
CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT

Société Anonyme au capital de 5.312.836 €
Siège social : 66, avenue Charles de gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine
381 844 471 RCS Nanterre

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 23 JUIN 2014**

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre Ordinaire :

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Distribution exceptionnelle de prime d'émission ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Francis Mauger ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Franck Tassan ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Christophe Martin ;
- Approbation des conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'intervenir sur les actions de la Société.

A titre Extraordinaire :

- Augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves et primes et élévation de la valeur nominale des actions ;
- Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital de la Société et modification corrélative des statuts ;
- 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 ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

-
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
 - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, , avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
 - Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social par an, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale ;
 - Délégation de compétence à donner 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 ;
 - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés ;
 - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Les documents sociaux, comptes, rapports ou autres documents et renseignements s'y rapportant vous ont été communiqués ou ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Les Commissaires aux comptes de la Société vous feront part dans leur rapport sur les comptes annuels, dont lecture vous sera donnée à la suite du présent rapport, du résultat de leurs investigations sur les comptes qui vous sont présentés.

1. APPROBATION DES COMPTES 2013 ET AFFECTATION DU RESULTAT

1.1 Commentaires sur les comptes consolidés

1.1.1 Revenus locatifs en 2013

Le parc d'activités commerciales de Mondevillage d'une superficie de 43.790 m² à Mondeville (14120) est ouvert depuis le 30 octobre 2013.

Le projet de développement de Salaise-sur-Sanne (38) permettra une extension de la galerie marchande d'environ 5 500 m² pour une ouverture prévue en fin d'année 2014.

Le terrain de Quétigny (21) a comme projet la création d'un parc d'activités commerciales de 5 moyennes surfaces et d'une surface de restauration. Son ouverture est également prévue pour la fin de l'année 2014.

Dans le cadre du projet du groupe Carrefour visant à la création d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe, la Société a saisi cette opportunité et s'est engagée en janvier 2014 à céder à cette société, sous certaines conditions suspensives, l'actif de Mondevillage et les titres de la Société du Centre Commercial de Lescar sur la base des valeurs d'expertise (droits inclus) au 30 septembre 2013, soit 43,5 millions d'euros pour Mondevillage et 37,0 millions d'euros pour la Société du Centre Commercial de Lescar.

La cession effective de ces actifs a été réalisée le 16 avril 2014.

Le Conseil d'administration de la Société, lors de sa séance du 7 mars 2014, avait mandaté la société Détrayat Associés, en qualité d'expert indépendant, à l'effet d'apprécier les conditions financières des cessions de l'actif de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar à une société liée au groupe Carrefour et de confirmer le caractère équitable de cette opération pour la Société. Dans son rapport en date du 11 avril 2014, Détrayat Associés a conclu que le prix (droits inclus) de 43,5 millions d'euros pour Mondevillage et 37,0 millions d'euros pour la Société du Centre Commercial de Lescar est équitable, d'un point de vue financier, pour les actionnaires de la Société.

Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice 2013 font apparaître en « activités abandonnées » les principales données comptables et financières afférentes à ces deux actifs cédés.

Ces deux actifs représentant une part importante du patrimoine de la Société, le groupe Carrefour, actionnaire de contrôle de la Société, a informé l'Autorité des marchés financiers (AMF) de ce projet et déposera, après l'Assemblée générale annuelle de la Société, un projet d'offre publique de retrait en application de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF. Cette offre sera faite à un prix cohérent avec l'actif net réévalué par action de la Société post cession de ces actifs et après prise en compte des éventuelles distributions, et ne sera pas suivie d'un retrait obligatoire.

Les comptes consolidés de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 197 milliers d'euros correspondant aux revenus locatifs provenant du magasin de Forges-les-Eaux pour 81 milliers d'euros, du lot de Besançon pour 35 milliers d'euros et de l'ensemble immobilier de Salaise-sur-Sanne pour 81 milliers d'euros.

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

La marge immobilière s'élève, au 31 décembre 2013, à 3.901 milliers d'euros. Elle résulte des produits de cession des lots vendus à des tiers dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement du site de Mondevillage.

1.1.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles représentent 417 milliers d'euros et se décomposent en 195 milliers d'euros d'honoraires, 76 milliers d'euros de taxes et 146 milliers d'euros d'autres charges opérationnelles.

