

KPMG S.A.
Tour Egho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Carmila

Société Anonyme au capital de 810 360 174 euros

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

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 2017

KPMG S.A.
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Carmila

Société Anonyme au capital de 810 360 174 euros

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

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 2017

À l'assemblée générale de la société Carmila S.A.,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société (la « 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, les modalités essentielles, ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

Conventions et engagements autorisés et/ou conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, conclus au cours de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration :

- Conclusion d'un contrat de souscription et de garantie avec la société BNP Paribas

- *Personne concernée*

La société C Commerce 2, dont le représentant permanent est Madame Nathalie Robin, en qualité d'administrateur et d'actionnaire disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société et contrôlée par la société Cardif Assurance Vie, elle-même contrôlée par BNP Paribas.

- *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration a préalablement autorisé, lors de sa séance du 23 juin 2017, la conclusion d'un contrat de souscription et de garantie avec un groupe d'établissements financiers, dont faisait partie BNP Paribas, en vue de la réalisation de l'opération de placement d'actions nouvelles à hauteur d'environ 503 millions d'euros au travers d'opérations d'augmentation du capital de la Société.

- *Modalités*

Dans le cadre de l'opération de placement des actions nouvelles, ce contrat de souscription et de garantie conclu le 6 juillet 2017, prévoyait que chacun des établissements financiers, établissements garants, s'engageait à (i) acquérir les bons gratuits auprès des actionnaires cédants de bons, (ii) exercer les bons gratuits devant ainsi être cédés par les actionnaires cédants de bons et (iii) renoncer à l'exercice des bons gratuits acquis auprès des actionnaires cédants de bons pour le solde excédant. Cela leur permettait de souscrire des actions nouvelles pour un montant égal au montant du placement, à faire acquérir et payer, souscrire et libérer, ou le cas échéant acquérir et payer, souscrire et libérer eux-mêmes, les actions du placement au prix de l'offre à la date de leur règlement-livraison.

Le contrat prévoyait la rémunération des établissements financiers garants, notamment, par une commission (*base fee*) de 1,5% du montant brut de l'augmentation du capital, répartie entre les Garants, au prorata de leurs engagements de garantie. En complément, la Société pouvait décider de payer une commission discrétionnaire (*discretionary fee*) d'un maximum de 1,25% du montant brut de l'augmentation du capital.

BNP Paribas a garanti 3,7 % de l'augmentation du capital et reçu une rémunération totale égale à 304 794,95 euros.

- *Motifs justifiant de son intérêt pour la Société*

Votre Conseil d'administration a considéré que ce contrat de souscription et de garantie s'inscrivait dans le cadre de l'augmentation du capital de la Société, dont il constitue une composante indissociable, conformément aux pratiques de marchés, et a estimé qu'il était conforme à l'intérêt social de la Société.

- **Acquisition par la Société auprès de la société Immobilière Carrefour de trois volumes assortis de droits à bâtir pour une superficie globale d'environ 1 477 m2 en vue de la construction d'un bras de liaison avec le Parc d'Activités Commerciales situé à Saran**

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, et ayant le même actionnaire de contrôle que la société Immobilière Carrefour.

- *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration a préalablement autorisé, lors de sa séance du 7 septembre 2016, la signature d'un acte d'acquisition par la Société de volumes assortis de droits à bâtir pour une superficie globale d'environ 1.477 m2 en vue de la construction d'un bras de liaison avec le Parc d'Activités Commerciales situé à Saran.

- *Modalités*

L'acte d'acquisition a été conclu le 30 novembre 2017 avec la société Immobilière Carrefour et comprend :

- la conversion partielle du prix d'acquisition des volumes en obligation de réaliser des travaux de réfection du parking existant sur la propriété et au bénéfice de la société Immobilière Carrefour ;
- la conversion partielle du prix d'acquisition en obligation de réaliser une poche de parking sur l'emprise appartenant à la Société et permettant la mise à disposition de ce parking par constitution de servitude au profit de la société Immobilière Carrefour.

L'acquisition auprès de la société Immobilière Carrefour représente un montant global de 296 000 euros (hors droits).

