



Rapport Financier Semestriel

30 juin 2014

SOMMAIRE

1. Responsable du rapport financier semestriel	p.3
2. Rapport semestriel d'activité – 30 juin 2014	p.4
2.1. Evènements importants survenus au cours du 1^{er} semestre 2014	p.4
2.1.1 Gouvernance	p.4
2.1.2 Vente/Acquisition	p.4
2.1.3 Opérations sur le capital de la Société	p.5
2.1.4 Répartition du capital social au 30 juin 2014	p.7
2.2. Activités, résultats consolidés de la Société au cours du 1^{er} semestre 2014	p.10
2.2.1 Revenus locatifs	p.10
2.2.2 Marge immobilière	p.10
2.2.3 Charges opérationnelles/Solde net des variations de juste valeur/Impôts différés	p.10
2.2.4 Résultat net	p.11
2.2.5 Structure financière de la Société	p.11
2.3. Principaux risques et incertitudes sur la période	p.11
2. 4. Transactions avec les parties liées	p.11
2.5. Evènements récents et perspectives	p.11
3.Comptes consolidés résumés au 30 juin 2014	p.12
Comptes consolidés résumés	p.13
Notes annexes aux comptes consolidés résumés	p.16
4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle	p.26

1. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1.1. Personne responsable du Rapport Financier Semestriel

Le responsable du Rapport Financier Semestriel est Monsieur Francis Mauger, Président Directeur Général de la Société.

1.2. Attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel

« J'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. »

Francis Mauger
Président Directeur Général

2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE - 30 JUIN 2014

2.1. Evènements importants survenus au cours du 1er semestre 2014

2.1.1 Gouvernance

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires de la société Carrefour Property Development (la « Société ») du 23 juin 2014 a décidé de renouveler les mandats d'administrateur de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin et de Messieurs 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.

En outre, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 mai 2014, a nommé Madame Anne-Marie Aurières-Perrin en qualité de Directeur Général Délégué pour la durée de son mandat d'administrateur.

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
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
Anne-Marie Aurières- Perrin Administrateur	24 janvier 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

2.1.2 Vente/ Acquisition

Dans le cadre de la création par le groupe Carrefour d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe (voir les communiqués de Carrefour S.A. en date du 16 décembre 2013, 24 janvier 2014 et 16 avril 2014), la Société a cédé le 16 avril 2014 à Carmila France l'actif de Mondevillage et les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

L'opération a été réalisée sur la base des valeurs d'expertise (droits inclus) au 30 septembre 2013, soit 43,4 millions d'euros pour l'actif de Mondevillage et 32,4 millions d'euros pour les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

2.1.3 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 6 juin 2013 suite à une autorisation de l'Assemblée Générale Mixte en date du 6 juin 2013

L'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2013 a, 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 ; 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.

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.

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, soit jusqu'au 6 décembre 2014.

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 21.085,90 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 contrat de liquidité conclu avec la société Exane BNP Paribas a été suspendu à compter du 30 janvier 2014 consécutivement à l'annonce le 27 janvier 2014 du projet de cession de l'actif de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

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 :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ; ou
- l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de la Société et/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
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- 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
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve que le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée Générale, statuant à titre extraordinaire, en cours de validité lui permettant de réduire le capital par annulation des actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions ;
- 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 ; ou
- 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 (environ 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 du 23 juin 2014, soit jusqu'au 23 décembre 2015.

Nombre d'actions détenues par la Société au 30 juin 2014

Au 30 juin 2014, la Société détenait 9.974 actions propres représentant 0,38% du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 180.711,60 euros, soit une valeur moyenne de 18,11 euros par action, pour une valeur nominale de 6 euros.

