



carrefour**property**

Carrefour Property Development
Rapport financier semestriel 2011

Attestation des personnes responsables	p. 3
Rapport semestriel d'activité 2011	p. 4
1. Evènements importants survenus sur la période	p. 4
A. Report de la mise en œuvre des apports des sociétés Carrefour Property Espana, Carrefour Property Italia et de la fusion par voie d'absorption de la société CRFP 8	
B. Opérations sur le capital de la Société	p. 5
C. Composition du capital social au 30 juin 2011	p. 7
D. Regroupement des actions de la Société	p. 8
2. Activités, résultats consolidés de la Société au cours de la période	p. 8
A. Revenus locatifs	p. 8
B. Charges opérationnelles	p. 8
C. Structure financière de la Société	p. 9
3. Principaux risques et incertitudes sur la période	p. 9
4. Transactions avec les parties liées	p. 9
5. Perspectives d'avenir	p. 9
Comptes consolidés au 30 juin 2011	p. 10
Comptes consolidés	p. 10
Notes et annexes aux comptes consolidés	p. 15
Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle	p. 24

Attestation des personnes responsables

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

atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé 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 que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Neuilly

Le 26 août 2011

Pascal DUHAMEL
Président Directeur Général

Rapport semestriel d'activité 2011

1. Evènements importants survenus sur la période

A. Report de la mise en œuvre des apports des sociétés Carrefour Property Espana, Carrefour Property Italia et de la fusion par voie d'absorption de la société CRFP 8

Les Conseils d'administration de la société Carrefour et de la Société s'étaient réunis le 1^{er} mars 2011 afin d'examiner un projet qui permettait 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 avait progressivement été transférée à des véhicules immobiliers (par exemple, Carrefour Property France et Immobilière Carrefour en France, Carrefour Property Italia et Carrefour Property Espana).

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

- acquisition en septembre 2008 de la Société dans le but d'y loger certains actifs immobiliers ;
- création d'une filiale immobilière espagnole, Carrefour Property Espana, le 1^{er} janvier 2009 ;
- transfert, au 1^{er} janvier 2009, du personnel dans les filiales française, italienne et espagnole, dédiées à l'immobilier.

Le Groupe Carrefour envisageait 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.

Cependant, le Conseil d'administration de la société Carrefour a décidé de ne pas inscrire à l'ordre du jour de son Assemblée Générale du 21 juin 2011, la distribution d'un dividende exceptionnel en actions de la Société. A ce titre, un communiqué a été publié afin d'annoncer le report de la distribution de 25% des titres de la Société qui devait faire suite à l'apport à cette même Société des actifs immobiliers français, italiens et espagnols.

En conséquence, le Conseil d'administration de la Société a décidé de différer la mise en œuvre des apports, au profit de la Société, de l'essentiel des actifs immobiliers du Groupe Carrefour en France, en Espagne et en Italie et de ne pas inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 23 juin 2011, l'examen et l'approbation de ces apports.

B. Opérations sur le capital de la Société

Programmes de rachat d'actions successifs :

Ancien 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 9^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- d'animer le marché secondaire ou la liquidité des actions de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de tout autre manière ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de l'achat de toute action à la suite du regroupement des actions de la Société, afin de faciliter les opérations de regroupement et la gestion des actions formant rompus;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés.

Cette autorisation remplaçait et annulait 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 était fixé à 60 euros sur la nouvelle ligne ISIN N° FR0010828137.

Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait 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'élevait à 256.344 actions issues du regroupement (environ 9,65 % 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 25 juin 2010, soit jusqu'au 24 décembre 2011.

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

1^{er} contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1^{er} contrat, la Société a procédé à l'achat de 1207 actions à un cours moyen d'achat de 0,2740 euro par titre représentant un coût total de 330,72 euros ;

La Société a également procédé à la vente de 1523 actions à un cours moyen de vente de 0,312 euro par titre représentant une recette totale 475,31 euros.

2^{ème} contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2^{ème} contrat, la Société a procédé à l'achat de 1296 actions à un cours moyen d'achat de 39,04 euros par titre représentant un coût total de 50.596,59 euros.

La Société a également procédé à la vente de 859 actions à un cours moyen de vente de 39,51 euros par titre représentant une recette totale 34.020,40 euros.

