



Rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration
Comptes consolidés
Comptes sociaux
Exercice 2014

Préambule

Définitions

Les termes « Société » et « Carrefour Property Development » utilisés dans le présent rapport désignent la société Carrefour Property Développement, société anonyme au capital de 15.938.508 euros, dont le siège social est situé 58 avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 381 844 471.

Le terme « Carrefour » désigne la société Carrefour, société anonyme au capital de 1.837.284.772,50 euros, dont le siège social est situé 33 avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 652 014 051.

Le terme « groupe Carrefour » désigne la société Carrefour et l'ensemble de ses filiales consolidées, qu'elles soient directes ou indirectes, situées en France ou hors de France.

1. Evènements importants survenus au cours de l'exercice 2014

1.1 Gouvernance

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la société Carrefour Property Development (la « **Société** ») du 23 juin 2014 a décidé de renouveler les mandats d'administrateurs de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin et de Messieurs Monsieur Francis Mauger, Franck Tassan et Christophe Martin pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

	Date de nomination	Date d'expiration du mandat
Francis Mauger Président-Directeur Général	18 juin 2012	Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Anne-Marie Aurières-Perrin Administrateur	24 janvier 2012	Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Franck Tassan Administrateur	3 octobre 2008	Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Christophe Martin Administrateur	28 août 2012	Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Yves Cadelano Administrateur	6 juin 2013	Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

1.2 Actionnariat

Le 19 décembre 2014, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont cédé, hors marché, respectivement 948.700 et 145.612 actions de la Société représentant 41,20% du capital de la Société auprès de plusieurs investisseurs tiers dans le cadre d'un processus de placement. A l'issue de ces cessions, le groupe Carrefour, par l'intermédiaire de la société CRFP 13, détient désormais 1.541.412 actions représentant 58,03% du capital et 58,91% des droits de vote de la Société au 31 décembre 2014. La répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2014 est détaillée au paragraphe 5.5 ci-dessous.

Compte tenu de la nouvelle répartition du capital de Carrefour Property Development au 31 décembre 2014, la Société envisage une adaptation de la gouvernance afin de permettre la représentation des nouveaux investisseurs au Conseil d'administration

1.3 Vente/ Acquisition

Au cours de l'exercice 2014, la Société a procédé à la cession à Carmila France :

- de l'actif de Mondevillage pour un montant de 43.480.000 euros (hors droits) ; et
- des parts de la Société du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 32.728.000 euros (hors droits).

Par ailleurs, la Société a procédé aux acquisitions :

- d'un terrain à Saran (45) pour un montant de 3.191.000 euros (hors droits) le 28 novembre 2014 ;
- d'un parc d'activités commerciales à Nanteuil les Meaux (77) pour un montant de 7.530.000 euros (hors droits) le 17 décembre 2014 ; et
- d'un ensemble immobilier à Mondeville (14) pour un montant de 13.177.100 euros (hors droits) le 17 décembre 2014.

2. Activités et résultats des filiales au cours de l'exercice 2014

Consécutivement à la cession des parts de la Société du Centre Commercial de Lescar à Carmila France le 16 avril 2014, la Société ne détient plus de filiale.

Le résultat de la Société du Centre Commercial de Lescar pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2014 et le 16 avril 2014 est inclus en « *Résultat net des activités abandonnées* ».

3. Activités, résultats et situation de la Société au cours de l'exercice 2014

3.1 Commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014

3.1.1 Revenus locatifs en 2014

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 1.223 milliers d'euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges-les-Eaux pour 80 milliers d'euros, du lot de Besançon pour 35 milliers d'euros, aux ensembles immobiliers de Salaise-sur-Sanne pour 557 milliers d'euros et de Mondeville pour 34 milliers d'euros, des parcs d'activités commerciaux de Quetigny pour 495 milliers d'euros et de Nanteuil-les-Meaux pour 22 milliers d'euros.

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

3.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière s'élève, au 31 décembre 2014, à 757 milliers d'euros. Elle résulte des produits de cession des lots vendus à des tiers du site de Mondevillage.

3.1.3 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 1.124 milliers d'euros et se décomposent en 941 milliers d'euros d'honoraires, 33 milliers d'euros de taxes et 150 milliers d'euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître un gain de 4.871 milliers d'euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges-les-Eaux (- 39 milliers d'euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Besançon Chalezeule (- 48 milliers d'euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Salaise-sur-Sanne (+ 2.874 milliers d'euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Quetigny (+ 2.115 milliers d'euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Mondeville (+ 96 milliers d'euros) ; et
- la variation de juste valeur du site de Nanteuil-les-Meaux (- 127 milliers d'euros).