- *Motifs justifiant de son intérêt pour la Société*

Votre Conseil d'administration a considéré que la Société trouvait un intérêt dans la transaction par l'attrait du foncier concerné et l'application des conditions de marché à l'opération.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de garantie relative à l'actif de Mondevillage et aux parts de la Société du Centre Commercial de Lescar en vigueur jusqu'au 12 juin 2017

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

- *Nature et objet*

Le conseil d'administration de la Société a autorisé, lors de sa séance du 22 janvier 2014, la signature, le 16 avril 2014, d'une convention de garantie entre notamment la Société et la société Carmila SAS.

- *Modalités*

Cette convention de garantie encadrerait les obligations de garantie et d'indemnisation de la Société pendant la durée des prescriptions légales dans le cadre de la cession à la société Carmila France, filiale à 100% de la société Carmila SAS, de l'actif de Mondevillage et des parts de la Société du Centre Commercial de Lescar.

Cette convention a pris fin le 12 juin 2017, date de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par la Société.

Contrat de travail conclu avec Madame Anne-Marie Aurières-Perrin en qualité de Directrice du Développement et des Opérations en vigueur jusqu'au 12 juin 2017

- *Personne concernée*

Madame Anne-Marie Aurières-Perrin, mandataire social de la Société en sa qualité de Directrice Générale Déléguée jusqu'au 12 juin 2017.

- *Nature et objet*

Notre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 7 septembre 2016, la signature d'un contrat de travail avec Madame Anne-Marie Aurières-Perrin, mandataire sociale en sa qualité de Directrice Générale Déléguée de la Société jusqu'au 12 juin 2017, pour ses compétences techniques de Directrice du Développement et des Opérations de la Société.

- *Modalités*

Le contrat de travail a été conclu le 8 septembre 2016 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2016 pour une durée indéterminée moyennant des conditions économiques fixes et variables ainsi qu'un véhicule de fonction.

La rémunération brute perçue par Madame Anne-Marie Aurières-Perrin, sur la période du 1^{er} janvier au 12 juin 2017, pendant la durée de son mandat social et dans le cadre de son contrat de travail, s'est élevée à 172 662,00 euros.

Mandat exclusif d'asset management et de développement conclu avec la société CPF Asset Management en vigueur jusqu'au 12 juin 2017

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, société sœur de CPF Asset Management.

- *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration avait autorisé, lors de sa séance du 18 avril 2016, la signature d'un mandat exclusif d'asset management et de développement ayant pour objet la gestion des actifs immobiliers de la Société et la Maîtrise d'Ouvrage Délégué (MOD).

- *Modalités*

Ce mandat exclusif d'asset management et de développement, conclu le 2 mai 2016, visait les conditions et modalités de la mission d'asset management et de développement des actifs immobiliers à fournir par la société CPF Asset Management. Elle a été conclue pour une durée de trois années renouvelables automatiquement pour trois ans moyennant les honoraires suivants :

- pour les prestations d'asset management, une somme forfaitaire de 10 000 euros hors taxes par an et par immeuble,
- pour les prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée, une somme correspondant à 4% hors taxes du montant hors taxes des travaux et honoraires techniques des intervenants à l'opération.

Le montant facturé à la Société par la société CPF Asset Management au titre de cette convention pour la période du 1^{er} janvier au 12 juin 2017 s'élève à 42 750 euros hors taxes.

Ce mandat a été résilié par anticipation au jour de la réalisation de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par la Société, conformément au protocole conclu le 17 mai 2017. Celui-ci a été préalablement autorisé par votre Conseil d'administration réuni le 31 mars 2017 et approuvé par votre Assemblée générale mixte du 12 juin 2017, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 22 mai 2017.

Mandat de gestion locative et de commercialisation conclu avec la société Carrefour Property Gestion en vigueur jusqu'au 12 juin 2017

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, société sœur de Carrefour Property Gestion.

- *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration avait autorisé, lors de sa séance du 18 avril 2016, la signature d'un mandat de gestion locative et de commercialisation ayant pour objet la gestion de locaux commerciaux privatifs de l'ensemble des actifs immobiliers de la Société dont elle est propriétaire ou qu'elle occupe en vertu de droits détenus d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.

- *Modalités*

Ce mandat de gestion locative et de commercialisation, conclu le 2 mai 2016, visait les conditions et modalités de la mission de gestion locative et de commercialisation de la société Carrefour Property Gestion au travers notamment de la tenue d'un état locatif, de l'émission des avis d'échéance, la collecte du chiffre d'affaires, la négociation des conditions locatives et le renouvellement des baux, l'assistance de la Société dans la location de locaux. Ce mandat avait été conclu pour une durée d'une année renouvelable automatiquement pour une année moyennant la rémunération suivante :

- pour la commercialisation, une somme correspondant à 15% hors taxes du loyer minimum garanti tel que figurant dans le bail signé et 10% hors taxes des droits d'entrée perçus pour chaque bail signé,
- pour la gestion locative, une rémunération annuelle forfaitaire hors taxe fixée à 2,5% des loyers annuels nets perçus.