Nouveau programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 23 juin 2011 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 juin 2011:

L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011 a, dans sa 4^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

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

Cette autorisation remplace et annule l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010.

Le 23 juin 2011, 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 18 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 4.700.000 euros.

Compte tenu du nombre d'actions déjà détenues au 31 mai 2011, 1 822 911 d'actions propres sur l'ancienne ligne ISIN N° FR0004161677 et 566 actions sur la nouvelle ligne ISIN N° FR0010828137 soit 0,36% du capital, le nombre maximum d'actions pouvant être achetées dans le cadre de cette autorisation s'élève à 256.078 actions issues du regroupement (environ 9,64 % 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 2011, soit jusqu'au 23 décembre 2012.

1^{er} contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1^{er} contrat, la Société a procédé à l'achat de 313 actions à un cours moyen d'achat de 0,32 euro par titre représentant un coût total de 100,22 euros.

La Société a également procédé à la vente de 1 action à un cours moyen de vente de 0,35 euro par titre représentant une recette totale 0,35 euros.

Nombre de titres et parts du capital que la Société détient directement au 30 juin 2011

Au 30 juin 2011, la Société détient 1.822.977 actions propres non regroupées et 808 actions propres regroupées représentant environ 0,37 % du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 196.084,74 euros soit un cours moyen d'achat pour les actions non regroupées à 0,09 euro pour une valeur nominale de 0,01 euro et un cours moyen d'achat pour les actions regroupées à 38,64 euros pour une valeur nominale de 2 euros.

C. Composition du capital social au 30 juin 2011

Actions non regroupées ligne ISIN FR0004161677

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
Auto-détention	1 822 977	97,60	1 822 977	97,56	
Public	44 823	2,40	45 655	2,44	100,00
Total actions non regroupées	1 867 800	100,000000	1 868 632	100,00000	100,00000

Actions nouvelles issues du regroupement ligne
ISIN FR0010828137

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 494	94,01	995 397 400	94,24	94,25
CRFP 16	145 612	5,50	58 244 800	5,51	5,52
Administrateurs	3	0,00	600	0,00	0,00
<i>Total concert Carrefour</i>	<i>2 634 109</i>	<i>99,51</i>	<i>1 053 642 800</i>	<i>99,75</i>	<i>99,77</i>
Auto-détention	808	0,03	161 800	0,02	
Public	12 162	0,46	2 435 000	0,23	0,23
Total actions nouvelles issues du regroupement	2 647 079	100,000000	1 056 239 600	100,00000	100,00000

D. Regroupement des actions de la Société

Au 30 juin 2011, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.647.079 actions et le nombre des actions non regroupées transférées sur le marché VRMR (ISIN FR0004161677) est égal à 1.867.800 actions.

2. Activités, résultats consolidés de la Société au cours de la période

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 26 août 2011.

A. Revenus locatifs

Le montant des revenus locatifs bruts s'élève, au 30 juin 2011, à 1.176 milliers d'euros. Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en charges sur immeubles. Les revenus locatifs nets s'élèvent à 1.030 milliers d'euros.

B. Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent un montant de 109 milliers d'euros et sont principalement constituées d'honoraires.

Le résultat d'exploitation ressort à 905 milliers d'euros.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement retenue au 30 juin 2011 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. Au 30 juin 2011, le site de Forges Les Eaux est évalué à 734.000 euros hors droits et la SNC du Centre Commercial de Lescar est évaluée à 32.161.000 euros hors droits. Comparé à la juste valeur d'expertise du 31 décembre 2010, les immeubles de placement affichent une perte de valeur de 208 milliers d'euros constatée sur la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 160 milliers d'euros et de 48 milliers d'euros pour le site de Forges Les Eaux.

Les comptes consolidés au 30 juin 2011 font apparaître un bénéfice de 623 milliers d'euros.

C. Structure financière de la Société

Eu égard à la mise en place du programme de rachat d'actions et à la détention au 30 juin 2011 de 1.822.977 actions propres non regroupées et de 808 actions propres regroupées, les actions propres sont inscrites en diminution des capitaux propres consolidés pour 196.085 euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 38,008 millions d'Euros. La trésorerie sous forme de comptes courants débiteurs s'élève à 1,140 millions d'Euros.

