

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
(la « *Société* »)

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMIS
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 MAI 2016**

Mesdames, Messieurs, chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) afin de soumettre à votre approbation les résolutions suivantes :

A titre Ordinaire :

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
4. Ratification de la cooptation de Madame Valérie Guillen en qualité d'administrateur ;
5. Approbation des conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
6. Nomination de la société KPMG SA en qualité de commissaire aux comptes titulaire ;
7. Nomination de la société Salustro Reydel en qualité de commissaire aux comptes suppléant ; et
8. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'intervenir sur les actions de la Société.

A titre Extraordinaire :

9. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions de la Société détenues par celle-ci ;
10. 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 ;
11. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
12. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie de placement

privé visé à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

13. Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social par an, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale ;
14. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou assimilés ;
17. Changement de dénomination sociale et modification corrélative des statuts de la Société ; et
18. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

La marche des affaires et la situation financière de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont décrites dans le Rapport de gestion du Conseil d'administration figurant à la section 9.2 du Document de Référence de la Société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et disponible sur le site Internet de la Société (www.carrefourpropertydevelopment.fr).

1. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les 1^{ère} à 8^{ème} résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et affectation du résultat (1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} résolutions)

Les projets des 1^{ère} et 2^{ème} résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, arrêtés par le Conseil d'administration le 18 février 2016, en application des dispositions de l'article L.232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé dans le cadre de la 3^{ème} résolution d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015, qui s'élève à 2.794.241,09 euros, de la manière suivante :

Bénéfice distribuable	
Bénéfice de l'exercice 2015	2 794 241,09 €
Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2015	11 052 456,45 €

Total du bénéfice distribuable	13 846 697,54 €
Affectation	
Dotations à la réserve légale	139 712,05 €
Distribution de dividendes	6 561 350,56 €, soit 1,52 € par action*
Solde du report à nouveau après affectation	7 145 634,93 €

* Décomposé en 1 587 514,97 € prélevés sur les résultats exonérés (soit environ 0,37 € par action) et 4 973 835,59 € (soit environ 1,15 € par action) prélevés sur les résultats imposables

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient positifs de 45 827 998,29 euros

Ratification de la cooptation de Madame Valérie Guillen en qualité d'administrateur (4^{ème} résolution)

Compte tenu de la cooptation, lors de la réunion du Conseil d'administration du 18 avril 2016, de Madame Valérie Guillen en qualité d'administrateur de la Société, en remplacement de Madame Anne Carron, démissionnaire, il vous est proposé, dans le cadre de la 4^{ème} résolution, de ratifier ladite cooptation de Madame Valérie Guillen pour la période restant à courir du mandat de son prédécesseur, Madame Anne Carron, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Vous trouverez en annexe du présent rapport les informations concernant Madame Valérie Guillen dont la ratification de la cooptation est proposée.

Approbation des conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce (5^{ème} résolution)

Par la 5^{ème} résolution, il vous est demandé de bien vouloir approuver les conventions dites « réglementées », après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes qui les présente.

Nomination de commissaires aux comptes titulaire et suppléant (6^{ème} et 7^{ème} résolutions)

Compte tenu de l'arrivée du terme des mandats de commissaires aux comptes des sociétés KPMG AUDIT ID et KPMG AUDIT IS (respectivement titulaire et suppléant) à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte, il vous est proposé, dans le cadre des 6^{ème} et 7^{ème} résolutions, de nommer la société KPMG SA, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, et la société Salustro Reydel, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'intervenir sur les actions de la Société (8^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 8^{ème} résolution, d'autoriser un programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société ou de tout plan similaire ; ou

- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de la Société et/ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés ; ou
- de la conservation et de la remise ultérieure d'actions (à titre de paiement, d'échange ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe et notamment de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité des actions de la Société par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur.

Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- les achats d'actions de la Société pourraient porter sur un nombre d'actions n'excédant pas 10% du nombre d'actions composant le capital de la Société ou 5% du nombre d'actions composant le capital de la Société s'il s'agit d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport, étant précisé que les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir plus de 10% des actions composant son capital social ;
- le prix maximum d'achat des actions serait égal à 40 euros ;
- le montant maximal de l'opération serait de 2.500.000 euros.

Les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert des actions pourraient être réalisées, en une ou plusieurs fois, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et par tous moyens. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, ces opérations pourront intervenir à tout moment.

Cette résolution annulerait et remplacerait, pour sa partie non utilisée, celle donnée par l'Assemblée Générale du 20 mai 2015 dans sa 14^{ème} résolution.

2. RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Les 9^{ème} à 18^{ème} résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Autorisations financières à consentir au Conseil d'administration (9^{ème} à 16^{ème} résolutions)

Il vous est proposé d'accorder, conformément aux possibilités offertes par les dispositions du Code de commerce, certaines autorisations financières au Conseil d'administration. L'ensemble de ces délégations permettra notamment au Conseil d'administration de se donner les moyens nécessaires à la mise en place de la stratégie de la Société avec éventuellement la perspective du financement ou du refinancement de développements ultérieurs.

Ces nouvelles délégations auront notamment pour conséquence de mettre fin aux délégations de compétences et de pouvoirs conférées par les Assemblées Générales des 23 juin 2014 et 20 mai 2015.

