



CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT

Société anonyme au capital de 15.938.508,00 euros
Siège social : 58 avenue Emile Zola – 92100 Boulogne-Billancourt
381 844 471 R.C.S. Nanterre

NOTE D'OPERATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 36.011.039,40 euros par émission de 1.660.260 actions nouvelles au prix de 21,69 euros, à raison de 5 actions nouvelles pour 8 actions existantes.

Période de souscription : du 24 mars 2016 au 6 avril 2016 inclus.



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») a apposé le visa n°16-089 en date du 22 mars 2016 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») visé par l'AMF est composé :

- (i) du document de référence de la société Carrefour Property Development, relatif à son exercice clos le 31 décembre 2015, déposé auprès de l'AMF le 22 mars 2016 sous le numéro D.16-0181 (le « **Document de Référence** ») ;
- (ii) de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») ; et
- (iii) du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Carrefour Property Development, 58 avenue Emile Zola – 92100 Boulogne-Billancourt, ainsi que sur les sites Internet de la Société (www.carrefourpropertydevelopment.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

Chef de File



AVERTISSEMENT

Dans la Note d'Opération, les expressions « **Carrefour Property Development** », la « **Société** » ou l'« **Emetteur** » désignent la société Carrefour Property Development.

La Note d'Opération et le résumé du Prospectus ont été respectivement établis sur la base des annexes III et XXII du règlement européen (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 (tel que modifié).

Informations prospectives

La Note d'Opération contient des indications sur les objectifs de la Société ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications et déclarations sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes tels que « *croire* », « *s'attendre à* », « *pouvoir* », « *estimer* », « *avoir l'intention de* », « *envisager de* », « *anticiper* », « *devoir* », ainsi que d'autres termes similaires. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs et de ces déclarations prospectives dépend de circonstances ou de faits, notamment extérieurs à l'Emetteur, qui pourraient ou non se produire dans le futur. Ces déclarations prospectives et ces informations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations de la Société soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent inclure les évolutions de la conjoncture économique et commerciale, de la réglementation, ainsi que les facteurs de risque exposés au paragraphe 5 du Rapport de Gestion du Conseil d'administration figurant à la section 9.2 du Document de Référence.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits au paragraphe 5 du Rapport de Gestion du Conseil d'administration figurant à la section 9.2 du Document de Référence, ainsi que ceux décrits au paragraphe 2 de la Note d'Opération avant de prendre une décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur l'activité, la situation financière, les résultats de la Société, sa capacité à réaliser ses objectifs ou la valeur des titres de la Société.

SOMMAIRE

RESUME DU PROSPECTUS	5
1 PERSONNES RESPONSABLES	20
1.1 Responsable du Prospectus.....	20
1.2 Attestation du responsable du Prospectus.....	20
1.3 Responsable de l'information financière	20
2 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OFFRE	20
3 INFORMATIONS DE BASE	22
3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net.....	22
3.2 Capitaux propres et endettement	22
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	23
3.4 Raison de l'émission et utilisation du produit	24
4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ETRE ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR Euronext Paris.....	24
4.1 Nature, catégorie et jouissance des actions nouvelles admises à la négociation	24
4.2 Droit applicable et tribunaux compétents	24
4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions	24
4.4 Devise d'émission.....	25
4.5 Droits attachés aux actions nouvelles	25
4.6 Autorisations	29
4.7 Date prévue d'émission des titres	32
4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles	32
4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques	32
4.10 Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	33
4.11 Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français	33
5 CONDITIONS DE L'OFFRE.....	37
5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	37
5.2 Plan de distribution et allocation des actions nouvelles	42

5.3	Prix de souscription	47
5.4	Placement et prise ferme.....	47
6	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION	49
6.1	Admission aux négociations	49
6.2	Place de cotation	49
6.3	Offres simultanées d'actions de la Société	49
6.4	Contrat de liquidité.....	49
6.5	Stabilisation - Interventions sur le marché	49
7	DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE.....	49
8	DEPENSES LIEES A L'EMISSION	50
9	DILUTION	50
9.1	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres	50
9.2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....	50
10	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	52
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	52
10.2	Responsables du contrôle des comptes	52
10.3	Rapport d'expert	53
10.4	Information provenant de tiers.....	53
10.5	Mise à jour de l'information concernant la Société.....	53

RESUME DU PROSPECTUS

Visa n°16-089 en date du 22 mars 2016 de l'AMF

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'« **Eléments** », qui sont présentés en cinq sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

SECTION A – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
A.2	Consentement de l'Emetteur sur l'utilisation du prospectus	Sans objet.
SECTION B – EMETTEUR		
B.1	Dénomination sociale et nom commercial	<p>Dénomination sociale : Carrefour Property Development</p> <p>Il sera proposé aux actionnaires, lors de l'assemblée générale mixte qui se tiendra le 26 mai 2016, de changer la dénomination sociale de la Société pour « Cardety ».</p>
B.2	Siège social/ Forme juridique/Droit	<p>Siège social : 58 avenue Emile Zola – 92100 Boulogne-Billancourt</p> <p>Forme juridique : société anonyme de droit français à Conseil d'administration, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 381 844 471.</p>

	applicable/Pays d'origine	Droit applicable : droit français Pays d'origine : France
B.3	Nature des opérations et principales activités	<p>La Société est une société foncière cotée, bénéficiant du régime d'imposition des sociétés d'investissement immobilières cotées (SIIC) et ayant pour principales activités le développement, l'acquisition et la gestion de parcs d'activités commerciales et de lots de galeries marchandes.</p> <p>Actifs</p> <p>A la date du Prospectus, la Société détient un portefeuille hors droits estimé à 66,8 millions d'euros composé de 8 actifs localisés à Mondeville (14), Dijon Quétigny (21), Besançon Chalezeule (25), Salaise-sur-Sanne (38), Nanteuil-les-Meaux (77), Saran (45) et Epinay-sur-Orge (91). Ces actifs représentent 22.310 m² de surface commerciale et 53 lots commerciaux.</p> <p>La valeur du portefeuille hors droits de la Société au 31 décembre 2015 est estimée à 66,8 millions d'euros, en progression de 9,0% (et de 5,8% à périmètre constant) par rapport au 31 décembre 2014.</p> <p>L'actif net réévalué (ANR) triple net EPRA de la Société au 31 décembre 2015 est de 21,69 euros par action, en progression de 13,2% par rapport à celui du 31 décembre 2014.</p> <p>Organisation opérationnelle</p> <p>La Société assure la gestion immobilière de ces actifs, dont elle a tiré l'essentiel de ses revenus locatifs en 2015.</p> <p>La société Carrefour Property Gestion assure la gestion locative et une mission de commercialisation des actifs immobiliers détenus par la Société.</p> <p>La gestion technique et immobilière du Parc d'Activités Commerciales de Dijon Quétigny a été confiée à Klépierre Management, cette société étant déjà gestionnaire du centre commercial mitoyen.</p> <p>La gestion technique et immobilière du Parc d'Activités Commerciales de Nanteuil-les-Meaux a été confiée à Carrefour Property Gestion, cette société étant déjà gestionnaire du centre commercial de Nanteuil-les-Meaux.</p> <p>La société CPF Asset Management assure l'<i>asset management</i> et le développement des actifs immobiliers détenus par la Société.</p>
B.4.a	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'Emetteur et ses secteurs d'activité	<p>Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société a opté, en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, en faveur du régime d'imposition des sociétés d'investissement immobilières cotées (SIIC), avec effet au 1^{er} janvier 2015.</p> <p>Par ailleurs, au cours du même exercice, la Société a procédé à (i) l'acquisition d'actifs immobiliers localisés sur les communes d'Epinay-sur-Orge (pour un montant d'environ 0,2 million d'euros droits inclus) et de Nanteuil-les-Meaux (pour un montant d'environ 2,2 millions d'euros droits inclus) et (ii) la cession d'actifs situés à Mondevillage (pour un montant d'environ 2,7 millions d'euros toutes taxes comprises) et Forges-les-Eaux (pour un montant d'environ 1,1 million d'euros droits inclus). Enfin, la Société a procédé à la commercialisation de ses actifs situés à Mondevillage et Epinay-sur-Orge.</p>