3. Principaux risques et incertitudes sur la période

La nature et le niveau des risques n'ont pas changé au cours du semestre. Le lecteur se reportera au Rapport Financier Annuel 2010 en partie 6 « Identification et gestion des risques » au niveau du Groupe.

4. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont décrites en note 2.14.2 de l'Annexe aux Comptes Consolidés établis au 30 juin 2011.

5. Perspectives d'avenir

La société poursuivra son développement au cours du second semestre 2011.

Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2011

Tableau de la situation financière

En k€	Notes	30-juin-11	31-déc-10
ACTIFS			
Actifs non courants		37 262	37 157
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	2.4	36 301	36 097
Actifs financiers	2.5	547	562
Impôts différés actifs	2.13	414	498
Actifs courants		3 310	2 751
Clients et comptes rattachés	2.6	1 518	1 411
Autres créances	2.7	652	437
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.8	1 140	903
TOTAL ACTIFS		40 572	39 908
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	2.9	5 313	5 313
Primes d'émission		38 203	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		-6 130	-7 271
Résultat de l'exercice		623	1 155
Capitaux propres (Part du Groupe)		38 008	37 400
Intérêts non contrôlés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		38 008	37 400
Passifs non courants		529	514
Emprunts et autres dettes financières	2.11		
Dépôts et cautionnements reçus	2.12	502	502
Provisions pour risques et charges		15	0
Impôts différés passifs	2.13	12	13
Passifs courants		2 035	1 994
Emprunts et autres dettes financières			
Fournisseurs et autres créiteurs	2.12	2 035	1 994
Provisions			
Passifs destinés à être cédés			
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		40 572	39 908

Compte de résultat

En k€	Notes	30-juin-11	30-juin-10
Revenus locatifs bruts	2.3.1	1 176	1 082
Charges sur immeubles nettes des refacturations	2.3.2	-146	-66
Loyers et charges sur foncier			
Loyers nets	2.3.2	1 030	1 016
Charges opérationnelles	2.3.3	-109	-84
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		-15	
Résultat d'exploitation		905	933
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	2.3.4	-208	-624
Produits et charges non récurrents			
Résultat opérationnel		697	309
Résultat financier	2.3.5	9	4
Résultat avant impôts		706	313
Impôts sur le résultat	2.3.6		
Impôts différés	2.3.6	-83	-105
Résultat net de la période		623	208
Dont résultat net – part du Groupe		623	208
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés		0	0

Le résultat net par action s'élève à 0,24 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	30-juin-11	30-juin-10
Résultat net total		623	208
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
Résultat global total		623	208
Dont part du Groupe		623	208
Dont part des intérêts non contrôlés		0	0

1.1 Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts non contrôlés	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
Au 31 décembre 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
Effet des variations de périmètre								0
Autres mouvements			-8					-8
Au 31 décembre 2010	5 313	38 203	193	-7 464	1 155	37 400	0	37 400
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 30 juin 2011						0		0
Résultat de l'exercice					623	623		623
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	623	623	0	623
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat					1 155	-1 155		0
Effet des variations de périmètre								0
Autres mouvements			-15					-15
Au 30 juin 2011	5 313	38 203	178	-6 309	623	38 008	0	38 008

1.2 Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	30-juin-11	30-juin-10
Opérations d'exploitation		
Résultat Net	623	208
Dotations aux amortissements et provisions	15	
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	208	624
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	83	105
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-281	-420
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	648	517
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-412	-295
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	-15	-1
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	-426	-296
Opérations de financement		
Dividendes versés		
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	15	1
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Intérêts financiers versés		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	15	1
Activités abandonnées		
Variation nette de la trésorerie	237	222
Trésorerie nette ouverture	903	1 915
Trésorerie nette clôture	1 140	2 137

2 Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

2.1 Méthodes et principes comptables

2.1.1 Principes d'établissement des comptes du groupe

2.1.1.1 Principes généraux et déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Carrefour Property Development au 31 décembre 2010 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date. Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2011 sont préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2010.