Le montant facturé à la Société par la société Carrefour Property Gestion au titre de cette convention pour la période du 1^{er} janvier au 12 juin 2017 s'élève à 49 248 euros hors taxes.

Ce mandat a été résilié par anticipation au jour de la réalisation de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par la Société, conformément au protocole conclu le 17 mai 2017. Celui-ci a été préalablement autorisé par votre Conseil d'administration réuni le 31 mars 2017 et approuvé par votre Assemblée générale mixte du 12 juin 2017, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 22 mai 2017.

B. Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés :

- a) par l'assemblée générale de votre Société du 12 juin 2017, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 22 mai 2017

Conclusion d'un mandat de gestion locative et d'asset management conclu avec la société Carrefour Property Gestion

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, société sœur de Carrefour Property Gestion.

- *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 31 mars 2017, et sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par la Société, la conclusion d'un mandat de gestion locative et d'asset management, et qui a pour objet la gestion locative et l'asset management de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par la Société post-fusion ou occupés par elle en vertu d'un bail à construction ou emphytéotique.

- *Modalités*

Ce mandat exclusif de gestion locative et d'asset management, conclu le 17 mai 2017, vise les conditions et modalités de la mission de gestion locative et d'asset management des actifs immobiliers à fournir par la société Carrefour Property Gestion. Il a été conclu pour une durée s'écoulant jusqu'au 31 décembre 2020, à compter de la date effective de la réalisation de la fusion, moyennant la somme forfaitaire fixée à 3,5% des loyers annuels hors taxes, hors charges et hors assurances, facturés et encaissés.

Le montant facturé à la Société par la société Carrefour Property Gestion au titre de cette convention, sur la période du 13 juin au 31 décembre 2017, s'élève à 85 907,36 euros hors taxes.

b) par l'assemblée générale des associés de la société Carmila SAS en date du 12 juin 2017, avant sa fusion-absorption par la Société

Dans le cadre de la fusion-absorption de Carmila SAS par la Société réalisée le 12 juin 2017, la Société a repris les droits et obligations de Carmila SAS au titre de conventions approuvées par les associés de cette dernière en application de l'article L. 227-10 du code de commerce.

- **Avenant à la convention Rénovations et Développements avec la société Carrefour**

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

- *Nature et objet*

Carmila SAS et Carrefour (agissant en leur nom et au nom et pour le compte de leurs filiales), souhaitant mettre en œuvre une stratégie de renforcement de l'attractivité des centres commerciaux et d'optimisation de leur valeur, ont conclu le 16 avril 2014 une convention de rénovations et de développements (la « Convention Rénovations et Développements »).

Le 3 mai 2017, Carmila SAS et Carrefour ont conclu un avenant à la Convention Rénovations et Développements afin :

- d'intégrer dans le périmètre des actifs couvert par la Convention Rénovations et Développements les nouveaux actifs acquis par le groupe Carmila en France, Italie et Espagne depuis le 16 avril 2014 ; et
- sous réserve de la réalisation de la fusion-absorption de Carmila SAS par la Société, (i) d'intégrer dans la Convention Rénovations et Développements les actifs détenus par la Société et les principes applicables aux opérations de développement et de rénovation relatives à ces actifs et (ii) de proroger la durée initiale de la Convention Rénovations et Développements jusqu'au 31 décembre 2027.

- *Modalités*

Dans ce cadre, huit accords ont été signés sur l'exercice 2017 entre Immobilière Carrefour et plusieurs sociétés du nouveau groupe Carmila ; ces opérations comprennent trois ventes classiques comprenant des droits à construction et divers lots, quatre accords de VEFA et une acquisition de titres.

Le 9 juin 2017, la SCI du Centre Commercial de Lescar s'est porté acquéreur auprès d'Immobilier Carrefour d'un volume et de droits à construire dans le cadre d'un projet d'extension. Le 30 novembre 2017, la Société a acquis auprès d'Immobilier Carrefour trois cellules commerciales pour 1 477 m², ainsi que Carmila France qui a également acquis une surface commerciale, toutes deux sur le site de Saran. Ces trois transactions ont été réalisées pour une valeur de 2,4 millions d'euros droits inclus.

