

# Carrefour Property Development



## DOCUMENT DE REFERENCE 2011



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 25 avril 2012 sous le numéro R.12-015. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Le Document est mis à la disposition des actionnaires au siège social de Carrefour Property Development situé 66 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly sur Seine et peut également être consulté :

- sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org));
- et sur le site Internet de Carrefour Property Development ([www.carrefourpropertydevelopment.fr](http://www.carrefourpropertydevelopment.fr)).

# SOMMAIRE

<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	<b>4</b>
<b>2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	<b>5</b>
2.1 Commissaires aux comptes titulaires	5
2.2 Commissaires aux comptes suppléants	5
2.3 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leur réseau pris en charge par l'Emetteur	5
<b>3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	<b>6</b>
<b>4. FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>8</b>
4.1 Risques liés à l'activité de l'Emetteur	8
4.2 Facteurs de risques financiers	12
4.3 Actionnaires majoritaires	13
4.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	13
4.5 Risque environnemental	13
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	<b>13</b>
5.1 Histoire et évolution de l'Emetteur	13
5.2 Investissements	15
<b>6. APERCU DES ACTIVITES</b>	<b>16</b>
6.1 Principales activités	16
6.2 Principaux marchés	17
<b>7. ORGANIGRAMME</b>	<b>20</b>
7.1 Place de l'Emetteur au sein du Groupe Carrefour	20
7.2 Filiale importante du Groupe	21
<b>8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	<b>21</b>
8.1 Principales immobilisations corporelles existantes ou planifiées	21
8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation par le Groupe de ses immobilisations	21
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	<b>21</b>
<b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	<b>43</b>
<b>11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>43</b>
<b>12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>44</b>
<b>13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	<b>44</b>
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b>	<b>44</b>
14.1 Composition et fonctionnement des organes de direction et de contrôle	44
14.2 Composition du Conseil d'administration et de la direction générale	44
14.3 Liens familiaux	45
14.4 Renseignements complémentaires concernant les membres du Conseil d'administration et de la direction générale	45
14.5 Informations judiciaires	49
14.6 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale	50

<b>15. REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	<b>50</b>
15.1 Rémunérations des administrateurs et dirigeants	50
15.2 Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants	50
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	<b>50</b>
16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction	50
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à l'Emetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	51
16.3 Comités du conseil d'administration	51
16.4 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	51
16.5 Pouvoirs du conseil d'administration	51
16.6 Contrôle interne	51
<b>17. SALARIES</b>	<b>72</b>
17.1 Nombre de salariés et répartition par fonction	72
17.2 Participation et stock-options des administrateurs et dirigeants	72
17.3 Participation des salariés dans le capital de l'Emetteur	72
17.4 Contrats d'intéressement et de participation	72
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>72</b>
18.1 Actionnaires majoritaires	72
18.2 Droits de vote des principaux actionnaires	73
18.3 Contrôle des actionnaires significatifs de l'Emetteur	73
18.4 Accord portant sur le contrôle de l'Emetteur	73
<b>19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	<b>73</b>
<b>20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	<b>75</b>
20.1 Etats Financiers historiques de l'Emetteur	75
20.1.1 Etats Financiers Exercice clos le 31 décembre 2011	75
20.2 Politique de distribution de dividendes	111
20.3 Procédure judiciaires et arbitrages	111
20.4 Changement significatif de la situation financière et commerciale	111
<b>21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>111</b>
21.1 Capital social	111
21.2 Acte constitutif et Statuts	117
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>120</b>
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS</b>	<b>120</b>
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>120</b>
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	<b>120</b>
<b>26. ANNEXES</b>	<b>121</b>
<b>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>125</b>

Conformément à l'article 28 du Règlement Européen n°809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 : les comptes consolidés, les comptes sociaux, les rapports des Commissaires aux Comptes y afférents ainsi que tout document se rapportant à cet exercice figurent dans le Document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2011 sous le numéro R.11-023., aux pages 69 à 107 ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 : les comptes consolidés, les comptes sociaux, les rapports des Commissaires aux Comptes y afférents ainsi que tout document se rapportant à cet exercice figurent dans le Document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2011 sous le numéro R.11-023., aux pages 108 à 144.

Les informations incluses dans ce Document de référence, autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document de référence. Ce Document de référence est accessible dans les conditions décrites au chapitre 24 « Documents accessibles au public » page 194 du présent Document de référence.

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

1.1 Monsieur Pierre Jean Sivignon, Président Directeur Général.

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

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

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

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011 présentés dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 96.

Fait à Neuilly Sur Seine

Le 24 avril 2012

Pierre Jean Sivignon  
Président Directeur Général

## 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1. Commissaires aux comptes titulaires

#### **Deloitte & Associés**

185, avenue Charles de Gaulle (92524) Neuilly sur Seine cedex  
représenté par M. Arnaud de Planta

Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Date du premier mandat : AGM du 01/12/2008

Mandat renouvelé : AGM du 25/06/2009

Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **KPMG Audit ID SAS**

Immeuble Palatin 3, cours du Triangle, 92939 Paris la Défense cedex  
représenté par M. Eric Ropert

Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Date du premier mandat : AGM du 25/06/2010

Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### 2.2. Commissaires aux comptes suppléants

#### **BEAS**

7-9, villa Houssay (92524) Neuilly sur Seine Cedex  
représenté par M. Alain Pons

Date du premier mandat : AGM du 01/12/2008

Mandat renouvelé : AGM du 25/06/2009

Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **KPMG Audit IS SAS**

Immeuble Palatin 3, cours du Triangle, 92939 Paris la Défense cedex  
représenté par M. Jay Nirsimloo

Date du premier mandat : AGM du 25/06/2010

Expiration du mandat actuel lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

	DELOITTE & ASSOCIES				KPMG			
	%		Montant		%		Montant	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification et examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	100%	100%	24 000 €	22 000 €	100%	100%	24 000 €	22 000 €
- Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
<b>Sous total</b>	100%	100%	24 000 €	22 000 €	100%	100%	24 000 €	22 000 €
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
<b>Sous total</b>								
<b>Total</b>	100%	100%	24 000 €	22 000 €	100%	100%	24 000 €	22 000 €

### 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

#### Principales données consolidées sur les exercices 2009, 2010 et 2011

Informations  
financières  
sélectionnées

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

Compte de résultat	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Loyers nets	1,983	2,076	2,277
Résultat opérationnel	1,821	1,335	(5 277)
Résultat financier	16	7	16
<b>Résultat net</b>	<b>1,650</b>	<b>1,155</b>	<b>(5,472)</b>

Bilan	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Actifs non courants	38,791	37,157	35,320
Actifs courants	2,710	2,751	3,742
<i>Dont Disponibilités</i>	492	903	1,915
<b>Total actif</b>	<b>41,501</b>	<b>39,908</b>	<b>39,062</b>
Capitaux propres	39,039	37,400	36,252
Total passifs non courants	536	514	547
Total passif courant	1,926	1,994	2,263
<b>Total passif et capitaux propres</b>	<b>41,501</b>	<b>39,908</b>	<b>39,062</b>

*Capitaux propres et endettement financier net au 31 décembre 2011 :*

Tableau  
synthétique des  
capitaux propres  
et de  
l'endettement

Dettes courantes en milliers d'euros :	-
Dettes non courantes (hors partie courante des dettes long termes) :	-
Capitaux propres en milliers d'euros:	39,039
<b>Total :</b>	<b>39,039</b>

<b>Total liquidités :</b>	<b>492</b>
Créances financières à court terme :	-
Dettes financières courantes à court terme :	-
Endettement financier net à court terme :	492
Total endettement financier net à moyen et long termes :	-
<b>Endettement financier net :</b>	<b>492</b>

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

En Milliers d'€	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
<b>Capitaux propres, IFRS</b>	<b>39 039</b>	<b>37 400</b>	<b>36 252</b>
Optimisation de la fiscalité latente IS	-	-	-
Optimisation des droits de mutation	-	-	-
Mise à la juste valeur des dettes financières	-	-	-
Autres plus-values latentes	-	-	-
Autocontrôle et effet dilutif des instruments donnant accès au capital	-	-	-
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>39 039</b>	<b>37 400</b>	<b>36 252</b>
Elimination des impôts différés	-313	-485	-672
Elimination de la juste valeur des dettes financières	-	-	-
Droits de mutation, nets de l'effet d'impôt	1 604	1 467	1 385
<b>ANR de reconstitution (EPRA NAV)</b>	<b>40 330</b>	<b>38 382</b>	<b>36 965</b>
Nombre d'actions au 31.12.2011	2 656 418		
<b>EPRA NNNA / action</b>	<b>14,70</b>		

## « Chiffre d'Affaires T4 et Chiffre d'Affaires Annuel Consolidé 2011

<b>Chiffre d'affaires consolidé</b> (en millions d'euros)	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variation</b>
1 <sup>er</sup> trimestre	0,6	0,5	+ 12,4 %
2 <sup>ème</sup> trimestre	0,6	0,5	+ 4,9 %
3 <sup>ème</sup> trimestre	0,6	0,6	- 0,1 %
4 <sup>ème</sup> trimestre	0,6	0,6	+ 1,7 %

Le chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 s'élève à 612 550 Euros et se répartit en 18 428 Euros de loyers perçus pour le magasin de Forges Les Eaux, 537 344 Euros de loyers perçus pour la SNC du Centre Commercial de Lescar et 56 778 Euros pour le terrain de Mondeville.

Le chiffre d'affaires annuel s'élève à 2,371 millions d'Euros se répartissant entre 73,710 milliers d'Euros pour Forges Les Eaux, 2,072 millions d'Euros pour la SNC du Centre Commercial de Lescar et 225,508 milliers d'Euros pour le terrain de Mondeville.

La hausse de loyers constatée sur l'année 2011 (+ 4,6%) s'explique principalement par un effet périmètre du fait de l'acquisition du terrain de Mondeville le 22 juillet 2010 et par l'impact positif de l'indexation des loyers. »

## 4. FACTEURS DE RISQUES

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

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

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

#### Risques liés à l'environnement économique

Les principaux actifs de la Société et sa filiale sont des actifs d'immobilier commercial, et notamment une galerie commerciale, un supermarché et un terrain destiné au développement d'un parc d'activités commerciales. En conséquence, le développement des activités du Groupe peut être significativement affecté par les évolutions défavorables d'un certain nombre de facteurs conjoncturels macroéconomiques, dont notamment :

- le niveau de l'emploi et de la croissance ;
- le niveau de l'inflation et de la consommation ;
- les variations des indices servant de base à la révision des loyers (indice du coût de la construction (ci-après « ICC ») ou indice des loyers commerciaux (ci-après « ILC ») ;
- les 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 le Groupe 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 le Groupe pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ces loyers ; de même, une baisse du chiffre d'affaires des exploitants des sites que détient ou détiendra le Groupe en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites ;
- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers ;
- 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 le Groupe, qui dépend de nombreux facteurs parmi lesquels le niveau de l'offre et de la demande, qui dépendent elles-mêmes de la conjoncture économique générale ;
- de réduire la capacité du Groupe à financer d'éventuelles acquisitions d'actifs immobiliers que le Groupe pourrait souhaiter réaliser à l'avenir, 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 du Groupe, ainsi que sur ses revenus et la valorisation de son patrimoine.

## Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans le cadre de ses activités sur le marché de l'immobilier commercial, le Groupe peut être confrontée à la concurrence de nombreux investisseurs institutionnels et sociétés foncières, dont certains disposent d'une surface financière et d'un patrimoine plus importants que le Groupe ainsi que d'une meilleure implantation régionale ou locale. 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 du Groupe.

Compte tenu du niveau élevé de maturité et de concurrence du marché sur lequel il exerce, le Groupe peut ne pas être en mesure de mener à bien des projets futurs, et notamment certains projets d'acquisitions d'actifs immobiliers commerciaux 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.

## Risques liés à l'évaluation du patrimoine immobilier

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

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

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

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

- la fluctuation des revenus locatifs et 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.

## 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 le Groupe peut ne pas être en mesure d'évaluer correctement :

- les risques liés à l'évaluation des avantages, des faiblesses et du rendement potentiel de tels actifs ;
- les risques liés aux effets 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 le Groupe 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, le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou d'extension de tels actifs se présenteront à lui. De plus, le coût de telles acquisitions ou extensions pourrait nécessiter des ressources financières importantes, et en particulier des financements externes dont le Groupe ne peut garantir l'obtention dans des conditions satisfaisantes pour lui.

Par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou du marché de l'immobilier, le Groupe peut ne pas être en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux dans des conditions financières et de délais satisfaisants, si cela devenait nécessaire. En particulier, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le Groupe sera en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux à des conditions au moins équivalentes à celles auxquelles il les aura acquis.

## Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux

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

En outre, l'activité et les résultats opérationnels de la Société pourraient également être affectés en cas de difficultés rencontrées par le Groupe dans la commercialisation des actifs immobiliers commerciaux qu'il détient ou détiendra à l'avenir.

## Risques liés à la promotion de nouveaux actifs immobiliers

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

- les investissements 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.

#### **Risques juridiques liés à la réglementation applicable**

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

A ce titre, les immeubles que le Groupe détient ou détiendra pourraient être exposés à des risques liés notamment à la présence d'amiante, de légionellose, à la pollution des sols, à l'utilisation de substances toxiques dans les constructions et au stockage et à la manipulation de telles substances. Bien que le Groupe considère que la responsabilité liée aux risques susvisés pèserait avant tout sur les exploitants des sites et sur les fournisseurs et les sous-traitants du Groupe, la responsabilité du Groupe pourrait néanmoins être engagée notamment au titre d'un manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des sites en cause. De tels problèmes pourraient également avoir un impact significatif sur les résultats et la réputation du Groupe.

Toute modification substantielle des réglementations applicables au Groupe est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives de développement et de croissance ainsi que sur ses résultats. En particulier :

- Si les réglementations relatives à la santé publique, à l'environnement, aux normes de sécurité ou les réglementations relatives à l'urbanisme commercial devenaient plus strictes, il pourrait en résulter des coûts supplémentaires pour le Groupe, par exemple à titre de 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 du Groupe et, en conséquence, avoir un impact défavorable sur la valeur des actifs détenus.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous les exploitants des sites qu'il détient ou détiendra (notamment les locataires des galeries commerciales) respectent l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables notamment en matière d'environnement, de santé publique, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. En cas d'irrégularités de la part de ces exploitants, le Groupe pourrait se voir imposer des sanctions pécuniaires ou autres, notamment en sa qualité de propriétaire ou de détenteur des locaux exploités.

## Assurances

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

- les dommages et pertes d'exploitation (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages matériels subis par les biens dont il est propriétaire, quelle qu'en soit leur origine et de quelque nature que ce soit, les frais, préjudices et recours consécutifs à un sinistre, ainsi que les pertes d'exploitation résultant d'un sinistre dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une exclusion) ;
  
- la responsabilité civile professionnelle du Groupe ; il s'agit de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Groupe pour le cas où sa responsabilité serait recherchée et engagée suite à la survenance d'un sinistre subi par un ou des tiers et dont le Groupe pourrait être à l'origine, tant en cours d'exploitation qu'après livraison. Le Groupe est couvert pour les risques d'atteinte à l'environnement dans le cadre de son programme mondial d'assurance de responsabilité civile ;
  
- les chantiers de travaux (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages résultant des travaux de construction, de réaménagement ou d'extension initiés par l'Emetteur et qui concernent notamment des magasins avec ou sans galerie marchande ou des centres commerciaux) ;
  
- la responsabilité professionnelle des activités de gestion et de transactions immobilières des sociétés concernées;
  
- la responsabilité civile des mandataires sociaux du Groupe.

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

## 4.2. Facteurs de risques financiers

### Risque de liquidité et de taux

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

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

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

### Risque de change

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

### Risque sur actions

Au 31 décembre 2011, la Société détenait 9.831 actions propres représentant 0,37 % du capital, dont 724 actions en vue d'animer le marché et aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité et admis aux négociations sur un marché réglementé.

### **4.3. Actionnaires majoritaires**

Au 31 décembre 2011, les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, respectivement environ 93,68% et 5,48% du capital de la Société, soit ensemble de concert environ 99,16% du capital et 99,76% des droits de vote de la Société.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 sont des sociétés du groupe Carrefour, détenue directement ou indirectement par Carrefour. En conséquence, le groupe Carrefour, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur le Groupe en ce qu'il dispose à lui seul d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de l'Emetteur et à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'Emetteur.

### **4.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage**

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

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

### **4.5. Risque environnemental**

Le Groupe a vocation à s'inscrire dans le cadre de la politique environnementale déployée par le Groupe Carrefour. En tant que propriétaire et exploitant d'un parc d'immobilier commercial locatif constitué d'actifs acquis et gérés dans des perspectives à long terme, le développement durable est au cœur des préoccupations du Groupe. Il est pris en compte dans la gestion immobilière du patrimoine existant.

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

- Prévention des risques liés à la présence de stations-services sur les sites (risque de pollution des sols aux hydrocarbures) ;
- Maîtrise des consommations de fluides réfrigérants et d'énergie ;
- Réduction de l'empreinte écologique globale des sites (transformation des éclairages, correction des défauts d'isolation, végétalisation des espaces) ;
- Maîtrise des nuisances pour les riverains (bruit, intégration paysagère) ;
- Valorisation des déchets / Recyclage ;
- Gestion de l'eau.

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

### **5.1. Histoire et évolution de l'Emetteur**

#### **5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur**

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

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

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

### **5.1.3. Date de constitution et durée de l'Emetteur**

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

### **5.1.4. Sièges social de l'Emetteur, forme juridique, législation régissant ses activités**

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

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

### **5.1.5. Evénements marquants dans le développement de l'Emetteur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Décembre 2011 : Clôture du regroupement des actions de la Société. Le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.656.257 actions. Le Conseil d'administration a procédé le 21 décembre 2011, conformément aux dispositions de l'article L. 228-6 du Code de commerce, à la vente des 161 actions nouvelles issues du regroupement non-réclamées. Le prix d'indemnisation a été fixé à 0,11160 euro par action non regroupée.

## **5.2. Investissements**

### **5.2.1. Investissements historiques réalisés**

- Le 10 décembre 2008, acquisition par l'Emetteur auprès de la société Carrefour Property, société du Groupe Carrefour, pour un montant d'environ 770 000 euros, d'un supermarché d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup> situé sur la commune de Forges-les-Eaux (76), supermarché loué et exploité par une société franchisée sous l'enseigne ED pour un loyer annuel d'un montant d'environ 70 000 euros ; et
- Le 18 décembre 2008, acquisition par l'Emetteur pour un prix provisoire de 37.258.521 Euros des titres de la société SNC du Centre Commercial de Lescar qui détient et exploite la galerie commerciale attenante à un hypermarché Carrefour du centre commercial Espace 50 situé à Pau Lescar (64) en se substituant, en qualité d'acquéreur, à la société Carrefour Property aux termes du contrat de cession conclu par Carrefour Property avec les associés actuels de la SNC du Centre Commercial de Lescar, société ayant généré un montant de loyers d'environ 2096 milliers d'euros au cours du dernier exercice clos le 31 mars 2008. Le 28 juillet 2009, les parties se sont entendues pour fixer le prix définitif à 37.312.270 Euros. Le taux de vacance de cette galerie est de 10,8%.
- Le 22 juillet 2010, acquisition par l'Emetteur d'un terrain de 120.775 m<sup>2</sup> à Mondeville (à l'Est de Caen) auprès de la SCI Mondeville 1. Le montant de cette acquisition était de 1,65 millions d'euros HT, hors frais d'acte. L'objectif de cette acquisition est la réalisation d'un parc d'activités commerciales d'environ 40.000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives dont l'ouverture est prévue à horizon 2013 et qui viendra notamment renforcer l'offre de la ZAC de l'Etoile et de Mondeville 2, zones comportant déjà un hypermarché exploité par le Groupe Carrefour.

### 5.2.2. Investissements réalisés au cours de l'exercice

- Le 30 décembre 2011, la Société a procédé à l'acquisition d'un lot d'une galerie marchande à Besançon Chalezeule (25) pour un montant de 798 000 Euros. L'acquisition de Besançon a été financée en interne par apport en compte-courant.

Le Groupe ne compte pas réaliser d'investissements à l'avenir et pour lesquels le Conseil aurait déjà pris des engagements.

## 6. APERÇU DES ACTIVITES

### 6.1. Principales activités

Suite aux principaux investissements historiques réalisés tel que décrit au chapitre 5.2. ci-dessus, l'Emetteur assure aujourd'hui la gestion de ces quatre actifs, le supermarché de Forges les Eaux, la galerie commerciale de Pau Lescar, le terrain de Mondeville et le lot de la galerie marchande de Besançon Chalezeule.

Le supermarché de Forges les Eaux d'une surface de 1.000 m<sup>2</sup> est situé sur la commune de Forges-les-Eaux (76), supermarché loué et exploité par une société franchisée sous l'enseigne ED (chiffre d'affaires de 2.787 Euros/m<sup>2</sup> de Surface de Vente) pour un loyer annuel d'un montant d'environ 74.000 euros.

La galerie commerciale est attenante à un hypermarché Carrefour du centre commercial Espace 50 situé à Pau Lescar (64) pour un loyer annuel 2011 de 2.072.529 euros. Le centre commercial est en Bail à construction (échéance 2070) comprenant 51 boutiques et une surface vacante de 600 m<sup>2</sup>.

Le terrain de Mondeville d'une superficie totale de 120.775 m<sup>2</sup> à Mondeville (14120) génère un loyer annuel de 225.000 euros. Cette acquisition permettra la réalisation d'un parc d'activités d'environ 40.000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives dont l'ouverture est prévue à horizon 2013. Ce parc viendra renforcer l'offre de la ZAC de l'Etoile et de Mondeville 2 qui rassemblent déjà de nombreuses enseignes nationales dont un hypermarché Carrefour.

Le lot de la galerie marchande de Besançon Chalezeule (25) d'une surface totale de 153,23 m<sup>2</sup>.