2.1.1.2 Référentiel IFRS appliqué

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2010, à l'exception de l'impôt sur le résultat qui fait l'objet de méthodes d'évaluation spécifiques.

Les amendements de normes publiés et les interprétations adoptées par l'Union européenne et qui sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2011, n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Les états financiers consolidés résumés ne tiennent pas compte des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2011.

2.1.1.3 Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont inscrits en diminution des capitaux propres consolidés. Les résultats de cession éventuels d'actions d'autocontrôle (ainsi que les effets d'impôts correspondants) sont directement imputés en capitaux propres et ne contribuent pas au résultat net de l'exercice.

2.1.2 Particularités propres à l'établissement des états financiers intermédiaires – Impôt sur le résultat

La charge d'impôt de la période (exigible et différée) est déterminée à partir du taux effectif d'impôt estimé pour l'ensemble de l'exercice en cours, pour chaque entité et sous-ensemble fiscal. Elle est ajustée des opérations propres au premier semestre.

2.1.3 Information sectorielle

Le Groupe assure la gestion immobilière des centres commerciaux dont il tire l'essentiel de ses revenus dans la zone « France ». L'information sectorielle est donc disponible en lecture directe dans les états financiers de ce document pour les deux exercices présentés.

2.2 Evènements marquants au cours de l'exercice 2011

Les Conseils d'administration de la société Carrefour et de la Société s'étaient réunis le 1^{er} mars 2011 afin d'examiner un projet qui permettait 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 avait progressivement été transférée à des véhicules immobiliers (par exemple, Carrefour Property France et Immobilière Carrefour en France, Carrefour Property Italia et Carrefour Property Espana).

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

- acquisition en septembre 2008 de la Société dans le but d'y loger certains actifs immobiliers ;
- création d'une filiale immobilière espagnole, Carrefour Property Espana, le 1^{er} janvier 2009 ;
- transfert, au 1^{er} janvier 2009, du personnel dans les filiales française, italienne et espagnole, dédiées à l'immobilier.

Le Groupe Carrefour envisageait 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.

Cependant, le Conseil d'administration de la société Carrefour a décidé de ne pas inscrire à l'ordre du jour de son Assemblée Générale du 21 juin 2011, la distribution d'un dividende exceptionnel en actions de la Société. A ce titre, un communiqué a été publié afin d'annoncer le report de la distribution de 25% des titres de la Société qui devait faire suite à l'apport à cette même Société des actifs immobiliers français, italien et espagnol.

En conséquence, le Conseil d'administration de la Société a décidé de différer la mise en œuvre des apports, au profit de la Société, de l'essentiel des actifs immobiliers du Groupe Carrefour en France, en Espagne et en Italie et de ne pas inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 23 juin 2011, l'examen et l'approbation de ces apports.

2.3 Produits et charges

2.3.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs sont principalement relatifs à l'exploitation des immeubles de placement de Forges les Eaux, du centre commercial de Pau Lescar et du terrain de Mondeville. Le montant des revenus locatifs bruts s'élèvent à 1 176 k€ au 30 juin 2011.

2.3.2 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€	30/06/2011	30/06/2010
Charges locatives	-379	-285
Assurances	0	0
Impôts et taxes	-35	-35
Total charges sur immeubles	-414	-320
Charges non refacturables	-146	-66
Refacturations	269	254
Total	-146	-66

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 1 030 milliers d'euros et reflètent l'activité de l'immeuble de Forges Les Eaux, du centre commercial de Pau Lescar et du terrain de Mondeville.

2.3.3 Charges opérationnelles

En k€	30/06/2011	30/06/2010
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-80	-65
Taxes	-4	-3
Autres charges opérationnelles	-26	-16
Total	-109	-84

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

En k€	30/06/2011	30/06/2010
Variation positive de la juste valeur	0	50
Variation négative de la juste valeur	-208	-674
Total	-208	-624

Les immeubles de placement affichent une perte de valeur globale de 208 milliers d'Euros. Elle se répartit entre Forges Les Eaux pour 48 milliers d'Euros et la SNC Pau Lescar pour 160 milliers d'Euros.