2.1.4 Répartition du capital social au 30 juin 2014

Capital social au 30 juin 2014	Capital		Droits de vote	
	#	%	#	% réel
CRFP 13 ¹	2.488.497	93,68%	4.976.992	94,06%
CRFP 16	145.612	5,48%	291.224	5,50%
Total Carrefour	2.634.109	99,16%	5.268.216	99,56%
Auto-détention	9.974	0,38%	9.974	0,19%
Flottant	12.335	0,46%	13.121	0,25%
Total théorique	2.656.418	100,00%	5.291.311	100,00%

¹ Dont 5 actions Carrefour Property Development représentant 8 droits de vote prêtées à des administrateurs de Carrefour et qui seront restituées à la fin de leur mandat.

2.1.5 Délégations de compétence et de pouvoirs octroyées au Conseil d'administration

L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2014 a autorisé les délégations de compétence suivantes.

	Opérations/titres concernés	Montant nominal maximum d'émission	Utilisation (date)	Durée de l'autorisation
a.	Emission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du DPS	50.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital 100.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Aucune	26 mois
b.	Emission, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS des actionnaires	50.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières donnant accès au capital 100.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Aucune	26 mois
c.	Emission, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS des actionnaires	(x) dans la limite de 20% du capital social au cours d'une même période annuelle et (y) dans la limite des plafonds fixés au paragraphe (a), et dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital. Ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendront s'imputer sur les plafonds globaux susmentionnés au paragraphe (a).	Aucune	26 mois
d.	Fixation, dans la limite de 10% du capital social par an en ce compris les émissions réalisées en vertu du paragraphe (e), le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, décidées sur le fondement des paragraphes (b) et (c)	Le prix sera fixé selon les modalités ci-après : - le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée du cours de l'action sur le marché réglementé d'Euronext à Paris au cours des trois séances de bourse précédant la décision de fixation du prix éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ; - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas	Aucune	26 mois

	Opérations/titres concernés	Montant nominal maximum d'émission	Utilisation (date)	Durée de l'autorisation
		échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.		
e.	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS des actionnaires décidées en application des paragraphes (a) à (d) ci-dessus	15% de l'émission initiale	Aucune	26 mois
f.	Emission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS des actionnaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	(x) dans la limite de 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil de la présente délégation) et (y) dans la limite du plafond fixé au paragraphe (a), et dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital. Ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux susmentionnés au paragraphe (a).	Aucune	26 mois
g.	Incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés en vue d'augmenter le capital de la Société	20.000.000 d'euros Ce plafond, en cas d'utilisation de cette délégation, ne viendrait s'imputer sur aucun plafond global d'augmentation de capital.	Aucune	26 mois
h.	Achat ou demande d'achat d'un nombre d'actions de la Société n'excédant pas, à quelque moment que ce soit, 10% des actions composant le capital de la Société	Prix d'achat maximum des actions: 25 euros. 5.100.000 euros	Aucune	18 mois
i.	Réduction du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci en conséquence de la mise en	Dans la limite de 10% du capital social de la Société par période de 24 mois	Aucune	18 mois

	Opérations/titres concernés	Montant nominal maximum d'émission	Utilisation (date)	Durée de l'autorisation
	œuvre d'un programme de rachat d'actions			

2.2 Activités et résultats consolidés de la Société au cours du 1er semestre 2014

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 29 août 2014.

2.2.1 Revenus locatifs

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 279 milliers d'euros correspondant aux revenus locatifs provenant des sites de Forges Les Eaux et de Besançon ainsi que des projets de Salaise sur Sanne et de Quetigny.

2.2.2 Marge immobilière

La marge immobilière s'élève, au 30 juin 2014, à 757 milliers d'euros. Elle résulte des produits de cession à des tiers de lots de l'ensemble commercial Mondevillage.

2.2.3 Charges opérationnelles / Solde net des variations de juste valeur/ Impôts différés

Les charges opérationnelles représentent 188 milliers d'euros et se décomposent en 123 milliers d'euros d'honoraires, 44 milliers d'euros de taxes et 21 milliers d'euros d'autres charges opérationnelles.