3.1.4 Résultat net

Le résultat net des activités poursuivies s'élève à 3.417 milliers d'euros.

Le résultat des activités abandonnées est de 2,819 millions d'euros et correspond au résultat des sites de Mondevillage et de la Société du Centre Commercial de Lescar que la Société a cédé à Carmila France le 16 avril 2014.

L'exercice clos au 31 décembre 2014 fait donc apparaître un résultat bénéficiaire de 6.236 milliers d'euros.

3.1.5 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 50.878 milliers d'euros. La Société affiche une trésorerie sur compte courant de 6.821 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

3.2 Commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2.013 milliers d'euros correspondant au loyer du magasin de Forges-les-Eaux pour 80 milliers d'euros, au site de Mondevillage pour 1.089 milliers d'euros, du lot de Besançon pour 35 milliers d'euros, aux ensembles immobiliers de Salaise-sur-Sanne pour 364 milliers d'euros et de Mondeville pour 34 milliers d'euros, des parcs d'activité commerciaux de Nanteuil pour 22 milliers d'euros et de Quetigny pour 262 milliers d'euros ainsi qu'à une refacturation de charges pour 127 milliers d'euros.

Les productions stockée/immobilisée correspondent aux produits de cession d'un lot du site de Mondevillage.

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

Les charges d'exploitation ressortent à 8.227 milliers d'euros et se décomposent en 6.962 milliers d'euros d'autres achats et charges externes, 656 milliers d'euros d'impôts et taxes, 609 milliers d'euros de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat financier est positif de 476 milliers d'euros et résulte des résultats bénéficiaires sur 2014 de la Société du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 489 milliers d'euros et de charges d'intérêts de comptes courants pour 13 milliers d'euros.

Le résultat exceptionnel positif de 21.550 milliers d'euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 51 milliers d'euros et de produits et charges de cession du site de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar pour 21.601 milliers d'euros.

L'impôt sur le résultat ressort à 7.585 milliers d'euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat bénéficiaire de 15.068 milliers d'euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 43.694 milliers d'euros. Au 31 décembre 2014, la Société affiche une trésorerie sur compte courant de 6.821 milliers d'euros.

Enfin, l'ANR ressort à 19,15 euros par action au 31 décembre 2014.

3.3 Echéances des dettes fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après des informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs, à savoir la décomposition à la date de clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance :

31 décembre 2013

	Non échues	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes fournisseurs hors groupe	0	1.095	2.034	0	3.129
Dettes fournisseurs interco	0	0	0	0	0
Factures non parvenues	14.357	0	0	0	14.357
Montant total TTC	14.357	1.095	2.034	0	17.486

31 décembre 2014

	Non échues	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes fournisseurs hors groupe	0	967	591	0	1.558
Dettes fournisseurs interco	353	0	0	0	353
Factures non parvenues	6.517	0	0	0	6.517
Montant total TTC	6.870	966	591	0	8.428

4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Il sera soumis à la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle devant approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 la proposition d'affectation du résultat suivante :

Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice 2014	15.068.180,36 euros
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2014	0 euro
Total du bénéfice distribuable	15 068.180,36 euros

Affectation :

Dotations à la réserve légale	753.409,02 euros
Distribution de dividende	3.559.600,12 euros
Report à nouveau	10.755.171,22 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 40.133,9 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration propose de distribuer un dividende de 3.559.600,12 euros au titre de l'exercice 2014, soit 1,34 euro par action.

Le montant du dividende de 3.559.600,12 euros, qui représente un montant de 1,34 euro par action de la Société avant prélèvements sociaux, constituera, pour les actionnaires personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, un revenu distribué en principe soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5% ainsi qu'à un prélèvement de 21% imputable sur l'impôt sur le revenu et, en cas d'excédent, restituable. Elle est par ailleurs prise en compte à hauteur de 60% de son montant dans le revenu global imposable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour les actionnaires personnes morales ayant leur résidence fiscale en France, ce dividende sera en principe imposable à l'impôt sur les sociétés (« IS ») dans les conditions de droit commun. Sous réserve du respect de certaines conditions, les actionnaires détenant au moins 5% du capital et des droits de vote sont susceptibles d'être exonérés d'IS à l'exception d'une quote-part de frais et charges fixée forfaitairement à 5% du montant des revenus distribués en application du régime « mère-fille ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), les montants distribués au cours des trois (3) derniers exercices ont été les suivants :

Exercice clos	Nombre d'actions	Montant distribué par action	Distribution globale	Dont revenus distribués éligibles à l'abattement visé à l'article 158 3 2° du CGI	Dont revenus non éligibles à l'abattement
Au 31/12/2013	2.656.418	6 €	15.938.508 €	669.215,63 € (soit 0,25192407 € par action)	15.269.292,37 € (soit 5,74807593 € par action)
Au 31/12/2012	2.656.418	0 €	0 €	-	-
Au 31/12/2011	2.656.418	0 €	0 €	-	-

Pour rappel, l'Assemblée générale mixte du 23 juin 2014 a décidé de procéder à la distribution exceptionnelle d'une somme de 15.938.508 euros, soit 6 euros par action, intégralement prélevée sur le compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport ». Cette distribution a été mise en paiement le 1^{er} juillet 2014.