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

Dans le but d'assurer cette gestion, l'Emetteur a signé deux contrats de prestations de services avec deux sociétés de la Direction opérationnelle Carrefour Property Groupe.

La société Carrefour Property Gestion assure la gestion locative et une mission de commercialisation des actifs immobiliers détenus par l'Emetteur.

La société CPF Asset Management assure la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus par l'Emetteur. La gestion opérationnelle comprend notamment l'établissement d'un business plan, l'assistance dans la gestion des relations avec les prestataires et partenaires, dans les projets de développement, dans l'élaboration, la négociation et la réalisation de la cession ou de l'acquisition d'immeubles, la recherche de locaux et l'assistance dans la réalisation de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Dans le cadre du processus des investissements liés à l'expansion, les projets d'investissements sont soumis à une procédure de validation visant à s'assurer de leur conformité avec les axes stratégiques et les critères de rentabilité.

Conformément au Règlement Intérieur de l'Emetteur, le Conseil d'administration donne son autorisation préalable lorsque les projets d'investissements atteignent certains seuils tels 5 millions d'euros pour les acquisitions de participations, certains investissements ou désinvestissements sur un actif immobilier.

De plus, certains comités ont été mis en place afin de coordonner le processus d'expansion entre la Direction opérationnelle Carrefour Property Groupe dont l'Emetteur fait partie et le Groupe Carrefour :

- Le Comité Stratégique de la Direction opérationnelle Carrefour Property Groupe: il définit un plan stratégique pluriannuel (5 ans), et valide, pour chacun des métiers de la Direction opérationnelle Carrefour Property Groupe, la feuille de route pour l'année concernée ;
- Les Comité Développement Super et Hyper du Groupe Carrefour: il définit et met en œuvre la stratégie de lobbying des opérations immobilières du Groupe Carrefour. Il permet d'échanger sur tous les projets immobiliers des propriétaires et des exploitants. Il fixe un accord ferme sur les conditions de projets mixtes entre la Direction Opérationnelle Carrefour Property Groupe et le Groupe Carrefour ;

- Le Comité d'Investissement Pays de la Direction Opérationnelle Carrefour Property Groupe : il a pouvoir de valider tout investissement jusqu'à 150 000 Euros ;
- Le Comité d'Investissement Foncière de la Direction Opérationnelle Carrefour Property Groupe : il a pouvoir de valider tout investissement compris entre 150 000 Euros et 5 000 000 Euros ;
- Le Comité d'Investissement Groupe du Groupe Carrefour : il valide notamment tout investissement immobilier supérieur à 5 000 000 Euros.

## 6.2. Principaux marchés

### Contexte macro-économique

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

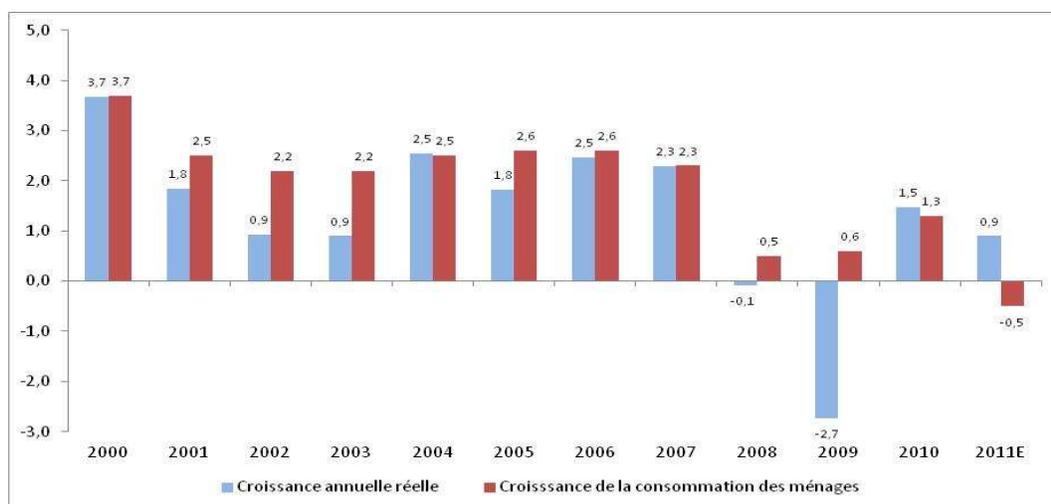
En effet, parmi les indicateurs conjoncturels, le niveau de consommation des ménages est essentiel à l'activité de l'Emetteur à plusieurs titres : il détermine directement les besoins en terme de nouvelles surfaces commerciales ; il conditionne en grande partie le taux d'occupation et la rentabilité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

#### ■ PIB, consommation des ménages & indice des prix à la consommation

A la différence de l'évolution du PIB, qui a connu un ralentissement marqué entre 2000 et 2004, la consommation des ménages français est restée assez stable entre 2000 et 2007, ne descendant jamais sous le seuil des 2% de croissance annuelle. Néanmoins, à l'instar des autres pays industrialisés, l'économie française a été confrontée à la plus intense récession de la période d'après-guerre en 2008. Après la sévère contraction enregistrée au dernier trimestre de 2008, l'activité a poursuivi son recul en 2009. La récession a toutefois été moins profonde que dans de nombreux pays industrialisés, notamment en raison de forts stabilisateurs automatiques et de l'endettement modéré des ménages. Aussi la consommation, bien que faible, est restée positive durant la crise. L'année 2011 a été marquée par une dégradation macroéconomique, notamment sous l'impulsion de la baisse de la consommation des ménages.

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

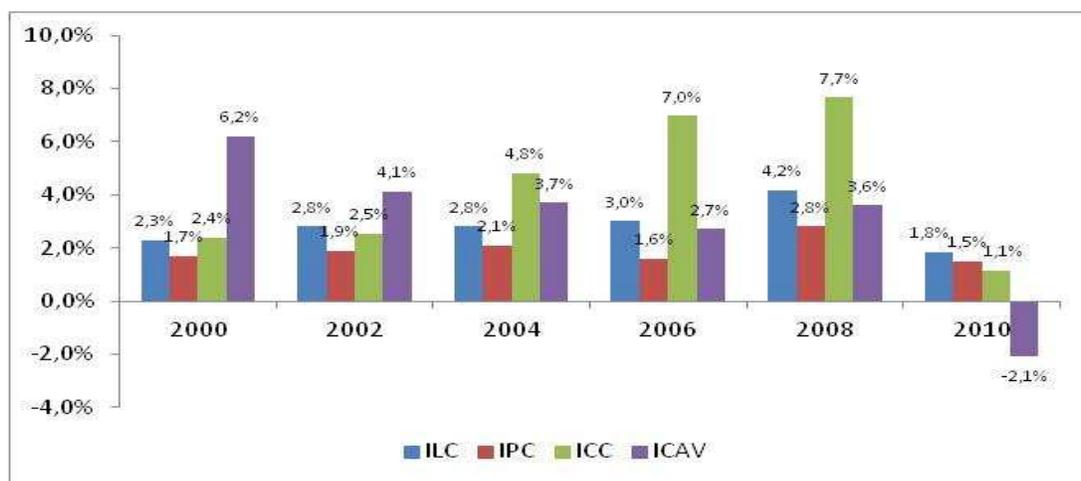
(en %)



Source : Fonds Monétaire International, INSEE

En ce qui concerne le niveau des prix à la consommation (graphe ci-après), on constate une stabilité similaire à celle de la consommation des ménages avant crise. Le maintien d'un taux de chômage élevé a pesé sur les revalorisations salariales. Toutefois, après une inflation quasiment nulle en 2009, celle-ci a retrouvé une croissance plus significative en 2010 et en 2011 (+2.1%). La hausse des prix alimentaires a néanmoins été plus contenue que celle des prix à la consommation, du fait de la baisse des tarifs de certaines productions agricoles (viandes).

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



Source : INSEE

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

### Marché des magasins de grande distribution alimentaire

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

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

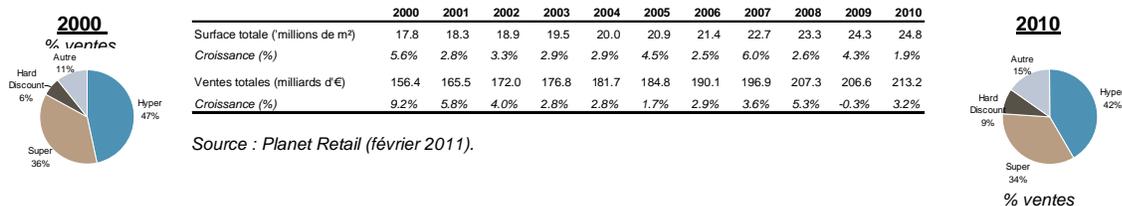
Un supermarché est généralement défini comme magasin de détail en libre-service dont la surface de vente varie entre 400 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>, proposant entre 3500 et 6500 références. L'alimentaire représente la majeure partie de l'assortiment (de 3 000 à 5 000 références) et du chiffre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

### Parc existant et formats

Les supermarchés sont apparus en France dans les années 1950, parallèlement à l'émergence et au développement de la consommation de masse. Le premier supermarché a ouvert en 1957 et le premier hypermarché en 1963. Les grandes et moyennes surfaces se sont ensuite rapidement développées. La mise en place de la loi Royer en 1973 a toutefois limité les implantations de surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Le secteur de la distribution alimentaire est largement dominé en France par les formats hypermarchés et supermarchés qui représentent plus des trois quarts de la distribution sous enseigne. Néanmoins, ils connaissent une concurrence accrue de la part de formats plus récents tels que le Hard Discount. L'image de marque, le développement de produits en marque propre et les emplacements stratégiques en périphérie de ces deux formats constitue néanmoins des atouts pour résister aux nouveaux formats ainsi qu'au renouvellement du commerce de proximité.

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



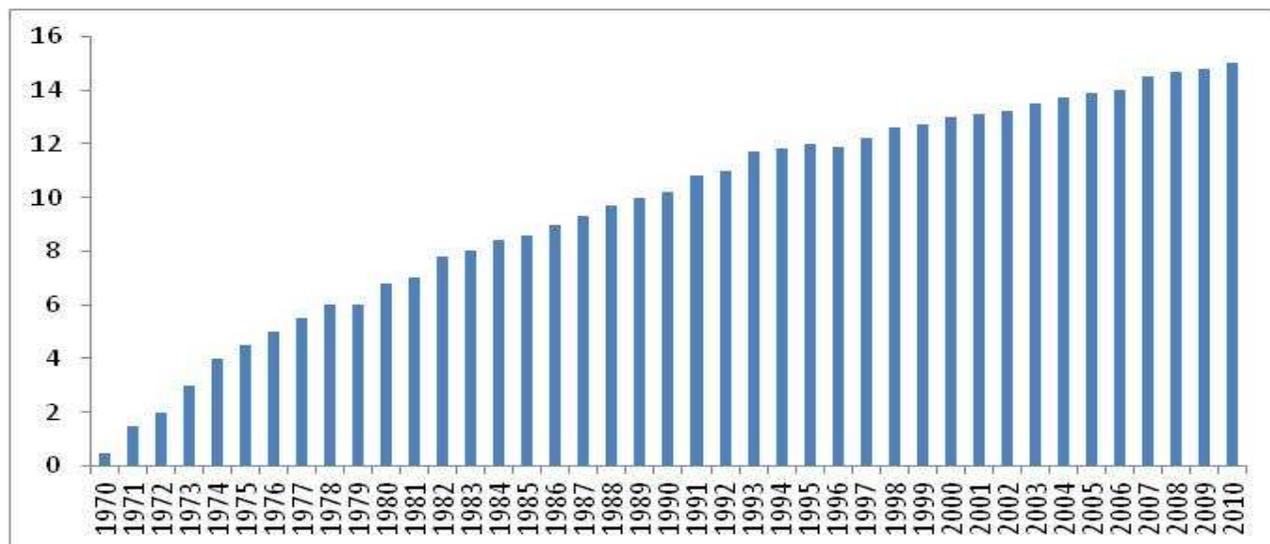
## Marché des centres commerciaux en France

La Société exerce ses activités dans le marché de l'investissement, de la promotion et de la gestion de centres commerciaux et de parcs d'activités commerciales en France. La définition généralement retenue pour un centre commercial est celle d'un ensemble de commerces géré de manière centralisée et construit dans cet objectif principal, avec une surface locative de plus de 5 000m<sup>2</sup> avec au moins 20 boutiques. Les magasins d'usines et parcs d'activités sont généralement exclus de la définition de 'centre commercial' retenue dans les bases de données.

Le développement du parc de centres commerciaux a été particulièrement important en France sur la période 1970-1995. L'année 1996 marque un tournant avec l'introduction de l'obligation d'obtention d'une autorisation de la Commission Départementale de l'Equipement Commercial (CDEC) pour toute extension ou création de surface de plus de 300 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, ces exigences administratives ont coïncidé avec une certaine maturité du parc.

## Stock existant de centres commerciaux

(surface locative brute existante en millions de m<sup>2</sup>)



Source : Observatoire CNCC des Sites Commerciaux 2010-2011

Avec un volume de transactions immobilières de 3,7Mds€ en 2011, le segment français de l'immobilier commercial a retrouvé la pleine croissance. La part de l'immobilier commercial représente désormais 34% en 2010 contre 25% en 2009 et 11% en 2008. (Observatoire CNCC des Sites Commerciaux 2010-2011)

Plusieurs facteurs ont contribué à cette performance :

- L'amélioration significative de la liquidité en volume investi en centres commerciaux par rapport à l'année précédente. Ce derniers ont enregistré une hausse de 86% en termes de volume d'investissements par rapport à 2009 pour atteindre 2,7 M€ ;
- Le retour des investisseurs sur les produits « Core » qui recherchent des produits sécurisés tels que les actifs commerciaux ;
- Le retour des investisseurs sur les tailles significatives de plus de 100 M€ ;
- Des taux historiquement bas et un levier de la dette plus accessible pour les investisseurs

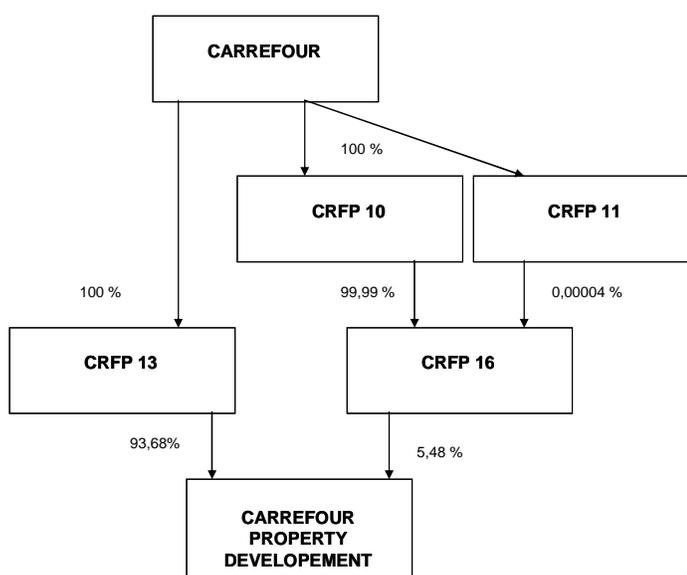
Au cours des deux dernières années, les centres commerciaux ont confirmé leur dominance parmi les quatre catégories d'investissement en immobilier de commerce, avec en moyenne 70% du volume total investi sur les deux dernières années.

L'investissement en commerce de pieds d'immeuble, généralement sous-évalué, a vu sa proportion progresser de 9% en 2009 à 13% en 2010, tandis que les « sale and leaseback » ont enregistré une perte de part de marché encore plus importante, passant de 14% à 7%. Les parcs d'activités commerciales ont quant à eux vu leur proportion continuer à baisser, passant de 9% en 2009 à 7% en 2010. (Observatoire CNCC des Sites Commerciaux 2010-2011 )

## 7. ORGANIGRAMME

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

Au 29 février 2012, Carrefour par l'intermédiaire des sociétés CRFP 13 et CRPF 16 détient 99,16% du capital social et 99,58% des droits de vote de l'Emetteur. L'organigramme simplifié ci-dessous présente l'Emetteur au sein du groupe Carrefour :



## 7.2. Filiales importantes du Groupe

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

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2011 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation au 31/12/2011	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2011	Méthode de consolidation au 31/12/2010	% de contrôle et d'intérêts en 2010
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	
SNC Pau Lescar	France	IG	100%	IG	100%

*IG : Intégration globale.*

## 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1. Principales immobilisations corporelles existantes ou planifiées

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

Les charges afférentes à ces actifs immobiliers sont présentées au chapitre 20 page 75 des comptes consolidés 2011.

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

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

## 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Cf chapitre 20 pages 75 et suivantes du présent Document de référence.

## « Communiqué du 8 mars 2012 : Résultats Consolidés 2011

En k€	31-déc-11	31-déc-10
Revenus locatifs bruts	2 372	2 268
Charges sur immeubles nettes des refacturations	-389	-192
Loyers et charges sur foncier		
<b>Loyers nets</b>	<b>1 983</b>	<b>2 076</b>
Charges opérationnelles	-430	-263
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions	0	15
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 553</b>	<b>1 828</b>
Résultat net des cessions d'actifs		
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	268	-488
Produits et charges non récurrents		-5
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 821</b>	<b>1 335</b>
Résultat financier	16	7
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1 837</b>	<b>1 342</b>
Impôts sur le résultat	-16	
Impôts différés	-172	-187
<b>Résultat net de la période</b>	<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
<b>Dont résultat net – part du Groupe</b>	<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
<b>Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Le Conseil d'Administration de la Société, réuni le 8 mars 2012, a examiné et arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2011.**

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2 372 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges les Eaux pour 74 milliers d'Euros, de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 073 milliers d'Euros et du terrain de Mondeville pour 225 milliers d'Euros.

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

### Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 430 milliers d'Euros et se décomposent en 343 milliers d'Euros d'honoraires, 13 milliers d'Euros de taxes et 74 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître un gain de 268 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges Les Eaux (- 10 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de la SNC du Centre Commercial de Lescar (+ 327 milliers d'Euros)
- la variation de juste valeur du lot de la galerie marchande du site de Besançon Chalezeule (-49 milliers d'Euros) acquis le 30 décembre 2011.

L'exercice clos fait donc apparaître un résultat bénéficiaire de 1 650 milliers d'Euros.

## Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 39 039 milliers d'Euros. La Société n'affiche pas de dettes financières au 31 décembre 2011 et sa trésorerie sous forme de comptes courants d'actionnaires ressort à 492 milliers d'Euros. »

## Rapport de gestion présenté par le Conseil d'administration sur les comptes au 31 décembre 2011

### « Rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration Comptes consolidés Comptes sociaux Exercice 2011

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

### 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 se sont réunis le 1<sup>er</sup> 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. Ce projet permettait de gérer et de développer les actifs immobiliers stratégiques de manière autonome, à partir de critères spécifiques, propres à l'immobilier commercial.

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

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

- acquisition en septembre 2008 de la Société dans le but d'y loger certains actifs immobiliers ;
- création d'une filiale immobilière espagnole, Carrefour Property Espana, le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- transfert, au 1<sup>er</sup> 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.

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

### **- SNC du Centre Commercial de Lescar**

Au 31 décembre 2011, cette société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 2 072 528 Euros pour un résultat d'exploitation bénéficiaire de 1 599 020 Euros.

Le résultat financier est négatif pour 1 474 Euros.

Au 31 décembre 2011, son résultat net est donc bénéficiaire de 1 597 546 Euros.

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

### **3.1 Commentaires sur les comptes consolidés**

#### **3.1.1 Revenus locatifs en 2011**

La Société a procédé à une acquisition d'actifs au cours de l'année 2011, un lot d'une galerie marchande à Besançon Chalezeule (25).

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2 372 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges les Eaux pour 74 milliers d'Euros, de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 073 milliers d'Euros et du terrain de Mondeville pour 225 milliers d'Euros.

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

#### **3.1.2 Charges opérationnelles**

Les charges opérationnelles représentent 430 milliers d'Euros et se décomposent en 343 milliers d'Euros d'honoraires, 13 milliers d'Euros de taxes et 74 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître un gain de 268 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges Les Eaux (- 10 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de la SNC du Centre Commercial de Lescar (+ 327 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Besançon Chalezeule (- 49 milliers d'Euros)

L'exercice clos fait donc apparaître un résultat bénéficiaire de 1 650 milliers d'Euros.

### 3.1.3 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 39 039 milliers d'Euros. La Société n'affiche pas de dettes financières au 31 décembre 2011 et sa trésorerie sous forme de disponibilités bancaires ressort à 492 milliers d'Euros.

### 3.2 Commentaires sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 299 milliers d'Euros correspondant au loyer du magasin de Forges les Eaux pour 74 milliers d'Euros et au loyer du terrain de Mondeville pour 225 milliers d'Euros.

Les autres produits représentent la refacturation des impôts et taxes.

Les charges d'exploitation ressortent à 514 milliers d'Euros et se décomposent en 355 milliers d'Euros d'autres achats et charges externes, 136 milliers d'Euros d'impôts & taxes, 23 milliers d'Euros de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat financier est positif de 2 035 milliers d'Euros et se déduit principalement des résultats bénéficiaires sur 2011 de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 1 598 milliers d'Euros et d'une reprise de dotation aux provisions sur titres de la société SNC du Centre Commercial de Lescar pour 419 milliers d'Euros.

Le résultat exceptionnel négatif de 22 milliers d'Euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 23 milliers d'Euros et de produits et charges de cession d'actions propres de 1 millier d'Euros.

L'impôt sur le résultat ressort à 16 milliers d'Euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat bénéficiaire de 1 836 milliers d'Euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 38 941 milliers d'Euros. Au 31 décembre 2011, la Société n'affiche pas de dettes financières et sa trésorerie en application de la convention de trésorerie est de 1 022 milliers d'Euros.