Le résultat d'exploitation ressort à 887 milliers d'euros.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par deux experts indépendants (CB Richard Ellis et Jones Lang Lassalle) 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 2014, le site de Forges Les Eaux est évalué à 0,871 million d'euros hors droits, les 2 lots du site de Besançon Chalezeule sont évalués à 1,362 million d'euros hors droits, les projets de Salaise sur Sanne et de Quétigny sont évalués respectivement à 13,214 millions d'euros et 8,542 millions d'euros. Comparé à la juste valeur d'expertise du 31 décembre 2013, les immeubles de placement affichent un gain de valeur de 2,418 millions d'euros expliqué principalement par le gain de valeur des projets de Salaise sur Sanne et de Quetigny pour 2,428 millions d'euros.

Les impôts différés ressortent à -1,083 million d'euros et sont principalement liés à la variation de juste valeur des sites de Salaise sur Sanne et de Quetigny.

2.2.4 Résultat net

Le résultat net des activités poursuivies s'élève à 2,237 millions d'euros.

Le résultat net des activités abandonnées s'élève à 2,453 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.

Au 30 juin 2014, le résultat net est bénéficiaire de 4,690 millions d'euros.

2.2.5 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 49,270 millions d'euros. La Société affiche un solde créditeur sur compte courant de 54,402 millions d'euros au 30 juin 2014.

2.3 Principaux risques et incertitudes sur la période

La nature et le niveau des risques n'ont pas changé au cours du 1^{er} semestre 2014. Le lecteur se reportera au chapitre 6 « *Identification et gestion des risques* » du rapport de gestion figurant dans le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 avril 2014 sous le numéro D.14-0424.

2.4 Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont décrites en note 1.15 de l'annexe aux comptes consolidés établie au 30 juin 2014.

2.5 Evènements récents et perspectives

Dans le cadre de la création par le groupe Carrefour d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe, la Société a cédé le 16 avril 2014 à Carmila France l'actif de Mondevillage et les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar.

La cession de ces deux actifs constituant une opération de cession de la quasi-totalité des actifs de Carrefour Property Development entrant dans le champ d'application de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, la société CRFP 13, actionnaire majoritaire de la Société, a initié une offre publique de retrait sur les actions de la Société afin de proposer aux actionnaires de Carrefour Property Development une liquidité immédiate au prix de 19,20 euros par action Carrefour Property Development. Cette offre a été ouverte du 25 juillet au 14 août 2014. CRFP 13 a acheté 1615 actions dans le cadre de cette offre publique de retrait.

Concernant le 2nd semestre 2014, la Société entend poursuivre son développement, tel que décrit au paragraphe 6.1.2 du Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 avril 2014 sous le numéro D.14-0424

3. COMPTES CONSOLIDES RESUMES - 30 JUIN 2014

Les informations comparatives 2013 présentées dans ce document ont été retraitées pour refléter le classement de certaines activités conformément à la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées. Ces retraitements sont décrits en note 1.5.8.

Tableau de la situation financière

En k€	Notes	30-juin-14	31-déc.-13
ACTIFS			
Actifs non courants		27 626	18 993
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	1.6	27 604	18 783
Actifs financiers	1.7	22	18
Impôts différés actifs	1.14	0	193
Actifs courants		58 341	90 690
Stocks	1.8	1 062	6 112
Clients et comptes rattachés	1.9	771	2 100
Autres créances	1.10	2 106	4 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie		54 402	0
Actifs détenus en vue de leur vente		0	77 989
TOTAL ACTIFS		85 968	109 683
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres			
Capital émis	1.11	5 313	5 313
Primes d'émission		22 264	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		17 003	5 670
Résultat de l'exercice		4 690	11 331
Capitaux propres (Part du Groupe)		49 270	60 516
Intérêts non contrôlés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		49 270	60 516
Passifs non courants		3 283	2 337
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	1.13	87	31
Provisions pour risques et charges		0	0
Impôts différés passifs	1.14	3 196	2 306
Passifs courants		33 415	46 830
Emprunts et autres dettes financières		0	19 401
Fournisseurs et autres créditeurs	1.13	33 415	3 406
Provisions			
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente		0	24 023
TOTAL PASSIFS & Capitaux propres		85 968	109 683