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 6 juin 2013 conformément à l'autorisation consentie par l'Assemblée générale mixte en date du 6 juin 2013

L'Assemblée générale mixte du 6 juin 2013 avait, dans sa 7^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

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

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

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

Le nombre d'actions pouvant être racheté par la Société ne pouvait excéder 10% des actions composant son capital social et le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 5.100.000 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2013, 9.931 actions propres (soit 0,37% du capital), le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élevait à 255.710 actions (soit 9,63% du capital).

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

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

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

Dans le cadre de ce programme, la Société a procédé entre le 6 juin 2013 et le 23 juin 2014 :

- à l'achat de 1.132 actions à un cours moyen d'achat de 18,63 euros par action représentant un coût total de 21.085,92 euros ; et

- à la vente de 974 actions à un cours moyen de vente de 20,21 euros par action représentant une recette totale 19.691,61 euros.

Le nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 23 juin 2014 suite à une autorisation de l'Assemblée générale mixte en date du 23 juin 2014

L'Assemblée générale mixte du 23 juin 2014 a, dans sa 10^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

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

Cette autorisation a remplacé et annulé l'autorisation de l'Assemblée générale mixte du 6 juin 2013.

Le 23 juin 2014, 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 25 euros.

Le nombre d'actions pouvant être racheté par la Société ne peut excéder 10% des actions composant son capital social et le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne peut excéder 5.100.000 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 18 juin 2014, 9.974 actions propres (soit 0,37% du capital), le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 255.667 actions (soit 9,62% 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 23 juin 2014, soit jusqu'au 23 décembre 2015.

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

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

Dans le cadre de ce programme, la Société a procédé entre le 23 juin 2014 et le 31 décembre 2014 :

- à l'achat de 366 actions à un cours moyen d'achat de 18,45 euros par action représentant un coût total de

- 6.751,24 euros ; et
- à la vente de 384 actions à un cours moyen de vente de 19,31 euros par action représentant une recette totale 7.416,28 euros.

Nombre d'actions détenues par la Société au 31 décembre 2014 :

Au 31 décembre 2014, la Société détenait 9.930 actions propres représentant 0,37% du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 180.046,56 euros, soit une valeur moyenne de 18,13 euros par action, pour une valeur nominale de 6 euros.

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 qu'au cours de l'exercice 2014 aucune opération visée à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier n'a été portée à la connaissance de la Société.

5.4 Synthèse de l'évolution du capital social

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Capital social	5.312.836 €	5.312.836 €	5.312.836 €	5.312.836 €	15.938.508 €
Nombre d'actions ordinaires existantes	2.647.072 actions (actions créées après lancement du regroupement d'actions) 1.869.200 actions non regroupées	2.656.418 action	2.656.418 actions	2.656.418 actions	2.656.418 actions
Nombre d'actions à dividendes prioritaires existantes	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Nombre maximal d'actions futures à créer :	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
par conversion d'obligations	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
par exercice de droit de souscription	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

L'Assemblée générale mixte du 23 juin 2014 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 10.625.672 euros pour le porter de 5.312.836 euros à 15.938.508 euros, par voie d'incorporation :

- du compte « *Report à nouveau* », à concurrence de la totalité de son montant, soit 669.215,63 euros ; et
- du compte « *Prime d'émission, de fusion, d'apport* », à concurrence d'un montant de 9.956.456,37 euros.

Cette augmentation de capital a ainsi été réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale unitaire des actions existantes qui a été portée de 2 euros à 6 euros.

5.5 Actionnariat et composition du capital social au 31 décembre 2014

Le 19 décembre 2014, les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 ont cédé, hors marché, respectivement 948.700 et 145.612 actions de la Société représentant 41,20% du capital de la Société auprès de plusieurs investisseurs tiers dans le cadre d'un processus de placement. A l'issue de ces cessions, le groupe Carrefour, par l'intermédiaire de la société CRFP 13, détient désormais 1.541.412 actions représentant 58,03% du capital et 58,91% des droits de vote de la Société au 31 décembre 2014.

