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

DELOITTE & ASSOCIES
6, place de la pyramide
92908 Paris La Défense Cedex
France

Carmila S.A.

Société Anonyme

58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Capital social : €.819.370.170

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 2018

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

DELOITTE & ASSOCIES
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex
France

Carmila S.A.

Siège social : 58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Capital social : €.819.370.170

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 2018

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 conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante, conclue au cours de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration :

Convention de mise à disposition de Monsieur Sébastien Vanhoove par la société Carrefour Management

- *Personne concernée*

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

- *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 27 juillet 2018, la conclusion avec Carrefour Management d'une convention de mise à disposition de Monsieur Sébastien Vanhoove. Votre Conseil d'administration a par ailleurs réitéré son autorisation lors de sa séance du 13 février 2019, dans les conditions de l'autorisation initiale.

- *Modalités*

Les sociétés Carmila SA et Carrefour Management ont conclu, le 1er août 2018, une convention de mise à disposition partielle d'une durée de quatre ans par laquelle Monsieur Sébastien Vanhoove, salarié de Carrefour Management, est mis à disposition de la Société, afin d'exercer une mission opérationnelle au service de la Société. Cette mission spécifique occupera 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 la société Carrefour Management la moitié des salaires versés à Monsieur Sébastien Vanhoove, 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 Sébastien Vanhoove intègrera, 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 Sébastien Vanhoove à ce titre.

Au titre de l'année 2018, cette convention a donné lieu à une charge de 101 797 euros hors taxes dans les comptes de Carmila SA.

- *Motifs justifiant de son intérêt pour la Société*

Votre Conseil d'administration a considéré qu'il était dans l'intérêt de la Société de conclure cette convention qui permet ainsi de faire bénéficier la Société de la compétence, de l'expérience et des connaissances de Monsieur Sébastien Vanhoove.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

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

  - *Personne concernée*

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

  - *Nature et objet*

Votre Conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 31 mars 2017, la conclusion d'un mandat de gestion locative et d'asset management qui a pour objet la gestion locative et l'asset management de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par la Société 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 du 12 juin 2017 jusqu'au 31 décembre 2020, moyennant la somme forfaitaire fixée à 3,5% des loyers annuels hors taxes, hors charges et hors assurances, facturés et encaissés.

Au titre de l'année 2018, ce mandat a donné lieu à une charge de 419 619 euros hors taxes dans les comptes de Carmila SA.

- **Convention Rénovations et Développements avec la société Carrefour SA**

  - *Personne concernée*

CRFP 13 (société indirectement 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 d'un avenant à la Convention Rénovations et Développements conclue entre Carmila SAS et Carrefour SA le 16 avril 2014. L'assemblée générale ordinaire de la société Carmila SAS du 12 juin 2017 a approuvé la conclusion de cet avenant.

Dans le cadre de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par la Société réalisée le 12 juin 2017, cette dernière a repris les droits et obligations de la société Carmila SAS au titre de la Convention Rénovations et Développements conclue avec la société Carrefour SA.

- *Modalités*

Les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA (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, les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA ont conclu un avenant à la Convention Rénovations et Développements afin de :

- 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
- 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 proroger la durée initiale de la Convention Rénovations et Développements jusqu'au 31 décembre 2027.

Dans ce cadre, un accord a été signé le 27 juin 2018 par lequel Carmila Nice s'est porté acquéreur auprès d'Immobilière Carrefour d'une extension de la galerie marchande en l'état futur d'achèvement pour un montant de 117,6 millions d'euros toutes taxes comprises.

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

- *Personne concernée*

CRFP 13 (société indirectement 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 la société Carrefour SA 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, cette dernière 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 SA. 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*

Les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA 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 SA 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 SA 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 intègrera, 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.

Au titre de l'année 2018, cette convention a donné lieu à une charge de 1 164 198 euros hors taxes dans les comptes de Carmila SA.

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

  - *Personne concernée*

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

  - *Nature, objet et modalités*

Dans le cadre de la fusion-absorption de la société Carmila SAS par la Société réalisée le 12 juin 2017, cette dernière a repris les droits et obligations de la société Carmila SAS au titre d'une convention de prestations de services conclue avec la société Carrefour SA.

Les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA ont conclu, le 16 avril 2014, une convention de prestation de services d'une durée de cinq ans au titre duquel la société Carrefour SA 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, les sociétés Carmila SAS et Carrefour SA ont conclu un avenant à ce contrat, afin de (i) porter le montant global des honoraires annuels 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 SA au titre de cette convention s'élève à 102 000 euros hors taxes pour l'exercice 2018.

Paris La Défense, le 5 avril 2019

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A. DELOITTE & ASSOCIES

Eric Ropert
Associé

Adrien Johner
Associé

Stéphane Rimbeuf
Associé