

<p><b>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 6 JUIN 2013</b></p>
---

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire à l'effet de vous proposer :

*A Caractère Ordinaire*

- *Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;*
- *Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;*
- *Affectation du résultat de l'exercice ;*
- *Ratification de la cooptation d'un administrateur ;*
- *Ratification de la cooptation d'un administrateur ;*
- *Nomination d'un administrateur ;*
- *Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société en application de l'article L.225-209 du Code de commerce.*

*A Caractère Extraordinaire*

- *Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions de la Société détenues par celle-ci ;*
- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou autres titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;*

- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou autres titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions ou de titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10 % du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou autres titres financiers donnant accès au capital ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou assimilés ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription.

## **I. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale**

### **1. Approbation des comptes 2012 et affectation du résultat (Résolutions n°1 à 3)**

#### **1.1 Commentaires sur les comptes consolidés**

##### **1.1.1 Revenus locatifs en 2012**

La Société a procédé à une acquisition d'actifs au cours de l'année 2012, un lot d'une galerie marchande à Besançon Chalezeule (25).

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 2 287 milliers d'Euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges les Eaux pour 77 milliers d'Euros et de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 210 milliers d'Euros.

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

##### **1.1.2 Charges opérationnelles**

Les charges opérationnelles représentent 645 milliers d'Euros et se décomposent en 557 milliers d'Euros d'honoraires, 9 milliers d'Euros de taxes et 79 milliers d'Euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître un gain de 13 690 milliers d'Euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges Les Eaux (+ 80 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de la SNC du Centre Commercial de Lescar (+ 1 551 milliers d'Euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Besançon Chalezeule (+ 140 milliers d'Euros)
- la variation de juste valeur du site de Mondeville (+ 11 919 milliers d'Euros)

La provision pour risques et charges de 473 milliers d'Euros correspond à un litige avec un locataire de la SNC Lescar.

L'exercice clos fait donc apparaître un résultat bénéficiaire de 10 152 milliers d'Euros.

### 1.1.3 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 49 190 milliers d'Euros. La Société affiche une dette sur compte courant de 6 234 milliers d'Euros au 31 décembre 2012.

## 1.2 Commentaires sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 77 milliers d'Euros correspondant au loyer du magasin de Forges les Eaux.

Les autres produits représentent la refacturation des impôts et taxes.

Les charges d'exploitation ressortent à 772 milliers d'Euros et se décomposent en 592 milliers d'Euros d'autres achats et charges externes, 142 milliers d'Euros d'impôts & taxes, 38 milliers d'Euros de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat financier est positif de 3 701 milliers d'Euros et se déduit principalement des résultats bénéficiaires sur 2012 de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 1 409 milliers d'Euros et d'une reprise de dotation aux provisions sur titres de la société SNC du Centre Commercial de Lescar pour 2 291 milliers d'Euros.

Le résultat exceptionnel négatif de 43 milliers d'Euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 38 milliers d'Euros et de produits et charges de cession d'actions propres de 5 milliers d'Euros.

L'impôt sur le résultat ressort à 251 milliers d'Euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat bénéficiaire de 2 728 milliers d'Euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 41 706 milliers d'Euros. Au 31 décembre 2012, la Société affiche une dette sur compte courant de 5 536 milliers d'Euros en application de la convention de trésorerie.

## 1.3 Affectation du résultat de l'exercice

Le Conseil d'administration vous propose 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 2 727 740,55 € Euros où la proposition d'affectation du résultat sera faite comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 2 727 740,55 Euros
- venant réduire le report à nouveau débiteur
- report à nouveau débiteur au 31.12.11 4.645.076,99 Euros
- total du report à nouveau débiteur 1.917.336,44 Euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 41,706 millions d'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.

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 :

<b>En euros</b>	<b>Dividende</b>	<b>Avoir fiscal</b>
Exercice 2009	Néant	Néant
Exercice 2010	Néant	Néant
Exercice 2011	Néant	Néant

## **2. Ratification de la cooptation de deux administrateurs et nomination d'un nouvel administrateur (Résolutions N°4 à 6)**

Nous vous proposons la ratification de la cooptation de 2 administrateurs :

- Monsieur Francis Mauger coopté par le Conseil d'administration le 18 juin 2012 en remplacement de Monsieur Pierre-Jean Sivigon et nommé Président-Directeur Général ;

Monsieur Francis Mauger (64 ans) est diplômé de l'Ecole hôtelière de Lausanne. Il a débuté sa carrière dans le secteur de l'hôtellerie et la restauration notamment chez Accor et Sodexho avant de rejoindre le groupe Casino en 1988 où il a exercé diverses fonctions de management pendant 20 ans. Directeur de l'Expansion de la Division Restauration Paris de 1988 à 1990, il prend en 1991 la Direction du Développement Groupe. En 1998, il devient Directeur Général Amérique du Sud, puis en 2003, Directeur Général de l'Amérique Latine.

Il intègre le groupe Carrefour en 2010 en tant que Directeur Réseau de Carrefour Property. Nommé Directeur Immobilier du Groupe Carrefour en 2011, Monsieur Francis Mauger est depuis mai 2012, Directeur Exécutif Développement et Immobilier Groupe.