### 3.3 Echéances des dettes fournisseurs

En k€	30/12/2011	31/12/2010
Moins d'un mois	11	28
Entre un et deux mois	90	10
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>38</b>

Le solde fournisseur FNP est de 714 K€ au 31/12/10 et 562 K€ au 31/12/2011

## 4. Affectation du résultat de l'exercice

Il sera soumis à la prochaine assemblée générale l'approbation des comptes sociaux (Bilan, Compte de résultat et Annexe) de l'exercice écoulé, avec toutes les opérations qu'ils comportent, faisant ressortir un résultat net comptable bénéficiaire de 1.836.484,16 Euros où la proposition d'affectation du résultat sera faite comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 1.836.484,16 Euros
- venant réduire le report à nouveau débiteur
- report à nouveau débiteur au 31.12.11 6.481.561,15 Euros
- total du report à nouveau débiteur 4.645.076,99 Euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 38.940.769,52 Euros.

Cette période de transition nécessitant pour le Président Directeur Général de gérer les affaires courantes en veillant à ne pas prendre de décisions pénalisantes pour l'avenir, le Conseil d'administration propose de ne pas distribuer de dividende.

En application de la Loi, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices précédents et les avoirs fiscaux correspondants ou les revenus éligibles à l'abattement visé à l'article 158.3-2 du C.G.I., ont été, par action, les suivants :

En euros	Dividende	Avoir fiscal
Exercice 2008	Néant	Néant
Exercice 2009	Néant	Néant
Exercice 2010	Néant	Néant

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

### 5.1 Programmes de rachat d'actions successifs

**Ancien programme de rachat mis en place par le Conseil d'administration du 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<sup>ème</sup> 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 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<sup>er</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 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<sup>er</sup> contrat de liquidité :**

Dans le cadre de ce 1<sup>er</sup> contrat, la Société a procédé à l'achat de 867 actions à un cours moyen d'achat de 0,327 euro par titre représentant un coût total de 283,51 euros.

La Société a également procédé à la vente de 2132 action à un cours moyen de vente de 0,44 euro par titre représentant une recette totale 939,77 euros.

2<sup>ème</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2<sup>ème</sup> contrat, la Société n'a acheté aucune action.

La Société a également procédé à la vente de 86 actions à un cours moyen de vente de 25,254 euro par titre représentant une recette totale 2.171,89 euros.

### Nombre de titres et parts du capital que la Société détient directement au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, la Société détient 9.831 actions propres représentant environ 0,37 % du capital. A cette date, la valeur comptable du portefeuille représente 192 691,88 euros soit un cours moyen d'achat pour les actions non regroupées à 0,09051 euro pour une valeur nominale de 0,01 euro et un cours moyen d'achat pour les actions regroupées à 38,44938 euros pour une valeur nominale de 2 euros.

### 5.2 Regroupement des actions de la Société

Suite à l'opération de regroupement des actions de la Société lancée le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et clôturée le 5 décembre 2011, la Société informe ses actionnaires qu'au 5 décembre 2011, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.656.257 actions.

Vente des 161 actions nouvelles issues du regroupement non-réclamées : le Conseil d'administration a procédé le 21 décembre 2011, conformément aux dispositions de l'article L. 228-6 du Code de commerce, à la vente des actions nouvelles issues du regroupement non-réclamées par l'intermédiaire de CACEIS Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92130 ISSY LES MOULINEAUX, désigné comme mandataire. A compter de cette vente, les actions anciennes correspondant aux actions nouvelles vendues seront annulées et leurs titulaires ne pourront plus prétendre qu'à la répartition en numéraire du produit net de la vente ; le produit net de la vente étant tenu à leur disposition pendant 10 ans sur un compte bloqué ouvert chez un établissement financier puis pendant 20 ans à la Caisse des Dépôts et Consignation, les intéressés pouvant en obtenir paiement sur présentation d'une attestation délivrée par le dépositaire central Euroclear France.

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

En application des dispositions de l'article 223-26 du Règlement Général de l'AMF, nous vous informons que, dans le cadre de des opérations réalisées au cours de l'exercice 2011 par les personnes visées par l'article 621-18-2 du Code monétaire et financier, aucune action n'a été acquise ou cédée au cours de l'exercice.

### 5.4 Synthèse de l'évolution du capital social :

	31/10/2008	31/12/2008	07/01/2009	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Capital social	10750 415,60€	530 520,78€	5 312 837,98 €	5 312 836 €	5 312 836 €	5 312 836 €
Nbre des actions ordinaires existantes	53 752 078	53 752 078	531 283 798	2 646 704 (actions créées après lancement du regroupement) 1 942 800 actions non regroupées	2 647 072 (actions créées après lancement du regroupement) 1 869 200 actions non regroupées	2 656 418 actions
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes						

Nbre maximal d'actions futures à créer :						
par conversion d'obligations						
par exercice de droit de souscription						

## 5.5 Actionnariat et composition du capital social

Au 31 décembre 2011 et suite à la clôture du regroupement des actions de la société, le capital social se décompose comme suit :

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 495	93,68	4 976 988	94,07	94,25
CRFP 16	145 612	5,48	291 224	5,50	5,51
Administrateurs	2	0,00	2	0,00	0,00
<i>Total concert</i>	<i>2 634 109</i>	<i>99,16</i>	<i>5 268 214</i>	<i>99,58</i>	<i>99,76</i>
Auto-détention	9 831	0,37	9 831	0,19	
Public	12 478	0,47	12 492	0,24	0,24
Total	2 656 418	100	5 290 537	100	100

Au 31 décembre 2011, les administrateurs de la Société possèdent chacun une action en vertu des prêts de consommation d'actions conclus avec la société CRFP 13.

Le 13 décembre 2011, le prêt de consommation en faveur de Monsieur Pascal Duhamel a pris fin eu égard à sa démission.

Eu égard à la nomination de Monsieur Pierre Jean Sivignon et Madame Anne-Marie Aurières-Perrin en qualité d'administrateurs, un prêt de consommation a été mis en place à leur profit afin de leur assurer, conformément aux Statuts de la Société, la détention d'une action.

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

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

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

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

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2011 a conféré au Conseil d'administration de nouvelles délégations qui ont mis fin aux délégations antérieures en vigueur.

<b>Nature de l'opération</b>	<b>Montant maximum</b>	<b>Date de l'autorisation</b>	<b>Date d'expiration</b>
1 - Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	25/06/2010	25/12/2011
Nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	23/06/2011	Remplacée par l'autorisation du 23/06/2011 23/12/2012
2 - Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	10% du capital par période de 24 mois	23/06/2011	23/12/2012
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	2 000 000 d'Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013
4 - Autorisation à l'effet d'augmenter le capital social par émission - avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	2 000 000 d'Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013
5 - 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	23/06/2011	23/08/2013
6 - Autorisation à l'effet de déterminer le prix d'émission des actions, dans la limite de 10% du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission - avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions	10% du capital par an	23/06/2011	23/08/2013
7 - 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	Plafond prévu par la deuxième autorisation	23/06/2011	23/08/2013
8 - Autorisation à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	2 000 000 Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013
9 - 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	60 000 Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013

Le 28 juin 2010, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de la nouvelle autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010 à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, et ce pour les besoins de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue d'animer le marché.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 60 Euros pour les titres regroupés et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 256 510 (soit près de 9,65% du capital sur la base du capital au 28 février 2010). Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 15 390 600 Euros.

Le 23 juin 2011, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une nouvelle autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011 à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, et ce pour les besoins de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue d'animer le marché.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 18 Euros pour les titres regroupés et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 256.078 (soit près de 9,64% du capital sur la base du capital au 31 mai 2011). Le montant total maximal que la Société peut consacrer au rachat de ses propres actions ne peut excéder 4 700 000 Euros.

Afin de maintenir la flexibilité de la gestion du capital de la Société, il vous est proposé de consentir, pour une durée de 18 mois, une nouvelle autorisation au Conseil d'administration qui annulera et remplacera celle consentie le 23 juin 2011, pour sa durée restant à courir et à concurrence de sa fraction non utilisée, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société.

Nous vous proposons également de renouveler pour une période de 18 mois l'autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions qui annulera et remplacera celle consentie le 23 juin 2011 dans la limite de 10% du capital social.

## **6. Identification et gestion des risques**

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

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

La gestion des risques est un chantier commun à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Elle vise à être globale et doit couvrir l'ensemble des activités, processus et actifs de la société. La gestion des risques est un dispositif dynamique du Groupe, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité.

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

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

La gestion des risques est un levier de management du Groupe qui contribue à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe;
- sécuriser la prise de décision et les processus du Groupe pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe;
- mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques.

### **6.1 Facteurs de risques liés à l'activité de la Société et sa filiale**

#### **6.1.1 Risques liés à l'environnement économique**

Les principaux actifs de la Société et sa filiale sont des actifs d'immobilier commercial, et notamment une galerie commerciale, un supermarché et un terrain destiné au développement d'un parc d'activités commerciales. En conséquence, le développement des activités du Groupe peut être significativement affecté par les évolutions défavorables d'un certain nombre de facteurs conjoncturels macroéconomiques, dont notamment :

- le niveau de l'emploi et de la croissance ;
- le niveau de l'inflation et de la consommation ;
- les variations des indices servant de base à la révision des loyers (indice du coût de la construction (ci-après « ICC ») ou indice des loyers commerciaux (ci-après « ILC ») ;
- les 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 le Groupe 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 le Groupe pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ces loyers ; de même, une baisse du chiffre d'affaires des exploitants des sites que détient ou détiendra le Groupe en raison d'une conjoncture défavorable pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs générés par ces sites ;
- d'avoir un impact sensible sur le taux d'occupation des biens immobiliers ;
- 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 le Groupe, qui dépend de nombreux facteurs parmi lesquels le niveau de l'offre et de la demande, qui dépendent elles-mêmes de la conjoncture économique générale ;
- de réduire la capacité du Groupe à financer d'éventuelles acquisitions d'actifs immobiliers que le Groupe pourrait souhaiter réaliser à l'avenir, notamment en cas de hausse des taux d'intérêts ou de difficultés d'accès au crédit auprès des établissements de 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 du Groupe, ainsi que sur ses revenus et la valorisation de son patrimoine.

### **6.1.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans le cadre de ses activités sur le marché de l'immobilier commercial, le Groupe 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 le Groupe 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 du Groupe.

Compte tenu du niveau élevé de maturité et de concurrence du marché sur lequel il exerce, le Groupe peut ne pas être en mesure de mener à bien des projets futurs, et notamment certains projets d'acquisitions d'actifs immobiliers commerciaux 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, le Groupe a opté pour l'évaluation de ses immeubles à la juste valeur. Il est rappelé que la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat pour les sociétés ayant opté pour la juste valeur.

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

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

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

- la fluctuation des revenus locatifs et 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 dé plafonnements ;
- 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 le Groupe peut ne pas être en mesure d'évaluer correctement :

- les risques liés à l'évaluation des avantages, des faiblesses et du rendement potentiel de tels actifs ;
- les risques liés aux effets 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 le Groupe 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, le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition ou d'extension de tels actifs se présenteront à lui. De plus, le coût de telles acquisitions ou extensions pourrait nécessiter des ressources financières importantes, et en particulier des financements externes dont le Groupe ne peut garantir l'obtention dans des conditions satisfaisantes pour lui.

Par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou du marché de l'immobilier, le Groupe peut ne pas être en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux dans des conditions financières et de délais satisfaisants, si cela devenait nécessaire. En particulier, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le Groupe sera en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux à des conditions au moins équivalentes à celles auxquelles il les aura acquis.

### **6.1.5 Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux**

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

En outre, l'activité et les résultats opérationnels de la Société pourraient également être affectés en cas de difficultés rencontrées par le Groupe dans la commercialisation des actifs immobiliers commerciaux qu'il détient ou détiendra à l'avenir.

### **6.1.6 Risques liés à la promotion de nouveaux actifs immobiliers**

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

- les investissements 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, le Groupe est soumis 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 le Groupe détient ou détiendra pourraient être exposés à des risques liés notamment à la présence d'amiante, de légionellose, à la pollution des sols, à l'utilisation de substances toxiques dans les constructions et au stockage et à la manipulation de telles substances. Bien que le Groupe considère que la responsabilité liée aux risques susvisés pèserait avant tout sur les exploitants des sites et sur les fournisseurs et les sous-traitants du Groupe, la responsabilité du Groupe pourrait néanmoins être engagée notamment au titre d'un manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des sites en cause. De tels problèmes pourraient également avoir un impact significatif sur les résultats et la réputation du Groupe.

Toute modification substantielle des réglementations applicables au Groupe est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives de développement et de croissance ainsi que sur ses résultats. En particulier :

- Si les réglementations relatives à la santé publique, à l'environnement, aux normes de sécurité ou les réglementations relatives à l'urbanisme commercial devenaient plus strictes, il pourrait en résulter des coûts supplémentaires pour le Groupe, par exemple 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 du Groupe et, en conséquence, avoir un impact défavorable sur la valeur des actifs détenus.

Par ailleurs, le Groupe ne peut garantir que tous les exploitants des sites qu'il détient ou détiendra (notamment les locataires des galeries commerciales) respectent l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables notamment en matière d'environnement, de santé publique, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. En cas d'irrégularités de la part de ces exploitants, le Groupe pourrait se voir imposer des sanctions pécuniaires ou autres, notamment en sa qualité de propriétaire ou de détenteur des locaux exploités.

### **6.1.9 Assurances**

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

- les dommages et pertes d'exploitation (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages matériels subis par les biens dont il est propriétaire, quelle qu'en soit leur origine et de quelque nature que ce soit, les frais, préjudices et recours consécutifs à un sinistre, ainsi que les pertes d'exploitation résultant d'un sinistre dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une exclusion) ;
- la responsabilité civile professionnelle du Groupe ; il s'agit de couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Groupe pour le cas où sa responsabilité serait recherchée et engagée suite à la survenance d'un sinistre subi par un ou des tiers et dont le Groupe pourrait être à l'origine, tant en cours d'exploitation qu'après livraison. Le Groupe est couvert pour les risques d'atteinte à l'environnement dans le cadre de son programme mondial d'assurance de responsabilité civile ;

- les chantiers de travaux (cette couverture d'assurance garantissant le Groupe contre tous les dommages résultant des travaux de construction, de réaménagement ou d'extension initiés par la Société et qui concernent notamment des magasins avec ou sans galerie marchande ou des centres commerciaux) ;
- la responsabilité professionnelle des activités de gestion et de transactions immobilières des sociétés concernées;
- la responsabilité civile des mandataires sociaux du Groupe.

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

## **6.2 Facteurs de risques financiers**

### **6.2.1 Risque de liquidité et de taux**

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

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

### **6.2.2 Risque de change**

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

### **6.2.3 Risque sur actions**

Au 31 décembre 2011, la Société détenait 9.831 actions propres représentant 0,37 % du capital, dont 724 actions en vue d'animer le marché et aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité et admis aux négociations sur un marché réglementé.

## **6.3 Actionnaires majoritaires**

Au 31 décembre 2011, les sociétés CRFP 13 et CRFP16 détiennent, respectivement environ 93,68% et 5,48% du capital de la Société, soit ensemble de concert environ 99,16% du capital et 99,76% des droits de vote de la Société.

Les sociétés CRFP 13 et CRFP 16 sont des sociétés du Groupe Carrefour, détenues directement ou indirectement par Carrefour. En conséquence, le Groupe Carrefour, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur le Groupe en ce qu'il dispose à lui seul d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires de la Société.

## **6.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

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

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

## 7. Politique environnementale

Le Groupe a vocation à s'inscrire dans le cadre de la politique environnementale déployée par le Groupe Carrefour. En tant que propriétaire et exploitant d'un parc d'immobilier commercial locatif constitué d'actifs acquis et gérés dans des perspectives à long terme, le développement durable est au cœur des préoccupations du Groupe. Il est pris en compte dans la gestion immobilière du patrimoine existant.

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

- Prévention des risques liés à la présence de stations-services sur les sites (risque de pollution des sols aux hydrocarbures) ;
- Maîtrise des consommations de fluides réfrigérants et d'énergie ;
- Réduction de l'empreinte écologique globale des sites (transformation des éclairages, correction des défauts d'isolation, végétalisation des espaces) ;
- Maîtrise des nuisances pour les riverains (bruit, intégration paysagère) ;
- Valorisation des déchets / Recyclage ;
- Gestion de l'eau.

## 8. Administration et contrôle de la Société

### 8.1 Liste des mandats et fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 (4<sup>e</sup> alinéa) du Code de commerce, nous vous présentons en annexe au présent rapport, la liste des mandats et des fonctions exercés, au cours de l'exercice, dans toute société, par chacun des mandataires sociaux de la Société.

### 8.2 Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux

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

Les membres du Conseil d'administration de la Société ayant exercé leur mandat au cours de l'exercice 2011 n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société au titre de leurs fonctions ou de la part d'une société qui la contrôle ou des sociétés qu'elle contrôle.

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

### 8.3 Situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux Comptes

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

## 9. Conventions visées à l'article L.225-38 et L.225-39 du Code de commerce

Nous vous informons qu'aucune convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce ne s'est poursuivie ou n'a été autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Vos Commissaires aux Comptes ont rendu leur rapport spécial conformément à l'article L.225-40 dudit Code.

Enfin, nous vous informons que les conventions visées à l'article L. 225-39 du Code de commerce ont été communiquées par le Président du Conseil d'Administration aux membres dudit Conseil ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes.

## **10. Charges non déductibles fiscalement**

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

## **11. Activités de recherche et développement**

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

## **12. Informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce**

Aucun élément n'est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique sur la Société.

## **13. Perspectives d'avenir**

La Société poursuivra son développement au cours de l'exercice 2012.

### **ANNEXES**

Au présent rapport, sont annexés :

- Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices ;
- Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société et durant l'exercice par chacun des mandataires sociaux de la Société ;
- Conformément à l'article L. 225-37 (6ème alinéa) du Code de commerce, le rapport du Président du Conseil d'Administration, relatif à la composition 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

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	1 214 738€	530 520,78€	5 312 836€	5 312 836€	5 312 836€
Nbre des actions ordinaires existantes	6 073 690	53 752 078	2 646 704 (actions créées après lancement du regroupement) 1 942 800 actions non regroupées	2 647 072 (actions créées après lancement du regroupement) 1 869 200 actions anciennes non regroupées	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
<b>OPERATIONS &amp; RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	0€	4 865€	75 223 €	172 443 €	29918 €
Résultat avant impôts participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-1 111 320€	-4867 077€	1 771 408€	1 584 889 €	1 898 250 €
Impôts sur les bénéfices	-3 759€	0€	0	0	-15 783 €
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-1 107 561€	-2693 000€	-4 884 791€	1 267 025€	1 836 484 €
Résultat distribué	0€	0€	0	0	0
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	-0,18€	-0,09€	0.003€	0,598€	0,709€
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-0,18€	-0,05€	-0.009€	0,479€	0,691€
Dividendes distribués à chaque action					
<b>PERSONNEL</b>					
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



			Latecoere, SNC Caudron, SNC Cortone, Akama SARL, Bercy Restauration SARL, ZEUS SARL, MSGV SARL, ZEUS 4 SAS, ZEUS 7 SAS, SARL Garonne, MSGV SARL, MSIV SNC, SNC Meudon, SNC Vaillant, SCI Gascogne, SARL Breton, SARL Landes, SCI Savigny, Zeus Paris Bercy SAS, TEPIA Président de Morgan Stanley Properties France, M2L Gestion SAS, Milu Investissements Gérant de CPD Informatique et CPD Management	2005 -2008  2008 - 2010
<b>Denis André</b>	Administrateur de Carrefour Property Development Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS  Président de Carrefour Property Gestion  Président de CPF Asset Management	2009 – 2014  2009 – Illimité  2012 – Illimité  2012 – Illimité		
<b>Franck Tassan</b>	Administrateur de Carrefour Property Development Administrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Président du Conseil d'administration de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Administrateur de Carrefour Sabanci Président de carrefour Italia  Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa  Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services Administrateur de Presicarre Administrateur de Carrefour South East Asia  Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket, Sichuan Carrefour, Jiangsu Yuejia,	2008 – 2014  2006-2012  2005-Illimité  2007-Illimité  2006-Illimité  2005-2012  2006-2012  2008-2012  2007-2012  2008-Illimité 2005-Illimité  Illimité	Président Directeur Général de Carrefour Property Development  Administrateur de Carrefour CP sp zoo Président de Hofidis II  Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo  Administrateur de Carrefour Asia	25 novembre 2011 – 24 janvier 2012  2008-2009  2006-2010  2008-2010  2006-2011

	Shandong Carrefour Commercial, Changzhou Yueda Carrefour Commercial, Qingdao Carrefour Commercial, Nanjing Yuejia Supermarket, Guizhou Carrefour Commercial, Shijiazhuang Carrefour Commercial, Nanchang Yuejia, Commercial, Hebei Baolongcang Carrefour Commercial, Zhuhai Carrefour Commercial, Shanxi YuejiaCommercial, Suzhou Carrefour, Ningbo Carrefour, Hangzhou Carrefour, Dongguan Carrefour, Qujing Carrefour Hypermarket , Hohhot Carrefour Commercial, Tianjin Jiafu, Guangzhou Jianguang			
	Membre du conseil de surveillance de Pt Carrefour Indonesia	2010-2012		
	Membre du Conseil d'administration de Carrefour Finance	2009-2015		
	Administrateur de Carrefour WC & INDIA	2007-Illimité		
<b>Anne-Marie Aurières-Perrin</b>	Administrateur de Carrefour Property Development	2012 – 2014	Directeur Général Délégué de ValParImmo	2004-2008
	Membre du Comité de Direction de Carrefour Property SAS	2012 – Illimité		
	Directeur Général de Immobilière Carrefour	2012 – Illimité		
	Gérant de Saint Hermentaire	2012 – Illimité		

## 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

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

Cf chapitre 3 page 6 du présent Document de référence « Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement ».