		<p>La Société entend poursuivre sa stratégie de valorisation de son patrimoine, de développement et d'investissement sélectif.</p> <p>Dans ce cadre, la Société va se porter acquéreur d'un portefeuille de 6 actifs, représentant un total de 16.200 m² et 81 lots commerciaux, pour un montant total de 26,7 millions d'euros (droits inclus).</p>																																													
B.5	Description du groupe auquel appartient l'Emetteur	<p>A la date du présent Prospectus, la Société est indirectement contrôlée par Carrefour SA qui détient, par l'intermédiaire de la société CRFP 13 (filiale à 100% de Carrefour SA), 58,03% du capital et des droits de vote de la Société.</p> <p>A la date du Prospectus, la Société ne détient pas de filiale.</p>																																													
B.6	Actionnariat	<p>Au 29 février 2016 et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société ressortait comme suit :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnariat</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital</th> <th>Nombre de droits de vote</th> <th>% de droits de vote⁽³⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CRFP 13 (Carrefour SA) ⁽¹⁾</td> <td>1.541.412</td> <td>58,03%</td> <td>1.541.412</td> <td>58,03%</td> </tr> <tr> <td>Delta Immo – Swiss Life REIM ⁽²⁾</td> <td>318.770</td> <td>12,00%</td> <td>318.770</td> <td>12,00%</td> </tr> <tr> <td>SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM ⁽²⁾</td> <td>52.900</td> <td>1,99%</td> <td>52.900</td> <td>1,99%</td> </tr> <tr> <td>Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM</td> <td>318.770</td> <td>12,00%</td> <td>318.770</td> <td>12,00%</td> </tr> <tr> <td>Primonial CapImmo</td> <td>52.900</td> <td>1,99%</td> <td>52.900</td> <td>1,99%</td> </tr> <tr> <td>Public</td> <td>361.920</td> <td>13,62%</td> <td>361.920</td> <td>13,62%</td> </tr> <tr> <td>Auto détention</td> <td>9.746</td> <td>0,37%</td> <td>9.746</td> <td>0,37%</td> </tr> <tr> <td>Nombre total d'actions</td> <td>2.656.418</td> <td>100,00%</td> <td>2.656.418</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Y compris les actions prêtées aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat</i></p> <p><i>(2) Les sociétés Delta Immo – Swiss Life REIM et SwissLife Dynapierre – Swiss Life REIM ont déclaré agir de concert</i></p> <p><i>(3) Droits de vote théoriques (nombre total de droits de vote attachés au nombre total d'actions, incluant les actions auto-détenues et privées de droit de vote)</i></p> <p>Contrôle de l'Emetteur</p> <p>A la date du Prospectus, Carrefour SA détient le contrôle de la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.</p> <p>Personnes détenant directement ou indirectement un pourcentage du capital social ou des droits de vote devant être notifié en application des dispositions législatives et réglementaires applicables</p> <p>A la connaissance de la Société, à la date du Prospectus, seules les sociétés CRFP 13, Delta Immo – Swiss Life REIM et Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM détiennent directement ou indirectement plus de 5% du capital social ou des droits de vote de la Société.</p>	Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾	CRFP 13 (Carrefour SA) ⁽¹⁾	1.541.412	58,03%	1.541.412	58,03%	Delta Immo – Swiss Life REIM ⁽²⁾	318.770	12,00%	318.770	12,00%	SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM ⁽²⁾	52.900	1,99%	52.900	1,99%	Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	318.770	12,00%	318.770	12,00%	Primonial CapImmo	52.900	1,99%	52.900	1,99%	Public	361.920	13,62%	361.920	13,62%	Auto détention	9.746	0,37%	9.746	0,37%	Nombre total d'actions	2.656.418	100,00%	2.656.418	100,00%
Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾																																											
CRFP 13 (Carrefour SA) ⁽¹⁾	1.541.412	58,03%	1.541.412	58,03%																																											
Delta Immo – Swiss Life REIM ⁽²⁾	318.770	12,00%	318.770	12,00%																																											
SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM ⁽²⁾	52.900	1,99%	52.900	1,99%																																											
Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	318.770	12,00%	318.770	12,00%																																											
Primonial CapImmo	52.900	1,99%	52.900	1,99%																																											
Public	361.920	13,62%	361.920	13,62%																																											
Auto détention	9.746	0,37%	9.746	0,37%																																											
Nombre total d'actions	2.656.418	100,00%	2.656.418	100,00%																																											

Compte de résultat consolidé – Données financières synthétiques consolidées en normes IFRS (en milliers d'euros)

Compte de résultat	31 décembre 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Loyers bruts	4.210	1.223	197
Marge immobilière	0	757	3.901
Résultat opérationnel	9.282	5.345	9.382
Résultat financier	8	(13)	(35)
Résultat net des activités poursuivies	10.285	3.417	6.689
Résultat net des activités abandonnées (*)	0	2.819	4.641
Résultat net total	10.285	6.236	11.331

(*) Résultat net lié à l'actif de Mondeville et à la Société du Centre Commercial de Lescar que la Société a cédé le 16 avril 2014.

Bilan consolidé – Données financières synthétiques consolidées en normes IFRS (en milliers d'euros)

Bilan	31 décembre 2015	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Actifs non courants	67.064	61.348	18.993
Actifs courants	2.968	11.097	90.690
<i>Dont Disponibilités</i>	0	6.821	0
<i>Dont Actifs détenus en vue de leur vente</i>	0	1.047	77.989
Total actif	70.032	72.445	109.683
Capitaux propres	57.616	50.878	60.516
Total passifs non courants	647	4.403	2.337
Total passif courant	11.768	17.164	46.830
<i>Dont comptes-courants créditeurs</i>	4.376	0	19.401
<i>Dont passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente</i>	0	0	24.023
Total passif et capitaux propres	70.032	72.445	109.683

B.7

Informations financières historiques clés sélectionnées

B.8

Informations financières pro-forma clés sélectionnées

Sans objet.

B.9	Prévision ou estimation de bénéfice	Sans objet.
B.10	Réserves des commissaires aux comptes sur les informations financières historiques	Sans objet.
B.11	Fonds de roulement net	La Société atteste que, de son point de vue, à la date du Prospectus, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus. La Société atteste également que, de son point de vue, son fonds de roulement net, après la présente augmentation de capital et après l'acquisition du portefeuille d'actifs, sera suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.
SECTION C – VALEURS MOBILIERES		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des actions nouvelles	Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes Admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») (compartiment C) à compter du 15 avril 2016 Code ISIN : FR0010828137 Mnémonique : CARPD
C.2	Devise d'émission	Euro.
C.3	Nombres d'actions émises Valeur nominale des actions	L'émission porte sur 1.660.260 actions ordinaires d'une valeur nominale de 6 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription
C.4	Droits attachés aux valeurs mobilières	Principaux droits attachés aux actions En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions sont les suivants : – droit à dividendes ; – droit de vote ; – droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et – droit de participation à tout excédent en cas de liquidation. Chaque action donne droit à une seule voix.

		<p>Forme</p> <p>Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative ou au porteur, au choix de leur titulaire.</p> <p>Jouissance</p> <p>Les actions nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.</p> <p>Cotation des actions nouvelles</p> <p>Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment C) à compter du 15 avril 2016.</p>
C.5	Restrictions imposées à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital social de la Société.
C.6	Demande d'admission à la négociation	Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 15 avril 2016, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0010828137).
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>L'assemblée générale mixte de la Société du 23 juin 2014 a décidé de procéder à la distribution exceptionnelle d'une somme de 15.938.508 euros, soit 6 euros par action, intégralement prélevée sur le compte « <i>Prime d'émission, de fusion, d'apport</i> ». Cette distribution a été mise en paiement le 1^{er} juillet 2014.</p> <p>L'assemblée générale mixte de la Société du 20 mai 2015 a décidé de procéder à la distribution d'une somme de 3.559.600,12 euros, soit 1,34 euros par action, intégralement prélevée sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Cette distribution a été mise en paiement le 28 mai 2015.</p> <p>Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 18 février 2016, de proposer à la prochaine assemblée générale mixte de la Société qui se tiendra le 26 mai 2016 la distribution d'un dividende de 4.037.755,36 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, soit 1,52 euros par action.</p> <p>La Société a pour objectif de verser un montant de dividendes correspondant à un rendement sur ANR de l'ordre de 7%.</p>
SECTION D – RISQUES		
D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur ou à son secteur d'activité	<p>Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risques suivants :</p> <p>Facteurs de risques liés à l'activité de la Société</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Risques liés à l'environnement économique</u> <p>Le développement des activités de la Société peut être significativement affecté par les évolutions défavorables d'un certain nombre de facteurs conjoncturels macroéconomiques (niveau de l'emploi et de la croissance, niveau de l'inflation et de la consommation, variations des indices servant de base à la révision des loyers, variations de taux d'intérêts et accès aux</p>