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

- (a) à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation, dans la limite de 10% du capital social par période de 24 mois, en une ou plusieurs fois, de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci au résultat de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions (9^{ème} résolution) ;
- (b) à l'effet de décider de toute augmentation de capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond en nominal de 25.000.000 d'euros et dans la limite d'un plafond en nominal de 100.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital (10^{ème} résolution) ; il est précisé (i) que les plafonds susmentionnés sont des plafonds globaux sur lesquels s'imputeront les utilisations des délégations de compétence présentées aux paragraphes (c) à (g), et (ii) que les plafonds prévus aux paragraphes (c) à (g) ne pourront excéder les plafonds susmentionnés ;
- (c) à l'effet de décider de toute augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public, d'actions et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond en nominal de 25.000.000 d'euros et dans la limite d'un plafond en nominal de 100.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital (11^{ème} résolution) ; ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux mentionnés au paragraphe (b) ;
- (d) à l'effet de décider de toute augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, d'actions et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un plafond (i) de 20% du capital social au cours d'une même période annuelle et (ii) des plafonds fixés au paragraphe (b), et dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital (12^{ème} résolution) ; ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux mentionnés au paragraphe (b) ;
- (e) à l'effet de fixer, dans la limite de 10% du capital social par an en ce compris les émissions réalisées en vertu de la délégation visée au paragraphe (f), le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, décidées sur le fondement des délégations visées aux paragraphes (c) et (d) (13^{ème} résolution), étant précisé qu'il vous est proposé que le prix soit fixé selon les modalités ci-après :
 - le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée du cours de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Paris au cours des trois

séances de bourse précédant la décision de fixation du prix éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital autres que des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- (f) à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires décidées en application des délégations visées aux paragraphes (b) à (e) ci-dessus (14^{ème} résolution) ; cette possibilité d'augmenter le nombre de titres à émettre permettrait de donner un surcroît de flexibilité à la Société ;
- (g) à l'effet de décider de toute augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (15^{ème} résolution), dans la limite d'un plafond (i) de 10% du capital de la Société et (ii) du plafond fixé au paragraphe (b), et dans la limite d'un plafond en nominal de 50.000.000 d'euros pour les valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital ; ces plafonds, en cas d'utilisation de cette délégation, viendraient s'imputer sur les plafonds globaux mentionnés au paragraphe (b) ;
- (h) à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou assimilés dans la limite d'un plafond en nominal de 10.000.000 d'euros (16^{ème} résolution) ; ce plafond, en cas d'utilisation de cette délégation, ne viendrait s'imputer sur aucun plafond global d'augmentation de capital.

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

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

La délégation visée au paragraphe (a) serait consentie pour une durée de 18 mois et celles visées aux paragraphes (b) à (h) pour une durée de 26 mois

Le Conseil d'administration attire également votre attention sur le fait que certaines résolutions décrites aux paragraphes ci-dessus emporteraient ou pourraient emporter renonciation des actionnaires à leurs droits préférentiels de souscription conformément et dans les conditions prévues par la loi. Cette suppression du droit préférentiel de souscription est nécessaire pour donner à la Société toute flexibilité pour la mise en œuvre des modalités de financement de ses activités.

S'agissant spécifiquement de la résolution décrite au paragraphe (f) ci-dessus, le Conseil d'administration appelle également votre attention sur le fait que toute augmentation du nombre de titres à émettre aura, en cas d'augmentation du capital sans droit préférentiel de souscription, un

effet dilutif supplémentaire pour les actionnaires ou, en cas d'augmentation du capital avec droit préférentiel de souscription, pourra avoir un effet dilutif pour les actionnaires qui décideront de ne pas exercer leurs droits préférentiels de souscription aux titres supplémentaires à émettre.

Changement de dénomination sociale (17^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 17^{ème} résolution, de changer la dénomination sociale de la Société et d'adopter comme nouvelle dénomination sociale « **Cardety** ».

Pouvoirs pour formalités légales (18^{ème} résolution)

Cette résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée Générale.

*

* *

*

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance des projets de résolutions qui vous sont présentés par le Conseil d'administration, de les approuver et de lui faire confiance pour toutes mesures à prendre concernant les modalités d'exécution de chacune des résolutions ou autorisations sollicitées.

Le Conseil d'administration

Annexe

Renseignements relatifs à Madame Valérie Guillen dont la ratification de la cooptation en qualité d'administrateur est proposée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2016

Prénom et Nom	Valérie Guillen
Age	51 ans
Adresse professionnelle	17-19 rue Michel Le Comte – 75003 PARIS
Présentation	<p>Madame Guillen, diplômée de l'Université de Paris IX-Dauphine et titulaire d'un Master en Finances d'Entreprise a débuté sa carrière à la gestion de trésorerie du Groupe Vivendi puis à la direction financière de la Générale de Santé. Elle a poursuivi chez Masséna de 2001 à 2007 où elle a pris la direction de la gestion de fonds immobiliers et la Présidence de la SIIC Foncière Masséna qu'elle a développée, puis cédée au Groupe Crédit Mutuel. Arrivée en 2007 à La Française elle prend la direction du développement des fonds immobiliers institutionnels jusqu'en 2015. En 2016 elle rejoint le Promoteur Emerige pour y créer une société de gestion de portefeuille Emerige Capital dont elle prend la Présidence pour y développer une activité de gestion pour compte de tiers.</p>
Mandats sociaux en cours	<p>Mai 2014 – Mai 2018 : Administrateur Indépendant et membre du Comité d'Audit de la SIIC TERREIS</p> <p>Mai 2016 – Président de la SGP Emerige Capital (en cours de constitution)</p>
Mandats sociaux exercés au cours des 5 derniers exercices (entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2015)	Aucun