## 11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

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

## 12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

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

## 13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

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

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

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

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

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

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

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

	<b>Date de nomination</b>	<b>Date d'expiration du mandat</b>
<b>Pierre Jean Sivignon,</b> Président Directeur Général	2012	2014
<b>Franck Tassan,</b> Administrateur	2008	2014
<b>Denis André,</b> Administrateur	2009	2014
<b>Anne-Marie Aurières-Perrin,</b> Administrateur	2012	2014

Le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Pascal Duhamel de ses fonctions de Président Directeur Général avec effet au 25 novembre 2011 ; Pascal Duhamel conservant ses fonctions d'administrateur.

Le Conseil d'administration a en conséquence décidé de nommer Franck Tassan en qualité de Président Directeur Général pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Pascal Duhamel de ses fonctions d'administrateur avec effet au 13 décembre 2011 à l'issue de la réunion du Conseil.

Cette démission ayant pour effet de réduire le nombre des administrateurs en dessous du minimum légal, le Conseil d'administration a décidé de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire pour le 24 janvier 2012 afin notamment de pourvoir au remplacement de Pascal Duhamel.

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du 24 janvier 2012 a décidé de la nomination de deux nouveaux administrateurs, Pierre Jean Sivignon et Anne-Marie Aurières-Perrin.

Le Conseil d'administration faisant suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 janvier 2012 a décidé de nommer Pierre Jean Sivignon aux fonctions de Président Directeur Général de la Société.

### 14.3. Liens familiaux

Néant.

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

**Monsieur Pierre Jean Sivignon** (56 ans) est diplômé de l'ESSEC. Il est Directeur Exécutif Finances du Groupe Carrefour depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2011. Il a été Directeur Financier, Vice-président Exécutif et membre du Comité Exécutif de Royal Philips Electronics à Amsterdam à compter de 2005. En 2010, il obtient le titre de « CFO of the Year » aux Pays-Bas. Il est Directeur Financier de Faurecia et membre du Comité Exécutif de 2001 à 2005. Enfin il exerce différentes fonctions financières et opérationnelles en France et à l'étranger chez Schlumberger Limited, dont celle de Trésorier du Groupe à New York et Paris de 1982 à 2001. Il débute sa carrière en 1979, chez Peat Marwick Mitchell, en tant qu'auditeur externe.

Date de nomination comme Administrateur et Président Directeur Général : 24 janvier 2012

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

Autres mandats : Président et membre du Comité de Direction de Carrefour Property France depuis le 25 novembre 2011, membre du Conseil de Surveillance de Carrefour Nederland BV depuis le 15 décembre 2011, administrateur de Carrefour Finance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, administrateur de Carrefour Sabanci depuis le 3 février 2012. Administrateur de la société Imerys SA depuis le 29 avril 2010.

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

Date de nomination et de démission comme Président Directeur Général : 03 octobre 2008 – 25 novembre 2011

Date de nomination et de démission comme Administrateur : 03 octobre 2008 – 13 décembre 2011

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

Autres mandats : Président de Carrefour Property International (fin de mandat 25 novembre 2011), Président de Carrefour Property France et membre du comité de Direction (fin de mandat 25 novembre 2011), Président de Carrefour Property Italia (fin de mandat 25 novembre 2011), Administrateur de Carrefour Property Espana (fin de mandat 25 novembre 2011).

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

Date de cooptation comme administrateur : 31 juillet 2009.

Date de ratification en assemblée générale : 25 juin 2010.

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

Autres mandats : Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France. Président de Carrefour Property Gestion et CPF Asset Management.

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

Date de nomination comme administrateur : 03 octobre 2008.

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

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

**Madame Anne-Marie Aurières-Perrin** (50 ans) a obtenu une Maîtrise de Sciences Economiques et un DESS Banque Finance. Elle est Directeur des Opérations de Carrefour Property France depuis septembre 2011 après avoir été Directeur du Développement France pendant trois ans. Auparavant, elle était Directeur Général Délégué de ValparImmo, foncière constituée entre Bouygues Immobilier et EDF de 2004 à 2008. Enfin, elle exerçait diverses fonctions opérationnelles au sein du Groupe Bouygues dans les différentes filiales de Promotion Immobilière de 1987 à 2003.

Date de nomination comme administrateur : 24 janvier 2012.

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

Autres mandats : Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France. Directeur Général d'Immobilier Carrefour. Gérant de Saint Hermentaire.



			Latecoere, SNC Caudron, SNC Cortone, Akama SARL, Bercy Restauration SARL, ZEUS SARL, MSGV SARL, ZEUS 4 SAS, ZEUS 7 SAS, SARL Garonne, MSGV SARL, MSIV SNC, SNC Meudon, SNC Vaillant, SCI Gascogne, SARL Breton, SARL Landes, SCI Savigny, Zeus Paris Bercy SAS, TEPIA Président de Morgan Stanley Properties France, M2L Gestion SAS, Milu Investissements Gérant de CPD Informatique et CPD Management	2005 -2008  2008 - 2010
<b>Denis André</b>	Administrateur de Carrefour Property Development Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France SAS  Président de Carrefour Property Gestion  Président de CPF Asset Management	2009 – 2014  2009 – Illimité  2012 – Illimité  2012 – Illimité		
<b>Franck Tassan</b>	Administrateur de Carrefour Property Development Administrateur de Carrefour Belgium Administrateur de Carrefour Polska Président du Conseil d'administration de Carrefour Rus Administrateur de Intercross Roads UK Administrateur de Carrefour Sabanci Président de carrefour Italia  Représentant de Carrefour Italia au conseil de GS spa  Administrateur de Carrefour China Management & Consulting Services Administrateur de Presicarre Administrateur de Carrefour South East Asia  Membre du conseil de surveillance des sociétés Changchun Carrefour, Wuhan Hanfu Supermarket, Sichuan Carrefour, Jiangsu Yuejia,	2008 – 2014  2006-2012  2005-Illimité  2007-Illimité  2006-Illimité  2005-2012  2006-2012  2008-2012  2007-2012  2008-Illimité 2005-Illimité  Illimité	Président Directeur Général de Carrefour Property Development  Administrateur de Carrefour CP sp zoo Président de Hofidis II  Membre du conseil de surveillance de Pt Alfa Retailindo  Administrateur de Carrefour Asia	25 novembre 2011 – 24 janvier 2012  2008-2009  2006-2010  2008-2010  2006-2011

	Shandong Carrefour Commercial, Changzhou Yueda Carrefour Commercial, Qingdao Carrefour Commercial, Nanjing Yuejia Supermarket, Guizhou Carrefour Commercial, Shijiazhuang Carrefour Commercial, Nanchang Yuejia, Commercial, Hebei Baolongcang Carrefour Commercial, Zhuhai Carrefour Commercial, Shanxi YuejiaCommercial, Suzhou Carrefour, Ningbo Carrefour, Hangzhou Carrefour, Dongguan Carrefour, Qujing Carrefour Hypermarket , Hohhot Carrefour Commercial, Tianjin Jiafu, Guangzhou Jianguang			
	Membre du conseil de surveillance de Pt Carrefour Indonesia	2010-2012		
	Membre du Conseil d'administration de Carrefour Finance	2009-2015		
	Administrateur de Carrefour WC & INDIA	2007-Illimité		
<b>Anne-Marie Aurières-Perrin</b>	Administrateur de Carrefour Property Development	2012 – 2014	Directeur Général Délégué de ValParImmo	2004-2008
	Membre du Comité de Direction de Carrefour Property France SAS	2012 – Illimité		
	Directeur Général de Immobilière Carrefour	2012 – Illimité		
	Gérant de Saint Hermentaire	2012 – Illimité		

#### 14.5. Informations judiciaires

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

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

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

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

Il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre du Conseil d'administration.

A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucune restriction acceptée par un membre du Conseil d'administration ou de la direction concernant la cession, dans un laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'Emetteur. Il est rappelé que chacun des administrateurs de l'Emetteur ne possède, à la date du présent document, qu'une seule action de l'Emetteur conformément à l'article 12 des Statuts de l'Emetteur.

## **15. REMUNERATION ET AVANTAGES**

### **15.1. Rémunérations des administrateurs et dirigeants**

Les membres actuels du Conseil d'administration de l'Emetteur n'ont perçus, à la date du présent Document, aucune rémunération de la part de l'Emetteur au titre de leurs fonctions au titre des exercices 2011, 2010, 2009.

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

Monsieur Pierre Jean Sivignon n'a perçu aucune rémunération de la part des sociétés de la chaîne de contrôle, en lien avec le mandat exercé dans la société cotée.

Il en était de même pour Monsieur Pascal Duhamel dont les fonctions de Président Directeur Général ont pris fin le 25 novembre 2011.

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

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

## **16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

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

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

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

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

## **16.3. Comités du Conseil d'administration**

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

Conformément à l'article L.823-20 du Code de commerce, l'Emetteur se trouve dispensé de la mise en place obligatoire d'un Comité d'audit, étant contrôlé par une société elle-même soumise à cette obligation.

A ce jour, aucun comité n'a été mis en place par le Conseil d'Administration, lequel a assuré les missions des différents comités.

## **16.4. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise**

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

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

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

## **16.5. Pouvoirs du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L.225-35 du Code de commerce, par les statuts de l'Emetteur et par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration.

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

## **16.6. Contrôle interne**

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

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

Conformément aux articles L. 225-37 et L. 225-235 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration de l'Emetteur et les commissaires aux comptes de l'Emetteur ont rendu compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au titre de l'exercice 2011. Les rapports des commissaires aux comptes et du Président sont reproduits ci-dessous.

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

Société : Carrefour Property Development ;

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

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

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

### **« Rapport du Président du Conseil d'administration relatif à la composition 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 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein du Groupe.

Nous vous rappelons que les Commissaires aux Comptes, en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, ont établi un rapport sur le rapport du Président du Conseil d'administration pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

## **1. Le gouvernement d'entreprise**

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

Les règles de fonctionnement des organes de gouvernement d'entreprise sont régies par les dispositions légales, les Statuts de la Société ainsi que le Règlement Intérieur mis en place, le 03 octobre 2008, par le Conseil d'administration.

Ce Règlement organise notamment les réunions du Conseil d'administration, régit les pouvoirs du Conseil d'administration en complément des dispositions légales et statutaires de la Société et enfin traite de la création, du rôle et des attributions des comités du Conseil d'administration.

### **1.1 Le Conseil d'administration**

#### **1.1.1 Composition du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration de la Société doit être composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus conformément aux Statuts.

Le Conseil comprend une femme sur quatre membres conformément à la Loi 2011-103 du 27 janvier 2011 prévoyant les règles de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois années.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

### **1.1.2 Changements dans la composition du Conseil d'administration survenus au cours de l'exercice 2011 et depuis la clôture de l'exercice**

Le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Pascal Duhamel de ses fonctions de Président Directeur Général avec effet au 25 novembre 2011 ; Pascal Duhamel conservant ses fonctions d'administrateur.

Le Conseil d'administration a en conséquence décidé de nommer Franck Tassan en qualité de Président Directeur Général pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Pascal Duhamel de ses fonctions d'administrateur avec effet au 13 décembre 2011 à l'issue de la réunion du Conseil.

Cette démission ayant pour effet de réduire le nombre des administrateurs en dessous du minimum légal, le Conseil d'administration a décidé de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire pour le 24 janvier 2012 afin notamment de pourvoir au remplacement de Pascal Duhamel.

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du 24 janvier 2012 a décidé de la nomination de deux nouveaux administrateurs, Pierre Jean Sivignon et Anne-Marie Aurières-Perrin.

Le Conseil d'administration faisant suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 janvier 2012 a décidé de nommer Pierre Jean Sivignon aux fonctions de Président Directeur Général de la Société.

### **Actuellement, le Conseil d'administration est composé de quatre administrateurs :**

	<b>Date de nomination</b>	<b>Date d'expiration du mandat</b>
<b>Pierre Jean Sivignon,</b> Président Directeur Général	2012	2014
<b>Franck Tassan,</b> Administrateur	2008	2014
<b>Denis André,</b> Administrateur	2009	2014
<b>Anne-Marie Aurières-Perrin,</b> Administrateur	2012	2014

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

### **1.1.3 Délibérations du Conseil d'administration**

Les Statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'administration prévoit que :

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations sont faites conformément aux dispositions statutaires. Les membres du Conseil d'administration sont convoqués à ces séances par tout moyen, y compris par fax ou par mail ou même verbalement.

Les convocations doivent être faites au moins trois (3) jours avant la date de la réunion et être accompagnées de l'ordre du jour de la réunion et de tous documents préparés en vue d'être soumis au Conseil d'administration. Toutefois, en cas d'urgence ou lorsque tous les membres du Conseil d'administration sont présents ou représentés lors d'une réunion, celle-ci peut intervenir sans convocation préalable et sans l'obligation de respecter le délai raisonnable de trois (3) jours.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité des membres présents et représentés.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunications peuvent être utilisés pour toute réunion du Conseil d'administration, à l'exception de la réunion annuelle ayant pour objet l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que pour l'établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe, s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel. Conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 225-37 du Code de commerce, les membres du Conseil d'administration qui participeront à des réunions du Conseil d'administration par ces moyens seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

### **1.1.4 Pouvoirs du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225 35 du Code de commerce, par les Statuts de la Société et par le Règlement Intérieur.

En résumé, le Règlement Intérieur prévoit des opérations ou actes que le directeur général ne pourra accomplir au nom et pour le compte de la Société sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration.

Les actes suivants requièrent l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- Toute acquisition de participation pour un montant supérieur ou égal à 5.000.000 € (cinq millions d'euros), dans toute entité quelle que soit sa forme ;
- Toute constitution de société de quelque sorte qu'elle soit ;
- Toute cession de participation, notamment par la vente, la permutation et, en général, la transmission à titre onéreux ou gratuit des actions ou des participations à tout tiers personne physique ou morale ainsi que des droits réels ou personnels sur lesdites valeurs ;
- Toute opération d'aliénation, hors opération intragroupe, de droits de propriété intellectuelle ayant notamment pour objet la vente, la permutation et, en général, leur transmission à titre onéreux ou gratuit à tous tiers ainsi que des droits réels ou personnels sur ceux-ci ;
- Tout investissement ou désinvestissement sur un actif immobilier pour un montant supérieur ou égal à 5.000.000 € (cinq millions d'euros) et ayant pour objet :
  - Un engagement sur le foncier :
    - o L'acquisition ou la vente d'un terrain ;
    - o L'acquisition ou la vente d'un bâtiment existant ;
    - o L'acquisition ou la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble ;
  - Un contrat de construction :
    - o Un contrat de promotion immobilière ;
    - o Un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée ;

- Un contrat de maîtrise d'œuvre ;
- La location :
  - La location ou promesse de location d'un terrain ou d'un bâtiment existant ;
  - La location ou promesse de location d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ;
  - La location d'un immeuble en crédit-bail immobilier ;
- La constitution de tous droits réels sur les immeubles et notamment la constitution d'hypothèque, de servitude ou d'usufruit ;
- Toute opération relative à la constitution de sûretés telles que garantie, aval, caution, gage, nantissement pour un montant supérieur ou égal à 2.500.000 € (deux millions cinq cents mille euros) ;
- Toute opération relative à la souscription d'un emprunt contracté par la société ou l'octroi d'un prêt par celle-ci pour un montant supérieur ou égal à 2.500.000 Euros (deux millions cinq cents mille Euros) ;
- La conclusion de toute alliance, contrat de franchise ou accord de Joint-venture;
- La signature de tout accord, contrat, transaction ou engagement liant la société soit pour une durée supérieure à 12 mois soit pour un montant supérieur ou égal à 5.000.000 Euros (cinq millions d'Euros).

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un Comité d'Investissement serait mis en place conformément au Règlement Intérieur et lorsque l'une des précédentes opérations est inférieure au seuil qui lui est applicable mais supérieure à 1.000.000 € (un million d'euros), un avis favorable et préalable du Comité d'Investissement serait requis.

### **1.1.5 Travaux du Conseil d'administration**

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

Le taux de participation a été de 95,83%.

Les principaux travaux du Conseil ont porté sur :

- L'examen du Chiffre d'Affaires du premier et troisième trimestre 2011 ;
- L'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2010 ainsi que la convocation de l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur les comptes de cet exercice ;
- L'examen et le report du projet d'apports et de fusion des titres des sociétés immobilières françaises, espagnoles et italiennes ;
- La mise en œuvre d'un nouveau programme de rachat d'actions;
- L'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2011 ;
- La nomination d'un nouveau Président Directeur Général.

## 1.2 Direction Générale

Par décision du 03 octobre 2008, le Conseil d'administration a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Le Directeur Général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225 56 du Code de commerce, par les Statuts de la Société et le Règlement Intérieur du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général est également Président du Conseil d'administration.

## 1.3 Les Comités prévus par le Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur prévoit notamment la possibilité de mettre en place un Comité d'Audit, un Comité des Rémunérations, un Comité des Nominations et de la Gouvernance d'Entreprise ainsi qu'un Comité d'Investissement.

A ce jour, aucun comité n'a été mis en place par le Conseil d'Administration, lequel a assuré les missions des différents comités.

### En résumé, le Règlement Intérieur prévoit que :

Ces Comités auraient un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil d'Administration. Ils émettraient, dans leur domaine de compétence, des propositions, des recommandations et avis, selon le cas.

Ils agiraient sous l'autorité du Conseil d'Administration. Ils rendraient compte au Conseil d'Administration chaque fois que nécessaire, et en tout état de cause au moins autant de fois qu'il y a eu de réunions du Comité dans l'année. Le Président du Comité concerné déciderait des conditions dans lesquelles il rendrait compte au Conseil de ses travaux.

Les Comités seraient composés de membres du Conseil d'Administration nommés par celui-ci.

Le **Comité d'Audit** aurait pour mission :

- d'étudier les états financiers sociaux et consolidés, annuels et intermédiaires avant leur présentation au Conseil d'administration, ainsi que les documents financiers avant leur publication par la Société ;
- de revoir annuellement les états financiers sociaux et consolidés avec le Directeur Général et les commissaires aux comptes, en tant que de besoin, pour s'assurer que la présentation des états financiers aux actionnaires et au Conseil d'Administration est satisfaisante ;
- de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés et d'examiner toute proposition de modification des normes ou méthodes comptables ;
- de valider les choix et de faire des recommandations pour l'élection des Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale des actionnaires ;
- de vérifier que les Commissaires aux Comptes sont indépendants (et attestent par écrit de leur indépendance) et d'évaluer leurs compétences ;
- d'examiner les devis et honoraires des Commissaires aux Comptes dans le cadre de leur mission d'audit ;

- d'étudier et d'émettre un avis sur toute proposition de mise en gage de titres, de constitution de sûreté, tout octroi d'aval ou de garantie en faveur de tiers pour des montants dépassant les pouvoirs délégués au Directeur Général par le Conseil d'Administration ;
- d'étudier et d'émettre un avis sur toute proposition au Conseil d'Administration dans les domaines suivants :
  - émission de titres conférant un accès direct ou indirect au capital social de la Société ;
  - programmes de rachat d'actions ;
  - opérations de financement susceptibles d'avoir un impact significatif sur la structure financière de la Société ;
  - affectation des résultats et politique de distribution des dividendes.
- de revoir avec les Commissaires aux Comptes, les auditeurs internes de la Société et le personnel de la Direction Financière, l'adéquation et l'efficacité des contrôles financiers et comptables et de formuler toute recommandation pour l'amélioration de ces procédures de contrôle interne, en particulier dans les domaines où de nouvelles procédures ou des procédures plus complètes sont souhaitables ;
- d'étudier l'organisation de la gestion des risques ainsi que les programmes d'audit, les objectifs et les résultats de l'organisation de la gestion des risques et les rapports fournis par d'autres équipes d'audit interne du groupe ou par des sociétés externes chargées de réaliser des audits.

Le Comité d'Audit serait composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. Le Président du Comité serait désigné par le Conseil d'Administration.

Le Comité se réunirait au moins trois fois par an. Deux réunions seraient programmées avant la présentation des comptes annuels et semestriels. D'une façon générale, le calendrier des réunions serait fixé en fonction de celui des réunions du Conseil d'Administration pour permettre de rendre compte dans les meilleurs délais des travaux effectués.

Le **Comité des Rémunérations, des Nominations et de la Gouvernance d'Entreprise**, en tant que **Comité des Rémunérations**, aurait pour mission de revoir et de faire des propositions au Conseil d'Administration sur les questions suivantes :

- montant des jetons de présence des membres du Conseil d'Administration proposé lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires ;
- rémunération des membres du Conseil d'Administration, des membres des Comités du Conseil d'Administration et des Présidents de Comités ;
- rémunération du Président du Conseil d'Administration ;
- rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués ;
- directives relatives à la politique de rémunération de la Société ;
- politique de départ en retraite et/ou de révocation pour les mandataires sociaux ;
- programme de gestion des talents.

En tant que **Comité des Nominations**, il aurait pour mission de revoir et de faire des propositions au Conseil d'Administration sur les questions suivantes :

- nomination des membres du Conseil d'Administration, du Président du Conseil d'Administration et des membres des Comités du Conseil d'Administration ;

- nomination et révocation du Directeur Général et, après consultation du Directeur Général, nomination et révocation des Directeurs Généraux Délégués;
- définition des critères de sélection ou de remplacement en cas de vacance ;
- l'évaluation et le développement de plans de succession pour le Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ainsi que pour les deux premiers niveaux de direction, avec le cas échéant l'assistance d'experts extérieurs en ressources humaines.

Enfin, en tant que **Comité chargé de la gouvernance d'entreprise**, il aurait pour mission :

- d'auditer la gouvernance de la Société et de proposer toutes améliorations nécessaires,
- de s'assurer de la bonne circulation de l'information entre les membres du Conseil d'Administration ainsi qu'entre le Conseil d'Administration et les dirigeants de la Société.

Le Comité serait composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres.

Le Comité se réunirait au moins une fois par an. Il se réunirait à la demande du Président du Comité, du Président du Conseil d'Administration ou de deux membres du Comité.

Le **Comité d'Investissement** aurait pour mission d'étudier toutes les opérations qui requièrent l'autorisation préalable du Conseil d'administration et d'émettre un avis sur celles-ci à l'attention du Conseil.

