

Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 PARIS

Retail Flins
Société par Actions Simplifiée
5 avenue Kléber à Paris (75016)
Registre du Commerce et des
Sociétés de Paris sous le numéro 917 762 494

Retail Ollioules
Société par Actions Simplifiée
5 avenue Kléber à Paris (75016)
Registre du Commerce et des
Sociétés de Paris sous le numéro 917 893 737

ET

MRM
Société Anonyme
5 avenue Kléber à Paris (75016)
Registre du Commerce et des
Sociétés de Paris sous le numéro 544 502 203

**APPORT D' ACTIONS DES SOCIETES RETAIL FLINS ET RETAIL OLLIOULES AU
PROFIT DE LA SOCIETE MRM**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS
CONFORMEMENT A LA POSITION RECOMMANDATION
2020-06 du 17 juin 2020 DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 16 septembre 2022, concernant l'apport de 1.257.988 actions ordinaires Retail Flins et de 842.012 actions ordinaires de la société Retail Ollioules par la société Altarea au profit de la société M.R.M, j'ai établi le présent rapport sur le caractère équitable de la rémunération proposée dans le cadre des apports, conformément à la doctrine de l'Autorité des marchés financiers (la Position – recommandation AMF DOC-2020-06 du 17 juin 2020 de l'Autorité des Marchés Financiers) étant précisé que mon rapport sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévue par la Loi.

La rémunération de l'apport est présentée dans le traité d'apport signé par les M.R.M et Altarea le 28 juillet 2022 (le « Traité d'Apport »).

Il m'appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange proposé pour l'apport. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement de la rémunération proposée par rapport aux valeurs jugées pertinentes.

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans cette opération.

Nous vous prions de trouver ci-après notre rapport, présenté selon le plan suivant :

- 1/ PRESENTATION ET DESCRIPTION DE L'OPERATION,
- 2/ VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANTS A L'OPERATION
- 3/ APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION, ET DU RAPPORT D'ECHANGE
- 4/ CONCLUSION

1. PRESENTATION ET DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.1 Contexte de l'opération : sociétés concernées

1.1.1. Apporteur : Personne morale

ALTAREA, société en commandite par actions au capital de 311.349.463,42 euros, dont le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877, dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Altarea** » ou l'« **Apporteur** »).

1.1.2. Société bénéficiaire : M.R.M

La société M.R.M est une société anonyme au capital 43.699.760 euros, dont le siège social est situé 5, avenue Kléber à Paris (75016), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 544 502 206.

Les actions composant le capital de M.R.M sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment C). A la date du présent rapport, M.R.M. détient 100 actions de Retail Ollioules et 100 actions de Retail Flins, soit l'intégralité du capital social de ces sociétés.

M.R.M. n'a émis ni obligation, ni aucune valeur mobilière (en dehors des actions ordinaires).

1.1.3. Société dont les titres sont apportés : RETAIL OLLIOULES ET RETAIL FLINS

La société **Retail Ollioules**, société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est situé 5, avenue Kléber – 75016 Paris, et ayant pour numéro unique d'identification le numéro 917 893 737 R.C.S Paris (« **Retail Ollioules** »).

Préalablement à l'Apport (tel que ce terme est défini ci-dessous) et aux Apports Préalables (*apports des actifs immobiliers Ollioules au profit de Retail Ollioules*), Retail Ollioules va faire l'objet d'une augmentation de capital en numéraire souscrite par son associé unique, M.R.M., d'un montant total de 11.389.470 euros (prime d'émission incluse), par émission de 1.138.947 actions ordinaires nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale augmentée d'une prime d'émission unitaire de neuf (9) euros.

Au terme des Apports Préalables le capital de Retail Ollioules aura été augmenté de 842.012 actions ordinaires nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale augmentée d'une prime d'émission unitaire de neuf (9) euros.

Retail Ollioules n'a émis ni obligation, ni aucune valeur mobilière (en dehors des actions ordinaires).

La société **Retail FLINS**, société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est situé 5, avenue Kléber – 75016 Paris, et ayant pour numéro unique d'identification le numéro 917 762 494 R.C.S Paris (« **Retail Flins** »).