Le tableau ci-dessous présente l'actionnariat de la Société au 31 décembre 2014 :

	<i>Capital</i>	<i>% Capital</i>	<i>Droits de vote</i>	<i>% Théoriques</i>	<i>% Réels</i>
CRFP 13 (1)	1.541.412	58,03	1.599.963	58,91	59,13
Delta Immo – Swiss Life REIM (2)	318.770	12,00	318.770	11,74	11,78
SwissLife Dynapierre– Swiss Life REIM (2)	52.900	1,99	52.900	1,95	1,96
Charles de Gaulle Neuilly - Primonial REIM	318.770	12,00	318.770	11,74	11,78
Public	414.636	15,61	415.420	15,29	15,35
Auto-détention	9.930	0,37	9.930	0,37	-
Total	2.656.418	100,00	2.715.753	100,00	100,00

(1) Y compris les actions détenues par les administrateurs en vertu des prêts de consommation d'actions conclus avec la société CRFP 13.

(2) Les sociétés Delta Immo et SwissLife Dynapierre ont déclaré agir de concert.

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.

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

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

Nature de l'opération	Montant maximum	Date de l'Assemblée générale ayant consenti l'autorisation	Date d'expiration	Utilisation
1 - Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	06/06/2013 23/06/2014	06/12/2014 (remplacée par l'autorisation du 23/06/2014) 23/12/2015	Voir paragraphe 5.1 ci-dessus
2 – Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	10% du capital par période de 18 mois	06/06/2013 23/06/2014	06/12/2014 (remplacée par l'autorisation du 23/06/2014) 23/12/2015	Autorisation non utilisée
3 – Autorisation à l'effet d'augmenter le capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Montant nominal de 2.000.000 euros Montant nominal de 50.000.000 euros	06/06/2013 23/06/2014	06/08/2015 (remplacée par l'autorisation du 23/06/2014) 23/08/2016	Autorisation non utilisée

4 – Autorisation à l’effet d’augmenter le capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – par voie d’offre au public d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Montant nominal de 2.000.000 euros	06/06/2013	06/08/2015 (remplacée par l’autorisation du 23/06/2014)	Autorisation non utilisée
	Montant nominal de 50.000.000 euros	23/06/2014	23/08/2016	
5 – Autorisation à l’effet d’augmenter le capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – par voie de placement privé d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	20% du capital par an et dans la limite d’un montant nominal total de 50.000.000 euros	23/06/2014	23/08/2016	Autorisation non utilisée
6 - Autorisation à l’effet d’augmenter le nombre de titres à émettre en cas d’augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15% de l’augmentation de capital initial	06/06/2013	06/08/2015 (remplacée par l’autorisation du 23/06/2014)	Autorisation non utilisée
		23/06/2014	23/08/2016	
7 – Autorisation à l’effet de déterminer le prix d’émission des actions dans le cadre d’une augmentation du capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	10% du capital par an et dans la limite d’un montant nominal total de : 2.000.000 euros 50.000.000 euros	06/06/2013	06/08/2015 (remplacée par l’autorisation du 23/06/2014)	Autorisation non utilisée
		23/06/2014	23/08/2016	
8 – Autorisation à l’effet d’émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription en rémunération d’apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital	10% du capital et dans la limite d’un montant nominal total de : 2.000.000 euros 50.000.000 euros	06/06/2013	06/08/2015 (remplacée par l’autorisation du 23/06/2014)	Autorisation non utilisée
		23/06/2014	23/08/2016	
9 – Autorisation à l’effet de décider l’augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	Montant nominal de 2.000.000 euros Montant nominal de 20.000.000 euros	06/06/2013	06/08/2015 (remplacée par l’autorisation du 23/06/2014)	Autorisation non utilisée
		23/06/2014	23/08/2016	
10 – Autorisation à l’effet de procéder des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d’épargne d’entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription	Montant nominal de 60.000 euros	23/06/2011	23/08/2013 (remplacé par l’autorisation du 06/06/2013)	Autorisation non utilisée
		06/06/2013	06/08/2015	

6. Identification et gestion des risques

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

6.1.1 Risques liés à l'environnement économique

Les actifs de la Société et sa filiale sont des actifs d'immobilier commercial et sont composés de deux galeries commerciales, d'un supermarché, de deux parcs d'activités commerciales, de deux lots d'une galerie marchande et d'un terrain pour un projet de création de moyennes surfaces.