Par ailleurs, pour toutes les opérations qui sont inférieures au seuil qui leur sont applicables mais sont supérieures à 1.000.000 € (un million d'euros), le Comité d'Investissement émettrait un avis préalable à l'attention du Directeur Général et le cas échéant des Directeurs Généraux Délégués que ceux-ci seraient tenus de suivre.

Le Comité d'Investissement serait composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. Le Président du Comité d'Investissement serait désigné par le Conseil d'Administration.

Le Comité d'Investissement se réunirait aussi souvent que l'intérêt social de la Société le requerrait. D'une façon générale, le calendrier des réunions serait fixé en fonction de celui des réunions du Conseil d'Administration pour permettre au Conseil d'être en possession de l'avis du Comité d'Investissement avant de se prononcer sur les opérations soumises à son approbation.

#### **1.4 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales**

Les Statuts de la Société prévoient qu'un droit de vote double est attribué à toutes les actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins.

Les Statuts de la Société prévoient également que tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication y compris Internet permettant son identification dans les conditions et suivant les modalités fixées par les dispositions légales en vigueur.

#### **1.5 Principales dispositions du Règlement Intérieur**

Le Règlement Intérieur contient les titres suivants dont le résumé a été produit plus en avant en ce qui concerne le fonctionnement du Conseil d'Administration et des différents comités :

1. Réunions du Conseil d'Administration
2. Réunions par visioconférence ou de télécommunications
3. Pouvoirs du Conseil d'Administration

4. Création, rôles et attributions des comités du Conseil d'Administration
- 4.1. Création de Comités – Dispositions communes
- 4.2. Le Comité d'Audit
- 4.3. Le Comité des Rémunérations, des Nominations et de la Gouvernance d'Entreprise
- 4.4. Le Comité d'Investissement
5. Déontologie
6. Modification du Règlement
7. Conflit

## **1.6 Rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux**

Les membres actuels du Conseil d'Administration n'ont perçu aucune rémunération de la part de la Société au titre de leur fonction pour l'exercice 2011 ni de la société qui la contrôle et/ou des sociétés qu'elle contrôle.

La Société n'a provisionné aucune somme aux fins de versements de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des mandataires sociaux.

## **1.7 Périmètre concerné par le rapport**

Pour l'exercice 2011, la Société et la SNC du Centre Commercial de Lescar sont comprises dans le périmètre de consolidation.

# **2. Le dispositif général du contrôle interne**

## **2.1 Introduction**

Le Groupe a vocation à être l'un des véhicules du métier immobilier du Groupe Carrefour : les procédures de contrôle interne propres au Groupe Carrefour et celles de la Direction Carrefour Property Groupe trouvent à s'appliquer aux activités des sociétés du Groupe. La Direction Carrefour Property Groupe est la direction opérationnelle exerçant son activité dans le domaine de l'immobilier commercial. A ce titre elle constitue un centre de profit au sein du Groupe Carrefour.

En 2011, le Groupe Carrefour a poursuivi la démarche de renforcement de son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques initiée en 2010. Les principales actions réalisées en 2011 concernent :

- l'élargissement à l'ensemble du Groupe Carrefour du dispositif d'analyse et de cartographie des risques majeurs ;
- la réalisation de campagnes d'autoévaluation de l'application et de la supervision des principales règles définies par le Groupe Carrefour ;
- la constitution d'un département d'Assistance à la Maîtrise des Risques et du Contrôle Interne ;
- la création ou le renforcement des équipes de contrôle interne des pays et des zones ;
- le renforcement des effectifs de la Direction de l'Audit Interne Groupe ;
- le lancement d'un processus de cartographie des risques juridiques ;
- la diffusion d'une Charte de Prévention des Risques.

Ces actions sont décrites ci-dessous dans le rapport.

Pour la composition et la rédaction de ce rapport, le Groupe Carrefour s'appuie sur le Cadre de Référence recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de janvier 2007 et mis à jour en juillet 2010, exception faite de ses activités de financement qui sont soumises à la réglementation bancaire et financière et pour lesquelles le cadre de contrôle interne est celui défini par le règlement n°97-02.

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

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

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

Le dispositif vise plus particulièrement à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne aussi bien conçus et aussi bien appliqués soient-ils, ne peuvent fournir une garantie absolue quant à la réalisation des objectifs du Groupe. La probabilité d'atteindre ces objectifs ne relève pas de la seule volonté du Groupe. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système et processus. Ces limites résultent de nombreux facteurs, notamment des incertitudes du monde extérieur, de l'exercice de la faculté de jugement ou de dysfonctionnements pouvant survenir en raison de défaillances techniques ou humaines ou de simples erreurs.

Le choix de traitement d'un risque s'effectue notamment en arbitrant entre les opportunités à saisir et le coût des mesures de traitement du risque, prenant en compte leurs effets possibles sur l'occurrence et/ou les conséquences du risque, ceci afin de ne pas entreprendre des actions inutilement coûteuses.

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

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

Le Directeur Exécutif Carrefour Property Groupe est :

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

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

## **2.3 Environnement de contrôle interne**

### **2.3.1. Organisation du Groupe**

Le Groupe n'employant pas de salarié, il s'appuie sur le personnel et les compétences du Groupe Carrefour à travers l'application de contrats de prestations de services avec d'autres sociétés du Groupe Carrefour (fonctions administratives, financières et juridiques), dont des sociétés faisant partie de la Direction Carrefour Property Groupe (activités de gestion des actifs et de gestion locative notamment).

### **2.3.2 Responsabilités et pouvoirs clairement définis**

Les cadres de la Direction Carrefour Property Groupe exercent leurs responsabilités dans les limites de fonctions préalablement définies. Chaque responsable est juge de ce qu'il doit faire pour atteindre les objectifs convenus en s'adaptant aux circonstances. La liberté d'initiative que suppose cette conception de la responsabilité requiert l'observation de règles de délégations de pouvoirs, notamment celles concernant les engagements vis-à-vis des tiers.

La Direction Carrefour Property Groupe privilégie la ligne hiérarchique opérationnelle qui est pleinement responsable du développement rentable et maîtrisé du Groupe.

Les employés de la Direction Carrefour Property Groupe et leur encadrement disposent, respectivement, de définitions de tâches et de fonctions et de listes de points de contrôle permettant de maintenir un degré d'exigence compatible avec les engagements pris.

Les mandataires sociaux des sociétés placées sous le périmètre de la Direction Carrefour Property Groupe peuvent conférer toute délégation de pouvoirs et de responsabilités avec le support de la Direction Juridique du Groupe Carrefour.

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

### **2.3.3 Ressources humaines**

Le Groupe n'a pas de salarié au 31 décembre 2011.

### **2.3.4 Systèmes d'information**

Le Groupe a recours autant que de besoin aux systèmes d'information, aux procédures et outils du Groupe Carrefour. Afin de répondre aux besoins d'analyse et de reporting des différents métiers du Groupe, certains systèmes d'information spécifiques ont été développés au sein de la Direction Carrefour Property Groupe et s'articulent notamment autour de l'application de gestion locative et immobilière Altaix .

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

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

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

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

En 2010, la Direction Générale du Groupe Carrefour a souhaité redéfinir les règles de fonctionnement qui régissent le Groupe Carrefour et les formaliser afin :

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

Ce référentiel des règles Groupe est composé de 395 règles incontournables relatives à l'organisation et au contrôle des activités. Ces règles s'imposent à l'ensemble du Groupe Carrefour, y compris à la Direction Carrefour Property Groupe, qui dispose en outre de règles spécifiques en tant qu'opérateur métier.

L'application du référentiel des règles au sein du Groupe est de la responsabilité de la Direction Carrefour Property Groupe.

Le Directeur Audit & Risk Management de la Direction Carrefour Property Groupe s'assure de la mise en place du référentiel au sein du Groupe et de l'appropriation des règles par tous les opérationnels.

Les Seniors Directeurs de l'ensemble de la Direction Carrefour Property Groupe ont signé une lettre d'engagement quant à leur respect.

### **2.3.5.3 Code de conduite professionnelle**

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

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

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

Après l'envoi du kit de communication à la Direction Carrefour Property Groupe en octobre 2010, le déploiement du Code de Conduite Professionnelle s'est poursuivi en 2011, dans le respect des processus éventuels d'information et de consultation des partenaires sociaux et des instances représentatives du personnel.

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

Pour faciliter l'appropriation des principes par l'ensemble des collaborateurs, un kit de déploiement et une banque de cas ont été mis à disposition des managers en 2011 pour leur permettre d'échanger avec leurs équipes sur des problématiques concrètes proches de leur quotidien.

#### **2.3.5.4 Pratiques**

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

### **2.4 Dispositif de gestion des risques**

#### **Définition**

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

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

La gestion des risques est un chantier commun à l'ensemble des collaborateurs du Groupe Carrefour. Elle vise à être globale et doit couvrir l'ensemble des activités, processus et actifs de la Direction Carrefour Property Groupe. La gestion des risques est un dispositif dynamique de la Direction Carrefour Property Groupe, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité.

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

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

La gestion des risques est un levier de management de la Direction Carrefour Property Groupe qui contribue à:

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe;
- sécuriser la prise de décision et les processus du Groupe pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe;
- mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques.

#### **2.4.1 Cadre organisationnel**

Une vision partagée des enjeux et une coordination optimale sont des éléments fondamentaux d'une gestion des risques efficace dans un environnement complexe. La gestion des risques est ainsi adaptée à la structure décentralisée du Groupe Carrefour.

La maîtrise de l'exposition aux risques décentralisés repose sur les responsables de la Direction Carrefour Property Groupe en tant que centre de profits, au plus près des risques liés aux activités qu'elle exerce ou supervise.

Le processus d'élaboration du plan stratégique est l'occasion de faire le point sur les principaux risques et opportunités externes et de mettre à jour la cartographie des risques majeurs. Conformément aux règles, celle-ci doit être transmise à la Direction de l'Audit Interne Groupe Carrefour.

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

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

La Direction Carrefour Property Groupe est responsable de la sécurité du patrimoine matériel et immatériel du Groupe et de toutes les personnes présentes sur l'ensemble des sites. A ce titre, elle doit mettre en œuvre l'ensemble des moyens humains, organisationnels et techniques pour faire face aux risques d'origine accidentelle ou intentionnelle.

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

Dans ce cadre, le Directeur Audit & Risk Management du Groupe s'appuie sur la Direction Risks & Compliance du Groupe Carrefour qui a pour mission :

- De développer une culture de gestion des risques et de l'éthique notamment dans le cadre du développement de cadres de références et d'outils communs de gestion des risques pour la Direction Carrefour Property Groupe,
- D'assurer la coordination de la gestion de crise.

## **2.4.2 Cartographie des risques majeurs**

L'évaluation des risques est un élément clé du contrôle interne car elle est destinée à fournir à la Direction Carrefour Property Groupe une vue des événements qui pourraient influencer sur la réalisation des objectifs. La capacité à identifier, évaluer et gérer les risques est souvent révélatrice de la capacité d'une organisation à réagir et à s'adapter au changement. L'évaluation des risques permet donc aux organisations de reconnaître rapidement les effets indésirables potentiels, d'être plus proactif et prospectif et d'établir des réponses appropriées aux risques, réduisant ainsi les surprises, les coûts ou pertes associés à des perturbations d'affaires.

En 2011, le Groupe Carrefour a étendu à l'ensemble des pays et opérateurs métiers le dispositif d'évaluation des risques initié en 2010 afin de :

- Obtenir un consensus sur une vision globale des enjeux et se concentrer sur les enjeux majeurs ;
- Organiser la transversalité et formaliser un langage commun et une approche homogène ;
- Hiérarchiser les risques et déterminer les actions prioritaires ;
- Optimiser l'allocation des ressources pour la prévention, l'assurance et les autres couvertures financières ;
- Définir le niveau de risque raisonnable de prise de risque (équilibre risque /opportunités).

### **2.4.2.1 Identification des risques**

Le processus d'évaluation des risques est coordonné par le Directeur Audit & Risk Management du Groupe.

La matrice des risques a été actualisée chaque année pour tenir compte des évolutions de l'environnement économique et réglementaire, des évolutions de son organisation et de ses activités.

Les catégories de risques identifiés pour le Groupe sont les suivantes :

- Risques hexogènes ou risques liés à l'environnement extérieur de l'entreprise;
- Risques liés à la définition, et à la réalisation et au suivi de la stratégie ;
- Risques comptables et financiers ;
- Risques juridiques et contractuels, liés au respect de conditions contractuelles ou des lois ;
- Risques liés aux systèmes d'information, résultant d'erreurs, de dysfonctionnements ou de détournements des systèmes informatiques ;
- Risque de réputation, résultant d'un manquement aux règles d'éthique, d'une fraude ou d'un comportement ayant pour conséquence une perception négative de l'entreprise ;

- Risques opérationnels, liés aux respect des process et procédures ;
- Risques sur la sécurité des biens et des personnes, incluant les risques techniques, sanitaires, sécuritaires et environnementaux.

#### **2.4.2.2 Analyse des risques**

L'analyse des risques a reposé sur 3 critères de cotations :

- L'impact du risque ;
- La probabilité de survenance ;
- Le dispositif de contrôle mis en place pour réduire l'impact ou la probabilité du risque.

Une analyse est réalisée à partir d'entretiens menés par le Directeur Audit & Risk Management du Groupe. Cette analyse permet d'identifier 10 risques majeurs pour le Groupe et est présentée et validée par le Comité Exécutif du Groupe. Ces risques sont suivis trimestriellement dans le cadre des revues de performance.

#### **2.4.2.3 Traitement du risque**

A l'issue de ces identifications et de ces analyses, des plans d'actions sont arrêtés par le Directeur Audit & Risk Management du Groupe. Leur progression est suivie trimestriellement dans le cadre des revues de performance.

### **2.4.3 Pilotage en continu du dispositif de gestion des risques**

Chaque année, la cartographie des risques majeurs est mise à jour par la Direction Carrefour Property Groupe dans le cadre de la réflexion annuelle sur les plans stratégiques. Elle utilise pour ce faire les outils méthodologiques d'évaluation et de cartographie des risques communiqués par la Direction de l'Audit interne du groupe Carrefour.

Une trousse d'outils à la méthodologie d'évaluation des risques mise à disposition par la Direction de l'Audit Interne du Groupe Carrefour en 2011 comprend les éléments suivants :

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

### **2.4.4 Gestion de crise**

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

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

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

## **2.5 Activités de contrôle**

Les activités de contrôles visent à s'assurer de la bonne mise en œuvre et du respect des procédures de contrôle interne. Le contrôle est exercé en premier lieu par chaque Direction opérationnelle et fonctionnelle de la Direction Carrefour Property Groupe.

## 2.5.1 Les comités d'investissement

Les projets d'investissements sont soumis à une procédure de validation visant d'une part à s'assurer de leur conformité avec les axes stratégiques et les critères de rentabilité du Groupe, et d'autre part à coordonner le processus d'expansion entre la Direction Carrefour Property Groupe et le Groupe Carrefour.

Le Groupe dispose ou participe aux comités internes suivants :

- Le Comité Stratégique (Groupe): il définit un plan stratégique pluriannuel (5 ans), et valide, pour chacun des métiers de la Direction Carrefour Property Groupe, la feuille de route pour l'année concernée ;
- Les Comité Développement Super et Hyper (Groupe Carrefour): il définit et met en œuvre la stratégie de lobbying des opérations immobilières du Groupe Carrefour. Il permet d'échanger sur tous les projets immobiliers des propriétaires et des exploitants. Il fixe un accord ferme sur les conditions de projets mixtes entre le Groupe et le Groupe Carrefour ;
- Le Comité d'Investissement Pays (Groupe) : il a pouvoir de valider tout investissement jusqu'à 150 000 Euros ;
- Le Comité d'Investissement Foncière (Groupe) : il a pouvoir de valider tout investissement compris entre 150 000 Euros et 5 000 000 Euros ;
- Le Comité d'Investissement Groupe (Groupe Carrefour) : il valide notamment tout investissement immobilier supérieur à 5 000 000 Euros.

Les attributions de ces différents comités sont clairement définies et figurent dans le référentiel des Règles du Groupe Carrefour. Les critères d'évaluation sont définis de façon homogènes et la fiabilité des projections est revue de manière systématique au travers d'études de rentabilité réalisées post-opération.

## 2.5.2 Le Comité Ethique

Conformément aux directives du Groupe Carrefour, un Comité éthique a été constitué au sein de la Direction Carrefour Property Groupe afin de garantir le respect des dix principes fondamentaux définis dans le Code de Conduite Professionnelle du Groupe Carrefour.

Le Comité éthique veille à la diffusion, à la compréhension et au respect du Code de Conduite Professionnelle. Il examine et rend des avis sur toute question éthique relative à la conduite des activités du Groupe. Son fonctionnement et sa composition sont définis dans la charte diffusée par le Comité éthique du Groupe Carrefour.

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

- Le Directeur des Ressources Humaines qui assure la présidence ;
- Le Directeur France ;
- Le Directeur des Opérations Espagne;
- Le Directeur Finance Italie
- Le Directeur Audit & Risk Management.

Le Comité Ethique de la Direction Carrefour Property Groupe décline les politiques et les grandes orientations décidées par le Comité Ethique Groupe Carrefour. Il s'appuie sur des dispositifs d'alerte permettant de détecter des comportements contraires au Code de Conduite Professionnelle du Groupe Carrefour.

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

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

## **2.5.3 Revues de performance et reporting**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6 Pilotage et surveillance du dispositif**

### **2.6.1 Pilotage managérial**

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

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

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

### **2.6.2 Démarche d'auto-évaluation**

Afin de réaffirmer la pleine responsabilité du management dans l'application du Référentiel des Règles du Groupe Carrefour, la Direction Exécutive du Groupe Carrefour a décidé en 2010 de déployer une démarche d'autoévaluation qui vise à :

- s'assurer que les règles sont effectivement mises en œuvre,
- s'assurer qu'elles sont accompagnées d'une supervision adéquate.

En 2011, le Groupe a évalué son niveau de maturité vis-à-vis des Règles du Groupe Carrefour. Cette évaluation réalisée au travers de deux questionnaires totalisant 341 questions a permis de mesurer les progrès réalisés depuis 2010 et d'identifier les axes d'amélioration.

Le Groupe entend poursuivre cette démarche en 2012.

### **2.6.3 Audit Interne**

Le Groupe a créé une direction d'Audit & Risk Management composée d'une personne, placée sous la responsabilité du Président Directeur Général de la Société.

Ses principales missions portent sur la rédaction des procédures et contrôles par activité, l'identification et l'évaluation des risques majeurs pour la Direction Carrefour Property Groupe, la coordination de l'application des règles du Groupe Carrefour au sein de la Direction Carrefour Property Groupe, ainsi que le suivi des plans d'actions mis en place dans le cadre de ces missions.

En outre, les sociétés du Groupe font partie du périmètre d'intervention de la Direction de l'Audit Interne du Groupe Carrefour, qui participe à l'évaluation de la maîtrise du contrôle interne de l'ensemble des activités du Groupe Carrefour. Cette mission est assurée de manière indépendante vis-à-vis du management.

Cette évaluation porte en particulier sur les aspects suivants :

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

## **3. Eléments liés au contrôle interne comptable et financier**

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

Le contrôle interne comptable et financier vise essentiellement à assurer :

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

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

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

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

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

## **3.2 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière**

### **3.2.1 Organisation de la fonction financière**

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

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

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

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

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

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

Le Groupe Carrefour a décidé courant 2011 de créer une Direction Normes au sein du Département Consolidation, qui a notamment pour mission d'assurer la veille technique sur les normes IFRS, d'organiser et de piloter le processus de mise à jour des principes comptables du Groupe Carrefour en lien avec les pays (dont la Direction Carrefour Property Groupe), d'analyser les questions techniques soulevées au sein du Groupe, et d'assurer la représentation de Carrefour au sein des organisations professionnelles traitant des normes comptables.

### **3.2.3 Outils et modes opératoires**

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

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

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

### **3.2.4 Processus de consolidation et principaux contrôles**

Le périmètre de consolidation du Groupe est de 2 sociétés. Le processus de consolidation réalisé par consolidation directe est relativement simple.

L'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 a été réalisé en interne. La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans la consolidation et d'une justification des retraitements de consolidation.

L'évaluation du patrimoine immobilier dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière est faite à partir d'expertises immobilières confiées à des experts indépendants de renom et établies selon des méthodes reconnues.

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

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

Depuis 2010, la Direction Carrefour Property Groupe dispose également au travers des règles Groupe Carrefour d'un référentiel des contrôles attendus sur les processus contribuant à la production de l'information comptable et financière et sur le processus de consolidation.

### **3.2.5 Supervision du dispositif de contrôle interne par le Groupe Carrefour**

La supervision du dispositif de contrôle interne s'appuie principalement sur :

- une démarche d'autoévaluation de l'application et de la supervision des principales règles définies par le Groupe Carrefour en matière de contrôle interne comptable et financier ;
- des interventions de la Direction Audit Interne Groupe Carrefour dont le Plan d'Audit Interne intègre des missions dédiées à la revue du contrôle interne comptable et financier

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

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

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

## **3.3 La maîtrise de la communication financière**

### **3.3.1 Rôle et mission de la communication financière**

La communication financière du Groupe est assurée par le Direction de la Communication Financière du Groupe Carrefour et a pour but essentiel de promouvoir l'image financière du Groupe auprès de tout actionnaire existant ou potentiel, de tout acteur du marché financier et, plus généralement, du public.

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

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

### **3.3.2 Organisation de la communication financière**

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

Dans la pratique, le message financier est élaboré en étroite collaboration entre la Direction Financière et la Direction de la Communication du Groupe Carrefour.

Il est délivré par les moyens édictés par la loi (Assemblée Générale) et les règlements de l'AMF (publications périodiques, communiqués). De plus, au-delà des obligations légales, la communication financière du Groupe Carrefour dispose d'un large éventail de supports. En fonction de l'importance de l'événement, le Groupe Carrefour choisit entre la presse, l'internet, les contacts téléphoniques directs, des réunions individuelles ou événementielles à caractère exceptionnel.