Le solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement fait apparaître un gain de 5.948 milliers d'euros correspondant à :

- la variation de juste valeur du site de Forges-les-Eaux (+ 25 milliers d'euros) ;
- la variation de juste valeur du site de Besançon Chalezeule (- 84 milliers d'euros)
- la variation de juste valeur du site de Salaise-sur-Sanne (+ 3.624 milliers d'euros)

-
- la variation de juste valeur du site de Quetigny (+ 2.382 milliers d'euros)

Le résultat net des activités poursuivies s'élève à 6.689 milliers d'euros.

Le résultat net des activités abandonnées s'élève à 4.641 milliers d'euros et correspond au résultat des sites de Mondevillage et de la Société du Centre Commercial de Lescar que la Société s'est engagée à céder, sous certaines conditions suspensives, dans le cadre de la création par le groupe Carrefour d'une société regroupant des centres commerciaux attenants à ses hypermarchés en Europe.

L'exercice clos au 31 décembre 2013 fait donc apparaître un résultat net bénéficiaire de 11.331 milliers d'euros.

1.1.3 Structure financière de la Société

Les fonds propres de la Société sont positifs et s'élèvent à 60.516 milliers d'euros. La Société affiche une dette sur compte courant de 19.401 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

1.2 Commentaires sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux de la Société font apparaître un chiffre d'affaires de 853 milliers d'euros correspondant au loyer du magasin de Forges-les-Eaux pour 81 milliers d'euros, au site de Mondevillage pour 489 milliers d'euros, du lot de Besançon pour 35 milliers d'euros, de 19 milliers d'euros pour l'ensemble immobilier de Salaise-sur-Sanne ainsi qu'à une refacturation de charges pour 229 milliers d'euros.

Les productions stockée/immobilisée correspondent aux produits de cession des lots de Vente en l'état futur d'achèvement du site de Mondevillage.

Les autres produits représentent la refacturation des impôts et taxes, des cotisations et de la publicité.

Les charges d'exploitation ressortent à 19.922 milliers d'euros et se décomposent en 19.472 milliers d'euros d'autres achats et charges externes, 222 milliers d'euros d'impôts et taxes, 228 milliers d'euros de dotations aux amortissements et provisions.

Le résultat financier est positif de 1.857 milliers d'euros et résulte des résultats bénéficiaires sur 2013 de la SNC du Centre Commercial de Lescar pour un montant de 1.988 milliers d'euros, d'une dotation aux provisions sur titres de la société SNC du Centre Commercial de Lescar pour 97 milliers d'euros et de charges d'intérêts de comptes courants pour 34 milliers d'euros.

Le résultat exceptionnel négatif de 134 milliers d'euros se compose d'une dotation aux amortissements dérogatoires d'un montant de 126 milliers d'euros et de produits et charges de cession d'actions propres de 8 milliers d'euros.

L'impôt sur le résultat ressort à 238 milliers d'euros.

L'exercice clos fait, en conséquence, apparaître un résultat bénéficiaire de 2.622 milliers d'euros.

Les fonds propres de la Société s'élèvent à 44.453 milliers d'euros. Au 31 décembre 2013, la Société affiche une dette sur compte courant de 19.093 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 2.621.773,94 euros et de l'affectation du résultat comme suit :

Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice 2013	2.621.773,94 euros
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2012	(1.917.336,44) euros
Total du bénéfice distribuable	704.437,50 euros

Affectation :

Dotation à la réserve légale	35.221,87 euros
Affectation au report à nouveau	669.215,63 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 44.453,2 milliers d'Euros.

Le Conseil d'administration propose de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2013.

Conformément aux dispositions légales, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices précédents et les revenus distribués éligibles ou non à l'abattement visé à l'article 243 bis du Code général des impôts ont été, par action, les suivants :

En euros	Dividende	Revenus distribués
Exercice 2010	Néant	Néant
Exercice 2011	Néant	Néant
Exercice 2012	Néant	Néant

2 DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE DE PRIMES

Compte tenu du produit net de cession de l'actif de Mondevillage et des titres de la Société du Centre Commercial de Lescar perçu par la Société au mois d'avril 2014 et de la situation de trésorerie de la Société, le Conseil propose de procéder à une distribution exceptionnelle d'une somme de 15.938.508 euros, soit 6 euros par action, intégralement prélevée sur le compte « *Prime d'émission, de fusion, d'apport* ».

3 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS

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

Nous vous proposons de renouveler les mandats de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin, Monsieur Francis Mauger, Monsieur Franck Tassan et Monsieur Christophe Martin en qualité d'administrateurs, lesquels prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

4 AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR VOIE D'INCORPORATION DE RESERVES ET PRIMES

Cette proposition est destinée à permettre à la Société de remplir l'un des critères requis en vue de pouvoir opter pour le régime fiscal des SIIC, à savoir disposer d'un capital social d'un minimum de 15.000.000 d'euros. Cette opération serait sans incidence sur la valeur globale des capitaux propres de la Société, ni leur valeur par action, et n'aurait aucun impact dilutif pour les actionnaires.

