

Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

SA M.R.M

Société Anonyme

Capital Social : 43.699.760 euros

Siège social : 5, avenue Kléber – 75016 Paris

RCS de Paris : 544 502 206

Apport d'actions ordinaires des sociétés Retail Flins et Retail
Ollioules par Altarea au profit de la société SA M.R.M

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport

Apport d'actions ordinaires des sociétés Retail Flins et Retail Ollioules par Altarea au profit de la société SA M.R.M

Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur,

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, au profit de la société SA M.R.M, société anonyme dont le siège social est situé 5, avenue Kléber – 75016 Paris et dont le numéro d'identification unique est 544 502 206 RCS Paris (la **Société**), d'actions ordinaires des sociétés Retail Flins et Retail Ollioules, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'Apport (tel que ce terme est défini ci-après) a été arrêtée dans le traité d'apport conclu entre la Société et l'Apporteur (tel que ce terme est défini ci-après) signé en date du 28 juillet 2022 (le **Traité**).

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

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'Apport n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la Société. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée le cas échéant de la prime d'apport. Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans cette opération.

Je vous précise que les termes débutant par une majuscule non définis dans le présent rapport doivent avoir le sens qu'il leur est donné dans le Traité.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description de l'apport**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport**
- 3. Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

L'opération soumise à l'approbation des Associés de la Société porte sur l'apport de 1.257.988 actions ordinaires de la société Retail Flins et 842.012 actions ordinaires de la société Retail Ollioules par l'Apporteur au profit de la Société (l' « **Apport** »).

1. Objectifs de l'opération

Ma mission s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui inclut notamment (i) le transfert par voie d'apport en nature au profit de « RETAIL FLINS » de l'Actif Flins (ensemble des droits et biens immobiliers relatifs à un ensemble immobilier à usage principal de galerie marchande, divisé en locaux commerciaux, kiosques commerciaux, mail, locaux techniques et sanitaires, bureaux situé sur la commune de Flins-Sur-Seine, 67 Route départementale 14), (ii) le transfert par voie d'apport en nature au profit de RETAIL OLLIOULES, de l'Actif Ollioules (ensemble des droits et biens immobiliers relatifs à un ensemble immobilier à usage commercial soumis au régime de la copropriété, situé sur la commune d'Ollioules, 55 chemin de la Bouyère, Quartier Quiez), détenu également par ALTAREA.

Ainsi, préalablement à la présente opération d'Apport, Altarea aura fait apport des actifs immobiliers décrits ci-dessus au profit des sociétés Retail Ollioules et Retail Flins en rémunération desquels elle recevra 842.012 actions ordinaires de Retail Ollioules et 1.257.988 actions ordinaires de Retail Flins (ci-après les « **Apports Préalables** »).

2. Sociétés participant à l'opération

Retail Ollioules, société dont les titres sont apportés

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 et aux Apports Préalables, 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).

Retail FLINS, société dont les titres sont apportés

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, 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).

MRM, société bénéficiaire de l'Apport

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).

Apporteur

ALTAREA, société en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, 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 (**L'Apporteur**).

A la date du présent rapport, Altarea ne détient aucune action de M.R.M.

3. Description et évaluation de l'Apport

Description de l'Apport

Aux termes du Traité, l'Apporteur a convenu d'apporter à la Société, la pleine et entière propriété de 1.257.988 actions ordinaires de Retail Flins et 842.012 actions ordinaires de Retail Ollioules, ce qui est accepté par la Société sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées ci-après.

Evaluation de l'Apport

La valeur de l'Apport a été arrêtée dans le Traité.

Les parties conviennent que l'Apport sera réalisé sur la base d'une valorisation de 10 euros par action ordinaire Retail Flins et Retail Ollioules, correspondant au prix d'émission des actions émises en rémunération des Apports Préalables. Le montant total des 1.257.988 actions ordinaires Retail Flins et des 842.012 actions ordinaires Retail Ollioules apportées est de 21.000.000 d'euros.

4. Rémunération de l'Apport

Sous réserve des conditions suspensives visées ci-après, l'Apport est consenti par l'Apporteur et accepté par le Bénéficiaire en contrepartie de l'émission par le Bénéficiaire de 429.252 actions ordinaires nouvelles de 20 euros de valeur nominale chacune (les « **Actions Nouvelles** »), soit une augmentation de capital d'un montant total en nominal de 8.585.040 euros.

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

5. Charges et conditions de l'opération

Jouissance

Les Actions Nouvelles 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.

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires du Bénéficiaire et seront entièrement assimilées aux actions ordinaires existantes émises par le Bénéficiaire. Elles porteront jouissance courante et donneront droit à dividende au titre de l'exercice en cours à la Date de Réalisation et seront souscrites immédiatement par l'Apporteur par inscription sur le registre des actionnaires nominatifs tenu par CM-CIC, en qualité de dépositaire du Bénéficiaire.

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.

Régime juridique et fiscal

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 du Bénéficiaire, 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.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'Apport

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des actions ordinaires apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Traité ;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur de l'Apport.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur de l'Apport. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les conseils des sociétés MRM et Altarea pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des actions apportées ;
- Obtention des traités d'apports des actifs Ollioules et Flins signés en date du 28 juillet 2022;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ;
- Pris connaissance des documents juridiques actuels de l'opération envisagée ;
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'Apport.

2. Appréciation de la valeur de l'Apport

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

L'Apport est réalisé par un Apporteur personne morale mais ne va pas conférer le contrôle des sociétés Retail Ollioules et Retail Flins à la société M.R.M qui l'aura acquis préalablement aux opérations d'apports grâce aux opérations d'apports en numéraire. Par conséquent l'Apport est assimilé à un apport d'actifs isolés non soumis au règlement ANC 2017-01 et doit ainsi être valorisé à la valeur réelle.

Etant toutefois précisé que dans le cadre d'apports concomitants la valeur nette comptable est égale à la valeur réelle.

2.1 Approche retenue par les parties

Les parties à l'opération ont arrêté la valeur de l'Apport des 1.257.988 actions ordinaires Retail Flins et des 842.012 actions ordinaires Retail Ollioules apportées à hauteur de 21.000.000 d'euros.

Cette valorisation résulte directement de la rémunération en actions des Apports Préalables.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Les sociétés Retail Flins et Retail Ollioules dont les titres sont apportés ont été créés respectivement les 22 et 27 juillet 2022 et n'ont pas d'activité à ce jour. Ainsi, étant donné la concomitance de la présente opération d'apport avec celle relative aux Apports Préalables, le choix de retenir le prix d'émission des actions ordinaires Retail Flins et Retail Ollioules émises en rémunération des Apports Préalables n'appelle pas de commentaires de ma part.

Réalité des apports

A la date de mon rapport, l'Apporteur n'est pas encore propriétaire des actions ordinaires Retail Flins et Retail Ollioules devant être apportées et ne le sera qu'au terme de la réalisation définitive des Apports Préalables.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur de l'Apport s'élevant à 21.000.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions ordinaires à émettre par la société M.R.M, bénéficiaire de l'Apport, augmentée de la prime d'émission.

Paris, le 3 novembre 2022

Le Commissaire aux apports

**Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan**