Préalablement à l'Apport et aux Apports Préalables (*apports des actifs immobiliers Flins au profit de Retail Flins*), Retail Flins va faire l'objet d'une augmentation de capital en numéraire souscrite par son associé unique, M.R.M., d'un montant total de 17.638.370 euros (prime d'émission incluse), par émission de 1.763.837 actions ordinaires nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale augmentée d'une prime d'émission unitaire de neuf (9) euros.

Au terme des Apports Préalables le capital de Retail Flins aura été augmenté de 1.257.988 actions ordinaires nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale augmentée d'une prime d'émission unitaire de neuf (9) euros.

Retail Flins n'a émis ni obligation, ni aucune valeur mobilière (en dehors des actions ordinaires).

1.1.4. Liens entre les sociétés

A la date de mon rapport, il n'existe aucun lien entre la SA M.R.M et Altarea.

1.2 Description de l'opération

L'Apporteur s'est engagé à apporter 1.257.988 actions ordinaires Retail Flins représentant 41,63% du capital de Retail Flins et 842.012 actions ordinaires de la société Retail Ollioules représentant 42,50% du capital de Retail Ollioules, pour une valeur globale de 21.000.000 euros (vingt-et-un millions d'euros), soit 10 euros par action (l' « **Apport** »).

Cet Apport permettra d'une part à M.R.M d'intégrer deux centres commerciaux au sein de son parc immobilier et d'autre part l'arrivée d'Altarea au capital de M.R.M.

1.3 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport des actions ordinaires Retail Flins et Retail Ollioules ne va pas conférer le contrôle de ces dernières à M.R.M qui le détiendra déjà via les opérations d'apports en numéraire. Par conséquent l'apport est qualifié d'actifs isolés et n'est pas soumis au règlement ANC 2017-01.

Les actions ordinaires Retail Flins et Retail Ollioules sont par conséquent apportées à la valeur réelle.

1.4 Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport et de l'augmentation corrélative du capital social du Bénéficiaire sont soumises aux conditions suspensives cumulatives suivantes (les « Conditions Suspensives ») :

- (i) la remise, par le commissaire aux apports désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Paris conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce, de (x) son rapport sur l'évaluation de l'Apport, dans les conditions prévues par les articles L.225-147, R.225-136, R.22-10-7 et R.22-10-8 du Code de commerce, et (y) conformément à la position-recommandation AMF n°2020-06 (« Guide d'élaboration des prospectus et de l'information à fournir en cas d'offre au public ou d'admission de titres financiers »), son rapport sur l'évaluation, la rémunération et l'équité du rapport d'échange de l'Apport, ne contenant aucune réserve quant à l'évaluation de l'Apport considéré et le caractère équitable de sa rémunération pour les actionnaires de MRM;
- (ii) la réalisation de l'augmentation de capital de Retail Flins réservée à Altarea en rémunération de l'Apport Flins ;

- (iii) la réalisation de l'augmentation de capital de Retail Ollioules réservée à Altarea en rémunération de l'Apport Ollioules ;
- (iv) la réalisation de la cession, par Foncière Altarea à Retail Ollioules, de dix-mille (10.000) actions émises par Alta Ollioules 1 et représentant l'intégralité de son capital social ;
- (v) la réalisation de la cession, par Foncière Altarea à Retail Ollioules, de dix-mille (10.000) actions émises par Alta Ollioules 2 et représentant l'intégralité de son capital social ;
- (vi) l'approbation, par l'assemblée générale de MRM, au plus tard à la Date de Réalisation, de l'Apport et de l'Augmentation de Capital corrélative le rémunérant.

A défaut de réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives au plus tard le 31 décembre 2022, le Traité sera de plein droit et sans autre formalité considéré comme caduc, et tous les droits et obligations résultant du Traité seront considérés comme nuls et nonavenus, sans indemnité de part ni d'autre.

1.5 Régime juridique et fiscal de l'opération

Les Parties déclarent être soumises à l'impôt sur les sociétés et avoir opté pour le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés visé à l'article 208 C du Code général des impôts.