Compte de résultat

En k€	Notes	30-juin-14	30-juin-13
Revenus locatifs bruts	1.5.1	279	60
Charges sur immeubles nettes des refacturations	1.5.2	31	-39
Loyers et charges sur foncier			
Loyers nets	1.5.2	309	21
Autres revenus		8	0
Marge immobilière	1.5.3	757	1 034
Charges opérationnelles	1.5.4	-188	-101
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	0
Résultat d'exploitation		887	954
Résultat net des cessions d'actifs		0	0
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	1.5.5	2 418	-81
Produits et charges non récurrents		0	0
Résultat opérationnel		3 304	873
Résultat financier	1.5.6	-13	-17
Résultat avant impôts		3 291	856
Impôts sur le résultat	1.5.7	29	-45
Impôts différés	1.5.7	-1 083	116
Résultat net des activités poursuivies		2 237	926
Résultat net des activités abandonnées	1.5.8	2 453	4 885
Dont résultat net – part du Groupe		4 690	5 812
dont résultat net des activités poursuivies - Part du Groupe		2 237	926
dont résultat net des activités abandonnées - Part du groupe		2 453	4 885
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés		0	0

Le résultat net par action s'élève à 1,77 Euros. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action (cf. 1.12).

Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	30-juin-14	30-juin-13
Résultat net total		4 690	5 812
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
Résultat global total		4 690	5 812
Dont part du Groupe		4 690	5 812
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 2011	5 313	38 203	182	-6 309	1 650	39 039	0	39 039
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2012						0		0
Résultat de l'exercice					10 152	10 152		10 152
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	10 152	10 152	0	10 152
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				1 650	-1 650	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements						0		0
Au 31 décembre 2012	5 313	38 203	182	-4 659	10 152	49 190	0	49 190
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2013						0		0
Résultat de l'exercice					11 331	11 331		11 331
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	11 331	11 331	0	11 331
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				10 152	-10 152	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			-5			-5		-5
Au 31 décembre 2013	5 313	38 203	178	5 492	11 331	60 516	0	60 516
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 30 juin 2014						0		0
Résultat de l'exercice					4 690	4 690		4 690
Total des produits et charges de l'exercice	0	0	0	0	4 690	4 690	0	4 690
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				11 331	-11 331	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements		-15 939	2			-15 936		-15 936
Au 30 juin 2014	5 313	22 265	180	16 823	4 690	49 270	0	49 270

1.2 Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	30-juin-14	30-juin-13
Opérations d'exploitation		
Résultat Net	2 237	926
Dotations aux amortissements et provisions	0	0
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	-2 418	81
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	1 083	-116
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	20 667	5 857
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	-12 827	1 157
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	8 741	7 906
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-6 404	-3 715
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	2	1
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	71 465	-10 336
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	65 063	-14 050
Opérations de financement		
Dividendes à verser	0	
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	-2	-1
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
<i>Impact des activités abandonnées</i>	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-2	-1
Variation nette de la trésorerie	73 803	-6 145
Trésorerie nette ouverture	-19 401	-6 234
Trésorerie nette clôture	54 402	-12 379

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

1.3 Méthodes et principes comptables

Principes d'établissement des comptes du groupe

Principes généraux et déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Carrefour Property Development au 31 décembre 2013 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 2014 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 2013.

