

CARREFOUR PROPERTY DEVELOPMENT

Société anonyme au capital de 25.900.068 euros
Siège social : 58, Avenue Emile Zola – 92100 Boulogne-Billancourt
381 844 471 R.C.S. Nanterre

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU DIRECTEUR GENERAL RELATIF AUX MODALITES DE MISE EN ŒUVRE D'UNE DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE DES ACTIONS DE LA SOCIETE AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES

(établi en application de l'article R.225-116 du Code de commerce)

(Décision du Conseil d'administration du 18 février 2016 et
décisions du Président-Directeur Général des 22 mars, 13 et 15 avril 2016)

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Le Conseil d'administration a décidé, dans sa séance du 18 février 2016, de mettre en œuvre la délégation de compétence consentie au titre de la quatorzième résolution de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la société Carrefour Property Development (la « Société » ou « **Carrefour Property Development** ») en date du 23 juin 2014, afin de procéder à une augmentation de capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel des actionnaires, d'un montant global maximum (nominal et prime d'émission) d'environ 36 millions d'euros.

Conformément aux dispositions de l'article R.225-116 du Code de commerce, et sur subdélégation du Conseil d'administration à cet effet, j'ai établi le présent rapport complémentaire afin de vous rendre compte des modalités de mise en œuvre de cette opération.

1 CADRE JURIDIQUE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

1.1 Assemblée générale du 23 juin 2014

L'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société réunie le 23 juin 2014 a, dans sa quatorzième résolution, délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois à compter du 23 juin 2014, sa compétence pour décider l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société dans la limite d'un montant nominal global de 50.000.000 d'euros.

1.2 Conseil d'administration du 18 février 2016

Lors de sa réunion du 18 février 2016, le Conseil d'administration, faisant usage de la délégation susvisée de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société réunie le 23 juin 2014 et constatant que la délégation en question

n'avait pas été utilisée, a décidé :

- d'approuver le principe de la réalisation d'une augmentation de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant global maximum (nominal et prime d'émission) de 36.011.039,40 euros (l'« **Augmentation de Capital** ») par l'émission d'un maximum de 1.660.260 actions nouvelles de la Société (les « **Actions Nouvelles** ») au prix unitaire de 21,69 euros par action (soit 6 euros de valeur nominale et 15,69 euros de prime d'émission), étant précisé que la souscription des Actions Nouvelles serait réservée, par préférence aux titulaires de droits préférentiels de souscription et aux cessionnaires desdits droits, qui pourraient souscrire (i) 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 permettant ainsi de souscrire à 5 Actions Nouvelles au prix de souscription de 21,69 euros par action) et (ii) à titre réductible, un nombre d'Actions Nouvelles supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits préférentiels de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de la demande ; 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 effectivement à l'Augmentation de Capital et d'en arrêter les modalités définitives.

1.3 Décision du Président-Directeur Général du 22 mars 2016

Usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration le 18 février 2016, conformément à la délégation de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société réunie le 23 juin 2014, le Président-Directeur Général a décidé, le 22 mars 2016, de procéder à l'Augmentation de Capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant global maximum de 36.011.039,40 euros, soit 9.961.560 euros de valeur nominale et 26.049.479,40 euros de prime d'émission, par l'émission d'un maximum de 1.660.260 Actions Nouvelles, dans les conditions fixées par le Conseil d'administration.

L'Augmentation de Capital a fait l'objet d'une note d'opération ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers n°16-089 en date du 22 mars 2016 (la *Note d'Opération*) et la période de souscription a été ouverte du 24 mars 2016 au 6 avril 2016 inclus.

1.4 Décisions du Président-Directeur Général des 13 et 15 avril 2016

Le Président-Directeur Général a :

- par décision du 13 avril 2016, constaté que la totalité des 1.660.260 Actions Nouvelles ont été souscrites, le montant de l'Augmentation de Capital s'élevant ainsi à 36.011.039,40 euros (prime d'émission incluse) ; et
- par décision du 15 avril 2016, constaté la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital et modifié les statuts de la Société en conséquence, conformément à la subdélégation donnée par le Conseil d'administration.

2 PRINCIPALES MODALITES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les principales modalités de l'Augmentation de Capital réalisée sont les suivantes :

Montant de l'Augmentation de Capital - Nombre d'Actions Nouvelles émises

Le montant de l'Augmentation de Capital s'élève à 36.011.039,40 euros (prime d'émission incluse).

Le nombre d'Actions Nouvelles émises s'élève à 1.660.260 Actions Nouvelles, dont 1.556.125 Actions Nouvelles souscrites à titre irréductible (soit environ 93,70% du nombre d'Actions Nouvelles offertes) et (ii) 104.287 Actions Nouvelles souscrites à titre réductible (soit environ 6,30% du nombre d'Actions Nouvelles offertes).