Les Parties n'entendent pas placer le présent Apport sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 208 C *bis* du Code général des impôts et renvoyant aux articles 210 A et 210 B du même Code. L'Apport est ainsi réalisé en application du régime de droit commun, de sorte que l'Apporteur et le Bénéficiaire ne sont soumis à aucun engagement prévu par les articles du Code général des impôts précités.

L'Apport étant exclusivement rémunéré au moyen de la remise d'actions de M.R.M., il s'agit d'un apport à titre pur et simple qui est enregistré gratuitement conformément à l'article 810 I du Code général des impôts.

L'Apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce et les textes pris pour son application.

1.6 Rémunération des apports et prime d'apport

La rémunération des apports a été déterminée sur la base des valeurs réelles respectives des sociétés Retail Flins, Retail Ollioules et de M.R.M.

La valeur totale des 1.257.988 actions ordinaires Retail Flins représentant 41,63% du capital de Retail Flins et des 842.012 actions ordinaires de la société Retail Ollioules représentant 42,50% du capital de Retail Ollioules, est de 21.000.000 euros.

La valeur réelle d'une action M.R.M tel qu'arrêtée par les parties à l'opération s'élève à 48,92 euros.

Compte tenu des valeurs réelles déterminées, en contrepartie de l'apport des actions de Retail Flins et Retail Ollioules effectué par l'Apporteur, il sera attribué 429.252 actions de M.R.M d'un montant nominal de 20 euros chacune, entièrement libérées créées à titre d'augmentation de capital.

L'Apporteur aura la pleine propriété des actions M.R.M émises en rémunération des actions de Retail Flins et Retail Ollioules. Elles seront négociables dès la réalisation de l'augmentation de capital rémunérant l'Apport ; et seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires existantes.

La valeur nominale de l'action M.R.M étant de 20 euros, le montant nominal de l'augmentation de capital s'élèvera à 8.585.040 euros.

La différence entre la valeur de l'Apport (soit la somme de 21.000.000 d'euros) et le montant nominal de l'augmentation de capital (soit la somme de 8.585.040 euros) constituera une prime d'apport d'un montant total de 12.414.960 euros.

2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

2.1 Diligences mises en œuvre

En exécution de la mission qui m'a été confiée, j'ai effectué les diligences suivantes que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour :

- vérifier la pertinence des valeurs relatives des actions des sociétés participant à l'opération
- apprécier l'équité du rapport d'échange proposé.

Ces diligences nous ont conduit notamment à :

- vérifier le bien-fondé et la correcte application des méthodes retenues pour déterminer la rémunération de l'apport ;
- vérifier la réalité des actions Retail Flins et Retail Ollioules apportées ;
- échanger avec les conseils des sociétés ALTAREA et MRM, pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du Traité d'Apport ;
- prendre connaissance des traités d'apports signés relatifs aux apports d'actifs immobiliers Flins et Ollioules au profit respectivement de Retail Flins et Retail Ollioules par Altarea ;
- prendre connaissance de la situation comptable intermédiaire au 30 juin 2022 de la société M.R.M;
- analyser les comptes annuels et consolidés de M.R.M sur l'exercice clos au 31 décembre 2021 ;
- examiner le plan d'affaires de M.R.M couvrant la période 2023-2031, établi par le management de M.R.M;
- examiner les rapports d'évaluations immobilières des actifs Flin et Ollioules réalisés en mai 2022 ;
- examiner le rapport d'évaluation de BNP pour déterminer la valeur du patrimoine de la société M.R.M ;
- mettre en place des méthodes de valorisation alternatives ;

- m'assurer de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports jusqu'à la date de mon rapport.

Il convient de rappeler que mes travaux ne constituent pas un audit mais seulement une revue limitée assortie de contrôles particuliers.

2.2 Méthodes d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés parties à l'opération d'apport

Les méthodes de valorisation retenues et appliquées par les parties pour déterminer les valeurs relatives sont les suivantes :

- **Méthode de l'actif net réévalué**

Cette méthode repose sur la situation comptable intermédiaire au 30 juin 2022 de la société M.R.M. Les parties à l'opération ont ainsi réévalué le patrimoine immobilier détenu par M.R.M. Les expertises immobilières ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est à-dire hors frais et hors droits.

