0,01 € réalisée le 1er décembre 2008	0	537 520,78
Situation au 31 décembre 2008	***53 752 078***	537 520,78
Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée le 07 janvier 2009	477 531 720	***5 312 837,98***
Réduction de capital par annulation d'actions propres réalisée le 09 novembre 2009	198	***5 312 836,00***
Lancement du regroupement des actions le 1er décembre 2009 (200 actions anciennes de 0,01 € contre 1 action nouvelle de 2 € de valeur nominale)	531 283 600 actions anciennes/ 2 656 418 actions nouvelles	***5 312 836,00***
Situation au 31 décembre 2009	***1 942 800 actions anciennes/ 2 646 704 actions nouvelles***	***5 312 836,00***
Situation au 31 décembre 2010	***1 869 200 actions anciennes/ 2 647 072 actions nouvelles***	***5 312 836,00***

21.1.8 Evolution de l'actionnariat

Changement de contrôle au profit des sociétés Annapurna et Nubie

Le 17 juin 2008, Micropole-Univers a cédé la totalité de sa participation dans l'Emetteur aux sociétés Nubie et Annapurna (sociétés qui se sont substituées à la société Sinouhé Immobilier au titre des accords conclus au cours de l'exercice 2007 par Micropole-Univers et Sinouhé Immobilier). Concomitamment à cette cession, les administrateurs en place ont démissionné de leurs fonctions, et ont été remplacés par Monsieur Philippe Bucheton, également nommé Président du Conseil d'administration, Madame Sophie Rio, également nommée directeur général, Madame Muriel Giraud et Madame Joëlle Moulaire.

Par lettre en date du 23 juin 2008 adressée à l'AMF et à l'Emetteur, les sociétés Annapurna et Nubie ont déclaré avoir franchi de concert à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 20 %, 25%, 1/3, 50 %, 2/3, 90 % et 95 % du capital et des droits de vote de l'Emetteur ainsi que les seuils statutaires de 1/50, 1/20, 1/10, 1/5, 1/3, 1/2 et 2/3 du capital et des droits de vote de l'Emetteur.
Préalablement à la prise de contrôle de l'Emetteur par Annapurna et Nubie, l'Emetteur a fait l'objet de certaines restructurations, qui constituaient des conditions préalables à cette prise de contrôle, dont notamment:

- un apport partiel d'actif soumis au régime des scissions réalisé le 29 juin 2007 (avec effet rétroactif au 1er janvier 2007) par lequel l'Emetteur a apporté à sa filiale Cross Systems Ingénierie, ses activités de prestations de services et conseils en informatique, télématique, bureautique, formation, recrutement, distribution de matériels et de logiciels, exploitées sur les sites de Paris et de Lyon ;

- une augmentation du capital social de l'Emetteur avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant total de 9.535.667,60 Euros, réalisée le 13 février 2008, afin de ramener les capitaux propres de l'Emetteur à un niveau positif et de diminuer son endettement ;

- la cession par l'Emetteur à Micropole Univers de ses deux filiales opérationnelles, les sociétés Cross Systems Ingénierie (après réalisation préalable de l'apport) et Micropole-Univers Institut, pour un prix de cession global s'élevant à 4.019.000 Euros pour la première, et 1.296.000 Euros pour la seconde ; étant précisé que les prix de cession de Cross Systems Ingénierie et Micropole-Univers Institut ont été considérés comme équitables par Monsieur Dominique Ledouble, en qualité d'expert indépendant, ce dernier ayant également conclu, dans son rapport, au caractère équitable du prix de l'offre publique d'achat obligatoire alors envisagée par Annapurna et Nubie et qui devait être libellée au prix de 0,07 Euro par action.

Changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour

Le 26 septembre 2008, CRFP 13 et CRFP 16, filiales du Groupe Carrefour, en qualité d'acquéreurs et les sociétés Annapurna et Nubie et AM Développement, en qualité respectivement de cédants et de garants ont conclu une convention de cession d'actions portant sur l'acquisition d'un bloc de titres représentant 98,5% du capital er des droits de vote de l'Emetteur moyennant un prix global de 4.615.000 Euros, soit à titre indicatif un prix par action d'environ 0.8715 Euro. L'acquisition a été effectivement réalisée le 03 octobre 2008.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont donc acquis auprès des sociétés Annapurna et Nubie respectivement 50.037.738 actions de l'Emetteur et 2.912.250 actions de l'Emetteur, soit un total de 52.949.988 actions de l'Emetteur.