Référentiel IFRS appliqué

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013 à l'exception de :

- de la norme IFRS 10 – *Etats financiers consolidés*. Cette norme remplace la norme IAS 27 – *Etats financiers consolidés et individuels* pour la partie relative aux états financiers consolidés, et l'interprétation SIC 12 – *Consolidation – Entités ad hoc*.

La norme IFRS 10 redéfinit la notion de contrôle. Conformément à cette norme, les comptes consolidés de la Société incluent tout type d'entité que le Groupe contrôle directement ou indirectement, quelque soit son niveau de participation dans les capitaux propres de l'entité. Le Groupe contrôle une entité lorsqu'il détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. L'entrée en application d'IFRS 10 n'a pas eu d'impact significatif sur le périmètre de consolidation du Groupe.

- de la norme IFRS 11 – *Partenariats*. Cette norme remplace la norme IAS 31 – *Participations dans les coentreprises* et l’interprétation SIC 13 – *Entreprises contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des co-entrepreneurs*. Cette norme établit les principes de comptabilisation des partenariats dans lesquels deux ou plusieurs parties exercent un contrôle conjoint. En fonction des droits et obligations des parties à l’opération, un partenariat est soit classé en activité conjointe (comptabilisation des actifs et des passifs proportionnellement aux droits et obligations y afférant), soit en coentreprise (comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence). Carrefour exerce un contrôle conjoint sur un partenariat lorsque les décisions concernant les activités pertinentes du partenariat requièrent le consentement unanime de la Société et des autres parties partageant le contrôle. IFRS 11 supprime l’option de l’intégration proportionnelle à laquelle le Groupe n’avait pas recours. La norme IFRS 11 n’a pas eu d’impact significatif sur le périmètre de consolidation du Groupe.

- de la norme IFRS 12 – *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d’autres entités*. Cette norme regroupe l’ensemble des informations à fournir lorsqu’une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, quelque soit le niveau de contrôle ou d’influence exercé sur l’entité.

L’application de la norme IFRS 12 n’est pas requise dans l’information intermédiaire, à moins que des événements significatifs n’aient eu lieu durant la période. L’analyse de l’incidence de cette norme sur les notes aux états financiers consolidés annuels est en cours.

- de la norme IAS 28 – *Participations dans les entreprises associées et coentreprises*, qui a été révisée pour tenir compte des modifications apportées par la publication des normes IFRS 10, 11 et 12.

Les autres textes d’application obligatoire dans l’Union européenne au 1er janvier 2014 ne trouvent pas à s’appliquer au Groupe ou n’ont pas d’incidence significative sur les états financiers consolidés du Groupe.

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.

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.

1.4 Evènements marquants au cours de l'exercice 2014

Le premier semestre 2014 a été marqué par la cession des actifs de la SNC Lescar et Mondevillage à Carmila France pour un prix de cession de 43,4 millions d'euros pour l'actif de Mondevillage et 32,4 millions d'euros pour les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar. Cette opération a été réalisée le 16 avril 2014. Les informations comparatives 2013 présentées dans ce document ont été retraitées pour refléter le classement de ces cessions conformément à la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.

Suite à ces opérations la Société a initié une offre publique de retrait sur ses actions au prix de 19,20 € par action.

1.5 Produits et charges

1.5.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs sont relatifs à l'exploitation des immeubles de placement de Forges les Eaux, de Besançon et des projets de Salaise sur Sanne et de Quetigny. Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 279 k€ au 30 juin 2014.

1.5.2 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.

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 309 milliers d'euros et reflètent l'activité de l'immeuble de Forges Les Eaux et des 2 lots de Besançon.

1.5.3 Marge immobilière

La marge immobilière est liée aux cessions réalisées dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement du projet Mondevillage.