Le développement des activités de la Société peut être significativement affecté par les évolutions défavorables d'un certain nombre de facteurs conjoncturels macroéconomiques, dont notamment :

- le niveau de l'emploi et de la croissance ;
- le niveau de l'inflation et de la consommation ;
- les variations des indices servant de base à la révision des loyers (indice du coût de la construction (ICC) ou indice des loyers commerciaux (ILC)) ;
- les variations de taux d'intérêts et l'accès aux moyens de financements offerts aux acquéreurs potentiels de biens immobiliers ;
- le niveau et l'évolution de la fiscalité immobilière.

Une évolution défavorable de ces conditions est en particulier susceptible :

- d'avoir un impact défavorable sur le niveau des revenus locatifs des actifs immobiliers que la Société détient ou détiendra ; en effet, une baisse de l'indice ICC (ou ILC) sur lequel sont indexés les loyers générés par les actifs détenus par la Société 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 la Société en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites ;
- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers ;
- d'avoir un impact sensible sur le taux de recouvrement des loyers et des charges locatives auprès des locataires en difficulté ;
- d'affecter la valeur du patrimoine immobilier que détient ou détiendra la Société, 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 de la Société à financer d'éventuelles acquisitions d'actifs immobiliers que la Société pourrait souhaiter réaliser à l'avenir, notamment en cas de hausse des taux d'intérêts ou de difficultés d'accès au crédit auprès des établissements bancaires.

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

6.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

6.1.3 Risques liés à l'évaluation du patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Risques liés aux opérations d'acquisition et de cession

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

- les risques liés à l'évaluation des avantages, des faiblesses et du rendement potentiel de tels actifs ;
- les risques liés aux effets de l'acquisition de tels actifs sur les résultats opérationnels de la Société;

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

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

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

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

Par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou du marché de l'immobilier, la Société 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 la Société 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 la Société 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 la Société.

En outre, l'activité et les résultats opérationnels de la Société pourraient également être affectés en cas de difficultés rencontrées par la Société 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

L'activité de promotion immobilière comporte notamment les risques suivants :

- les investissements de la Société (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à la Société ou à ses partenaires ;
- les projets de la Société pourraient nécessiter les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers, ses associés ou les copropriétaires au titre des développements réalisés en partenariat ; ces consentements pourraient ne pas être accordés ;
- la Société pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions intéressantes pour ses projets ;

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets ;
- les revenus locatifs pourraient être inférieurs à ceux initialement budgétés ou attendus. Les contrats de pré-commercialisation signés avec les enseignes pourraient ne pas être honorés dans les conditions prévues initialement.

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

6.1.7 Risques juridiques liés à la réglementation applicable

Dans le cadre de la détention et l'exploitation d'actifs immobiliers commerciaux, la Société 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.

A ce titre, les immeubles que la Société 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 la Société considère que la responsabilité liée aux risques susvisés pèserait avant tout sur les exploitants des sites et sur les fournisseurs et les sous-traitants de la Société, la responsabilité de la Société 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 de la Société.

Toute modification substantielle des réglementations applicables à la Société 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 la Société, par exemple au titre de la mise en conformité des actifs, ou des contraintes supplémentaires à l'obtention des autorisations requises pour acquérir ou développer certains actifs immobiliers ;
- A l'inverse une libéralisation de ces réglementations (telle que la réforme de l'urbanisme commercial décrite ci-dessus) pourrait accroître la concurrence dans le secteur d'activité de la Société et, en conséquence, avoir un impact défavorable sur la valeur des actifs détenus.

Par ailleurs, la Société 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, la Société pourrait se voir imposer des sanctions pécuniaires ou autres, notamment en sa qualité de propriétaire ou de détenteur des locaux exploités.

6.1.9 Assurances

La Société 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 la Société 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 de la Société ; il s'agit de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile de la Société 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 la Société pourrait être à l'origine, tant en cours d'exploitation qu'après livraison. La Société est couverte 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 la Société contre tous les dommages résultant des travaux de construction, de réaménagement ou d'extension initiés par la Société et qui concernent notamment des magasins avec ou sans galerie marchande ou des centres commerciaux) ;
- la responsabilité professionnelle des activités de gestion et de transactions immobilières des sociétés concernées ; et
- la responsabilité civile des mandataires sociaux de la Société.

A ce jour, la Société n'a connaissance d'aucun sinistre significatif relatif aux actifs immobiliers qu'elle détient.

6.2 Facteurs de risques financiers

6.2.1 Risque de liquidité et de taux

La Société 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 de ses besoins de financement à court terme. A l'inverse, en cas de liquidités excédentaires par rapport à ses besoins de financement à court terme, la Société peut placer les sommes correspondantes dans le cadre de la gestion centralisée du groupe Carrefour.

L'endettement de la Société 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, la Société 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.

6.2.2 Risque de change

La Société n'est actuellement soumise à aucun risque de change.