		<p>moyens de financements offerts aux acquéreurs potentiels de biens immobiliers, niveau et évolution de la fiscalité immobilière, etc.).</p> <p>– <u>Risques liés à l'évaluation du patrimoine immobilier</u></p> <p>L'évaluation du patrimoine immobilier de la Société fait l'objet d'une expertise semestrielle confiée à deux experts indépendants ; dans ce cadre, la valeur du patrimoine immobilier de la Société est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des critères retenus dans le cadre de cette expertise.</p> <p>En outre, la valeur de ce patrimoine immobilier est sensible à l'évolution des conditions locatives et à l'évolution du patrimoine immobilier lui-même.</p> <p>– <u>Risques liés aux opérations d'acquisition et de cession</u></p> <p>Toute acquisition/cession d'actif immobilier commercial présente un certain nombre de risques (financiers, juridiques, opérationnels) que la Société peut ne pas être en mesure d'évaluer correctement. Plus généralement, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition de tels actifs se présenteront à elle à des conditions de marchés ou de financement satisfaisantes.</p> <p>Par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou du marché de l'immobilier, la Société pourrait ne pas être en mesure de céder ses actifs immobiliers commerciaux dans des conditions satisfaisantes.</p> <p>– <u>Risques liés à la promotion de nouveaux actifs immobiliers</u></p> <p>Les opérations de promotion immobilières que la Société peut être amenée à effectuer présentent un certain nombre de risques (non-obtention des autorisations ou des consentements de tiers requis, non-obtention de financement à des conditions satisfaisantes, augmentation non-budgétée des coûts de construction des actifs, perte des coûts engagés initialement (coûts d'études, etc.), non-satisfaction des objectifs de rentabilité des surfaces exploitables, etc.) pouvant entraîner des retards ou l'annulation de ces projets (ou leur réalisation à des conditions plus onéreuses qu'initialement anticipé) ou une rentabilité inférieure à celle initialement espérée.</p> <p>– <u>Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers commerciaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la commercialisation des sites L'activité et les résultats opérationnels de la Société pourraient être affectés en cas de difficultés rencontrées par la Société dans la commercialisation de ses actifs immobiliers commerciaux (notamment en cas de baisse, ralentissement voire cessation d'activité des enseignes locataires). • Risques commerciaux liés au non-renouvellement des baux Lors du renouvellement des baux relatifs à ses actifs, la Société peut être confrontée à un contexte de marché et/ou réglementaire défavorable aux bailleurs. <p>– <u>Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut</u></p>
--	--	--

		<p>La Société bénéficie du régime fiscal SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés.</p> <p>En cas de non-respect des conditions fixées par la loi, le régime SIIC dont bénéficie la Société pourrait être remis en cause. Dans ce cas, la Société serait assujettie à l'impôt sur les sociétés.</p> <p>Par ailleurs, d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Risques juridiques liés à la réglementation applicable</u> <p>Dans le cadre de la détention et l'exploitation d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est soumise à diverses réglementations notamment en matière de bail commercial, de bail à construire, de droit de la copropriété et de la division de volume, d'urbanisme commercial, de santé publique et d'environnement ou de sécurité. Le non-respect ou la modification substantielle des réglementations applicables à la Société est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives de développement et de croissance ainsi que sur ses résultats.</p> <p>Facteurs de risques financiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Risque de liquidité et de taux</u> <p>L'endettement de la Société est actuellement souscrit à des conditions reflétant les conditions applicables au sein du groupe Carrefour pour la gestion de trésorerie centralisée (EURIBOR plus 20 points de base à ce jour). La Société est exposée à un risque d'augmentation du taux EURIBOR et de variation du niveau de marge en vigueur au sein du groupe Carrefour. La Société pourrait également ne pas bénéficier des mêmes conditions de taux en souscrivant son endettement auprès d'établissements financiers.</p>
D.3	<p>Principaux risques propres aux actions nouvelles</p>	<p>Les principaux facteurs de risque liés à l'émission des actions nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité, ne permettant pas aux titulaires de droits préférentiels de souscription de céder leurs droits ; - les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation au capital social de la Société diluée ; - le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ; - la volatilité et la liquidité des actions pourraient fluctuer significativement ; - des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription ; et

		– en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.
SECTION E – OFFRE		
E.1	Montant total du produit de l'émission et estimation des dépenses totales liées à l'émission	Produit maximum brut de l'émission : 36.011.039,40 euros. Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital : environ 550.000,00 euros. Produit maximum net estimé de l'émission : environ 35,5 millions d'euros.
E.2a	Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission / Montant net maximum estimé du produit de l'augmentation de capital	Le montant maximum net estimé du produit de l'augmentation de capital est d'environ 35,5 millions d'euros. L'émission des actions nouvelles a notamment pour objet de permettre à la Société de financer l'acquisition d'un portefeuille d'actifs ainsi que les dépenses d'investissement (CAPEX) y afférentes pour un montant total de 28,4 millions d'euros correspondant à 26,7 millions d'euros (droits inclus) au titre du prix d'acquisition dudit portefeuille et 1,7 millions d'euros au titre desdites dépenses d'investissement. Ce portefeuille est composé de six actifs immobiliers situés sur les communes de Saint Lô (50), Dinan (22), Flers (61), Barentin (76), Rethel (08) et le Pré-Saint-Gervais (93), représentant 16.200 m ² de surface commerciale et 81 lots commerciaux. Le solde du produit de l'augmentation de capital pourra être affecté au financement partiel de futurs projets d'investissements de la Société.
E.3	Modalités et conditions de l'offre	Nombre d'actions nouvelles à émettre 1.660.260 actions nouvelles Prix de souscription des actions nouvelles 21,69 euros par action (soit 6 euros de valeur nominale et 15,69 euros de prime d'émission), à libérer intégralement en espèces au moment de la souscription. Le prix de souscription représente une décote faciale de 19,4% par rapport au cours de clôture de l'action Carrefour Property Development le jour de bourse qui précède le visa de l'AMF sur le Prospectus (26,90 euros à la date du 21 mars 2016) et une décote de 12,9% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit. Date de jouissance des actions nouvelles Jouissance courante au 15 avril 2016 Période de l'offre Du 24 mars 2016 au 6 avril 2016 inclus Droit préférentiel de souscription La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence : – aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 23 mars 2016, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription ; et – aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

	<p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :</p> <ul style="list-style-type: none"> – à titre irréductible, à raison de 5 actions nouvelles pour 8 actions existantes possédées. 8 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à 5 actions nouvelles au prix de 21,69 euros par action ; et – à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible. <p>Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 24 mars 2016 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 6 avril 2016, sous le code ISIN FR0013140662.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription détachés des 9.595 actions auto-détenues de la Société à la date du Prospectus seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.</p> <p>Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et décote offerte</p> <p>2,00 euros (sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 21 mars 2016 soit 26,90 euros).</p> <p>Le prix d'émission des actions nouvelles fait apparaître une décote de 12,9% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.</p> <p>Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription</p> <p>Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, à tout moment entre le 24 mars 2016 et le 6 avril 2016 inclus, et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non-exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 6 avril 2016 à la clôture de la séance de bourse.</p> <p>Engagements et intentions de souscription</p> <p><i>Intentions de CRFP 13 (société contrôlée par Carrefour SA)</i></p> <p>La société CRFP 13, qui détient 58,03% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 6.827.035,95 euros (soit un nombre total de 314.755 actions nouvelles) par exercice de 503.608 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient ; – céder à la société Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM 502.502 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient, pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; – céder à la société Delta Immo – Swiss Life REIM 502.502 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient, pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; et – céder à la société Primonial CapImmo 32.798 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient, pour un prix
--	---

		<p>global de 9.839,40 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription.</p> <p>La société CRFP 13 s'est engagée, en outre, à renoncer de manière irrévocable et définitive à 2 droits préférentiels de souscription formant rompus.</p> <p><i>Intentions de Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM</i></p> <p>La société Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM, qui détient 12% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – acquérir auprès de la société CRFP 13 un total de 502.502 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; et – souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 11.133.368,55 euros (soit un nombre total de 513.295 actions nouvelles) par exercice de la totalité (i) des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et (ii) des droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société CRFP 13 conformément à ce qui est indiqué ci-dessus. <p><i>Intentions de Delta Immo – Swiss Life REIM</i></p> <p>La société Delta Immo – Swiss Life REIM, qui détient 12% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – acquérir auprès de la société CRFP 13 un total de 502.502 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; et – souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 11.133.368,55 euros (soit un nombre total de 513.295 actions nouvelles), par exercice de la totalité (i) des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et (ii) des droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société CRFP 13 conformément à ce qui est indiqué ci-dessus. <p><i>Intentions de SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM</i></p> <p>La société SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM, qui détient 1,99% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 717.071,40 euros (soit un nombre total de 33.060 actions nouvelles) par exercice de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et pouvant être exercés.</p> <p><i>Intentions de Primonial CapImmo</i></p> <p>La société Primonial CapImmo, qui détient 1,99% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – acquérir auprès de la société CRFP 13 un total de 32.798 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 9.839,40 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ;
--	--	--

- souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 1.161.716,40 euros (soit un nombre total de 53.560 actions nouvelles), par exercice de la totalité (i) des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et pouvant être exercés et (ii) des droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société CRFP 13 conformément à ce qui est indiqué ci-dessus ; et
- souscrire à l'augmentation de capital, à titre réductible, à hauteur d'un montant global maximal (prime d'émission incluse) de 1.699.997,13 euros (soit un nombre total maximal de 78.377 actions nouvelles).