Le capital social de la Société a ainsi été porté de 15.938.508 euros à 25.900.068 euros, représenté par 4.316.678 actions ordinaires de 6 euros de valeur nominale chacune.

Prix unitaire de souscription des Actions Nouvelles

Le prix unitaire de souscription s'élève à 21,69 euros par Action Nouvelle (soit 6 euros de valeur nominale et 15,69 euros de prime d'émission), représentant une décote faciale de 19,4% par rapport au cours de clôture de l'action Carrefour Property Development le 21 mars 2016 (soit 26,90 euros) et une décote de 12,9% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Le prix unitaire de souscription des Actions Nouvelles a été déterminé sur la base de l'actif net réévalué triple net EPRA de la Société au 31 décembre 2015, soit 21,69 euros par action.

Date de jouissance des Actions Nouvelles

Jouissance courante au 15 avril 2016.

Période de souscription et exercice des droits préférentiels de souscription

La souscription des Actions Nouvelles a été ouverte du 24 mars 2016 au 6 avril 2016 inclus. Les droits préférentiels de souscription ont été détachés le 24 mars 2016 et négociés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 6 avril 2016 inclus, sous le code ISIN FR0013140662.

Dans ce cadre, les titulaires de droits préférentiels de souscription ont pu souscrire (i) 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 permettant ainsi de souscrire à 5 Actions Nouvelles au prix de souscription de 21,69 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions et (ii) à titre réductible, un nombre d'Actions Nouvelles supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits préférentiels de souscription dont ils disposaient.

Engagements de souscription

L'Augmentation de Capital a fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société (CRFP 13, Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM, Delta

Immo – Swiss Life REIM, SwissLife DynaPierre – Swiss Life REIM et Primonial CapImmo) à hauteur de 90,73% de l'Augmentation de Capital.

Cotation des Actions Nouvelles

Depuis le 15 avril 2016, date de règlement livraison des Actions Nouvelles, les Actions Nouvelles sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le Code ISIN FR0010828137.

Les modalités détaillées de l'Augmentation de Capital figurent dans la Note d'Opération mise à disposition sans frais au siège social de la Société, 58 avenue Emile Zola – 92100 Boulogne-Billancourt et sur les sites Internet de la Société (www.carrefourpropertydevelopment.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org). Les actionnaires de la Société sont invités à se référer à ce document pour des informations complémentaires sur les modalités de l'Augmentation de Capital.

3 BUT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

L'émission des Actions Nouvelles avait 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 INCIDENCE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

4.1 Incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital 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) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant émission des Actions Nouvelles	21,77
Après émission des 1.660.260 Actions Nouvelles	21,61

4.2 Incidence de l'Augmentation de Capital sur la situation de l'actionnaire

4.2.1 Incidence sur la situation d'un actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital 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 est (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	1%
Après émission des 1.660.260 Actions Nouvelles	0,62%

4.2.2 Incidence sur la répartition du 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 la réalisation de l'Augmentation de Capital :

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote⁽⁴⁾
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 ⁽³⁾	832.065	19,28 %	832.065	19,28 %
Primonial CapImmo ⁽³⁾	184.733	4,28%	184.733	4,28%
Public	516.093	11,95%	516.093	11,95%
Auto détention	9.595	0,22%	9.595	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) Les sociétés Charles de Gaulle Neuilly – Primonial REIM et Primonial CapImmo ont déclaré agir de concert

(4) 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)

4.3 Incidence théorique de l'Augmentation de Capital sur la valeur boursière de l'action

L'incidence théorique de l'Augmentation de Capital sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société exprimée ci-dessous est calculée sur la base :

- d'un cours de 26,45 euros par action de la Société (correspondant à la moyenne arithmétique des 20 cours de clôture précédant le 22 mars 2016), pour le calcul de la capitalisation boursière de la Société avant Augmentation de Capital ; et
- d'un produit net de l'Augmentation de Capital de 35.643.911,20 euros.

Situation avant Augmentation de Capital	
Nombre d'actions de la Société avant l'Augmentation de Capital	2.656.418
Cours de l'action de la Société avant l'Augmentation de Capital (en euros)	26,45
Valeur boursière de la Société avant l'Augmentation de Capital (en euros)	70.262.256,10
Augmentation de Capital	
Nombre d'Actions Nouvelles émises	1.660.260
Produit net de l'Augmentation de Capital	35.643.911,20
Situation après Augmentation de Capital	
Valeur boursière théorique de la Société après l'Augmentation de Capital (en euros)	105.906.167,30
Nombre d'actions de la Société après l'Augmentation de Capital	4.316.678
Valeur théorique d'une action de la Société après l'Augmentation de Capital (en euros)	24,53

* * *

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport complémentaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale.

Monsieur Thomas Hainez
Directeur Général