6.2.3 Risque sur actions

Au 31 décembre 2014, la Société détenait 9.930 actions propres représentant 0,37 % du capital.

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

6.3 Actionnaires majoritaires

Au 31 décembre 2014, la société CRFP 13 détenait 1.541.412 actions représentant 58,03% du capital et 58,91% des droits de vote de la Société.

La société CRFP 13 est une société du groupe Carrefour détenue directement par Carrefour SA. En conséquence, le groupe Carrefour, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur la Société dans la mesure où il dispose à lui seul d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter les résolutions soumises aux Assemblées générales ordinaires des actionnaires de la Société.

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

6.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

7. Politique sociale et environnementale et engagements sociétaux

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

Les informations ci-dessous concernent la Société et les actifs suivants : le supermarché de Forges-les-Eaux, les parcs d'activités commerciales de Quetigny et de Nanteuil-les-Meaux, les deux lots de la galerie marchande de Besançon-Chalezeule, les ensembles immobiliers de Salaise-sur-Sanne et de Mondeville et le terrain de Saran.

En raison des changements récents intervenus au niveau des actifs détenus et développés, la Société n'a pas encore mis en place une collecte d'indicateurs représentatifs des impacts environnementaux et sociétaux liés à son activité et des risques associés aux enjeux des métiers exercés.

7.1 Informations sociales

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

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

7.2 Informations environnementales

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

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

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

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

Lors de la conception :

- l'architecture des centres commerciaux est choisie pour optimiser leur consommation d'énergie : accès à la lumière naturelle, matériaux à grande inertie thermique, orientation des façades optimisée, toits végétalisés ou à haute réflectivité solaire pour limiter les besoins en climatisation ; le groupe Carrefour travaille également à faciliter l'accessibilité de toutes ses boutiques ;

- les matériaux naturels plus respectueux de l'environnement sont favorisés : bois issu de forêts gérées durablement, colles, peintures, vernis et lasures porteurs des labels NF Environnement, Ecolabel européen ou tout autre label environnemental équivalent, matériaux nécessitant peu d'énergie pour leur production ou fabriqués à base de matières naturelles et abondantes ;
- les énergies renouvelables (chauffe-eau solaires, pompes à chaleur, éoliennes, etc) sont prises en compte, dans la mesure possible ;
- chaque projet est pensé pour s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain et minimiser son impact sur l'environnement.

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

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

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

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

L'exemple du parc d'activités commerciales de Quetigny

La création du parc d'activités commerciales de Quetigny, ouvert en septembre 2014, a contribué, en concertation avec le Grand Dijon et la ville de Quetigny, au renouvellement urbain en réhabilitant un site qui était en friche et en permettant de renforcer l'attractivité commerciale de la zone.

La construction du parc d'activités commerciales s'est inscrite dans une démarche environnementale, tant sur ces critères énergétiques, que celui de la limitation des impacts, et du confort des futurs occupants et clients.

Le parc d'activités commerciales de Quetigny a été conçu pour être performant sur le plan de l'énergie, avec une réduction de 31% des besoins du parc par rapport à la Réglementation thermique 2005.

La conception architecturale et les aménagements paysagers ont permis une bonne intégration dans l'environnement. Par ailleurs, l'accessibilité a été réorganisée pour optimiser les flux routiers de la zone et tenir compte de l'arrivée du tramway et des dessertes de transports collectifs.

Dans le cadre du chantier, chaque entreprise s'est engagée à respecter une charte de chantier environnementale, dont le respect a été contrôlé de manière hebdomadaire jusqu'à la fin du chantier.

Ainsi les consommations d'énergie, d'eau ont été maîtrisées et suivies tout au long du chantier. Les trajets ont également été notés pour un bilan carbone des fournisseurs.

La mise en œuvre du chantier a aussi permis de valoriser sur site le béton des fondations, dallage et enrobés, ce qui représente environ 3.000 tonnes.

Les aspects paysagers ont été étudiés et conçus par un paysagiste et un écologue, pour favoriser la qualité des espaces extérieurs, et leur apport à la trame écologique locale, en intégrant des espaces verts favorisant des essences locales. Ainsi, 3.570 plantes agrémentent le parking et les abords de la zone commerciale, parmi lesquelles 18 merisiers (*Prunus avium*), 8 bouleaux (*Betula pendula*), 5 arbres de soie (*Albizia jullbrissum ombrella*) et 12 espèces d'arbustes, graminées et couvre-sol, ainsi que des pelouses. Au total, les espaces verts représentent 3.500m², soit 35% de la surface du site.

Le parc a reçu la certification BREEAM Europe Commercial au niveau « Good ».