2.3.5 Résultat financier

En k€	30/06/2011	30/06/2010
Charges d'intérêts	0	0
Autres charges et produits financiers	9	4
Total	9	4

2.3.6 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	30/06/2011	30/06/2010
Impôts différés	-83	-105
Total Impôts	-83	-105

Les impôts différés constatés au 30 juin 2011 sont liés aux différences temporaires liées aux frais d'acquisition et aux variations de juste valeur.

2.4 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 30 juin 2011 se présente comme suit :

En k€	30/06/2011	31/12/2010
Ouverture	36 097	34 078
Acquisitions / créations / apports	412	2 507
Diminutions par cessions / mise hors service		
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.		
Variation de juste valeur	(208)	(488)
Clôture	36 301	36 097

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement retenue au 30 juin 2011 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. Les hypothèses de valorisation de juste valeur n'ont pas évolué de manière significative par rapport au 31 décembre 2010.

A fin juin 2011, le site de Forges Les Eaux est évalué à 734 000 € hors droits et la SNC Pau Lescar est évalué à 32 161 000 € hors droits.

En application de la norme IAS40 la variation de juste valeur est enregistrée en compte de résultat.

Le site de Mondeville est comptabilisé au coût.

2.5 Actifs financiers

Ils correspondent à la trésorerie immobilisée suite à la mise en place des contrats de liquidité de Carrefour Property Development.

2.6 Clients et comptes rattachés

En k€	30/06/2011	31/12/2010
Clients	1 518	1 411
Dépréciations /pertes de valeur	0	0
Total	1 518	1 411

2.7 Autres créances

En k€	30/06/2011	31/12/2010
Créances fiscales et sociales	352	332
Fournisseurs et acomptes versés	8	104
Charges constatées d'avance	292	0
Autres	0	0
Total	652	437

2.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En k€	30/06/2011	31/12/2010
Comptes courants débiteurs	1 140	903
Disponibilités bancaires	0	0
Total	1 140	903

2.9 Capital social et réserves

Le capital social au 30 juin 2011 est de 5 312 836 euros. Il est divisé en 1 867 800 actions non regroupées d'une valeur nominale de 0,01 Euro et 2 647 079 actions regroupées d'une valeur nominale de 2 Euros.

2.10 Résultats par action

Résultat net par action (regroupées)

30/06/2011

Résultat net part du groupe (en k€)	623
Nombre d'actions moyen pondéré	2 646 629
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	0,24

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 résultat net par action est présenté uniquement pour les actions regroupées, la part des actions non regroupées n'étant pas significative 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.

2.11 Emprunts et autres dettes financières

La Société n'a pas d'emprunts et de dettes financières au 30 juin 2011.

2.12 Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	30/06/2011	31/12/2010
Dépôts et cautionnements reçus	502	502
Passif non courant	502	502
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 652	1 356
Dettes sur immobilisations	362	619
Dettes fiscales et sociales	7	6
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	13	13
Passif courant	2 035	1 994
Total	2 537	2 495

2.13 Impôts différés

En k€	30/06/2011	31/12/2010
Impôts différés actifs	414	498
Impôts différés passifs	-12	-13
Total	402	485

Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés nets
31/12/2010	485
Effet change	0
Dotations/Reprises	-83
Autres	0
30/06/2011	402

2.14 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

2.14.1 Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Carrefour Property Development et ses filiales.

2.14.2 Transactions avec les parties liées

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

Les comptes courants vis-à-vis de Carrefour France sont rémunérés au taux de marché. Le solde à fin juin 2011 est de 1 140 milliers d'Euros.

Les autres parties liées sont au 30 juin 2011 sont des charges de :

- 53 K€ avec CP Gestion au titre de la gestion locative
- 27 K€ avec CP Asset Management au titre de l'assetmanagement et du marketing

2.14.3 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.

2.15 Engagements hors bilan

2.15.1 Engagements reçus

En k€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Pau Lescar	1 581	1 265	68
Forges Les Eaux	74	0	0
Mondeville	114	0	0
Total	1 768	1 265	68

2.15.2 Engagements donnés

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

2.16 Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à signaler.

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 l'information financière semestrielle 2011

Période du 1er janvier au 30 juin 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Carrefour Property Development S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés résumés.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 26 août 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit ID

Deloitte & Associés

Eric ROPERT

Arnaud DE PLANTA

Associé