- **Méthode des transactions récentes**

La valorisation des actions ordinaires Retail Flins et Retail Ollioules résulte directement de la rémunération des apports d'actifs immobiliers réalisés, par Altarea, un instant de raison avant la présente opération d'Apport.

2.3 Commentaires sur les méthodes exposées

Dans le but de corroborer les valorisations retenues ainsi que la méthode d'évaluation appliquée, j'ai eu communication de la situation comptable au 30 juin 2022 de la société M.R.M et des travaux d'évaluation réalisés.

Cette méthode retenue pour valoriser les actions M.R.M. me paraît appropriée et répond aux recommandations de l'AMF.

Enfin le choix de retenir le prix de souscription des actions ordinaires Retail Ollioules et Retail Flins émises en rémunération des apports de biens immobiliers est cohérent étant donné l'absence d'activité des sociétés Retail Ollioules et Retail Flins et la concomitance des opérations d'apports.

2.4 Méthodes écartées

Du fait de l'activité de M.R.M., la méthode des transactions comparables ne me paraît pas appropriée.

Les sociétés Retail Flins et Retail Ollioules ayant été créées récemment elles n'ont pas d'activité à ce jour, par conséquent aucune méthode de valorisation analytiques ne pourrait s'appliquer.

2.5 Appréciation des valeurs relatives

Les valeurs relatives attribuées aux actions Retail Flins et Retail Ollioules apportées ainsi qu'aux actions M.R.M émises en rémunération, soit 10 euros pour une action Retail Flins, 10 euros pour une action Retail Ollioules et 48,92 euros pour une action M.R.M. n'appellent pas de commentaires de ma part.

Afin de corroborer la valeur unitaire retenue pour les actions ordinaires M.R.M. j'ai mis en place la méthode d'évaluation dite des Discounted Cash Flows, réalisée à partir des informations du business plan de la société M.R.M. qui m'a été communiqué par les parties.

3. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE

3.1 Rapport d'échange proposé par les parties

La parité a été déterminée par comparaison directe des valeurs relatives de Retail Flins, Retail Ollioules et M.R.M. Il en découle un rapport d'échange de :

- 0,2044 action M.R.M pour 1 action Retail Ollioules, et
- 0,2044 action M.R.M pour 1 action Retail Flins

3.2 Diligences

Conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes, il m'appartient :

- d'analyser le positionnement de la rémunération par rapport aux valeurs jugées pertinentes ;
- d'apprécier l'incidence de la rémunération sur la situation future des actionnaires ;

3.3 Appréciation et positionnement du rapport d'échange

J'ai apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé par référence aux valeurs réelles déterminées.

Comme je l'ai indiqué ci-avant au paragraphe 2.5 du présent rapport, je n'ai pas d'observations à formuler sur les méthodes et les valeurs réelles retenues pour les actions Retail Ollioules, Retail Flins et M.R.M.

De plus, les résultats des travaux de valorisation menés dans le cadre d'une analyse de sensibilité de la parité du rapport d'échange ne remettent pas en cause le rapport d'échange retenu de :

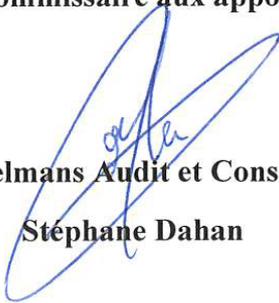
- 0,2044 action M.R.M pour 1 action Retail Ollioules, et
- 0,2044 action M.R.M pour 1 action Retail Flins

4. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange arrêté par les parties, conduisant à émettre 429.252 actions de M.R.M. en rémunération de l'apport de 1.257.988 actions ordinaires de Retail Flins et de 842.012 actions ordinaires de Retail Ollioules, présente un caractère équitable.

Paris le 4 novembre 2022

Le Commissaire aux apports


Exelmans Audit et Conseil

Stéphane Dahan