Par lettre en date du 6 octobre 2008 adressée à l'AMF et à l'Emetteur, les sociétés Annapurna et Nubie ont déclaré avoir franchi de concert à la baisse les seuils de 95%, 90%, 2/3, 50%, 1/3, 25%, 20%, 10%, 5% du capital et des droits de vote de l'Emetteur ainsi que les seuils statutaires de 1/50, 1/20, 1/10, 1/5, 1/3,1/2 et 2/3 du capital et des droits de vote de l'Emetteur, et ne plus détenir aucune action de l'Emetteur.
Par lettre en date du 8 octobre 2008 adressée à l'AMF et à l'Emetteur, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16, contrôlées par Carrefour, ont déclaré avoir franchi, de concert, à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 20 %, 25%, 1/3, 50 %, 2/3, 90 % et 95 % du capital et des droits de vote de l'Emetteur ainsi que les seuils statutaires de 1/50, 1/20, 1/10, 1/5, 1/3, 1/2 et 2/3 du capital et des droits de vote de l'Emetteur. A cette occasion, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont déclaré l'intention de la société CRFP 13 de déposer une offre publique d'achat simplifiée.

A la clôture de l'Offre Publique d'Achat, la société CRFP 13 détenait de concert avec CRFP 16, 53 265 825 actions représentant autant de droits de vote de la Société soit 99,10% du capital et 99,09% des droits de vote.

21.2 Acte constitutif et statuts

21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

« la Société a pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial ou industriel en vue de leur location, la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet est l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial en vue de leur location, et, plus généralement, la détention et l'exploitation de terrains et d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage commercial ou industriel, et notamment de centres commerciaux, situés en France et à l'étranger :

Et, à cet effet :

- l'acquisition ou la cession par tous moyens (y compris par voie d'échange ou d'apport ou selon tout autre mode de transfert) et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, l'administration, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;

- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- et d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement (en ce compris notamment à l'égard d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage autre que commercial) ».

21.2.2 Conseil d'administration et direction générale

21.2.2.1 Conseil d'administration (extraits des articles 12, 13 et 14 des statuts et du règlement intérieur du Conseil d'administration)

Composition : La Société est administrée par un Conseil d'administration composé d'un nombre de trois à dix-huit membres, sous réserve des dérogations prévues par la loi en cas de fusion.
Durée des fonctions – actions des administrateurs : L'assemblée générale des actionnaires du 1er décembre 2008 a décidé de réduire la durée du mandat des administrateurs qui a été ramenée de six à trois années. Il est précisé que cette modification statutaire n'a pas d'effet rétroactif sur la durée des fonctions des administrateurs en fonction à la date de l'assemblée susvisée. Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins pendant toute la durée de son mandat.

Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration : Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président personne physique dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tous moyens et même verbalement par le président du Conseil d'administration. Lorsque le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au Président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication, 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. Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Mode d'exercice de la direction générale : La Direction générale de la Société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Dans sa séance du 3 octobre 2008, le Conseil d'administration de la Société a décidé de ne pas opter pour la dissociation des fonctions de Président de Conseil d'administration et de Directeur Général, et a désigné Monsieur Pascal Duhamel en qualité de Président Directeur Général de la Société.

21.2.2.2 Pouvoirs du Conseil d'administration (extraits des articles 12, 13 et 14 des statuts et du règlement intérieur du Conseil d'administration)

Cf section 16.5 du chapitre 16 « Fonctionnement des organes d'administrations et de Direction »

21.2.3 Droits, restrictions et privilèges attachés aux actions (article 10 des statuts)

Conformément à l'article 10. 3 des Statuts de l'Emetteur, 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.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de début des opérations de regroupement soit jusqu'au 30 novembre 2011 ou, si cela intervient avant l'expiration de ce délai de deux ans, jusqu'à la date à laquelle, à la connaissance de la Société, il n'existera plus d'actions non regroupées, toute action non regroupée donnera droit à son titulaire à une voix et toute action regroupée donnera droit à son titulaire à deux cent voix, de sorte que le nombre de voix attaché aux actions de la Société soit proportionnel à la quotité du capital social qu'elles représentent.