Les preneurs des cellules de ventes ont été associés à cette démarche environnementale avec la conclusion de baux avec annexe environnementale. Les locataires ont notamment mis en place des sous-compteurs (chauffage, éclairage, climatisation).

L'exemple de Salaise-sur-Sanne

A Salaise-sur-Sanne, Carrefour Property Development est le propriétaire investisseur de la nouvelle galerie et également promoteur de l'extension du centre commercial inaugurée en novembre 2014. La Société a ainsi piloté le projet d'extension en assurant le montage du dossier, la conception du programme et la maîtrise d'ouvrage de l'extension.

La Société a mené une démarche environnementale forte, en inscrivant durablement le site dans son territoire.

A Salaise-sur-Sanne, l'extension intègre la gestion technique centralisée, le tri sélectif des déchets, la récupération des eaux de pluies, mais également la réduction de la consommation énergétique par le procédé de géothermie, une énergie renouvelable qui utilise la chaleur de la terre.

Ce procédé de chauffage et de refroidissement qui puise son énergie dans la nappe phréatique permet de réduire l'utilisation traditionnelle des ressources de gaz et de pétrole, et donc d'éviter les émissions de gaz à effet de serre qui influent sur le changement climatique et la dégradation de la qualité de l'air.

La géothermie, une énergie rendue possible par les qualités de la nappe phréatique :

- Le Rhône et le cours d'eau Sanne à proximité présentent un terrain favorable pour le captage,
- Les études bibliothécaires et les forages d'essais ont confirmé cette option technique avec la présence d'une nappe à flux descendant sur le Rhône,
- L'étude hydrogéologique a déterminé le cadre réglementaire et la "capacité de production" du sol.

Un dispositif qui alimente l'ensemble de la galerie :

- L'eau est prélevée dans la nappe phréatique de la Sanne à 40m de profondeur par un puits de captage
- Les calories captées dans l'eau sont transformés par une pompe à chaleur, située dans un local technique sur le parking, pour chauffer le centre en hiver et le refroidir en été, grâce à un liquide « caloporteur » (qui transporte la chaleur) comme dans un réfrigérateur.
- La distribution de l'énergie est assurée par un réseau de tuyauterie parfaitement isolé, afin d'éviter tout gaspillage, et desservant la galerie et les boutiques.
- L'eau captée est intégralement réinjectée dans la nappe phréatique à 227 m de distance par un puits de rejet, sans gaspillage et sans mélange avec les circuits de chauffage.

Les exemples de Quetigny et de Salaise-sur-Sanne montrent la volonté de la Société de promouvoir des centres commerciaux ecoefficaces afin de réduire ses impacts sur l'environnement et en réduisant notamment les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de ses sites.

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

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

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

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

7.3 Informations sociétales

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

Les exemples récents de Quetigny et de Salaise-sur-Sanne illustrent l'engagement pris de répondre aux spécificités de chaque territoire.

A Quetigny, au cœur de la première zone commerciale de l'agglomération dijonnaise, la création du parc d'activités commerciales a contribué au renouvellement urbain en réhabilitant un site qui était en friche, tout en permettant de renforcer l'attractivité commerciale de la zone. En outre, l'accessibilité à la zone commerciale été réorganisée en concertation avec le Grand Dijon et la ville de Quetigny pour optimiser les flux routiers de la zone et tenir compte de l'arrivée du tramway et des dessertes de transports collectifs.

Avec l'installation de 5 nouvelles moyennes surfaces spécialisées, ce parc d'activités commerciales a également contribué à la création d'emplois au niveau local.

A Salaise-sur-Sanne, l'extension de la galerie commerciale a été réalisée en partenariat avec les élus locaux de la Ville de Salaise-sur-Sanne et de la Communauté de Communes du Roussillon, et a permis que ce pôle commercial devienne le premier pôle de la zone, répondant aux enjeux de croissance urbaine et d'évolution démographique de la région. Cette extension a également contribué à la création d'emplois avec l'installation de 29 nouvelles enseignes, et 2 nouvelles moyennes surfaces spécialisées.

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

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

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

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

8. Administration et contrôle de la Société

8.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons en annexe au présent rapport, la liste des mandats et des fonctions exercés, au cours de l'exercice 2014, 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 2014 n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société, ou de la part d'une société qui la contrôle ou des sociétés qu'elle contrôle, au titre de leurs fonctions dans la Société.

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

8.3 Situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux comptes

Les mandats d'administrateur de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin et de Messieurs Francis Mauger, Franck Tassan et Christophe Martin ont été renouvelés lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2014 pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les mandats de Deloitte & Associé, commissaire aux comptes titulaire, et de BEAS, commissaire aux comptes suppléant, viennent à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Le renouvellement de leur mandat sera soumis au vote de l'Assemblée générale ordinaire.