### **3.3.3 Procédure de contrôle de la communication financière**

La Direction Financière Carrefour Property Groupe est la pourvoyeuse exclusive des informations chiffrées. Le contrôle interne du processus de communication financière porte essentiellement sur le respect du principe d'égalité entre les actionnaires. Tout communiqué et toute communication significative sont élaborés d'un commun accord entre le service de la communication financière, qui relève de la Direction Financière Carrefour Property Groupe, et la Direction de la Communication du Groupe Carrefour.

## **16.6.2 Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne**

KPMG Audit ID  
Immeuble Le Palatin  
3 Cours du Triangle  
92939 Paris la Défense Cedex  
France

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

### **Carrefour Property Development - Société anonyme**

Siège social : 66 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine  
Capital social : €5.312.836

### **Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration**

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Carrefour Property Development S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

***Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière***

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

***Autres informations***

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 20 mars 2012

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2012

**KPMG Audit ID**

**Deloitte & Associés**

**Eric Ropert**

*Associé*

**Arnaud de Planta**

*Associé*

## 17. SALARIES

### 17.1. Nombre de salariés et répartition par fonction

Au 31 décembre 2011, le Groupe n'emploie aucun salarié.

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

### 17.2. Participations et stock-options des administrateurs et dirigeants

Néant.

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

Néant.

### 17.4. Contrats d'intéressement et de participation

Néant

## 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1. Actionnaires majoritaires

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

Répartition du capital sur trois ans :

	Situation au 31 décembre 2011					Situation au 31 décembre 2010					Situation au 31 décembre 2009			
	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théorique	% Réels	Capital	% Capital	Droits de vote	%
CRFP 13	2 488 495	93,68	4 976 988	94,07	94,25	2 488 494	94,01	545 052 200	94,03	94,04	2 488 497	94,02	497 699 400	94,02
CRFP 16	145 612	5,48	291 224	5,50	5,51	145 612	5,50	32 034 600	5,53	5,53	145 612	5,50	29 122 400	5,50
Administrateurs	2	0,00	2	0,00	0,00	3	0,00	600	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00
<b>Total concert</b>	<b>2 634 109</b>	<b>99,16</b>	<b>5 268 214</b>	<b>99,58</b>	<b>99,76</b>	<b>2 634 109</b>	<b>99,51</b>	<b>577 087 400</b>	<b>99,55</b>	<b>99,57</b>	<b>2 634 109</b>	<b>99,52</b>	<b>526 821 800</b>	<b>99,52</b>
Auto-détention	9 831	0,37	9 831	0,19		373	0,01	74 600	0,01		0	0,00		0,00
Public	12 478	0,47	12 492	0,24	0,24	12 590	0,48	2 520 800	0,43	0,43	12 595	0,48	2 521 600	0,48
<b>Total</b>	<b>2 656 418</b>	<b>100,00</b>	<b>5 290 537</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2 647 072</b>	<b>100,00</b>	<b>579 682 800</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2 646 704</b>	<b>100,00</b>	<b>529 343 400</b>	<b>100,00</b>
Au 31 décembre 2011, il existe 2 656 418 actions, dont 9831 actions détenues par la Société (724 dans le cadre d'un contrat de liquidité) et 12 478 actions (représentant 12 492 droits de vote) détenues par le public.														
Au 31 décembre 2010, il existe 1 869 200 actions non présentées au regroupement (code ISIN FR0004161677), dont 1 822 981 actions détenues par la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité et 46 219 actions (représentant 47051 droits de vote) détenues par le public, lesquelles peuvent donner droit, une fois la quotité réunie, à un nombre maximum de 9 346 actions regroupées, d'ici le 30 novembre 2011 au plus tard.														
Au 31 décembre 2009, il existe 1 942 800 actions non présentées au regroupement (code ISIN FR0004161677), dont 1 841 991 actions détenues par la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité et 100 809 actions (représentant 101 576 droits de vote) détenues par le public, lesquelles peuvent donner droit, une fois la quotité réunie, à un nombre maximum de 9 714 actions regroupées, d'ici le 30 novembre 2011 au plus tard.														

L'Emetteur est contrôlé comme décrit ci-dessus ; toutefois, l'Emetteur estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

## 18.2. Droits de vote des principaux actionnaires

Les statuts de l'Emetteur prévoient qu'un droit de vote double est attribué à toutes les actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins (voir section 21.2.3 du chapitre 21 page 119).

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

- Pour CRFP 13, 2.488.493 titres en droits de vote double.
- Pour CRFP 16, 145 612 titres en droits de vote double.

## 18.3. Contrôle des actionnaires significatifs de l'Emetteur

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

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

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

## 18.4. Accord portant sur le contrôle de l'Emetteur

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

## 19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

Cf chapitre 20 page 94 et 95 du présent Document de référence « Périmètre de consolidation et information relatives aux parties liées ».

Aucune convention réglementée n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2011.

### Rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

KPMG Audit ID  
Immeuble Le Palatin  
3 Cours du Triangle  
92939 Paris la Défense Cedex  
France

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

### Carrefour Property Development

Société Anonyme  
66 Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

---

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

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

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution ou l'effet s'est poursuivi au cours de l'exercice écoulé**

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

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2012

Les commissaires aux comptes

**KPMG Audit ID**

**Deloitte & Associés**

**Eric Ropert**

**Arnaud De Planta**

## 20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

### 20.1. Etats Financiers historiques de l'Emetteur

#### 20.1.1 Etats financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

##### 20.1.1.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2011

### Etat de la situation financière consolidée

En k€	Notes	31-déc-11	31-déc-10
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>		<b>38 791</b>	<b>37 157</b>
Goodwill			
Immobilisations incorporelles et corporelles			
Immeubles de placements	1.9	38 422	36 097
Actifs financiers	1.10	22	562
Impôts différés actifs	1.16	346	498
<b>Actifs courants</b>		<b>2 710</b>	<b>2 751</b>
Clients et comptes rattachés	1.11	1 788	1 411
Autres créances	1.12	430	437
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.13	492	903
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>41 501</b>	<b>39 908</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres</b>			
Capital émis	1.14	5 313	5 313
Primes d'émission		38 203	38 203
Réserves attribuables aux porteurs de capitaux propres de la société mère		-6 126	-7 271
Résultat de l'exercice		1 650	1 155
<b>Capitaux propres (Part du Groupe)</b>		<b>39 039</b>	<b>37 400</b>
<b>Intérêts non contrôlés</b>			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>39 039</b>	<b>37 400</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>536</b>	<b>514</b>
Emprunts et autres dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	1.15	503	502
Provisions pour risques et charges		0	0
Impôts différés passifs	1.16	33	13
<b>Passifs courants</b>		<b>1 926</b>	<b>1 994</b>
Emprunts et autres dettes financières			
Fournisseurs et autres créditeurs	1.15	1 926	1 994
Provisions			
Passifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL PASSIFS &amp; Capitaux propres</b>		<b>41 501</b>	<b>39 908</b>

## Compte de résultat consolidé

En k€	Notes	31-déc-11	31-déc-10
Revenus locatifs bruts	1.6.1	2 372	2 268
Charges sur immeubles nettes des refacturations	1.6.2	-389	-192
Loyers et charges sur foncier			
<b>Loyers nets</b>	<b>1.6.2</b>	<b>1 983</b>	<b>2 076</b>
Charges opérationnelles	1.6.3	-430	-263
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	15
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>1 553</b>	<b>1 828</b>
Résultat net des cessions d'actifs			
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement	1.6.4	268	-488
Produits et charges non récurrents			-5
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>1 821</b>	<b>1 335</b>
Résultat financier	1.6.5	16	7
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>1 837</b>	<b>1 342</b>
Impôts sur le résultat	1.6.6	-16	
Impôts différés	1.6.6	-172	-187
<b>Résultat net de la période</b>		<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
<b>Dont résultat net – part du Groupe</b>		<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
<b>Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Le résultat net par action s'élève à 0,62 Euros contre 0,44 Euros par action en 2010. Le résultat net par action dilué est égal au résultat net par action.

## Etat du résultat global consolidé

En k€	Notes	31-déc-11	31-déc-10
<b>Résultat net total</b>		<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
Autres éléments du résultat global après impôt		0	0
<b>Résultat global total</b>		<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
<b>Dont part du Groupe</b>		<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
<b>Dont part des intérêts non contrôlés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

	<i>Capitaux propres – part du Groupe</i>						Intérêts non contrôlés	<b>Total</b>
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats	Total		
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>201</b>	<b>-1 992</b>	<b>-5 472</b>	<b>36 252</b>	<b>0</b>	<b>36 252</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2010						0		0
Résultat de l'exercice					1 155	1 155		1 155
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 155</b>	<b>1 155</b>	<b>0</b>	<b>1 155</b>
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				-5 472	5 472	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			-8			-8		-8
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>193</b>	<b>-7 464</b>	<b>1 155</b>	<b>37 400</b>	<b>0</b>	<b>37 400</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2011						0		0
Résultat de l'exercice					1 650	1 650		1 650
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 650</b>	<b>1 650</b>	<b>0</b>	<b>1 650</b>
Augmentations de capital						0		0
Réduction de capital								
Affectation de résultat				1 155	-1 155	0		0
Effet des variations de périmètre						0		0
Autres mouvements			-11			-11		-11
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>5 313</b>	<b>38 203</b>	<b>182</b>	<b>-6 309</b>	<b>1 650</b>	<b>39 039</b>	<b>0</b>	<b>39 039</b>

# Tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31-déc-11	31-déc-10
<b>Opérations d'exploitation</b>		
<b>Résultat Net</b>	<b>1 650</b>	<b>1 155</b>
Dotations aux amortissements et provisions	0	-15
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	-268	488
Plus et moins values sur cessions d'actifs		
Variation des impôts différés	172	187
Quote-Part des entreprises associées		
Variation du besoin en fonds de roulement	-435	-320
Produits et charges financières sans effet trésorerie		
<b>Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation</b>	<b>1 117</b>	<b>1 496</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Acquisitions d'immeubles de placements	-2 057	-2 507
Acquisition d'immobilisations financières		
Acquisitions de filiales		
Variation des prêts et avances consenties	11	8
Cessions de filiales		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Cessions d'immeubles de placements		
Cessions d'immobilisations financières	528	
Autres emplois		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-1 519</b>	<b>-2 499</b>
<b>Opérations de financement</b>		
Dividendes versés		
Augmentation de capital		
Variation des actions propres	-11	-8
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		
Intérêts financiers versés		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-11</b>	<b>-8</b>
<b>Activités abandonnées</b>		
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>-412</b>	<b>-1 012</b>
<b>Trésorerie nette ouverture</b>	<b>903</b>	<b>1 915</b>
<b>Trésorerie nette clôture</b>	<b>492</b>	<b>903</b>

# Notes annexes aux comptes consolidés annuels

## Informations relatives au Groupe

Carrefour Property Development est une société anonyme immatriculée en France.

## Méthodes et principes comptables

### Principes d'établissement des comptes du groupe

#### Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 8 mars 2012. Les comptes seront approuvés en assemblée générale annuelle à tenir avant le 30 juin 2012.

Les états financiers consolidés de Carrefour Property Development et de toutes ses filiales (le « Groupe ») ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne au 31 décembre 2011 et qui sont d'application obligatoire à cette date.

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

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

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

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

## Comptes consolidés - Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euros arrondis au millier d'euros le plus proche.

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Tous les soldes et transactions intragroupes ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

## Choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement

Carrefour Property Development a choisi d'appliquer le modèle de la juste valeur pour la comptabilisation de ses immeubles de placement conformément à la norme IAS 40. Le modèle de la juste valeur est explicité dans la note 1.2.4 "Résumé des principales méthodes comptables".

## Jugements et estimations significatifs

### Jugements

La Direction a fait usage de son jugement pour définir et appliquer le traitement comptable de certaines transactions qui ont un impact significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers. En particulier, la Direction a exercé un tel jugement pour la classification des contrats de location en location simple ou location financement (Cf. Note 1.2.4.4).

### Recours à des estimations

Le groupe a recours à des experts indépendants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement. (Cf. Note 1.2.4.1).

## Résumé des principales méthodes comptables

### Immeubles de placement et immeubles en développement

Ce poste regroupe les immeubles de placement répondant aux critères de la norme IAS 40, telle que décrite ci-après, ainsi que les immeubles en développement. Cette dernière catégorie étant composée d'une part des réserves foncières, et d'autre part des constructions en développement.

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction.

Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur, déterminée à partir d'expertises de cabinets externes au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Les gains ou pertes résultant des variations de juste valeur des immeubles de placement sont inclus dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Conformément à la norme IAS 40 révisée en 2008, les biens en cours de construction ou d'aménagement pour un usage futur en tant qu'immeuble de placement sont qualifiés d'immeubles de placement.

Le Groupe évaluera l'immeuble de placement au coût jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement s'il est dans l'incapacité d'évaluer la juste valeur de cet immeuble en cours de construction de manière fiable lors de la comptabilisation initiale.

Dès que la juste valeur d'un immeuble en construction peut être évaluée de façon fiable et au plus tard à la date à laquelle l'immeuble est achevé, celui-ci est évalué à la juste valeur. La variation de valeur est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de juste valeur.

Conformément à la norme IAS 40, les réserves foncières sont qualifiées d'immeubles de placement.

Les profits ou pertes résultant de la sortie ou de la vente d'immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année au cours de laquelle la sortie ou la vente a eu lieu. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

### Actifs (ou groupe d'actifs) destinés à la vente

Le Groupe applique la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées qui requiert une comptabilisation et une présentation spécifique des actifs (ou groupe d'actifs) détenus en vue de la vente et des activités arrêtées, cédées ou en cours de cession.

Les actifs non courants, ou groupe d'actifs et de passifs directement liés, sont considérés comme détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif (ou le groupe d'actifs) doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par le management, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

## Regroupements d'entreprises

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

Le goodwill est égal à :

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

Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition pour finaliser la comptabilisation du regroupement d'entreprises considéré.

En l'absence de dispositions spécifiques dans le référentiel IFRS, les regroupements d'entreprises entre entités sous contrôle commun sont comptabilisés à la valeur comptable, à la date de la transaction, dès lors qu'il s'agit d'une opération de restructuration interne au Groupe.

## Contrats de location

Dans le cadre de son activité, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et des indicateurs fournis dans la norme IAS17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

### Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de bailleur

Les contrats de location aux termes desquels le Groupe ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, sont classés comme des contrats de location simple. Les loyers conditionnels sont comptabilisés en produits sur la période au cours de laquelle ils sont acquis.

## Contrats de location impliquant le Groupe en qualité de preneur

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

## Baux à construction

Sur la base de l'analyse des contrats et des normes IAS 17 et IAS 40, un bail à construction peut être qualifié, soit de contrat de location simple, soit de contrat de location financement, la position retenue étant déterminée contrat par contrat en fonction des risques et avantages conservés.

Les baux à construction signés par le Groupe sont comptabilisés en contrat de location simple sauf si le Groupe dispose d'une option d'achat et que les autres critères permettant de les classer en location financement sont remplis. Dans le cas où les baux à construction sont qualifiés de contrats de location simple, les redevances payées apparaissent en charges au compte de résultat.

Les immobilisations construites sur les terrains pris à bail sont comptabilisées selon les principes comptables relatifs aux immobilisations corporelles (IAS 16) ou aux immeubles de placements (IAS 40).

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à 3 mois.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

## Emprunts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont amorties.

## Provisions

Conformément à la norme IAS 37 "Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels", les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

## Distinction courant et non courant

A l'exception des impôts différés qui sont classés en actifs et passifs non courants, les actifs et passifs sont classés en courant lorsque leur recouvrabilité ou leur paiement est prévu au plus tard 12 mois après la date de clôture de l'exercice. Dans le cas contraire, ils sont classés en non courant.

## Reconnaissance des revenus

### Loyers nets

Les loyers nets comprennent:

- les revenus locatifs bruts, retraités des charges sur immeubles nettes, les charges de loyers (contrats de location preneur) et charges sur foncier,
- les recettes diverses.

Les revenus locatifs bruts comprennent les loyers facturés par le groupe à ses locataires ainsi que les éventuels droits d'entrée payés par les locataires lors de la conclusion du bail.

Les charges sur immeubles figurent nettes des refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire. Les charges sur immeubles nettes comprennent également le coût des impayés.

### Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation, dans le cadre d'un développement ou d'une restructuration majeure du site, est capitalisée, et le montant de l'indemnité rentre dans le prix de revient de l'opération.

Si l'indemnité d'éviction a pour seul but d'obtenir un meilleur loyer avec un autre tiers, l'indemnité d'éviction reste en charge, comptabilisée en charges sur immeubles nettes.

## Vente d'actifs

Le produit de la vente est comptabilisé lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acquéreur.

## Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

## Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le Groupe est en droit de percevoir le paiement.

## Impôts

### Impôts exigibles

Les actifs et les passifs d'impôts exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôts et les règles fiscales appliqués pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts exigibles relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non au compte de résultat.

### Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

## Évolution du périmètre de consolidation

Les comptes consolidés au 31 décembre 2011 intègrent l'ensemble des sociétés suivantes :

Sociétés	Pays	Méthode de consolidation au 31/12/2011	% de contrôle et d'intérêts au 31 décembre 2011	Méthode de consolidation au 31/12/2010	% de contrôle et d'intérêts en 2010
Carrefour Property Development	France	Société-mère		Société-mère	
SNC Pau Lescar	France	IG	100%	IG	100%
<i>IG : Intégration globale.</i>					

## Information sectorielle

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

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

Seule la zone "France" est concernée. L'information sectorielle pour la zone France est donc disponible en lecture directe dans les états financiers de ce document pour les deux exercices présentés.

## Evènements marquants au cours de l'exercice 2011

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 Carrefour Property Development (« La Société ») se sont réunis le 1<sup>er</sup> 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. Ce projet permettait de gérer et de développer les actifs immobiliers stratégiques de manière autonome, à partir de critères spécifiques, propres à l'immobilier commercial.

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

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

- acquisition en septembre 2008 de la Société dans le but d'y loger certains actifs immobiliers ;
- création d'une filiale immobilière espagnole, Carrefour Property Espana, le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- transfert, au 1<sup>er</sup> 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.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Carrefour Property Development au 31 décembre 2011 :

	Capital	% Capital	Droits de vote	% Théoriques	% Réels
CRFP 13	2 488 495	93,68	4 976 988	94,07	94,25
CRFP 16	145 612	5,48	291 224	5,50	5,51
Administrateurs	2	0,00	2	0,00	0,00
Total concert	2 634 109	99,16	5 268 214	99,58	99,76
Auto-détention	9 831	0,37	9 831	0,19	
Public	12 478	0,47	12 492	0,24	0,24
Total	2 656 418	100,000000	5 290 537	100,00000	100,00000

Suite à l'opération de regroupement des actions de la Société lancée le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et clôturée le 5 décembre 2011, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.656.257 actions.

A l'issue du délai de deux ans, les actions anciennes non présentées au regroupement ont été préalablement retirées de la cote (FR0004161677).

## Produits et charges

### Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs proviennent de la location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires. Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en moins des charges sur immeubles.

Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 2 372 k€ au 31 décembre 2011.

Ils se répartissent en :

- 74 K€ pour le magasin de Forges les Eaux
- 2 073 K€ pour le centre commercial de la SNC Lescar
- 225 K€ pour le terrain de Mondeville

## Charges sur immeubles nettes des refacturations

Les charges sur immeubles regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles, les assurances et les impôts et taxes.

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Charges locatives	-697	-661
Assurances	-31	0
Impôts et taxes	-205	-81
<b>Total charges sur immeubles</b>	<b>-934</b>	<b>-742</b>
<b>Refacturations</b>	<b>545</b>	<b>549</b>
<b>Total</b>	<b>-389</b>	<b>-192</b>

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 1 983 K€ et reflètent l'activité de Forges Les Eaux, de la SNC Lescar et de Mondeville.

## Charges opérationnelles

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Frais de personnel		
Locations immobilières		
Honoraires	-343	-209
Taxes	-13	-8
Autres charges opérationnelles	-74	-47
<b>Total</b>	<b>-430</b>	<b>-263</b>

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

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Variation positive de la juste valeur	327	32
Variation négative de la juste valeur	-58	-520
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>-488</b>

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est positif, le gain de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 268 milliers d'Euros.

Il s'explique par une perte de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 10 K€, un gain de juste valeur de la SNC Lescar pour 327 K€ et le reclassement en diminution de juste valeur des frais d'acquisition de Besançon Chalezeule pour 48 K€.

## Résultat financier

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Charges d'intérêts	0	0
Autres charges et produits financiers	16	7
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

## Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Impôts sur les résultats	-16	0
Impôts différés	-172	-187
<b>Total</b>	<b>-187</b>	<b>-187</b>

L'impôt sur les résultats est lié à l'application de la loi de finances rectificative 2011 qui impose de constater un impôt sur le résultat sur 40% du bénéfice excédant le seuil de 1 million d'Euros. Le montant du déficit fiscal utilisé est de 1 071 K€.

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Résultat courant avant impôts	1 837	1 342
Taux normatif (%)	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>-632</b>	<b>-462</b>
Effet impôts sur différences permanentes	144	-94
Effet variation du taux d'imposition sur report variable		
IDA sur déficits non reconnus	368	160
Autres	-67	209
<b>Total Impôts</b>	<b>-187</b>	<b>-187</b>

Les impôts différés constatés en 2011 sont liés aux différences temporaires relatives aux frais d'acquisition de la SNC Pau Lescar et des variations de juste valeur des sites de Forges Les Eaux et de Besançon Chalezeule.

## Résultats par action

Le capital social s'élève à 5 312 836 € et est composé de 2 656 418 actions.