Intentions des mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires sociaux de la Société et les membres du Conseil d'administration ont indiqué ne pas souhaiter souscrire à l'augmentation de capital.

Tableau récapitulatif des engagements de souscription

Actionnariat	% en capital	% des engagements de souscription par rapport au montant maximum de l'émission			
		A titre irréductible		A titre réductible	Total
		Au titre des DPS attachés aux actions existantes	Au titre des DPS acquis auprès de CRFP 13		
CRFP 13	58,03%	18,96%	N/A	-	18,96%
Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	12,00%	12,00%	18,92%	-	30,92%
Delta Immo – Swiss Life REIM	12,00%	12,00%	18,92%	-	30,92%
SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM	1,99%	1,99%	-	-	1,99%
Primonial CapImmo	1,99%	1,99%	1,23%	4,72%	7,94%
TOTAL	86,01%	46,94%	39,07%	4,72%	90,73%

Chef de File

Natixis

Garantie

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société, dans les conditions décrites ci-dessus, à hauteur de 90,73% du montant total maximal de ladite émission.

		<p>Pays dans lesquels l'offre sera ouverte</p> <p>En France exclusivement.</p> <p>Restrictions applicables à l'offre</p> <p>La diffusion du Prospectus, la vente des actions et des droits préférentiels de souscription ainsi que la souscription des actions nouvelles peuvent dans certains pays, y compris aux Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.</p> <p>Intermédiaires financiers</p> <p>Actionnaires au porteur : les souscriptions seront reçues par les intermédiaires financiers teneurs de compte</p> <p>Actionnaire au nominatif administré : les souscriptions seront reçues par les intermédiaires financiers teneurs de compte et par Caceis Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09)</p> <p>Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par Caceis Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09)</p> <p>Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Caceis Corporate Trust qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.</p> <p>Calendrier indicatif de l'augmentation de capital</p> <table data-bbox="518 1041 1380 1975"> <tr> <td>22 mars 2016</td> <td>Dépôt du Document de Référence à l'AMF</td> </tr> <tr> <td>22 mars 2016</td> <td>Visa de l'AMF sur le Prospectus</td> </tr> <tr> <td>23 mars 2016</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus</td> </tr> <tr> <td>23 mars 2016</td> <td>Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission des actions nouvelles</td> </tr> <tr> <td>24 mars 2016</td> <td>Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris</td> </tr> <tr> <td>6 avril 2016</td> <td>Clôture de la période de souscription Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris</td> </tr> <tr> <td>13 avril 2016</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et le barème de répartition pour les souscripteurs à titre réductible</td> </tr> <tr> <td>15 avril 2016</td> <td>Emission des actions nouvelles Règlement-livraison des actions nouvelles Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris</td> </tr> </table>	22 mars 2016	Dépôt du Document de Référence à l'AMF	22 mars 2016	Visa de l'AMF sur le Prospectus	23 mars 2016	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus	23 mars 2016	Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission des actions nouvelles	24 mars 2016	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris	6 avril 2016	Clôture de la période de souscription Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris	13 avril 2016	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et le barème de répartition pour les souscripteurs à titre réductible	15 avril 2016	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison des actions nouvelles Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris
22 mars 2016	Dépôt du Document de Référence à l'AMF																	
22 mars 2016	Visa de l'AMF sur le Prospectus																	
23 mars 2016	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus																	
23 mars 2016	Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission des actions nouvelles																	
24 mars 2016	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris																	
6 avril 2016	Clôture de la période de souscription Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris																	
13 avril 2016	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et le barème de répartition pour les souscripteurs à titre réductible																	
15 avril 2016	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison des actions nouvelles Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris																	

		<p>Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet (www.carrefourpropertydevelopment.fr) et d'un avis diffusé par Euronext Paris.</p>
E.4	<p>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission</p>	<p>Le Chef de File et/ou certains de ses affiliés a rendu et/ou pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du groupe Carrefour, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels il a reçu ou pourra recevoir une rémunération.</p> <p>Natixis pourrait par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société.</p> <p>Enfin, la Société a conclu un contrat de direction avec Natixis en date du 22 mars 2016 dans le cadre de la présente opération.</p>
E.5	<p>Personne ou entité offrant de vendre des valeurs mobilières / convention de blocage</p>	<p>Personne ou entité offrant de vendre ses valeurs mobilières</p> <p>Les droits préférentiels de souscription détachés des 9.595 actions auto-détenues de la Société, représentant 0,36% du capital social de cette dernière à la date du Prospectus, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions fixées par l'article L.225-210 du Code de commerce.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>90 jours calendaires à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus (sous réserve de certaines exceptions).</p> <p>Engagements de conservation de certains actionnaires de la Société</p> <p>Non applicable.</p>

E.6	<p>Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'émission</p>	<p>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres de la Société au 31 décembre 2015 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2015 – et du nombre d'actions composant le capital de la Société à cette date, après déduction des actions auto-détenues</i>) serait la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="502 510 1388 786"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Quote-part des capitaux propres (en euros)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital</td> <td style="text-align: center;">21,77</td> </tr> <tr> <td>Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital</td> <td style="text-align: center;">21,61</td> </tr> </tbody> </table> <p>Incidence de l'émission sur la situation d'un actionnaire</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci serait (<i>calculs effectués sur la base d'un nombre de 2.656.418 actions de la Société</i>) la suivante :</p> <table border="1" data-bbox="502 1021 1388 1285"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Participation de l'actionnaire (en %)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital</td> <td style="text-align: center;">1%</td> </tr> <tr> <td>Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital</td> <td style="text-align: center;">0,62%</td> </tr> </tbody> </table>		Quote-part des capitaux propres (en euros)	Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital	21,77	Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital	21,61		Participation de l'actionnaire (en %)	Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital	1%	Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital	0,62%
	Quote-part des capitaux propres (en euros)													
Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital	21,77													
Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital	21,61													
	Participation de l'actionnaire (en %)													
Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital	1%													
Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital	0,62%													
E.7	<p>Dépenses facturées aux investisseurs par l'Emetteur</p>	<p>Sans objet.</p>												

NOTE D'OPERATION

1 PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable du Prospectus

Nom : Monsieur Francis Mauger

Fonction : Président Directeur Général

Adresse professionnelle : 58, avenue Emile Zola, Boulogne-Billancourt (92100)

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

La lettre de fin de travaux ne contient ni observation ni réserve.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence incorporé par référence dans le présent Prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.»

Fait à Boulogne-Billancourt, le 22 mars 2016

Monsieur Francis Mauger

Président Directeur Général

1.3 Responsable de l'information financière

Nom : Monsieur Francis Mauger

Fonction : Président Directeur Général

Adresse professionnelle : 58, avenue Emile Zola, Boulogne-Billancourt (92100)

2 FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OFFRE

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son secteur d'activité sont décrits au paragraphe 5 du Rapport de Gestion du Conseil d'administration figurant à la section 9.2 du Document de Référence faisant partie du Prospectus. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que la liste des risques figurant dans le Document de Référence n'est pas exhaustive, et que d'autres risques non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du visa sur le Prospectus peuvent exister. En complément de ces facteurs de risque, les actionnaires sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants liés à l'émission.

Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité, ne permettant pas aux titulaires de droits préférentiels de souscription de céder leurs droits

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix de marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir paragraphe 9 ci-après).

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des actions nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au jour du lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant et/ou après la période de souscription, s'agissant

des actions ou pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur

Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, à la date du Prospectus, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.

La Société atteste également que, de son point de vue, son fonds de roulement net, après la présente augmentation de capital et après l'acquisition du portefeuille d'actifs, sera suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément au paragraphe 127 des recommandations de l'*European Securities and Market Authority* (ESMA/2013/319), le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres consolidés de la Société et de l'endettement financier net consolidé au 31 décembre 2015.