9. Participation des salariés au capital social

La Société n'emploie aucun salarié.

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

Au cours de l'exercice 2014, le Conseil d'administration a autorisé les conventions réglementées suivantes :

- Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 22 janvier 2014, a autorisé la signature d'un protocole cadre de cession de l'actif de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar avec les sociétés Carmila et Carmila France (sociétés contrôlées à cette date de manière indirecte par la société Carrefour), ainsi que la signature des actes qui ont été conclus lors de la réalisation de ces cessions le 16 avril 2014, à savoir (i) l'acte de vente aux termes duquel la Société a cédé à Carmila France, conformément au protocole cadre, la pleine et entière propriété de l'actif de Mondevillage dont elle est propriétaire, (ii) le contrat de cession de parts aux termes duquel la Société a cédé à Carmila France, conformément au protocole cadre, la pleine et entière propriété des parts de la Société du Centre Commercial de Lescar dont elle est propriétaire et (iii) la convention de garantie conclue avec Carmila. Ces conventions ont été approuvées par l'Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2014.
- Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 27 octobre 2014, a autorisé :
 - o l'acquisition par la Société auprès de la société Immobilière Carrefour d'un lot de copropriété correspondant à un local commercial composé de surfaces de vente et de réserves (trois magasins) dans la galerie marchande du centre commercial régional de Mondeville 2 (14120), pour un prix de 13.177.100 euros (hors droits) ; et

- l'acquisition par la Société auprès de la société Carrefour Property France d'un ensemble immobilier constitutif d'un Parc d'Activités Commerciales situé à Nanteuil-lès-Meaux (77100), pour un prix de 7.530.000,00 euros (hors droits) ;

Ces deux acquisitions ont été réalisées le 17 décembre 2014 et seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

11. Charges non déductibles fiscalement

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

12. Activités de recherche et développement

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

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

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

14. Evènements récents et perspectives

Option pour le régime SIIC

Au cours du mois de janvier 2015, la Société a opté, en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, pour le régime d'imposition des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) avec effet au 1^{er} jour de l'exercice social, soit au 1^{er} janvier 2015.

Cette option aura pour effet une charge d' « exit tax » d'environ 2,2 millions d'euros à décaisser sur les quatre prochains exercices constituant ainsi le stock d'impôts différés du premier semestre 2015 de la Société.

Une stratégie axée sur la création de valeur

Le positionnement stratégique de Carrefour Property Development consiste à se focaliser sur trois typologies de projets :

- Le développement et détention de parcs d'activité commerciale autonomes ;
- L'acquisition et le développement de lots commerciaux ; et
- L'acquisition et le développement de galeries marchandes significatives adossées à des supermarchés Carrefour.

Dans le cadre de cette stratégie, la Société a pour objectif d'investir dans des projets d'acquisition et/ou de développement pour un montant de 80 millions d'euros sur la période 2015–2018. Ces investissements seraient financés en dettes avec un objectif de ratio de LTV d'environ 50% et ne nécessiteraient pas de fonds propres additionnels.

Cette stratégie d'investissement, axée sur la création de valeur et couplée à un recours adapté à l'effet de levier, a pour objectif d'atteindre un rendement de dividendes sur ANR de l'ordre 7%, positionnant ainsi la Société dans le haut des comparables du secteur SIIC.

ANNEXES

Au présent rapport, sont annexés :

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

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	5 312 836 €	5 312 836 €	5 312 836 €	5 312 836 €	15 938 508 €
Nbre des actions ordinaires existantes	2 647 072 (actions créées après lancement du regroupement) 1 869 200 actions anciennes non regroupées	2 656 418	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer :					
par conversion d'obligations					
par exercice de droit de souscription	0	0	0	0	0
OPERATIONS & RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	172 443 €	299 218 €	77 403 €	752 957 €	2 013 330 €
Résultat avant impôts participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	1 584 889 €	1 898 250 €	3 053 173 €	3 310 217 €	23 571 861 €
Impôts sur les bénéfices	0 €	-15 783 €	-250 523 €	-238 072 €	-7 585 353 €
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	1 267 025€	1 836 484 €	2 727 740 €	2 621 774 €	15 068 180 €
Résultat distribué	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,598€	0,709 €	1,055 €	1,156 €	6,018 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	0,479€	0,691€	1,027 €	0,987 €	5,672 €
Dividendes distribués à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Liste des mandats exercés par les administrateurs au cours des cinq derniers exercices (2010-2014)

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

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

Rapport du Président du Conseil d'administration, relatif à la composition et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes, aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

Voir rapport séparé.