Au 31 décembre 2010, à l'ensemble des actions regroupées et non regroupées correspondent 581.552.832 droits de vote théoriques. En soustrayant de ce chiffre, les droits de vote qui ne peuvent être exercés, le nombre total de droits de vote réels ressort à 579.655.251.

Il est également précisé que les actions de la Société ne font pas l'objet d'un nantissement.

21.2.4 Modalités de modification des droits des actionnaires

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

21.2.5 Assemblées générales d'actionnaires

21.2.5.1 Convocations – Droit d'accès – Représentation (extrait des articles 18 et 19 des statuts)

Les assemblées sont convoquées par le Conseil d'administration dans les conditions et délais fixés par la loi.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions, sous la forme et au lieu indiqués dans l'avis de convocation, au plus tard trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée générale, à zéro heure, heure de Paris.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance dans les conditions légales.

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 dans les conditions et suivant les modalités fixées par les dispositions légales en vigueur.

21.2.5.2 Bureau – Réunions (articles 20 et 21 des statuts)

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur désigné par le Conseil d'administration. Les fonctions des scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui disposent, tant en leur nom personnel que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

21.2.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société

Sous réserve du droit de vote double et de l'opération de regroupement en cours visé à la section 21.2.3 du présent chapitre, aucune disposition des statuts ne pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle de la Société.

21.2.7 Forme des actions – Identification des actionnaires – Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

21.2.7.1 Forme des actions

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

21.2.7.2 Identification des détenteurs

La société peut faire usage des dispositions législatives et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées.

21.2.7.3 Franchissement de seuils de participation – Notifications

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 1% du capital social ou des droits de vote, ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire au capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés ci-dessus.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital ou des droits de vote de la société.

21.2.8 Modalités de modification du capital

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi.

22 CONTRATS IMPORTANTS

A la date du présent Document, l'Emetteur n'est partie à aucun contrat contenant une obligation ou un engagement important pour la Société.

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Néant.

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents relatifs à l'Emetteur visés dans le présent Document, en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés par le Conseil d'administration et les commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social de l'Emetteur (66, avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine).

Ces documents sont également consultables sur le site www.carrefourpropertydevelopment.com.

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Cf chapitre 20 page 104 du présent Document de référence.

26 ANNEXES

Volumes traités, évolution du cours de bourse depuis 18 mois (nouvelle ligne ISIN FR0010828137 depuis le 1er décembre 2009 suite au regroupement

	Cours extrêmes (en euros)		*Nombre de titres échanges*	*Capitaux échangés*
	Plus Haut	**Plus Bas**	(en milliers)	(en milliers d'euros)
2009				
Décembre	77.0	52.5	0.7	42.8
2010				
Janvier	62.5	57.0	0.5	27.6
Février	57.0	46.0	0.6	30.4
Mars	49.0	43.6	0.7	29.3
Avril	47.0	43.5	0.7	30.7
Mai	46.7	40.8	0.4	19.4
Juin	45.3	40.8	0.3	11.8
Juillet	44.0	40.8	0.2	8.0
Août	44.0	40.0	0.4	17.3
Septembre	43.7	41.0	0.3	13.9
Octobre	46.4	39.5	0.3	10.6
Novembre	40.8	38.8	0.6	22.1
Décembre	40.9	38.6	0.8	31.9
2011				
Janvier	44.0	38.6	0.8	33.7
Février[1]	41.7	39.7	0.2	9.7

Source : NYSE Euronext
Note :
[1] : Données à la date du 11 février 2011 (inclus)

Volumes traités, évolution du cours de bourse depuis 18 mois (ancienne ligne ISIN FR0004161677)