	31 décembre 2015 (en K€)
1/ CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	57.616
Total des dettes courantes	-
dont :	
Faisant l'objet de garanties	-
Faisant l'objet de nantissements	-
Ne faisant l'objet ni de garantie ni de nantissement	-
Total des dettes non courantes	-
dont :	
Faisant l'objet de garanties	-
Faisant l'objet de nantissements	-
Ne faisant l'objet ni de garantie ni de nantissement	-

Capitaux propres	57.616
Capital social	15.939
Prime d'émission	11.997
Réserve légale	789
Autocontrôle	-
Autres réserves	18.606
Résultat de l'exercice	10.285
2/ ENDETTEMENT FINANCIER NET	
A. Trésorerie	-
B. Equivalents de trésorerie	-
C. Titres de placement	-
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	-
E. Créances financières courantes à court terme	-
F. Dettes financières à court terme	4.376
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	-
H. Autres dettes financières à court terme	-
I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)	4.376
J. Endettement financier net à court terme (I) – (E) – (D)	4.376
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	-
L. Obligations émises	-
M. Autres emprunts à plus d'un an	-
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)	-
O. Endettement financier net (J) + (N)	4.376

A la date du présent Prospectus, il n'existe aucune dette financière indirecte ou conditionnelle.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Le Chef de File et/ou certains de ses affiliés a rendu et/ou pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du groupe Carrefour, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels il a reçu ou pourra recevoir une rémunération.

Natixis pourrait par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société.

Enfin, la Société a conclu un contrat de direction avec Natixis en date du 22 mars 2016 dans le cadre de la présente opération.

3.4 Raison de l'émission et utilisation du produit

Le produit maximum net estimé de l'émission est d'environ 35,5 millions d'euros

L'émission des actions nouvelles a notamment pour objet de permettre à la Société de financer l'acquisition d'un portefeuille d'actifs ainsi que les dépenses d'investissement (CAPEX) y afférentes pour un montant total de 28,4 millions d'euros correspondant à 26,7 millions d'euros (droits inclus) au titre du prix d'acquisition dudit portefeuille et 1,7 millions d'euros au titre desdites dépenses d'investissement. Ce portefeuille est composé de six actifs immobiliers situés sur les communes de Saint Lô (50), Dinan (22), Flers (61), Barentin (76), Rethel (08) et le Pré-Saint-Gervais (93), représentant 16.200 m² de surface commerciale et 81 lots commerciaux.

Le solde du produit de l'augmentation de capital pourra être affecté au financement partiel de futurs projets d'investissements de la Société.

4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT PARIS

4.1 Nature, catégorie et jouissance des actions nouvelles admises à la négociation

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.

Les actions nouvelles porteront jouissance courante à partir de la date de leur émission, soit le 15 avril 2016. Elles conféreront à leurs titulaires tous les droits attachés aux actions existantes, y compris le droit à toute distribution de dividendes décidée par la Société à compter de cette date.

Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») (compartiment C) à compter du 15 avril 2016.

Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0010828137.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix de leurs titulaires et sous réserve des dispositions impératives prévues par la loi.

En application des dispositions de l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, les actions nouvelles, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titre ouvert à leur nom :

- soit auprès de Caceis Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09), mandatée par la Société, pour les actions nouvelles conservées sous la forme nominative pure ; ou
- soit auprès d'un intermédiaire habilité de leur choix et de Caceis Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09), mandatée par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- soit chez un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les actions nouvelles conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux dispositions des articles L.211-15 et L.211-17 du Code monétaire et financier, les actions nouvelles se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central.

Selon le calendrier indicatif de l'augmentation de capital, il est prévu que les actions nouvelles soient inscrites en compte-titre le 15 avril 2016.

4.4 Devise d'émission

L'émission des actions nouvelles sera réalisée en euros.

4.5 Droits attachés aux actions nouvelles

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et résolutions régulièrement adoptées par les assemblées générales des actionnaires de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après.

4.5.1 Droit à dividendes

Les actions nouvelles donneront droit, à compter de leur émission, aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 4.1 ci-dessus.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour toute partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Le Conseil d'administration pourra, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, procéder à la répartition d'un acompte sur dividendes en numéraire ou en actions, même en cours d'exercice.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de commerce.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Tout actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera débiteur vis-à-vis de la Société du montant du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts (une « **Distribution** »).

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée.

Tout actionnaire détenant directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra (i) en justifier à la Société en fournissant, au plus tard 10 jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve, émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement et (ii) communiquer à la Société la déclaration de résultat fiscal dans laquelle la distribution aura été incluse dans les 10 jours suivants la date limite de dépôt de ladite déclaration auprès des autorités fiscales concernées ou tout document plus utile.

Si ces éléments ne sont pas satisfaisants, l'actionnaire concerné sera considéré, le cas échéant de manière rétroactive, comme un Actionnaire de Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement et/ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société, selon le cas, soit, pour le montant versé par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire de Prélèvement (la « **Dette Complémentaire** »). Le montant de la Dette Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires à Prélèvement coopéreront de bonne foi afin que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de la dette qui en a résulté ou en résulterait.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source en France (voir paragraphe 4.11 ci-dessous).

4.5.2 Droit de vote

Conformément à l'article 10 des statuts de la Société, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital social qu'elles représentent à égalité de valeur nominale.

Chaque action donne droit à une seule voix, l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société et l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double réunies le 20 mai 2015 ayant décidé de supprimer le droit de vote double attaché aux actions de la Société et de maintenir dans tous les cas le principe selon lequel une action donne droit à une seule voix, conformément à la faculté offerte par l'alinéa 3 de l'article L.225-123 du Code de commerce modifié par la loi n°2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle.

4.5.3 Franchissement de seuils

Outre les dispositions légales et réglementaires applicables aux franchissements de seuils légaux et réglementaires, les actions nouvelles seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société relatives aux franchissements de seuils.

Ainsi, conformément à l'article 8 des statuts de la Société, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale, supérieure ou inférieure à 1% du capital social ou des droits de vote, ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 5 jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

4.5.4 Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Conformément aux lois et règlements français, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement à la quotité du capital que représentent les actions qu'ils détiennent, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L.225-132 et L.228-91 à L.228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale des actionnaires qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L.225-135 du Code de commerce).

L'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par offre au public, soit dans la limite de 20% du capital social par an, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés ou cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre) et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% (articles L.225-136 1° 1^{er} alinéa et 3° et R.225-119 du Code de commerce). Toutefois,

dans la limite de 10% du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L.225-136 1° 2^{ème} alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'administration et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L.225-138 du Code de commerce) ;
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L.225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L.225-147 du Code de commerce) ;
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225 138-1 du Code de commerce). Le prix de souscription ne peut être inférieur de plus de 20% à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L.3332-19 du Code du travail) ;
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe Carrefour, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10% du capital social de la Société ou 30% lorsque l'attribution d'actions gratuites bénéficie à l'ensemble des membres du personnel salarié de la Société (articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe Carrefour, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L.225-177 et suivants du Code de commerce).

4.5.5 Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

La part des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions est effectuée entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L.237-29 du Code de commerce).

4.5.6 Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

4.5.7 Identification des détenteurs de titres

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce dépositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine de sanctions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L.228-2 et suivants du Code de commerce).

4.6 Autorisations

4.6.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 23 juin 2014 a adopté la résolution suivante :

*« **Quatorzième résolution** (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). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, notamment l'article L.225-129-2, et des articles L.228-91 et suivants dudit Code :*

délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émis à titre gratuit ou onéreux ;

décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximal des augmentations du capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des quinzième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée Générale ne pourra excéder ce plafond de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros ;
- à ce plafond 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 applicables ;

décide que les valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société émises en vertu de la présente délégation de compétence pourront notamment consister en des titres de créance ou être associés à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies ;

décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 100 000 000 (cent millions) d'euros ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des quinzième à dix-neuvième résolutions de la présente assemblée ne pourra excéder ce plafond de 100 000 000 (cent millions) d'euros majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair ;

décide que la souscription des actions ou titres financiers donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;

en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ;
- prend acte que le Conseil d'administration aura en outre la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

prend acte que, conformément à l'article L.225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des actions et/ou des valeurs mobilières créées ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres valeurs mobilières émises et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (le cas échéant, indéterminée), le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les émissions qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ;

- *modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ;*

décide que la présente délégation, qui annule et remplace à hauteur de la partie non encore utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale. »

4.6.2 Décision du Conseil d'administration

En vertu de la délégation de compétence accordée dans sa quatorzième résolution par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2014, le Conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa séance du 18 février 2016 :

- d'approuver le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum, prime d'émission incluse, de 36.011.039,40 euros ; et
- de subdéléguer au Président Directeur Général, avec faculté de subdélégation dans toute la mesure permise par la loi, tous pouvoirs à l'effet notamment de procéder à l'augmentation de capital et d'en arrêter les modalités définitives.