Par ailleurs, la Société et Immobilier Carrefour ont signé le 22 décembre 2017 une promesse synallagmatique par laquelle la Société s'engage à acquérir et Immobilier Carrefour s'engage à vendre en VEFA un projet d'extension du site de Chalezeule (Besançon), pour un montant de 23,6 millions d'euros hors taxes. Carmila Crèche-sur-Saône SAS et Carmila Evreux SAS se sont également portés acquéreurs et Immobilier Carrefour vendeur d'extensions en VEFA sur leurs territoires respectifs les 23 et 28 juin 2017, pour des montants de 16 et 69,2 millions d'euros hors taxes. Le 22 décembre 2017, Carmila France s'est engagé à acquérir en VEFA l'extension du site d'Athis Mons auprès d'Immobilier Carrefour, vendeur, pour 21,3 millions d'euros.

Enfin, en décembre 2017, Carmila Holding Italia Srl a acquis auprès de Carrefour Property Italia Srl 49,90% des titres de Galleria Commerciale Nichelino Srl, société qui détient l'actif I Viali au sud de Turin, livré en octobre 2017.

- **Convention de mise à disposition de Monsieur Jacques Ehrmann**

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

- *Nature et objet*

Le Conseil d'administration de la société Carmila SAS a autorisé, lors de sa séance du 31 mars 2017, la conclusion avec Carrefour d'une nouvelle convention de mise à disposition de Monsieur Jacques Ehrmann.

Dans le cadre de la fusion-absorption de Carmila SAS par la Société réalisée le 12 juin 2017, la Société a repris les droits et obligations de Carmila SAS au titre de la convention de mise à disposition partielle de Monsieur Jacques Ehrmann, conclue avec la société Carrefour. Par ailleurs, la structure de rémunération de Monsieur Jacques Ehrmann, en qualité de Président-Directeur Général, a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 12 juin 2017.

- *Modalités*

Carmila SAS et Carrefour ont conclu, le 12 avril 2017, une convention de mise à disposition partielle d'une durée de quatre ans par laquelle Monsieur Jacques Ehrmann, salarié de Carrefour, est mis à disposition de Carmila SAS puis de la Société par Carrefour pour une partie de son activité évaluée à la moitié du temps que celui-ci consacre à l'ensemble de ses missions.

Pendant la durée de la mise à disposition, la Société remboursera à Carrefour la moitié des salaires versés à Monsieur Jacques Ehrmann, les charges sociales y afférentes et les frais professionnels remboursés à l'intéressé au titre de la mise à disposition. Compte tenu du fait que la fixation des objectifs de Monsieur Jacques Ehrmann intégrera, pendant toute la durée de la présente mise à disposition, des composantes liées à ses missions et à ses réalisations auprès de la Société, les salaires remboursés intégreront la part de la rémunération annuelle variable allouée à Monsieur Jacques Ehrmann à ce titre.

Le montant remboursé par la Société au titre de cette convention s'élève à 1 167 985,00 d'euros hors taxes pour l'exercice 2017.

- **Convention de prestations de services avec la société Carrefour**

- *Personne concernée*

La société CRFP 13 (société contrôlée par la société Carrefour), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

- *Nature et objet*

Carmila SAS et Carrefour ont conclu, le 16 avril 2014, un contrat de prestations de services d'une durée de cinq ans au titre duquel Carrefour met à disposition de Carmila SAS les compétences et moyens nécessaires, afin de l'assister en matière de comptabilité, consolidation fiscalité et suivi juridique, pour un honoraire global annuel de 62.000 euros hors taxes par année civile.

Le 17 mai 2017, Carmila SAS et Carrefour ont conclu un avenant à ce contrat, sous réserve de la réalisation de la fusion-absorption de Carmila SAS par la Société, afin de (i) porter le montant de l'honoraire annuel global à la somme de 102.000 hors taxes par année civile et (ii) proroger la durée initiale du contrat jusqu'au 31 décembre 2020.

Le montant facturé à la Société par la société Carrefour au titre de cette convention s'élève à 102 000 euros hors taxes pour l'exercice 2017.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2018

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

DELOITTE & ASSOCIES

Eric Ropert
Associé

Adrien Johner
Associé

Stéphane Rimbeuf
Associé