	Cours extrêmes (en euros)		*Nombre de titres échanges*	*Capitaux échangés*
	Plus Haut	**Plus Bas**	(en milliers)	(en milliers d'euros)
2009				
Septembre[1]	0.55	0.29	1,115.3	455.3
Octobre[1]	0.60	0.37	747.5	324.4
Novembre[1]	0.39	0.33	226.6	83.6
Décembre[2]	0.40	0.33	50.2	19.0
2010				
Janvier[2]	0.39	0.31	20.8	7.9
Février[2]	0.36	0.30	1.8	0.6
Mars[2]	0.37	0.30	3.0	1.1
Avril[2]	0.36	0.35	1.7	0.6
Mai[2]	0.31	0.31	0.6	0.2
Juin[2]	0.31	0.31	0.1	0.0
Juillet[2]	0.31	0.28	5.9	1.8
Août[2]	0.28	0.28	0.6	0.2
Septembre[2]	0.30	0.26	0.5	0.1
Octobre[2]	0.30	0.26	0.7	0.2
Novembre[2]	0.30	0.26	0.7	0.2
Décembre[2]	0.28	0.26	0.6	0.2
2011				
Janvier[2]	0.28	0.26	0.5	0.1
Février[2,3]	0.28	0.26	0.3	0.1

Source : NYSE Euronext
Notes :
[1] : Avant le regroupement mis en œuvre à compter du 1er décembre 2009
[2] : Actions anciennes non regroupées (regroupement en cours jusqu'en décembre 2011)
[3] : Données à la date du 11 février 2011 (inclus)

BALO

Dates	Publications	Sites
		www.journal-officiel.gouv.fr *www.carrefourpropertydevelopment.fr*
9 juillet 2010	Comptes consolidés et comptes sociaux 2009 approuvés par l'assemblée	
10 mai 2010	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2010	

A. M. F.

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

Communiqués et information règlementée

4 février 2011	Communiqué Chiffre d'Affaires Annuel consolidé 2010
7 janvier 2011	Bilans semestriels des contrats de liquidité 31 déc. 2010 (ancienne et nouvelle lignes ISIN)
5 janvier 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
3 décembre 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
4 novembre 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
4 novembre 2010	Communiqué Chiffre d'Affaires T3 2010
6 octobre 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
6 septembre 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
30 août 2010	Communiqué dépôt du rapport financier semestriel 2010
4 août 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
22 juillet 2010	Communiqué d'acquisition d'un terrain à Mondeville
21 juillet 2010	Communiqué Chiffre d'Affaires T2 2010
2 juillet 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
1 juillet 2010	Bilans semestriels des contrats de liquidité 30 juin 2010 (ancienne et nouvelle lignes ISIN)
28 juin 2010	Descriptif du programme de rachat d'actions voté par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010
2 juin 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
11 mai 2010	Communiqué Chiffre d'affaires T1 2010
5 mai 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
30 avril 2010	Communiqué dépôt du rapport financier annuel 2009
30 avril 2010	Communiqué de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Annuelle
6 avril 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
26 mars 2010	Communiqué Résultats Consolidés 2009
2 mars 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
10 février 2010	Communiqué Chiffre d'Affaires Annuel Consolidé 2009
1 février 2010	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
29 janvier 2010	Communique Dissolution anticipée CPD Management et CPD Informatique
28 août 2009	Communiqué de mise à disposition du rapport financier semestriel
04 janvier 2010	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° 38314	22 décembre 2010	Ordonnance du Président - Nomination de Commissaire apport fusion scission
Dépôt N° 38315	22 décembre 2010	Ordonnance du Président - Nomination de Commissaire apport fusion scission
Dépôt N° 38318	22 décembre 2010	Ordonnance du Président - Nomination de Commissaire apport fusion scission
Dépôt N° 29215	4 octobre 2010	Extrait du procès-verbal - Démission d'administrateur
Dépôt N° 28651	30 septembre 2010	Extrait du procès-verbal - Démission d'administrateur
Dépôt N° 28548	29 septembre 2010	Procès Verbal d´Assemblée Mixte - Changement de commissaires aux comptes titulaires et suppléant

Table de concordance du rapport Financier Annuel

Rubriques de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier	Pages
1. Comptes Annuel 2010	75
2. Comptes Consolidés 2010	53
3. Rapport de Gestion 2010 du Conseil d'Administration	90
4. Déclaration du responsable du rapport Financier Annuel 2010	109
5. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes Annuels 2010	88
6. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidées 2010	73