4.6.3 Décision du Président Directeur Général

Conformément à la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration, le Président Directeur Général a décidé, le 22 mars 2016, de procéder à l'augmentation de capital dans les conditions précisées dans la Note d'Opération.

Par ailleurs, si les souscriptions tant à titre irréductible qu'à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Président Directeur Général pourra, conformément aux dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce, décider (i) de limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, (ii) répartir librement les actions non souscrites ou (iii) les offrir au public, totalement ou partiellement.

4.7 Date prévue d'émission des titres

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles est le 15 avril 2016.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions nouvelles composant le capital social de la Société.

4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L.433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres

donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10 Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'achat émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société au cours du dernier exercice ou de l'exercice en cours.

4.11 Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société, susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

L'attention de celles-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des prélèvements à la source susceptibles de s'appliquer aux revenus des actions de la Société en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

En tout état de cause, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la perception de dividendes et plus généralement aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Celles-ci sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des actions de la Société.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

4.11.1.1 *Personnes physiques qui viendraient à détenir des actions de la Société dans le cadre de leur patrimoine privé en dehors d'un plan d'épargne en actions (PEA) et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations*

Prélèvement de 21 %

En application de l'article 117 quater du Code général des impôts, sous réserve des exceptions visées ci-après, les personnes physiques domiciliées en France sont assujetties à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 21 % sur le montant brut des revenus distribués. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du Code général des impôts, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensées de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20140211.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du Code général des impôts, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement.

Le prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Toutefois, il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré et l'excédent éventuel est restituable. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imposition des revenus d'actions de la Société qui leur sont applicables.

En cas de paiement de dividendes hors de France dans un État ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (« **ETNC** ») une retenue à la source au taux de 75 % est applicable dans les conditions décrites au paragraphe 4.11.2 « *Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France* », 3^{ème} alinéa de la présente note d'opération. Les actionnaires concernés sont

invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imputation de cette retenue à la source sur le montant de leurs impôts sur le revenu.

Prélèvements sociaux

Par ailleurs, que le prélèvement de 21 % décrit ci-dessus soit ou non applicable, le montant brut des dividendes le cas échéant distribués par la Société sera également soumis en intégralité aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %, répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 8,2 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** »), au taux de 0,5 % ;
- le prélèvement social au taux de 4,5 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % ; et
- le prélèvement de solidarité instauré par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2013, au taux de 2 %.

Ces prélèvements sociaux sont prélevés de la même façon que le prélèvement non libératoire de 21 % décrit ci-dessus lorsque celui-ci est applicable. Des règles particulières, qui diffèrent selon que l'établissement payeur est établi en France ou hors de France, sont applicables dans les cas où le prélèvement de 21 % ne s'applique pas.

Hormis la CSG, déductible à hauteur de 5,1 % du revenu imposable de l'année de son paiement, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et de paiement du prélèvement de 21 % et des prélèvements sociaux qui leurs seront applicables, ainsi que plus généralement la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.2 Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

Les revenus distribués au titre des actions détenues par les personnes morales dont la résidence est située en France ne seront, en principe, soumis à aucune retenue à la source.

Toutefois, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %.

Les actionnaires personnes morales sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.3 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

En l'état actuel de la législation fiscale française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société, susceptibles de s'appliquer aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) dont la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 21 % lorsque les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 3.2° de l'article 158 du Code général des impôts et que le bénéficiaire est une personne physique dont le domicile fiscal est situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé conformément au régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du Code général des impôts (lequel vise les organismes génériquement désignés comme « *organismes sans but lucratif* »), tel qu'interprété par la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n°580 et suivants) et par la jurisprudence applicable et à (iii) 30 % dans les autres cas.

Toutefois, indépendamment de la localisation du domicile fiscal ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et est mise à jour annuellement.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment (i) de l'article 119 ter du Code général des impôts applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales ayant leur siège de direction effective dans un Etat de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales et détenant au moins 10% du capital de la société française distributrice pendant deux ans et remplissant toutes les autres conditions visées par cet article et telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20140725), étant toutefois précisé que ce taux de détention est ramené à 5% du capital de la société française distributrice lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient une participation satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source et que les taux de détention s'apprécient en tenant compte des détentions en pleine propriété ou en nue-propriété, (ii) de l'article 119 quinquies du Code général des impôts applicable aux actionnaires personnes morales situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales faisant l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L.640-1 du Code de commerce (ou dans un état de cessation des paiements et dans une

situation où son redressement est manifestement impossible) et remplissant les autres conditions énoncées à l'article 119 quinquies du Code général des impôts ou (iii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger qui (i) sont situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales remplissant les conditions visées à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts, (ii) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs et (iii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts et dans le Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts, BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20130812.

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer l'application de ces dispositions à leur cas particulier.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux États ou territoires non coopératifs et/ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par le *Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts*, BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 5 actions nouvelles pour 8 actions existantes d'une valeur nominale de 6 euros chacune (voir paragraphe 5.1.3 ci-dessous).

Chaque actionnaire recevra le 24 mars 2016 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte titres à l'issue de la journée comptable du 23 mars 2016.

8 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 5 actions nouvelles de 6 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 6 avril 2016 à la clôture de la séance de bourse.

5.1.2 Montant de l'émission

Le montant total de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse, en cas de souscription à 100%, s'élèvera à 36.011.039,40 euros (dont 9.961.560,00 euros de nominal et 26.049.479,40 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 1.660.260 actions multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 21,69 euros (constitué de 6 euros de nominal et 15,69 euros de prime d'émission). Les frais d'émission seront imputés sur la prime d'émission.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Président Directeur Général du 22 mars 2016, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directeur Général pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit les répartir librement, soit offrir les actions non souscrites au public.

5.1.3 Période et procédure de souscription

5.1.3.1 Période de souscription

La souscription des actions nouvelles sera ouverte du 24 mars 2016 au 6 avril 2016 inclus.

5.1.3.2 Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 23 mars 2016, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 24 mars 2016 ; et
- aux cessionnaires de droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 5 actions nouvelles émises au prix de souscription de 21,69 euros chacune pour 8 actions existantes possédées (8 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 5 actions nouvelles au prix de souscription de 21,69 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne possèderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions de la Société.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les actions nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscriptions à titre réductible seront servis dans la limite de leur demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'action nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom des souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9 ci-dessous).

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et de l'action Carrefour Property Development ex-droit – Décotes du prix d'émission des actions nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 21 mars 2016, soit 26,90 euros :

- le prix d'émission des actions nouvelles de 21,69 euros fait apparaître une décote faciale de 19,4% ;
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 2,00 euros ;
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 24,90 euros ; et
- le prix d'émission des actions nouvelles fait apparaître une décote de 12,9% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

5.1.3.3 Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 24 mars 2016 et le 6 avril 2016 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-dessous).

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par le bénéficiaire, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription.

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits des obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

5.1.3.4 Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société

En application de l'article L.225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des 9.595 actions auto-détenues de la Société, représentant 0,36% du capital de la Société à la date du Prospectus, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

5.1.3.5 Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

Le calendrier indicatif suivant et les dates figurant par ailleurs dans la présente Note d'Opération pourront faire l'objet de modifications ultérieures.

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

22 mars 2016	Dépôt du Document de Référence de la Société à l'AMF
22 mars 2016	Visa de l'AMF sur le Prospectus
23 mars 2016	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus
23 mars 2016	Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission des actions nouvelles
24 mars 2016	Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
6 avril 2016	Clôture de la période de souscription Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
13 avril 2016	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et le barème de répartition pour les souscripteurs à titre réductible
15 avril 2016	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison des actions nouvelles Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris

5.1.4 Révocation/suspension de l'offre

L'émission des actions nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée (voir paragraphe 5.1.2 ci-dessus).

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société à hauteur de 90,73% de l'augmentation de capital dans les conditions décrites au paragraphe 5.2.2 ci-dessus.

5.1.5 Réduction de la souscription

Cette augmentation de capital est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 5 actions nouvelles pour 8 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont précisées aux paragraphes 5.1.3 ci-dessus et 5.3 ci-dessous.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, le minimum de souscription est de 5 actions nouvelles nécessitant l'exercice de 8 droits préférentiels de souscription. Il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus).

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 6 avril 2016 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçues sans frais jusqu'au 6 avril 2016 inclus auprès de Caceis Corporate Trust à l'adresse suivante : 14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Caceis Corporate Trust (à l'adresse suivante : 14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09), qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison des actions nouvelles est prévue le 15 avril 2016.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions à titre irréductible et réductible, le cas échéant, sera diffusé et mis en ligne sur le site Internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des actions nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises (en indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible).