- Monsieur Christophe Martin coopté par le Conseil d'administration le 28 août 2012 en remplacement de Monsieur Denis André.

Monsieur Christophe Martin (38 ans) est diplômé d'expertise comptable et de l'Université Paris-Dauphine. Il est Directeur Financier de Carrefour Property depuis septembre 2012. Il était précédemment Directeur Financier de Carrefour au Brésil et a exercé diverses fonctions financières au sein du Groupe Carrefour depuis 2001. Il a débuté sa carrière chez KPMG Audit en 1998.

Ces 2 administrateurs ont été cooptés pour la durée du mandat restant à courir de leur prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Nous vous proposons la nomination d'un cinquième administrateur, Monsieur Yves Cadelano qui exercerait ses fonctions jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Monsieur Yves Cadelano (44 ans) a débuté sa carrière au sein du Stade de France, puis chez Disneyland Paris, avant de rejoindre le Club Méditerranée où il a été Directeur des études en charge de la restructuration et revalorisation des sites, et membre du Comité de direction générale du Club Med Gym. En 2004, Monsieur Yves Cadelano rejoint le Groupe Casino en tant que Directeur adjoint de la maîtrise d'ouvrage au sein de l'Immobilière. Il devient en 2006 Directeur général adjoint de Mercialis en charge de la valorisation et du marketing. Depuis juin 2012, Yves Cadelano est Directeur Général de Carrefour Property France.

## **3. Autorisations financières à consentir au Conseil d'administration (Résolutions N°7 à 15)**

Il vous est proposé d'accorder, conformément aux possibilités offertes par les dispositions du Code de commerce, certaines autorisations financières au Conseil d'administration. L'ensemble de ces délégations permettra notamment au Conseil d'administration de se donner les moyens nécessaires à la mise en place de la stratégie de la Société avec éventuellement la perspective du financement ou du refinancement de développements ultérieurs.

Ces nouvelles délégations auront notamment pour conséquence de mettre fin aux délégations de compétences et de pouvoirs conférées par les Assemblées Générales du 23 juin 2011 et 20 juin 2012.

Nous vous proposons :

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (durée : 18 mois – montant maximum : 10% du capital) et délégation à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues (durée de la délégation : 26 mois – montant maximum : 10% par période de 24 mois) (Résolutions n° 7 et 8) ;*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de titres financiers donnant accès au capital (durée de la délégation: 26 mois – montant nominal maximal de l'augmentation de capital : 2 millions d'euros – montant nominal des titres financiers représentatifs de droits ou de créances : 20 millions d'euros) (Résolution n°9) ;*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de titres financiers donnant accès au capital, par offre au public (durée de la délégation : 26 mois – montant nominal maximal de l'augmentation de capital : 2 millions d'euros – montant nominal des titres financiers représentatifs de droits ou de créances : 20 millions d'euros) (Résolution n°10) ;*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (durée de la délégation : 26 mois) (Résolution n°11). Cette possibilité d'augmenter le nombre de titres à émettre permettrait de donner un surcroît de flexibilité à la Société.*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de fixer 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 ( durée de la délégation : 26 mois) (Résolution n°12) .*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ou des titres financiers 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 titres financiers donnant accès au capital (durée de la délégation : 26 mois – plafond : 10% du capital) (Résolution n° 13).*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou assimilés (durée de la délégation : 26 mois – montant nominal maximal de l'augmentation de capital : 2 millions d'euros) (Résolution n° 14) .*

- *Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (durée de la délégation : 26 mois – montant nominal maximal de l'augmentation de capital : 60 000 euros) (Résolution n° 15).*

Le Conseil d'administration appelle également votre attention sur le fait que les résolutions n° 10, 11, 12, 13 et 14 décrites ci-dessus emporteraient ou, s'agissant de la résolution n° 11, pourrait emporter renonciation des actionnaires à leurs droits préférentiels de souscription conformément et dans les conditions prévues par la loi. Cette suppression du droit préférentiel de souscription est nécessaire pour donner à la Société toute flexibilité pour la mise en œuvre des modalités de financement de ses activités. S'agissant spécifiquement de la résolution 11 ci-dessus, le Conseil d'administration appelle également votre attention sur le fait que toute augmentation du nombre de titres à émettre aura, en cas d'augmentation du capital sans droit préférentiel de souscription, un effet dilutif supplémentaire pour les actionnaires ou, en cas d'augmentation du capital avec droit préférentiel de souscription, pourra avoir un effet dilutif pour les actionnaires qui décideront de ne pas exercer leurs droits préférentiels de souscription aux titres supplémentaires à émettre.

## **II. Recommandations du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration vous recommande de voter en faveur de chacune des résolutions qui vous sont proposées, à l'exception de la résolution relative à la délégation de compétence pour décider l'augmentation du capital social réservée aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise (voir la résolution n° 14 décrite ci-dessus). En effet, cette dernière résolution ne vous est proposée que par application de la loi et ne serait que d'une utilité limitée dans la mesure où le Groupe n'emploie à ce jour aucun salarié.

Le Président du Conseil d'administration  
Francis Mauger