

KPMG S.A.
Tour Egho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

CARDETY

Société Anonyme au capital de 25.900.068 euros

58 Avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2016

KPMG S.A.
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

CARDETY

Société Anonyme au capital de 25.900.068 euros

58 Avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Les conventions suivantes ont été autorisées par le Conseil d'administration le 18 avril 2016 :

Mandat exclusif d'asset management et de développement conclu avec la société CPF Asset Management

- Personne concernée :

CRFP 13 (société intégralement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, société sœur de CPF Asset Management.

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 18 avril 2016, la signature d'un mandat exclusif d'asset management et de développement ayant pour objet la gestion des actifs immobiliers de la Société et la Maîtrise d'Ouvrage Délégué (MOD).

- Modalités :

Ce mandat exclusif d'asset management et de développement, conclu le 2 mai 2016, vise les conditions et modalités de la mission d'asset management et de développement des actifs immobiliers à fournir par la société CPF Asset Management. Elle a été conclue pour une durée de trois années renouvelables automatiquement pour trois ans moyennant les honoraires suivants :

- Pour les prestations d'asset management, une somme forfaitaire de 10.000 euros hors taxes par an et par immeuble,

Pour les prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée, une somme correspondant à 4% hors taxes du montant hors taxes des travaux et honoraires techniques des intervenants à l'opération.

Le montant facturé à Cardety S.A. par la société CPF Asset Management au titre de cette convention pour l'exercice 2016 est de 255 milliers d'euros hors taxes.

- Motifs justifiant de son intérêt :

En l'absence d'effectif correspondant, la Société cherche à réaliser son objet social avec l'aide d'un prestataire expert dans le domaine et à des conditions de marché.

Mandat de gestion locative et de commercialisation conclu avec la société Carrefour Property Gestion

- Personne concernée :

CRFP 13 (société intégralement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, société sœur de Carrefour Property Gestion.

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 18 avril 2016, la signature d'un mandat de gestion locative et de commercialisation ayant pour objet la gestion de locaux commerciaux privatifs de l'ensemble des actifs immobiliers de la Société dont elle est propriétaire ou qu'elle occupe en vertu de droits détenus d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.

- Modalités :

Ce mandat de gestion locative et de commercialisation, conclu le 2 mai 2016, vise les conditions et modalités de la mission de gestion locative et de commercialisation de la société Carrefour Property Gestion au travers notamment de la tenue d'un état locatif, de l'émission des avis d'échéance, la collecte du chiffre d'affaires, la négociation des conditions locatives et le renouvellement des baux, l'assistance de la Société dans la location de locaux. Ce mandat été conclu pour une durée d'une année renouvelable automatiquement pour une année moyennant la rémunération suivante :

- Pour la commercialisation, une somme correspondant à 15% hors taxes du loyer minimum garanti tel que figurant dans le bail signé et 10% hors taxes des droits d'entrée perçus pour chaque bail signé,
- Pour la gestion locative, une rémunération annuelle forfaitaire hors taxe fixée à 2,5% des loyers annuels nets perçus.

Le montant facturé à Cardety S.A. par la société Carrefour Property Gestion au titre de cette convention pour l'exercice 2016 est de 146 milliers d'euros hors taxes.

- Motifs justifiant de son intérêt :

En l'absence d'effectif correspondant, la Société cherche à réaliser son objet social avec l'aide d'un prestataire expert dans le domaine et à des conditions de marché.

Les conventions suivantes ont été autorisées par le Conseil d'administration le 07 septembre 2016 :

Contrat de travail conclu avec Madame Anne-Marie Aurières-Perrin en qualité de Directrice du Développement et des Opérations

- Personne concernée :

Madame Anne-Marie Aurières-Perrin, mandataire social de la Société en sa qualité de Directrice Générale Déléguée.

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 7 septembre 2016, la signature d'un contrat de travail avec Madame Anne-Marie Aurières-Perrin, mandataire sociale en sa qualité de Directrice Générale Déléguée de la Société, pour ses compétences techniques de Directrice du Développement et des Opérations de la Société.

- Modalités :

Le contrat de travail a été conclu le 8 septembre 2016 pour une durée indéterminée moyennant des conditions économiques fixes et variables ainsi qu'un véhicule de fonction.

La rémunération brute perçue par Madame Anne-Marie Aurières-Perrin sur l'exercice 2016 dans le cadre de ce contrat de travail est de 106 milliers d'euros.

- Motifs justifiant de son intérêt :

La présence d'un Directeur du Développement et des Opérations s'imposait en la personne de Madame Anne-Marie Aurières-Perrin pour sa contribution au développement de la Société depuis juin 2014 et son expertise en promotion immobilière issue d'une expérience de 20 ans.

Acquisition par la Société auprès de la société Immobilière Carrefour de deux futurs volumes de 4 507m² et de 600m² en vue de la construction d'un Parc d'Activités Commerciales de quatre moyennes surfaces commerciales situés à Rambouillet

- Personne concernée :

CRFP 13 (société intégralement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société, société sœur d'Immobilière Carrefour.

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 7 septembre 2016, la signature d'un acte d'acquisition par la Société de deux futurs volumes de 4 507 m² et de 600 m² en vue de la construction d'un Parc d'Activités Commerciales de quatre moyennes surfaces commerciales situés à Rambouillet.

- Modalités :

L'acte d'acquisition a été conclu le 18 octobre 2016 avec la société Immobilière Carrefour et contient notamment une partie du prix à hauteur de 576 975 euros payable par conversion en obligation de réaliser des travaux (réalisation d'un parking paysager) sur la propriété et au bénéfice d'Immobilière Carrefour.

L'acquisition représente un montant global de 960 000 euros (hors droits).

- Motifs justifiant de son intérêt :

La Société a trouvé intérêt dans la transaction par l'attrait du foncier concerné et l'application des conditions de marché à l'opération.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés depuis la clôture.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2014 et demeurant en vigueur

Convention de garantie relative à l'actif de Mondevillage et aux parts de la Société du Centre Commercial de Lescar

- Personne concernée :

La société CRFP 13 (société intégralement contrôlée par la société Carrefour SA), actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

- Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 22 janvier 2014, la signature d'une convention de garantie à conclure entre notamment la Société et la société Carmila (anciennement Covicar 23), dont le modèle est annexé au protocole cadre du 24 janvier 2014. Cette convention réglementée a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2014 (9^e résolution) et le conseil d'administration du 18 février 2016 a considéré, en l'absence de conditions particulières et notamment financières, qu'il n'y avait pas lieu à réexamen de la convention.

- Modalités :

Cette convention de garantie, conclue le 16 avril 2014, encadre les obligations de garantie et d'indemnisation de la Société dans le cadre de la cession à la société Carmila France (anciennement Covicar 23 France), filiale à 100% de la société Carmila (anciennement Covicar 23), de l'actif de Mondevillage et des parts de la Société du Centre Commercial de Lescar.

- Motifs justifiant de son intérêt :

Il est rappelé que cette convention ne prévoit pas de conditions financières, et qu'il est d'usage pour tout cédant d'accorder une garantie dans le cadre d'une opération de cession d'actif et/ou de parts.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine, le 2 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.



Caroline Bruno-Diaz

Associée

DELOITTE & Associés



Stéphane Rimbeuf

Associé