5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

5.2 Plan de distribution et allocation des actions nouvelles

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels — restrictions de placement applicables à l'offre

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des actions nouvelles à émettre est destinée aux titulaires initiaux de droits préférentiels de souscriptions ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.2 ci-dessus.

5.2.1.1 Pays dans lequel l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

5.2.1.2 Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription d'actions nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription de clients dont la résidence est située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés nuls et non avenus.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant le Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe 5.2.1.2.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable.

Le Prospectus n'a fait et ne fera l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France.

*5.2.1.3 Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France) dans lesquels la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003 (la « **Directive Prospectus** ») a été transposée autres que la France*

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France ayant transposé la Directive Prospectus (les « **États membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des actions nouvelles et/ou de droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. Par conséquent, les actions nouvelles et les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

- (1) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- (2) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (tels que définis par la Directive Prospectus et tel qu'amendé, le cas échéant, par la transposition de la Directive Prospectus Modificative) ; ou
- (3) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (a) l'expression « offre au public d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription » dans un État membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières émises par la Société de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acquérir ou de souscrire ces actions, telle que cette notion a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre concerné dans le cadre de la transposition de la Directive Prospectus, (b) l'expression « Directive Prospectus » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'État membre (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative dès lors que celle-ci aura été transposée par chaque Etat membre) et (c) l'expression « Directive Prospectus Modificative » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010.

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

5.2.1.4 Restrictions de placement concernant les États-Unis d'Amérique

Tels qu'utilisés dans le Prospectus, les termes « Etats-Unis d'Amérique » et « U.S. Person » sont définis par la Regulation S du Securities Act of 1933 des États-Unis d'Amérique tel que modifié (le « **Securities Act** »).

Ni les actions nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été ou ne seront enregistrés au titre du Securities Act ou au titre d'une quelconque loi applicable aux valeurs mobilières d'un Etat ou d'une autre juridiction des Etats-Unis d'Amérique, et ne pourraient être repris, exercés ou faire l'objet d'une renonciation par, ou offerts, vendus, revendus, transférés ou livrés, directement ou indirectement, à des U.S. Persons à quelque endroit qu'elles se trouvent ou aux Etats-Unis d'Amérique, sauf au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement applicables selon le Securities Act et conformément aux lois applicables aux valeurs mobilières d'un état ou d'une autre juridiction des Etats-Unis d'Amérique.

Conformément à ce qui précède, la Société n'offre ni ne cède des droits préférentiels de souscription ou des actions nouvelles à des U.S. Persons à quelque endroit qu'elles se trouvent ou aux Etats-Unis d'Amérique à moins qu'une exemption aux obligations d'enregistrement selon le Securities Act ne s'applique et, selon certaines exceptions extrêmement limitées, ni la réception de ce Prospectus, ni le crédit des droits préférentiels de souscription au sein d'un compte-titre ne constitue ni ne constituera une offre ou une invitation à demander de, ou une offre ou une invitation à, souscrire tous droits préférentiels de souscription ou actions nouvelles à une quelconque U.S. Person ou aux Etats-Unis d'Amérique. Sous réserve de certaines exceptions extrêmement limitées, le Prospectus ne sera pas envoyé à un quelconque titulaire d'actions existantes ayant une adresse enregistrée aux Etats-Unis d'Amérique.

5.2.1.5 Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni.

Le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (*investment professionals*) au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (*Financial Promotion*) Order 2005, (le « **Règlement** ») (iii) aux personnes visées par l'article 49(2) (a) à (d) du Règlement (sociétés à capitaux propres élevés, associations non-immatriculées, etc.), ou (iv) à toute autre personne à qui le Prospectus pourrait être adressé conformément à la loi (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) et (iv) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »).

Toute invitation, offre ou contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne pourra être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription visés dans le Prospectus ne pourront être offerts ou émis au profit de personnes situées au Royaume-Uni autres que des Personnes Habilitées doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une des informations qu'il contient. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

5.2.1.6 Restrictions de placement concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les droits préférentiels de souscription et les actions nouvelles ne sont pas offerts et ne sont pas vendus et ne seront ni offerts ni vendus au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Intentions de CRFP 13 (société contrôlée par Carrefour SA)

La société CRFP 13, qui détient 58,03% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :

- souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 6.827.035,95 euros (soit un nombre total de 314.755 actions nouvelles) par exercice de 503.608 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient ;

- céder à la société Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM 502.502 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient, pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ;
- céder à la société Delta Immo – Swiss Life REIM 502.502 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient, pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; et
- céder à la société Primonial CapImmo 32.798 droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient, pour un prix global de 9.839,40 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription.

La société CRFP 13 s'est engagée, en outre, à renoncer de manière irrévocable et définitive à 2 droits préférentiels de souscription formant rompus.

Intentions de Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM

La société Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM, qui détient 12% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :

- acquérir auprès de la société CRFP 13 un total de 502.502 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; et
- souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 11.133.368,55 euros (soit un nombre total de 513.295 actions nouvelles) par exercice de la totalité (i) des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et (ii) des droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société CRFP 13 conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

Intentions de Delta Immo – Swiss Life REIM

La société Delta Immo – Swiss Life REIM, qui détient 12% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :

- acquérir auprès de la société CRFP 13 un total de 502.502 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 150.750,60 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ; et
- souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 11.133.368,55 euros (soit un nombre total de 513.295 actions nouvelles), par exercice de la totalité (i) des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et (ii) des droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société CRFP 13 conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

Intentions de SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM

La société SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM, qui détient 1,99% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 717.071,40 euros (soit un nombre total de 33.060 actions nouvelles) par exercice de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient pouvant être exercés.

Intentions de Primonial CapImmo

La société Primonial CapImmo, qui détient 1,99% du capital social et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagée à :

- acquérir auprès de la société CRFP 13 un total de 32.798 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 9.839,40 euros, soit un prix de 0,30 euro par droit préférentiel de souscription ;
- souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 1.161.716,40 euros (soit un nombre total de 53.560 actions nouvelles), par exercice de la totalité (i) des droits préférentiels de souscription attachés aux actions existantes qu'elle détient et (ii) des droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société CRFP 13 conformément à ce qui est indiqué ci-dessus ; et
- souscrire à l'augmentation de capital, à titre réductible, à hauteur d'un montant global maximal (prime d'émission incluse) de 1.699.997,13 euros (soit un nombre total maximal de 78.377 actions nouvelles).

Intentions des mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires sociaux de la Société et les membres du Conseil d'administration ont indiqué ne pas souhaiter souscrire à l'augmentation de capital.

Tableau récapitulatif des engagements de souscription

Actionnariat	% en capital	% des engagements de souscription par rapport au montant maximum de l'émission			
		A titre irréductible		A titre réductible	Total
		Au titre des DPS attachés aux actions existantes	Au titre des DPS acquis auprès de CRFP 13	A titre réductible	
CRFP 13	58,03%	18,96%	N/A	-	18,96%
Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	12,00%	12,00%	18,92%	-	30,92%
Delta Immo – Swiss Life REIM	12,00%	12,00%	18,92%	-	30,92%
SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM	1,99%	1,99%	-	-	1,99%
Primonial CapImmo	1,99%	1,99%	1,23%	4,72%	7,94%
TOTAL	86,01%	46,94%	39,07%	4,72%	90,73%

5.2.3 Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.3, sont assurés, de souscrire, sans possibilité de réduction, 5 actions nouvelles de 6 euros de nominal chacune, au prix unitaire de 21,69 euros chacune, par lot de 8 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'actions nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris (voir paragraphe 5.1.9 ci-dessus).

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'actions nouvelles qu'ils auront souscrites (voir paragraphe 5.1.3.2 ci-dessus).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.2 ci-dessus seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9 ci-dessus).

5.2.5 Sur-allocation et rallonge

Non applicable.

5.3 Prix de souscription

Le prix de souscription est de 21,69 euros par action, dont 6 euros de valeur nominale et 15,69 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 21,69 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.2 ci-dessus) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.4 Placement et prise ferme

5.4.1 Coordonnées du Chef de File de l'augmentation de capital

Natixis agit en qualité de Chef de File de l'augmentation de capital :

Natixis
30, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris (France)

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires financiers habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez Caceis Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par Caceis Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09).

5.4.3 Garantie – Prise ferme

L'émission des actions nouvelles ne fait pas l'objet d'une garantie ni d'une prise ferme.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société, dans les conditions décrites au paragraphe 5.2.2 ci-dessus, à hauteur de 90,73% du montant total maximal de ladite l'émission.