En k€	30/06/2014	30/06/2013
Chiffre d'Affaires	5 725	16 727
Coût des ventes	-4 968	-15 692
Charges commerciales		
Dotations nettes aux provisions		
Amortissement		
Total	757	1 034

1.5.4 Charges opérationnelles

En k€	30/06/2014	30/06/2013
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-123	-85
Taxes	-44	-17
Autres charges opérationnelles	-21	1
Total	-188	-101

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

En k€	30/06/2014	30/06/2013
Variation positive de la juste valeur	2 429	0
Variation négative de la juste valeur	-11	-81
Total	2 418	-81

Les immeubles de placement affichent un gain de valeur global de 2,418 millions d'Euros expliqué principalement par la variation positive de juste valeur sur les projets de Salaise et de Quetigny.

1.5.6 Résultat financier

En k€	30/06/2014	30/06/2013
Charges d'intérêts	-21	-17
Autres charges et produits financiers	8	0
Total	-13	-17

1.5.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	30/06/2014	30/06/2013
Impôts sur les résultats	29	-45
Impôts différés	-1 083	116
Total Impôts	-1 054	70

Les impôts différés constatés au 30 juin 2014 sont principalement expliqués par les différences temporaires liées aux variations de juste valeur des immeubles de placement.

1.5.8 Résultat des activités abandonnées

Il correspond au résultat (y compris la mise à la juste valeur des actifs) réalisé par les sites de Mondevillage et de Pau Lescar jusqu'à leur cession à la société Carmila France réalisée le 16 avril 2014 ainsi qu'aux résultats de cessions en application de la norme .IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

L'impact sur le Tableau de Flux de Trésorerie est de 58,6 millions d'Euros.

En k€	30-juin-14	30-juin-13
Revenus locatifs bruts	1 013	1 231
Charges sur immeubles nettes des refacturations Loyers et charges sur foncier	3	-460
Loyers nets	1 016	771
Autres revenus	489	
Marge immobilière		0
Charges opérationnelles Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions	-346	-224
Résultat d'exploitation	1 159	547
Résultat net des cessions d'actifs Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	1 776	6 782
Produits et charges non récurrents	-201	
Résultat opérationnel	2 734	7 329
Résultat financier	0	0
Résultat avant impôts	2 734	7 328
Impôts sur le résultat	-7 491	
Impôts différés	7 210	-2 443
Résultat net de la période	2 453	4 885
Dont résultat net – part du Groupe	2 453	4 885
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés	0	0

1.6 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 30 juin 2014 se présente comme suit :

En k€	30/06/2014	31/12/2013
Ouverture	18 783	56 291
Acquisitions / créations / apports	11 732	26 784
Diminutions par cessions / mise hors service / IFRS 5	(5 328)	(77 989)
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvts/ Reclass.		34
Variation de juste valeur	2 418	13 662
Clôture	27 604	18 783

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par deux experts indépendants (CB Richard Ellis et Jones Lang Lasalle) 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 2013. Les projets de développement sont comptabilisés au coût.

A fin juin 2014, le site de Forges Les Eaux est évalué à 871 K€ hors droits, les 2 lots du site de Besançon Chalezeule sont évalués à 1 362 K€ hors droits, les projets de Salaise sur Sanne et Quetigny sont évalués respectivement à 13 214 K€ et 8 542 K€ hors droits.

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

1.7 Actifs financiers

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

1.8 Stocks

Ils correspondent à la quote-part du terrain et des actifs Mondevillage en VEFA qui sera cédée à des tiers.

En k€

31/12/2013	6 112
Augmentation	0
Diminution	-5 050
30/06/2014	1 062

1.9 Clients et comptes rattachés

En k€

	30/06/2014	31/12/2013
Clients	772	2 187
Dépréciations /pertes de valeur	0	-86
Total	771	2 100

1.10 Autres créances

En k€	30/06/2014	31/12/2013
Créances fiscales et sociales	1 837	4 484
Fournisseurs et acomptes versés	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Autres	269	5
Total	2 106	4 489

1.11 Capitaux propres

Le capital social au 30 juin 2014 est de 15.938.508 euros. Il est divisé en 2 656 418 actions d'une valeur nominale de 6 Euros.