## Bénéfice net par action 2011

### Résultat net par action

31/12/2011

Résultat net part du groupe (en k€)	1 650
Nombre d'actions	2 656 418
<b>Résultat, part du groupe, par action (en euros)</b>	<b>0,62</b>

Suite à l'opération de regroupement des actions de la Société lancée le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et clôturée le 5 décembre 2011, le nombre d'actions regroupées admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.656.257 actions.

A l'issue du délai de deux ans, les actions anciennes non présentées au regroupement ont été préalablement retirées de la cote (FR0004161677).

## Bénéfice net par action 2010

### Résultat net par action (regroupées)

31/12/2010

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

Au 31 décembre 2010 le bénéfice net par action a été calculé pour l'ensemble des classes d'actions (regroupées et non regroupées). La part des actions regroupées n'est pas pertinente car très faible par rapport au nombre total d'actions (0,01% après neutralisation des actions propres). Les actions non regroupées confèrent en effet des droits 200 fois inférieurs aux actions regroupées.

## Dividendes payés et proposés

La société n'a pas distribué de dividendes et n'envisage pas d'en distribuer.

## Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 31 décembre 2011 se présente comme suit :

En k€	31/12/2011	31/12/2010
<b>Ouverture</b>	<b>36 097</b>	<b>34 078</b>
Acquisitions / créations / apports	2 008	2 507
Diminutions par cessions / mise hors service		
Variation de périmètre / Fusion		
Autres mvt/ Reclass.	48	
Variation de juste valeur	268	(488)
<b>Clôture</b>	<b>38 422</b>	<b>36 097</b>

Un bien immobilier se définit comme un actif détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux. Tous les actifs immobiliers du Groupe Carrefour Property Development sont comptabilisés en immeubles de placement.

Selon la méthode préférentielle proposée par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement retenue au 31 décembre 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.

L'évaluation fournie par ces expertises correspond à la valeur vénale nette, après application d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits s'élèvent à 1,8 % dans le cas d'un bien immobilier soumis au régime fiscal de TVA, ou à 6,2% dans le cas d'un ensemble immobilier soumis partiellement ou en totalité aux droits d'enregistrement.

Les experts ont valorisé les immeubles de placement détenus en pleine propriété selon deux méthodes :

- la méthode par capitalisation des revenus (capitalisation des revenus nets de charges). Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction des différents paramètres et notamment la surface de vente, l'emplacement et la qualité du site, la concurrence...
- la méthode de comparaison (transactions portant sur des biens comparables).

Compte tenu de la nature des actifs, cette deuxième méthode a principalement été utilisée à titre de recoupement.

Pour les actifs dont la propriété est détenue de façon temporaire (bail à construction, bail emphytéotique,...), il a été établi une valorisation par la méthode d'actualisation des flux sur la durée restant à courir du contrat en prenant en compte un taux d'actualisation correspondant au coût moyen du capital d'autres sociétés foncières françaises de taille significative.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble de placement, le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe ont été valorisés selon ces principes :

- La galerie marchande de Pau Lescar a été valorisée en actualisant les flux sur la durée du bail à construction restant à courir avec un taux d'actualisation de 8,25% et une hypothèse d'indexation des loyers de 2%. A la fin de l'exercice 2011, la galerie marchande détient des lots vacants pour 600 m<sup>2</sup> mais par rapport à fin 2010 les experts ont revu à la hausse le potentiel de réversion favorable en particulier grâce à un nouveau bail. Cet élément explique principalement le gain de valeur par rapport à l'exercice 2010.
- La coque du magasin de Forges les Eaux est évaluée selon la méthode de capitalisation de loyer avec une légère diminution de la valeur à fin 2011 expliquée par un taux de rendement de 9,41% augmenté de 66 points de base par les experts.
- Les autres sites sont comptabilisés à leur coût historique.
- 1 199 K€ ont été comptabilisés pour le développement du parc d'activités commerciales de Mondeville
- 750 K€ hors frais d'actes ont été comptabilisés pour l'acquisition le 30 décembre 2011 d'un lot de la galerie marchande de Besançon Chalezeule (25).

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est positif, le gain de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 268 milliers d'Euros. Au compte de résultat, il est constitué d'une perte de juste valeur du site de Forges les Eaux pour 10 K€, d'un gain de 327 K€ pour la SNC Lescar et d'une perte de 48 K€ pour Besançon Chalezeule au titre du reclassement des frais d'acquisition.

## Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 22 K€ correspondent au solde du second contrat de liquidité Ligne ISIN FR0010828137 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres. Le contrat de liquidité Ligne ISIN FR0004161677 s'est achevé le 17 novembre 2011 et les titres au nombre de 1 821 473 et espèces pour un montant de 528 K€ ont été transférés à la Société. 1 821 400 titres ont fait l'objet du regroupement et restent détenues par la Société et 73 actions ont été cédées dans le marché dans le cadre de la vente des actions nouvelles issues du regroupement non-réclamées.

## Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont principalement relatives au règlement des loyers, par les locataires de la galerie du centre commercial de Pau Lescar.

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Clients	1 788	1 411
Dépréciations /pertes de valeur	0	0
<b>Total</b>	<b>1 788</b>	<b>1 411</b>

## Autres créances

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Créances fiscales et sociales	342	332
Fournisseurs et acomptes versés	4	104
Charges constatées d'avance	83	0
Autres	0	0
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>437</b>

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Comptes courants débiteurs	492	903
Disponibilités bancaires	0	0
<b>Total</b>	<b>492</b>	<b>903</b>

## Capital social et réserves

Le capital social au 31 décembre 2011 est de 5 312 836 euros. Il est divisé en 2 656 418 actions d'une valeur unitaire de 2€.

## Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Dépôts et cautionnements reçus	503	502
<b>Passif non courant hors impôts différés</b>	<b>503</b>	<b>502</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 386	1 356
Dettes sur immobilisations	497	619
Dettes fiscales et sociales	14	6
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	29	13
<b>Passif courant</b>	<b>1 926</b>	<b>1 994</b>
<b>Total</b>	<b>2 429</b>	<b>2 495</b>

## Impôts différés

En k€	31/12/2011	31/12/2010
Impôts différés actifs	346	498
Impôts différés passifs	-33	-13
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>485</b>

### Tableau de passage des impôts différés

En k€	Impôts différés nets
<b>31/12/2010</b>	<b>485</b>
Effet change	0
Dotations/Reprises	-172
Autres	0
<b>31/12/2011</b>	<b>313</b>

Les impôts différés constatés en 2011 sont liés aux différences temporaires liés aux frais d'acquisition de la SNC Pau Lescar et des variations de juste valeur des sites de Forges Les Eaux et de Besançon Chalezeule.

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

## Engagements et éventualités.

Les engagements donnés et reçus par le Groupe Carrefour Property Development et non comptabilisés au bilan correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice considéré. Ces engagements sont principalement liés aux contrats de location.

### **Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur (Engagements reçus)**

- Les contrats de location prévoient des durées de location de 12 ans fermes pour les baux avec le Groupe Carrefour et 3/6/9 ans pour les galeries commerciales.
- Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti par l'application d'un indice (indice ILC).
- Dans certains cas (galeries commerciales), le contrat de location prévoit un loyer variable en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires ou autres indicateurs (en fonction de l'activité du locataire). Le loyer variable correspond alors à la différence entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti.
- Les paiements futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont repris dans le tableau des engagements hors bilan reçus liés aux contrats de location.

## Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

### Périmètre de consolidation:

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

### Transactions avec les parties liées:

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

Seul le compte courant vis-à-vis de Carrefour France est rémunéré au taux de marché.

Au 31 décembre 2011 le solde de ce compte est de 492 K€.

Les autres transactions avec les parties liées au 31 décembre 2011 sont des charges de :

- 149 K€ avec CP Gestion au titre de la gestion locative et de la commercialisation
- 103 K€ avec CPF Asset Management au titre de l'asset management et du marketing
- 11 K€ avec Carrefour Administratif France pour des prestations de service administratif

## Transactions avec les autres parties liées:

Les mandataires sociaux des sociétés du groupe Carrefour Property Development ne sont pas rémunérés pour leur mandat dans les sociétés du Groupe.

## Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

### Risque de taux d'intérêt

Carrefour Property Development ne dispose d'aucune dette à fin 2011, de fait le risque de taux est négligeable.

### Risque de crédit

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

### Risque de liquidité

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

## Instruments financiers

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

## Passifs éventuels

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

## Événements postérieurs à la date de clôture

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

## Engagements hors bilan

### Engagements reçus

En k€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Pau Lescar	1 750	1 647	941
Forges Les Eaux	74	147	0
Mondeville	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1 823</b>	<b>1 794</b>	<b>941</b>

### Engagements donnés

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

#### 20.1.1.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011

KPMG Audit ID  
Immeuble Le Palatin  
3 Cours du Triangle  
92939 Paris la Défense Cedex  
France

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

#### Carrefour Property Development - Société anonyme

Siège social : 66, avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine  
Capital social : €5.312.836

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Carrefour Property Development S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1/ Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **2/ Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Les notes « Immeubles de placement et immeubles en développement » de l'annexe aux comptes consolidés indiquent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants et décrivent les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans l'état de la situation financière.

Nous nous sommes assurés que ces notes fournissent une information appropriée et nous avons vérifié le caractère raisonnable des estimations établies par la Direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3/Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 20 mars 2012

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2012

KPMG Audit ID

Deloitte & Associés

Eric Ropert  
*Associé*

Arnaud de Planta  
*Associé*

### 20.1.1.3 Comptes sociaux au 31 décembre 2011

## Bilan

En k€	Notes	31-déc.-11	31-déc.-10
<b>ACTIFS</b>			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	2.2.1	5 738	3 763
Immobilisations financières	2.2.2	31 109	31 217
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>36 847</b>	<b>34 980</b>
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2.2.3		
Autres créances	2.2.3	2 772	2 861
VMP et disponibilités			
Charges constatées d'avances			
<b>Total actif circulant</b>		<b>2 772</b>	<b>2 861</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>39 619</b>	<b>37 841</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
Capital émis		5 313	5 313
Primes d'émission		37 833	37 833
Réserves		370	370
Report à nouveau		-6 482	-7 749
Résultat de l'exercice		1 836	1 267
Provisions réglementées		71	48
<b>Total capitaux propres</b>	2.2.4	<b>38 941</b>	<b>37 081</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Emprunts et autres dettes financières	2.2.5	0	8
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.2.6	679	752
Dettes diverses			
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes</b>		<b>679</b>	<b>760</b>
<b>TOTAL PASSIFS &amp; CAPITAUX PROPRES</b>		<b>39 619</b>	<b>37 841</b>

## Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc.-11	31-déc.-10
Montant net du chiffres d'affaires	2.3.1	299	172
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges			
Autres produits	2.3.2	54	13
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>353</b>	<b>185</b>
Autres achats et charges externes	2.3.3	-355	-202
Impôts, taxes et versements assimilés	2.3.4	-136	-17
Dotations aux amortissements et provisions	2.3.5	-23	-23
Reprises sur amortissements et provisions	2.3.5	0	18
Autres charges			
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>-514</b>	<b>-224</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>-161</b>	<b>-38</b>
Produits financiers		2 035	1 598
Charges financières		0	-275
<b>Résultat financier</b>	2.3.6	<b>2 035</b>	<b>1 323</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>		<b>1 874</b>	<b>1 285</b>
Produits exceptionnels		3	6
Charges exceptionnelles		-24	-23
<b>Résultat exceptionnel</b>	2.3.7	<b>-22</b>	<b>-18</b>
Impôts sur le résultat	2.3.8	-16	
<b>Résultat net de la période</b>		<b>1 836</b>	<b>1 267</b>

## Notes annexes aux comptes sociaux annuels

Carrefour Property Development est une société de droit privée constituée en mars 1991. L'objet social de la société est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers et de valeurs mobilières.

Le siège social est situé au 66 avenue Charles de Gaulle à Neuilly Sur Seine (92200).

Les états financiers seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

### Méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement 99-03 du Comité de la Réglementation Comptable, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999. Les principes comptables suivants ont été respectés à savoir : la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, l'indépendance des exercices ainsi que la prudence.

Les états financiers sont présentés en euros, arrondis au millier d'euros le plus proche.

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique.

L'établissement des états financiers préparés conformément au référentiel français implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs, les notes sur les actifs et passifs potentiels à la date d'arrêt, ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements de faits et de circonstances peuvent amener le Groupe à revoir ces estimations.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix d'achat augmenté des frais accessoires et des frais d'acquisition en particulier les droits de mutation.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composantes significatives ayant des durées d'utilité différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément.

Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'une composante d'immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct, et l'actif remplacé est éliminé. Les autres dépenses ultérieures relatives à une immobilisation corporelle ne sont comptabilisées à l'actif que lorsqu'elles améliorent l'état de l'actif au-dessus de son niveau de performance défini à l'origine.

Les actifs corporels dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable font l'objet d'une dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable de l'actif avec le montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché.

Les immobilisations corporelles sont amorties linéairement en fonction des durées d'utilité estimées suivantes:

• Constructions:

Bâtiments: 40 ans

Sols: 10 ans

Parkings: 6 ans 2/3

• Agencements: 16 ans

• Autres immobilisations: 4 ans à 10 ans

Lorsque l'annuité d'amortissement fiscal excède l'annuité d'amortissement pour dépréciation, la différence est comptabilisée au compte de provision pour amortissement dérogatoire.

## Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont composés de titres de participation figurant au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'usage si celle-ci est inférieure, des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

La société Carrefour Property Development n'utilise pas d'instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de change et de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement.

La valeur d'usage des titres de participation pour lesquels il n'existe pas de valeur de référence récente s'apprécie principalement sur la base des perspectives de rentabilité future reposant sur les prévisions de flux nets de trésorerie actualisés. Une provision pour dépréciation des titres de participation est constatée si la valeur d'usage devient inférieure au coût d'enregistrement des titres. Les titres de participation sont comptabilisés hors droits.

Les actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité font l'objet d'une dépréciation si leur valeur comptable est supérieure au cours de bourse du mois de décembre.

Le détail au 31 décembre est présenté en Note 2.2.2.

## Clients et autres débiteurs

Les créances commerciales et autres créances sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminuées des corrections de valeur.

## Provisions et passifs éventuels

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet, dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers par obligation juridique ou implicite, sans contrepartie au moins équivalente de la part de celui-ci et dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante, mais dont la réalisation et l'échéance sont incertaines.

## Fournisseurs et autres créiteurs

Les dettes commerciales et les autres dettes sont enregistrées à leur coût.

## Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel comprend notamment :

- les plus ou moins values sur cessions d'immobilisations
- les produits ou les charges résultant d'événements ou de transactions clairement distincts des activités ordinaires de l'entreprise et dont on ne s'attend pas à ce qu'elles se reproduisent de manière fréquente ou régulière.
- Les charges de restructuration et d'intégration supportées par la société dans le cadre des opérations de croissance externe.

## Notes relatives au bilan

### Immobilisations corporelles

Au cours de l'exercice 2011, la société a poursuivi le développement d'un ensemble immobilier commercial situé à Mondeville (14) et présente un solde en immobilisations corporelles en cours d'un montant de 2 525 K€. Elle a d'autre part procédé à l'acquisition d'un local commercial sur le site de Besançon Chalezeule (25) pour un montant de 798 K€ le 30 décembre 2011.

En k€	2011			2010		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	1 750	0	1 750	1 750	0	1 750
Constructions	1 457	56	1 401	659	38	621
Frais acquisitions	0	0	0	0	0	0
divers	77	15	62	77	10	67
Matériel de bureau et informatique	0	0	0	0	0	0
Mobilier	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	2 525	0	2 525	1 326	0	1 326
<b>Total</b>	<b>5 809</b>	<b>71</b>	<b>5 738</b>	<b>3 811</b>	<b>48</b>	<b>3 763</b>

En k€	Terrain	Construc-tions	Frais d'acqui-sitions	Agence-ments	Immobilisatio-ns corporelles en cours	Total
	<b>Valeur nette au 1er janvier</b>	<b>1 750</b>	<b>621</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>1 326</b>
Apports TUP	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	0	798	0	0	1 199	1 997
Cessions	0	0	0	0	0	0
Pertes de valeurs	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	18	0	5	0	23
<b>Valeur nette au 31 décembre</b>	<b>1 750</b>	<b>1 401</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>2 525</b>	<b>5 738</b>

## Immobilisations financières

Au cours de l'exercice 2011, il a été constaté une reprise de provision de 419 K€ sur les titres de la SNC Lescar.

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

- Les actions propres détenues par la société se montent à 193 K€.
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières et non en trésorerie pour tenir compte de leur indisponibilité s'élèvent à 22 K€.

Sur l'exercice 2011, les opérations sur le capital sont :

- Contrat de liquidité ISIN FR0004161677 :
  - 2 074 actions ont été achetées pour un prix moyen de 0,30 € par action.
  - 3 655 actions ont été vendues pour un prix moyen de 0,09 € par action
- Contrat de liquidité ISIN FR0010828137 :
  - 1 296 actions ont été achetées pour un prix moyen de 39,04 € par action.
  - 945 actions ont été vendues pour un prix moyen de 39,58 € par action
  - 9 831 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2011 pour une valeur de 193 K€

En k€	2011			2010		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Titres de participation	37 312	6 418	30 894	37 312	6 837	30 476
Prêts effort construction	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	0	0	0	0	0	0
Autres	215	0	215	741	0	741
<b>Total</b>	<b>37 527</b>	<b>6 418</b>	<b>31 109</b>	<b>38 054</b>	<b>6 837</b>	<b>31 217</b>

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
<b>Valeur nette au 1er janvier</b>	<b>30 476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>741</b>	<b>31 217</b>
Apports TUP	0	0	0	0	0
Acquisitions	0	0	0	65	65
Cessions	0	0	0	-591	-591
Dépréciations / Provisions	0	0	0	0	0
Reprises de provisions	419	0	0	0	419
<b>Valeur nette au 31 décembre</b>	<b>30 894</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215</b>	<b>31 109</b>

## Créances clients et comptes rattachés

En k€	2011	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an	2010	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an
Créances fiscales et sociales	149	149		128	128	
Comptes courants	1 022	1 022		1 135	1 135	
Autres créances	1 650	1 650		1 646	1 646	
Provision pour dépréciation	-48	-48		-48	-48	
<b>Total</b>	<b>2 772</b>	<b>2 772</b>	<b>0</b>	<b>2 861</b>	<b>2 861</b>	<b>0</b>

Les comptes courants au 31/12/11 proviennent d'un compte courant de trésorerie entre Carrefour France et Carrefour Property Development.

## Capitaux propres

	01/01/2011	Augmentati on de capital	Autres	Résultat net 2011	Résultat Affectation N-1	31/12/2011
Capital	5 313					5 313
Primes d'émission	37 833					37 833
Réserves	370					370
Report à nouveau	-7 749				1 267	-6 482
Résultat	1 267			1 836	-1 267	1 836
Provisions réglementées	48		23			71
<b>Total</b>	<b>37 081</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>1 836</b>	<b>0</b>	<b>38 941</b>

Le capital de 5 312 836 € se compose de 2 656 418 actions pour une valeur nominale de 2 €.

## Endettement financier

En k€	2011	2010
Dettes financières à long terme		
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an		
Crédits à court terme et découvert		
Dépôt et cautionnement reçu	0	8
Dettes envers les associés	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En k€	2011	dont moins d' 1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans	2010	dont moins d' 1 an
Dettes fournisseurs	663	663			752	752
Dettes fiscales et sociales	16	16			0	0
Autres dettes						
<b>Total</b>	<b>679</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>752</b>	<b>752</b>

Les dettes fournisseurs sont principalement composées de fournisseurs d'immobilisations liés au développement du site de Mondeville.

## Notes relatives au compte de résultat

### Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers perçus de l'immeuble de Forges les Eaux et du terrain de Mondeville.

### Autres produits

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

### Autres achats et charges externes

Les honoraires correspondent principalement à des frais de conseil juridique, aux travaux des commissaires aux comptes et aux coûts non immobilisables liés au développement de Mondeville

En k€	2011	2010
Achats et sous-traitance	-16	-1
Honoraires	-243	-134
Assurances	-32	0
Services bancaires	-31	-10
Autres	-33	-57
<b>Total</b>	<b>-355</b>	<b>-202</b>

### Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2011	2010
Taxe professionnelle		
Droits d'enregistrements		
Organic		
Taxes foncières	-133	-14
Taxes diverses	-3	-3
<b>Total</b>	<b>-136</b>	<b>-17</b>

Le montant de la taxe foncière est principalement issu de la quote-part du terrain de Mondeville non refacturable au locataire.

### Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2011	2010
Dotations aux amortissements	-23	-23
Dotations aux provisions		
Reprises aux provisions	0	18
<b>Total</b>	<b>-23</b>	<b>-5</b>

## Résultat financier

En k€	2011	2010
Charges d'intérêts comptes courants	0	-1
Intérêts et charges assimilées	0	-3
Autres charges financières		
Produits d'intérêts comptes courants	14	5
Revenus des VMP	5	3
Autres produits financiers		
Résultats positifs SNC-SCI	1 598	1 591
Dotations aux provisions sur titres	0	-272
Reprise de provisions sur titres	419	0
<b>Total</b>	<b>2 035</b>	<b>1 323</b>

Le résultat financier est principalement constitué par l'enregistrement du résultat 2011 et la reprise de provisions sur titres de la SNC Lescar

## Résultat exceptionnel

En k€	2011	2010
Dotations aux amortissements dérogatoires	-23	-23
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-2	0
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0	0
Dotations aux provisions exceptionnelles		
Produits exceptionnels sur opération en capital	3	6
Produits exceptionnels sur opération de gestion		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>-22</b>	<b>-18</b>

Les produits et charges exceptionnelles sur opération en capital correspondent au résultat de cession d'actions propres réalisée au cours de l'exercice 2011.

## Impôts sur le résultat

La loi de finances rectificative 2011 impose désormais de constater un impôt sur le résultat sur 60% du déficit imputable supérieur à 1 million d'Euros. Carrefour Property Development a constaté une charge d'impôt de 16 K€ sur l'exercice 2011.