5.4.4 Stabilisations — Interventions sur le marché

Non applicable.

5.4.5 Engagements d'abstention et de conservation

5.4.5.1 *Engagement d'abstention de la Société*

Aux termes du contrat de direction en date du 22 mars 2016, la Société s'est engagée à l'égard du Chef de File à ne pas émettre, offrir, prêter ou céder directement ou indirectement des actions ou d'autres titres de capital de la Société, ni à consentir, offrir ou céder une option, une sûreté ou un droit sur de tels titres, ni à effectuer toute opération ayant un effet économique similaire, ni à annoncer publiquement son intention de procéder à de telles opérations, pendant une période de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus sans l'accord préalable écrit du Chef de File, accord qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable.

Cet engagement est consenti sous réserve des exceptions suivantes :

- l'attribution des droits préférentiels de souscription et l'émission des actions nouvelles issus de la présente opération ;
- l'émission d'actions par la Société ou la remise d'actions existantes de cette dernière en paiement de dividende ou d'acompte sur dividende ;
- les opérations réalisées par la Société dans le cadre de tout programme de rachat d'actions ou pour le compte de la Société dans le cadre de tout contrat de liquidité ; et
- l'émission ou la cession de titres de capital de la Société dans le contexte d'un apport d'actifs, d'une fusion, d'une offre publique d'échange de valeurs mobilières ou de toute autre opération de croissance externe financée en tout ou en partie par des titres de capital de la Société, sous réserve que les personnes recevant ainsi des titres de capital de la Société (autrement que dans le cadre d'une offre publique d'échange) représentant au moins 5% du capital après

dilution, s'engagent à conserver les titres de capital de la Société ainsi reçus jusqu'à la fin de la période de quatre-vingt-dix (90) jours définie au premier paragraphe.

5.4.5.2 Engagements de conservation des actionnaires de la Société

Non applicable.

6 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 24 mars 2016 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 6 avril 2016 inclus, sous le code ISIN FR0013140662.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter de la séance du 24 mars 2016.

Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 15 avril 2016. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010828137.

6.2 Place de cotation

Les actions de la Société seront admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

6.4 Contrat de liquidité

La Société a conclu le 6 juillet 2012 un contrat de liquidité avec Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI).

6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

7 DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3.4).

8 DEPENSES LIEES A L'EMISSION

Produits et charges relatifs à l'émission

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre et du prix de souscription unitaire des actions nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, en cas de réalisation à 100% de l'augmentation de capital :

- Produit maximum brut de l'émission : 36.011.039,40 euros
- Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital : environ 550.000 euros
- Produit maximum net estimé de l'émission : environ 35,5 millions d'euros

9 DILUTION

9.1 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres de la Société au 31 décembre 2015 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2015 – et du nombre d'actions composant le capital de la Société à cette date, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital	21,77
Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital	21,61

9.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence sur la situation d'un actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci serait (*calculs effectués sur la base d'un nombre de 2.656.418 actions de la Société*) la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant émission des actions nouvelles de la présente augmentation de capital	1%

Après émission des 1.660.260 actions nouvelles de la présente augmentation de capital

0,62%

Incidence sur la répartition du capital

Répartition du capital avant l'émission

Au 29 février 2016 et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société ressortait comme suit :

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾
CRFP 13 (Carrefour SA) ⁽¹⁾	1.541.412	58,03%	1.541.412	58,03%
Delta Immo – Swiss Life REIM ⁽²⁾	318.770	12,00%	318.770	12,00%
SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM ⁽²⁾	52.900	1,99%	52.900	1,99%
Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	318.770	12,00%	318.770	12,00%
Primonial CapImmo	52.900	1,99%	52.900	1,99%
Public	361.920	13,62%	361.920	13,62%
Auto détention	9.746	0,37%	9.746	0,37%
Nombre total d'actions formant le capital	2.656.418	100,00%	2.656.418	100,00%

(1) Y compris les actions prêtées aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat

(2) Les sociétés Delta Immo – Swiss Life REIM et SwissLife Dynapierre – Swiss Life REIM ont déclaré agir de concert

(3) Droits de vote théoriques (nombre total de droits de vote attachés au nombre total d'actions, incluant les actions auto-détenues et privées de droit de vote)

Répartition du capital après l'émission dans le cas où seulement 1.506.342 actions nouvelles seraient souscrites en exécution des engagements de souscription décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'augmentation de capital

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société à l'issue de l'augmentation de capital dans le cas où seulement 1.506.342 actions nouvelles seraient souscrites en exécution des engagements de souscription décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'augmentation de capital :

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾
CRFP 13 (Carrefour SA) ⁽¹⁾	1.856.167	44,59 %	1.856.167	44,59 %
Delta Immo – Swiss Life REIM ⁽²⁾	832.065	19,99 %	832.065	19,99 %
SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM ⁽²⁾	85.960	2,07 %	85.960	2,07 %
Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	832.065	19,99 %	832.065	19,99 %
Primonial CapImmo	184.837	4,44 %	184.837	4,44 %
Public	361.920	8,69 %	361.920	8,69 %
Auto détention	9.746	0,23 %	9.746	0,23 %
Nombre total d'actions formant le capital	4.162.760	100,00%	4.162.760	100,00%

(1) Y compris les actions prêtées aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat

(2) Les sociétés Delta Immo – Swiss Life REIM et SwissLife Dynapierre – Swiss Life REIM ont déclaré agir de concert

(3) Droits de vote théoriques (nombre total de droits de vote attachés au nombre total d'actions, incluant les actions auto-détenues et privées de droit de vote)

Répartition du capital après l'émission dans le cas où la totalité des actions nouvelles seraient souscrites

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société à l'issue de l'augmentation de capital dans le cas où la totalité des 1.660.260 actions nouvelles seraient souscrites :

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾
CRFP 13 (Carrefour SA) ⁽¹⁾	1.856.167	43,00 %	1.856.167	43,00 %
Delta Immo – Swiss Life REIM ⁽²⁾	832.065	19,28 %	832.065	19,28 %
SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM ⁽²⁾	85.960	1,99 %	85.960	1,99 %
Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM	832.065	19,28 %	832.065	19,28 %
Primonial CapImmo ⁽⁴⁾	106.460	2,47 %	106.460	2,47 %
Public ⁽⁵⁾	594.215	13,76 %	594.215	13,76 %
Auto détention ⁽⁶⁾	9.746	0,22 %	9.746	0,22 %
Nombre total d'actions formant le capital	4.316.678	100,00%	4.316.678	100,00%

(1) Y compris les actions prêtées aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat

(2) Les sociétés Delta Immo – Swiss Life REIM et SwissLife Dynapierre – Swiss Life REIM ont déclaré agir de concert

(3) Droits de vote théoriques (nombre total de droits de vote attachés au nombre total d'actions, incluant les actions auto-détenues et privées de droit de vote)

(4) En cas de souscription intégrale à l'augmentation de capital, à titre irréductible, par le public, par exercice de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés aux actions détenues par le public, Primonial CapImmo ne serait pas en mesure de souscrire à titre réductible à 78.377 actions nouvelles.

(5) En cas de souscription intégrale à l'augmentation de capital, à titre irréductible, par le public, par exercice de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés aux actions détenues par le public.

(6) En cas de souscription intégrale à l'augmentation de capital, à titre irréductible, par les cessionnaires de droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues, par exercice de la totalité desdits droits.

10 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés

185, avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine.

Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Date du premier mandat : assemblée générale mixte de la Société du 1^{er} décembre 2008.

Mandat renouvelé : assemblée générale mixte de la Société du 20 mai 2015.

Expiration du mandat actuel lors de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

KPMG Audit ID

Tour Eqho 2, avenue Gambetta CS 60055, 92066 Paris La Défense Cedex.

Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Date du premier mandat : assemblée générale mixte de la Société du 25 juin 2010.

Expiration du mandat actuel lors de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Commissaires aux comptes suppléants

BEAS

7-9, villa Houssay, 92200 Neuilly-sur-Seine.

Date du premier mandat : assemblée générale mixte de la Société du 1^{er} décembre 2008.

Mandat renouvelé : assemblée générale mixte de la Société du 25 juin 2009.

Expiration du mandat actuel lors de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

KPMG Audit IS

Tour Eqho 2, avenue Gambetta CS 60055, 92066 Paris La Défense Cedex.

Date du premier mandat : assemblée générale mixte de la Société du 25 juin 2010.

Expiration du mandat actuel lors de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

10.3 Rapport d'expert

Non applicable.

10.4 Information provenant de tiers

Néant.

10.5 Mise à jour de l'information concernant la Société

Néant.