Nous vous invitons à consulter le Document de Référence 2013 de la Société comportant le rapport de gestion pour ce qui concerne la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours.

Nous vous proposons donc d'augmenter le capital social de 10.625.672 euros pour le porter de 5.312.836 euros à 15.938.508 euros, par voie d'incorporation :

- du compte « *Report à nouveau* », à concurrence de la totalité de son montant, soit 669.215,63 euros ;
- du compte « *Prime d'émission, de fusion, d'apport* », à concurrence d'un montant de 9.956.456,37 euros ;

soit un total de 10.625.672 euros.

Cette augmentation de capital serait réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale unitaire des actions existantes qui serait ainsi portée de 2 euros à 6 euros.

Si vous adoptez cette résolution, nous vous proposons de procéder à la modification corrélative de l'article 6 « Capital » des statuts.

5 AUTORISATIONS FINANCIERES A CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 l'Assemblée Générale du 6 juin 2013.

Nous vous proposons d'adopter les projets de résolutions suivants emportant délégation de compétence au Conseil :

- (a) à l'effet de décider de toute augmentation de capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond d'une valeur nominale de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros et dans la limite d'un plafond de 100.000.000 (cent millions) d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital. Il est précisé (x) que les plafonds susmentionnés sont des plafonds globaux sur lesquels s'imputeront les utilisations des délégations de compétence présentées aux paragraphes (b) à (f) et (y) que les plafonds prévus aux paragraphes (b) à (f) ne pourront excéder les plafonds susmentionnés.
- (b) à l'effet de décider de toute augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public, d'actions et/ou d'autres valeurs

-
- mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros et dans la limite d'un plafond en nominal de 100.000.000 (cent millions) d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital. Ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux susmentionnés au paragraphe (a).
- (c) à l'effet de décider de toute augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, d'actions et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond (x) de 20% du capital social au cours d'une même période annuelle et (y) des plafonds fixés au paragraphe (a), et dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital. Ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux susmentionnés au paragraphe (a).
- (d) à l'effet de fixer, dans la limite de 10% du capital social par an en ce compris les émissions réalisées en vertu du paragraphe (e), le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, décidées sur le fondement des paragraphes (b) et (c), étant précisé qu'il vous est proposé que le prix soit fixé selon les modalités ci-après :
- le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée du cours de l'action sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris au cours des trois séances de bourse précédant la décision de fixation du prix éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital autres que des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
- (e) 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 décidées en application des paragraphes (a) à (d) ci-dessus. Cette possibilité d'augmenter le nombre de titres à émettre permettrait de donner un surcroît de flexibilité à la Société.
- (f) à l'effet de décider de toute augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite d'un plafond (x) de 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil de la présente délégation) et (y) du plafond fixé au paragraphe (a), et dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 (cinquante millions) d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital. Ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux susmentionnés au paragraphe (a).
- (g) à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés dans la limite d'un plafond en nominal de 20.000.000 (vingt millions) d'euros. Ce
-

plafond, en cas d'utilisation de cette délégation, ne viendrait s'imputer sur aucun plafond global d'augmentation de capital.

- (h) à l'effet d'acheter ou faire acheter un nombre d'actions de la Société n'excédant pas, à quelque moment que ce soit, 10% des actions composant le capital de la Société, le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de cette autorisation serait fixé à 25 euros et le montant global affecté au programme de rachat d'actions ne pourrait excéder 5.100.000 euros.
- (i) à l'effet de réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci en conséquence de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions, dans la limite de 10% du capital social de la Société par période de 24 mois, et à réduire corrélativement le capital social.

Aux plafonds des augmentations de capital visées aux paragraphes (a) à (g) s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles.

Ces délégations annuleraient et remplaceraient à hauteur de la partie non encore utilisée toutes délégations antérieures ayant le même objet.

Les délégations visées aux paragraphes (a) à (g) seraient consenties pour une durée de vingt-six (26) mois et celles visées aux paragraphes (h) et (i) pour une durée de dix-huit (18) mois

Le Conseil d'administration appelle également votre attention sur le fait que certaines résolutions décrites aux paragraphes ci-dessus emporteraient ou pourraient 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 décrite au paragraphe (e) 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.

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

Le Conseil d'administration