## Evènements marquants

### 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 se sont réunis le 1<sup>er</sup> 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. Ce projet permettait de gérer et de développer les actifs immobiliers stratégiques de manière autonome, à partir de critères spécifiques, propres à l'immobilier commercial.

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

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

- acquisition en septembre 2008 de la Société dans le but d'y loger certains actifs immobiliers ;
- création d'une filiale immobilière espagnole, Carrefour Property Espana, le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- transfert, au 1<sup>er</sup> 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.

## Intégration fiscale

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

## Situation fiscale latente

Les décalages entre les règles fiscales et comptables et les impositions latentes se traduisent par un actif d'impôts de 1 071 milliers d'euros.

## Evenements postérieurs

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

## Engagements hors bilan

### Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués des produits de location de Forges Les Eaux. Le site de Mondeville ne générera pas de loyers avant l'achèvement de la construction de l'ensemble immobilier commercial prévu en 2013.

En k€	<i>Moins d'1 an</i>	<i>De 1 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>
Forges Les Eaux	74	147	0
Mondeville	0	0	0
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>147</b>	<b>0</b>

### Engagements donnés

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

## Liste des filiales et participations

Sociétés	Pays	Capitaux propres (K€)	Résultat net (K€)	% de contrôle et d'intérêts en 2011	% de contrôle et d'intérêts en 2010
SNC Pau Lescar	France	1 599	1 597	100%	100%

## 20.1.1.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes Annuels au 31 décembre 2011

KPMG Audit ID  
Immeuble Le Palatin  
3 Cours du Triangle  
92939 Paris la Défense Cedex  
France

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

### **Carrefour Property Development**

Société Anonyme  
66 Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2011

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Carrefour Property Development, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note « Actifs et passifs financiers » de l'annexe aux comptes annuels décrit la méthode retenue pour le calcul de la valeur d'usage des titres de participation reposant sur les prévisions de flux nets de trésorerie actualisés.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe ; et nous avons apprécié les hypothèses retenues et vérifié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2012

Les commissaires aux comptes

**KPMG Audit ID**

**Deloitte & Associés**

**Eric Ropert**

**Arnaud De Planta**

## 20.1.1.6 Déclaration du responsable du Rapport Financier Annuel 2011

**« CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT**  
Société Anonyme au capital de 5 312 836 Euros  
Siège social : 66 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly Sur Seine  
RCS Nanterre 381 844 471

Je soussigné Pierre Jean SIVIGNON, Président Directeur Général, de la société CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT assumant la responsabilité du rapport financier annuel,

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

Fait à Neuilly Sur Seine

Le 8 mars 2012

Pierre Jean SIVIGNON  
Président Directeur Général »

## **20.2 Politique de distribution de dividendes**

L'Emetteur n'a distribué aucun dividende au titre des exercices sociaux de 2008 et 2009, 2010.

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

## **20.3 Procédures judiciaires et arbitrages**

Voir chapitre 4.4 du présent Document.

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

## **20.4 Changement significatif de la situation financière et commerciale**

La Société n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière et commerciale au cours de l'exercice 2011.

Voir chapitre 6.1 du présent Document.

# **21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

## **21.1 Capital social**

### **21.1.1 Montant du capital social**

Le capital social au 31 décembre 2011 s'élève à cinq millions trois cent douze mille huit cent trente six euros (5 312 836 euros). Le nombre d'actions admises aux négociations sur Euronext Paris (ISIN FR0010828137) est égal à 2.656.418 actions chacune de 2 euros de nominal.

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

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

### **21.1.2 Titres non représentatifs du capital**

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

### **21.1.3 Actions détenues par l'Emetteur**

Au 31 janvier 2012, l'Emetteur détient 9831 actions propres représentant 0,37 % du capital.

## **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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 1<sup>er</sup> contrat, la Société a procédé à l'achat de 867 actions à un cours moyen d'achat de 0,327 euro par titre représentant un coût total de 283,51 euros.

La Société a également procédé à la vente de 2132 action à un cours moyen de vente de 0,44 euro par titre représentant une recette totale 939,77 euros.

#### 2<sup>ème</sup> contrat de liquidité :

Dans le cadre de ce 2<sup>ème</sup> contrat, la Société n'a acheté aucune action.

La Société a également procédé à la vente de 86 actions à un cours moyen de vente de 25,254 euro par titre représentant une recette totale 2.171,89 euros.

### 21.1.4 Capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2011 a conféré au Conseil d'administration de nouvelles délégations qui ont mis fin aux délégations antérieures en vigueur.

Nature de l'opération	Montant maximum	Date de l'autorisation	Date d'expiration
1 - Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	25/06/2010	25/12/2011
Nouvelle autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	10% du capital par période de 18 mois	23/06/2011	Remplacée par l'autorisation du 23/06/2011 23/12/2012
2 - Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	10% du capital par période de 24 mois	23/06/2011	23/12/2012
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	2 000 000 d'Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013

4 – Autorisation à l'effet d'augmenter le capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	2 000 000 d'Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013
5 – 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	23/06/2011	23/08/2013
6 – Autorisation à l'effet de déterminer le prix d'émission des actions, dans la limite de 10% du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions	10% du capital par an	23/06/2011	23/08/2013
7 - 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	Plafond prévu par la deuxième autorisation	23/06/2011	23/08/2013
8 – Autorisation à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	2 000 000 Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013
9 – 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	60 000 Euros avec une valeur nominale de 2 Euros	23/06/2011	23/08/2013

Le 28 juin 2010, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de la nouvelle autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010 à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, et ce pour les besoins de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue d'animer le marché.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 60 Euros pour les titres regroupés et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 256 510 (soit près de 9,65% du capital sur la base du capital au 28 février 2010). Le montant total maximal que la Société pouvait consacrer au rachat de ses propres actions ne pouvait excéder 15 390 600 Euros.

Le 23 juin 2011, le Conseil d'administration a décidé de faire usage d'une nouvelle autorisation conférée par l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011 à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, et ce pour les besoins de la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue d'animer le marché.

Le prix unitaire maximal d'achat a été fixé à 18 Euros pour les titres regroupés et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises à 256.078 (soit près de 9,64% du capital sur la base du capital au 31 mai 2011). Le montant total maximal que la Société peut consacrer au rachat de ses propres actions ne peut excéder 4 700 000 Euros.

### 21.1.5 Valeurs mobilières donnant accès au capital de l'Emetteur

A la date du présent Document, il n'existe aucune valeur mobilière en circulation qui soit échangeable, convertible en ou assortie de bons de souscription à des actions de l'Emetteur ou de ses filiales.

### 21.1.6 Options ou accords portant sur le capital de l'Emetteur

A la date du présent Document, le capital de l'Emetteur et de ses filiales ne fait, à la connaissance de l'Emetteur, l'objet d'aucune option.

### 21.1.7 Tableau d'évolution du capital

<b>EVOLUTION DU CAPITAL DE CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT</b>		
<b>Evènements</b>	<b>Variation du nombre d'actions</b>	<b>Montant du capital (en Euros)</b>
<i>Situation au 31 Décembre 2007</i>	<b>6 073 690</b>	<b>1 214 738,00</b>
Augmentation de capital réalisée le 13 février 2008	47 678 338	10 750 415,60
Réduction de capital par diminution de la valeur nominale de 0,20 € à 0,01 € réalisée le 1er décembre 2008	0	537 520,78
<i>Situation au 31 décembre 2008</i>	<b>53 752 078</b>	<b>537 520,78</b>
Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée le 07 janvier 2009	477 531 720	<b>5 312 837,98</b>
Réduction de capital par annulation d'actions propres réalisée le 09 novembre 2009	198	<b>5 312 836,00</b>
Lancement du regroupement des actions le 1er décembre 2009 (200 actions anciennes de 0,01 € contre 1 action nouvelle de 2 € de valeur nominale)	531 283 600 actions anciennes/ 2 656 418 actions nouvelles	<b>5 312 836,00</b>
<i>Situation au 31 décembre 2009</i>	<b>1 942 800 actions anciennes/ 2 646 704 actions nouvelles</b>	<b>5 312 836,00</b>
<i>Situation au 31 décembre 2010</i>	<b>1 869 200 actions anciennes/ 2 647 072 actions nouvelles</b>	<b>5 312 836,00</b>
<i>Situation au 31 décembre 2011</i>	<b>2 656 418 actions</b>	<b>5 312 836,00</b>

### 21.1.8 Evolution de l'actionnariat

#### Changement de contrôle au profit des sociétés Annapurna et Nubie

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

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

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

- un apport partiel d'actif soumis au régime des scissions réalisé le 29 juin 2007 (avec effet rétroactif au 1er janvier 2007) par lequel l'Emetteur a apporté à sa filiale Cross Systems Ingénierie, ses activités de prestations de services et conseils en informatique, télématique, bureautique, formation, recrutement, distribution de matériels et de logiciels, exploitées sur les sites de Paris et de Lyon ;
- une augmentation du capital social de l'Emetteur avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant total de 9.535.667,60 Euros, réalisée le 13 février 2008, afin de ramener les capitaux propres de l'Emetteur à un niveau positif et de diminuer son endettement ;
- la cession par l'Emetteur à Micropole Univers de ses deux filiales opérationnelles, les sociétés Cross Systems Ingénierie (après réalisation préalable de l'apport) et Micropole-Univers Institut, pour un prix de cession global s'élevant à 4.019.000 Euros pour la première, et 1.296.000 Euros pour la seconde ; étant précisé que les prix de cession de Cross Systems Ingénierie et Micropole-Univers Institut ont été considérés comme équitables par Monsieur Dominique Ledouble, en qualité d'expert indépendant, ce dernier ayant également conclu, dans son rapport, au caractère équitable du prix de l'offre publique d'achat obligatoire alors envisagée par Annapurna et Nubie et qui devait être libellée au prix de 0,07 Euro par action.

### **Changement de contrôle au profit du Groupe Carrefour**

Le 26 septembre 2008, CRFP 13 et CRFP 16, filiales du Groupe Carrefour, en qualité d'acquéreurs et les sociétés Annapurna et Nubie et AM Développement, en qualité respectivement de cédants et de garants ont conclu une convention de cession d'actions portant sur l'acquisition d'un bloc de titres représentant 98,5% du capital et des droits de vote de l'Emetteur moyennant un prix global de 4.615.000 Euros, soit à titre indicatif un prix par action d'environ 0.8715 Euro. L'acquisition a été effectivement réalisée le 03 octobre 2008.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011, la société CRFP 13 détenait de concert avec CRFP 16, 2 634 109 actions représentant 5 268 214 droits de vote de la Société soit 99,16% du capital et 99,59% des droits de vote.

## **21.2 Acte constitutif et statuts**

### **21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)**

« la Société a pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial ou industriel en vue de leur location, la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet est l'acquisition ou la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial en vue de leur location, et, plus généralement, la détention et l'exploitation de terrains et d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage commercial ou industriel, et notamment de centres commerciaux, situés en France et à l'étranger :

Et, à cet effet :

- l'acquisition ou la cession par tous moyens (y compris par voie d'échange ou d'apport ou selon tout autre mode de transfert) et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, l'administration, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement (en ce compris notamment à l'égard d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs à usage autre que commercial) ».

## **21.2.2 Conseil d'administration et direction générale**

### **21.2.2.1 Conseil d'administration (extraits des articles 12, 13 et 14 des statuts et du règlement intérieur du Conseil d'administration)**

Composition : La Société est administrée par un Conseil d'administration composé d'un nombre de trois à dix-huit membres, sous réserve des dérogations prévues par la loi en cas de fusion.

Durée des fonctions – actions des administrateurs : L'assemblée générale des actionnaires du 1er décembre 2008 a décidé de réduire la durée du mandat des administrateurs qui a été ramenée de six à trois années. Il est précisé que cette modification statutaire n'a pas d'effet rétroactif sur la durée des fonctions des administrateurs en fonction à la date de l'assemblée susvisée. Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins pendant toute la durée de son mandat.

Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration : Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président personne physique dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tous moyens et même verbalement par le président du Conseil d'administration. Lorsque le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au Président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation. Elles peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication, à l'exception de la réunion annuelle ayant pour objet l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ainsi que pour l'établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe, s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel. Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Mode d'exercice de la direction générale : La Direction générale de la Société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Dans sa séance du 3 octobre 2008, le Conseil d'administration de la Société a décidé de ne pas opter pour la dissociation des fonctions de Président de Conseil d'administration et de Directeur Général, et a désigné Monsieur Pascal Duhamel en qualité de Président Directeur Général de la Société.

### **21.2.2.2 Pouvoirs du Conseil d'administration (extraits des articles 12, 13 et 14 des statuts et du règlement intérieur du Conseil d'administration)**

Cf section 16.5 du chapitre 16 « Fonctionnement des organes d'administrations et de Direction »

### **21.2.3 Droits, restrictions et privilèges attachés aux actions (article 10 des statuts)**

Conformément à l'article 10. 3 des Statuts de l'Emetteur, un droit de vote double est attribué à toutes les actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins.

Il est également précisé que les actions de la Société ne font pas l'objet d'un nantissement.

### **21.2.4 Modalités de modification des droits des actionnaires**

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

### **21.2.5 Assemblées générales d'actionnaires**

#### **21.2.5.1 Convocations – Droit d'accès – Représentation (extrait des articles 18 et 19 des statuts)**

Les assemblées sont convoquées par le Conseil d'administration dans les conditions et délais fixés par la loi.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions, sous la forme et au lieu indiqués dans l'avis de convocation, au plus tard trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée générale, à zéro heure, heure de Paris.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance dans les conditions légales.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil d'administration le décide au moment de la convocation de l'assemblée, participer et voter aux assemblées par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions et suivant les modalités fixées par les dispositions légales en vigueur.

#### **21.2.5.2 Bureau – Réunions (articles 20 et 21 des statuts)**

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur désigné par le Conseil d'administration. Les fonctions des scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui disposent, tant en leur nom personnel que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'assemblée.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

### **21.2.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société**

Sous réserve du droit de vote double, aucune disposition des statuts ne pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle de la Société.

### **21.2.7 Forme des actions – Identification des actionnaires – Franchissements de seuils (article 8 des statuts)**

#### **21.2.7.1 Forme des actions**

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

#### **21.2.7.2 Identification des détenteurs**

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

### 21.2.7.3 Franchissement de seuils de participation – Notifications

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 1% du capital social ou des droits de vote, ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire au capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés ci-dessus.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital ou des droits de vote de la société.

### 21.2.8 Modalités de modification du capital

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi.

## 22 CONTRATS IMPORTANTS

A la date du présent Document, l'Emetteur n'est partie à aucun contrat contenant une obligation ou un engagement important pour la Société.

## 23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Néant.

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents relatifs à l'Emetteur visés dans le présent Document, en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés par le Conseil d'administration et les commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social de l'Emetteur (66, avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine).

Ces documents sont également consultables sur le site [www.carrefourpropertydevelopment.com](http://www.carrefourpropertydevelopment.com).

## 25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Cf chapitre 20 page 107 du présent Document de référence.

## 26 ANNEXES

Volumes traités, évolution du cours de bourse depuis 18 mois (nouvelle ligne ISIN FR0010828137 depuis le 1er décembre 2009 suite aux opérations de regroupement

	<i>Cours extrêmes (en euros)</i>		<i>Nombre de titres échangés</i>	<i>Capitaux échangés</i> (en milliers d'euros)
	<b>Plus Haut</b>	<b>Plus Bas</b>		
<b>2010</b>				
Janvier	62.5	57.0	462	27 634.8
Février	57.0	46.0	616	30 418.2
Mars	49.0	43.5	650	29 356.7
Avril	47.0	43.5	695	30 654.3
Mai	46.6	40.8	444	19 350.4
Juin	45.3	40.8	279	11 804.6
Juillet	43.9	40.8	191	8 031.4
Août	43.9	40.0	409	17 333.9
Septembre	43.6	41.0	332	13 877.0
Octobre	46.4	39.5	257	10 619.6
Novembre	40.8	38.8	551	22 090.9
Décembre	40.8	38.6	819	31 861.3
<b>2011</b>				
Janvier	44.0	38.6	805	33 748.1
Février	41.6	39.6	758	30 639.3
Mars	41.5	38.2	1 325	53 416.9
Avril	41.5	38.2	256	10 150.7
Mai	41.0	38.3	140	5 381.2
Juin	38.4	36.6	269	9 905.3
Juillet	36.6	25.3	188	5 458.5
Août	25.5	23.0	265	6 684.7
Septembre	36.0	24.9	402	11 148.9
Octobre	35.5	23.6	54	1 328.1
Novembre	27.9	24.9	35	952.2
Décembre	27.5	27.5	372	8 505.8
<b>2012</b>				
Janvier	24.99	19.0	25	523.92

Source : NYSE Euronext

**Volumes traités, évolution du cours de bourse depuis 18 mois (ancienne ligne ISIN FR0004161677) jusqu'à la fin du regroupement**

	<i>Cours extrêmes (en euros)</i>		<i>Nombre de titres échangés</i>	<i>Capitaux échangés</i> (en milliers d'euros)
	<b>Plus Haut</b>	<b>Plus Bas</b>		
<b>2010</b>				
Janvier	0.39	0.31	20 836	7 916.6
Février	0.36	0.30	1 795	570.4
Mars	0.37	0.30	3 041	1 085.3
Avril	0.36	0.35	1 663	587.0
Mai	0.31	0.31	578	176.7
Juin	0.31	0.31	100	31.0
Juillet	0.31	0.28	5 916	1 773.2
Août	0.28	0.28	609	170.5
Septembre	0.30	0.26	479	133.8
Octobre	0.30	0.26	718	194.8
Novembre	0.30	0.26	704	198.7
Décembre	0.28	0.26	613	152.9
<b>2011</b>				
Janvier	0.28	0.26	519	135.1
Février	0.28	0.26	405	106.6
Mars	0.30	0.26	1 357	387.4
Avril	0.30	0.26	360	105.5
Mai	0.35	0.35	6 078	2 127.3
Juin	0.38	0.32	678	238.6
Juillet	0.35	0.32	184	53.2
Août	0.36	0.34	76	19.9
Septembre	0.35	0.32	93	32.1
Octobre	0.38	0.33	2 141	807.3
Novembre	0.35	0.32	758	248.9

Source : NYSE Euronext

## DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL 2011

### BALO

Dates	Publications	Sites
		<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr">www.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.carrefourpropertydevelopment.fr">www.carrefourpropertydevelopment.fr</a>
09 janvier 2012	Avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire du 24 janvier 2012	
19 décembre 2011	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire du 24 janvier 2012	
04 juillet 2011	Comptes annuels et consolidés 2010 approuvés par l'assemblée	
06 juin 2011	Avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2011	
18 mai 2011	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2011	

### A. M. F.

Dates	Publications	Sites
		<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.carrefourpropertydevelopment.fr">www.carrefourpropertydevelopment.fr</a> <a href="http://www.info-financiere.fr">www.info-financiere.fr</a>

### Communiqués et information règlementée

3 février 2012	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
24 janvier 2012	Communiqué du Conseil d'Administration : nomination d'un nouveau Président Directeur Général
24 janvier 2012	Communiqué Chiffre d'affaires Annuel Consolidé 2011
6 janvier 2012	Bilan semestriel du contrat de liquidité 31 décembre 2011
4 janvier 2012	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
13 décembre 2011	Communiqué Convocation d'une Assemblée Générale Ordinaire le 24 janvier 2012
7 décembre 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
25 novembre 2011	Communiqué Nomination de Franck Tassan en qualité de Président Directeur Général en remplacement de Pascal Duhamel
4 novembre 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
28 octobre 2011	Communiqué Chiffre d'affaires consolidé 3ème Trimestre 2011
5 octobre 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
6 septembre 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
26 août 2011	Communiqué Dépôt du rapport financier semestriel 2011
4 août 2011	Communiqué Chiffre d'affaires consolidé 2ème Trimestre 2011
3 août 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
7 juillet 2011	Bilans semestriels des contrats de liquidité 30 juin 2011 (ancienne et nouvelle lignes ISIN)
7 juillet 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
23 juin 2011	Descriptif du programme de rachat d'actions voté par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2011
23 juin 2011	Communiqué Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Annuelle
6 juin 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
5 mai 2011	Communiqué Chiffre d'affaires Consolidé 1er Trimestre 2011 et report des opérations d'apport et de fusion
5 mai 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
29 avril 2011	Communiqué de mise à disposition du Document de référence 2010.
6 avril 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
3 mars 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
1 mars 2011	Communiqué Etude du projet de regroupement au sein de la Société de l'essentiel des actifs immobiliers du groupe Carrefour en France, en Espagne et en Italie.
1 mars 2011	Communiqué Résultats consolidés 2010
3 février 2011	Communiqué Chiffre d'affaires Annuel Consolidé 2010
3 février 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
7 janvier 2011	Bilans semestriels des contrats de liquidité 31 déc. 2010 (ancienne et nouvelle lignes ISIN)
5 janvier 2011	Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social

**GREFFE – Informations déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre**

<b>Dates</b>	<b>Publications</b>	<b>Sites</b>
<b>Tribunal de Commerce de Nanterre</b>		
Dépôt N° 5944	24 janvier 2012	Procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire – Changement d'administrateurs
Dépôt N° 5952	24 janvier 2012	Procès-verbal du Conseil d'administration – Changement de Président du Conseil d'administration et du Directeur Général
Dépôt N° 40768	20 décembre 2011	Procès-verbal du Conseil d'administration – Changement de Président du Conseil d'administration et du Directeur Général

[www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)

## Table de concordance du rapport Financier Annuel

Rubriques de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier	Pages
<b>1. Comptes Annuel 2011</b>	98
<b>2. Comptes Consolidés 2011</b>	75
<b>3. Rapport de Gestion 2011 du Conseil d'Administration</b>	23
<b>4. Déclaration du responsable du rapport Financier Annuel 2011</b>	110
<b>5. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes Annuels 2011</b>	108
<b>6. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidées 2011</b>	96