Suite à l'augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves et primes d'un montant de 10 625 672 Euros, la valeur nominale par action a été portée à 6 Euros conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2014.

Les réserves consolidées prennent en compte la distribution de prime d'émission de 15,9 M€ votée lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2014.

1.12 Résultats par action

	<i>Ensemble consolidé</i>	<i>Activités poursuivies</i>	<i>Activités abandonnées</i>
30/06/2014			
Résultat net part du groupe (en k€)	4 690	2 237	2 453
Nombre d'actions	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	1,77	0,84	0,92
	<i>Ensemble consolidé</i>	<i>Activités poursuivies</i>	<i>Activités abandonnées</i>
30/06/2013			
Résultat net part du groupe (en k€)	5 812	926	4 885
Nombre d'actions moyen pondéré	2 656 418	2 656 418	2 656 418
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	2,19	0,35	1,84

1.13 Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	30/06/2014	31/12/2013
Dépôts et cautionnements reçus	87	31
Passif non courant hors impôts différés	87	31
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	825	389
Dettes sur immobilisations	8 238	2 307
Dettes fiscales et sociales	130	314
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	24 222	396
Passif courant	33 415	3 406
Total	33 502	3 437

Les autres dettes et passifs d'impôt incluent la dette relative à la distribution de prime d'émission de 15,9 M€ votée lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2014 et qui a été réalisée en juillet 2014.

1.14 Impôts différés

En k€	30/06/2014	31/12/2013
Impôts différés actifs	0	193
Impôts différés passifs	-3 196	-2 306
Total	-3 196	-2 113

Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés
31/12/2013	-2 113
Effet change	0
Dotations/Reprises	-1 083
Autres	0
30/06/2014	-3 196

1.15 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la société Carrefour Property Development.

Transactions avec les parties liées

Les parties liées identifiées sont la société Carrefour ainsi que ses filiales consolidées, intégrées globalement ainsi que la société Carmila nouvellement créée au premier semestre 2014 et dont le Groupe Carrefour exerce un contrôle conjoint. .

Le compte courant vis-à-vis de Carrefour France est rémunéré au taux Euribor -12,5 points de base. Au 30 juin 2014, le solde du compte est de 54 402 milliers d’Euros.

Les autres parties liées au 30 juin 2014 sont des charges de :

- 21 K€avec CP Gestion au titre de la gestion locative
- 26 K€avec CP Asset Management au titre de l’asset management et du marketing
- 11 K€avec Carrefour Administratif France au titre des services administratifs

Transactions avec les autres parties liées

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

1.16 Engagements hors bilan

Engagements reçus

	En k€		
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5
Location	1 478	8 790	11 605

Engagements donnés

	En k€		
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Immobilier	3 375	0	0

1.17 Événements postérieurs à la date de clôture

La cession de ces deux actifs constituant une opération de cession de la quasi-totalité des actifs de Carrefour Property Development entrant dans le champ d'application de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, la société CRFP 13, actionnaire majoritaire de la Société, a initié une offre publique de retrait sur les actions de la Société afin de proposer aux actionnaires de Carrefour Property Development une liquidité immédiate au prix de 19,20 euros par action Carrefour Property Development. Cette offre a été ouverte du 25 juillet au 14 août 2014. CRFP 13 a acheté 1615 actions dans le cadre de cette offre publique de retrait.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS

KPMG AUDIT
1 cour Valmy
92923 Paris La Défense

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Carrefour Property Developpement S.A.

Société Anonyme
58, avenue Emile Zola
92649 Boulogne-Billancourt

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014

Période du 1er janvier au 30 juin 2014

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 2014, 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 résumés.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 29 Août 2014

Les Commissaires aux Comptes

KPMG AUDIT

Deloitte & Associés

Caroline BRUNO-DIAZ Eric ROPERT

Arnaud DE PLANTA