

<p>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE, EXTRAORDINAIRE) DU 20 JUIN 2012</p>
--

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire, Extraordinaire) à l'effet de vous proposer :

A titre Ordinaire :

- *Lecture des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes ;*
- *Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;*
- *Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;*
- *Affectation du résultat de l'exercice ;*
- *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 titre 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 ;*
- *Modification du texte des articles 10 et 18 des statuts de la Société.*

I. Résolutions proposées à l'Assemblée Générale

1. Approbation des comptes 2011 et affectation du résultat (Résolutions n°1 à 3)

1.1 Commentaires sur les comptes consolidés

1.1.1 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.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.2 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.

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 1.836.484,16 Euros où la proposition d'affectation du résultat vous est 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 vous propose de ne pas distribuer de dividende.

En application de la Loi, le Conseil d'administration vous rappelle 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

2. Autorisations financières à consentir au Conseil d'administration (Résolutions N°4 à 5)

Afin de maintenir la flexibilité de la gestion du capital de la Société, conformément aux possibilités offertes par les dispositions du Code de commerce, le Conseil d'administration vous propose de lui consentir deux nouvelles autorisations financières.

Ces nouvelles délégations auront notamment pour conséquence de mettre fin aux deux délégations de compétences et de pouvoirs conférées par l'Assemblée Générale du 23 juin 2011.

Le Conseil d'administration vous propose :

- *une 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 une délégation à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues (durée de la délégation : 18 mois – montant maximum : 10% par période de 24 mois).*

3. Modification du texte des articles 10 et 18 des statuts de la Société (Résolution N°6)

Le Conseil d'administration vous propose de supprimer le 4^{ème} alinéa de l'article 10 des statuts lié au regroupement des actions, qui est désormais achevé.

Afin de mettre les statuts de la Société en harmonie avec les nouvelles dispositions législatives en matière de représentation des actionnaires, le Conseil d'administration vous propose la modification suivante:

ARTICLE 18. DROIT D'ACCES – REPRESENTATION

(...)

18.2 Tout actionnaire peut se faire représenter selon les modalités et conditions prévues par la Loi.

Le reste de l'article demeure inchangé.

II. Recommandations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration vous recommande de voter en faveur de chacune des résolutions qui vous sont proposées.

Le Président du Conseil d'administration
Pierre Jean SIVIGNON