

**Exelmans Audit et Conseil**  
**Stéphane Dahan**

---

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

**RETAIL FLINS**

Société par Actions Simplifiée

Capital Social : 100 euros

Siège social : 5, avenue Kléber – 75016 Paris

RCS de Paris : 917 762 494

Apport de bien et droits immobiliers au profit de la société RETAIL  
FLINS

Rapport du Commissaire aux apports

## Apport de bien et droits immobiliers au profit de la société RETAIL FLINS

---

### Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée en date du 22 septembre 2022 par décisions de l'associé unique de la société Retail FLINS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 5, avenue Kléber – 75016 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique d'identification 917 762 494 RCS Paris (la **Société**), concernant l'apport des biens et droits immobiliers relatifs au centre commercial de FLINS au profit de la Société, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport signé en date du 28 juillet 2022 (**le Traité**).

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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, et de la soulte. 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.

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 de l'associé unique de la Société porte sur l'apport des droits et biens immobiliers relatifs à une galerie marchande, divisée en locaux commerciaux, kiosques commerciaux, mail, locaux techniques et sanitaires, bureaux situé sur la commune de Flins-Sur-Seine, par l'Apporteur ci-après désigné, au profit de la Société.

### 1. Objectifs de l'opération

---

Ma mission s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui inclut *inter alia* également (i) le transfert par voie d'apport au profit de RETAIL OLLIOULES - qui est également une filiale de la société « MRM », précitée -, de l'Actif Ollioules, détenu également par « ALTAREA » (ci-après : « **l'Apport Ollioules** ») et (ii) la cession par l'Apporteur au Bénéficiaire de l'intégralité des actions constituant le capital social des sociétés ALTA OLLIOULES 1 et ALTA OLLIOULES 2.

### 2. Sociétés participant à l'opération

---

#### Droits et biens immobiliers apportés

Sur le territoire de la Commune de FLINS-SUR-SEINE (Yvelines), 67 Route départementale 14, dans un ensemble immobilier à usage principal de galerie marchande, comprenant :

Un bâtiment unique élevé d'un simple rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage partiel à usage de galerie marchande, divisé en locaux commerciaux, kiosques commerciaux, mail, locaux techniques et sanitaires, bureaux.

Le tout figurant au cadastre sous la référence suivante :

Section	Numéros	Adresses ou lieudits	Contenances
AA	103	5010 D 14	01ha 40a 30ca

- **Désignation de l'actif FLINS**

L'actif Flins est composé des lots de copropriété suivants dépendant du Centre Commercial (**l'Actif Immobilier Flins** ou **l'Actif Flins**):

#### **LOT NUMERO UN (1)**

Un ensemble de boutiques.

Et les quatre cent quatre-vingt-quinze / dix millièmes (495/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO DEUX (2)**

Un local commercial.

Et les sept cent soixante-dix / dix millièmes (770/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO TROIS (3)**

Un local commercial.

Et les trois cent trente et un / dix millièmes (331/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Un local commercial.

Et les cinq cent dix / dix millièmes (510/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO CINQ (5)**

Un ensemble de boutiques.

Et les trois cent soixante-dix-sept / dix millièmes (377/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO SIX (6)**

Un ensemble de boutiques.

Et les trois cent quarante et un / dix millièmes (341/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO SEPT (7)**

Un ensemble de boutiques.

Et les deux cent quatorze / dix millièmes (214/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO HUIT (8)**

Un ensemble de boutiques.

Et les quatre-vingt-un / dix millièmes (81/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO NEUF (9)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les deux cent dix-huit / dix millièmes (218/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO DIX (10)**

Un local commercial.  
Et les six cent vingt-neuf / dix millièmes (629/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO ONZE (11)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO DOUZE (12)**

Un local commercial.  
Et les cent soixante-huit / dix millièmes (168/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO TREIZE (13)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les deux cent treize / dix millièmes (213/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les cent quatre-vingt-deux / dix millièmes (182/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO QUINZE (15)**

Un local commercial.  
Et les deux cent treize / dix millièmes (213/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO SEIZE (16)**

Un ensemble de boutiques.

Et les soixante-quatorze / dix millièmes (74/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Un local commercial.

Et les deux mille soixante-trois / dix millièmes (2063/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

Un ensemble de boutiques.

Et les cent soixante-six / dix millièmes (166/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO DIX NEUF (19)**

Un ensemble de boutiques.

Et les trois cent trente-deux / dix millièmes (332/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT (20)**

Un ensemble de boutiques.

Et les cinq cent trente-sept / dix millièmes (537/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**

Un ensemble de boutiques.

Et les deux cent quatre-vingts / dix millièmes (287/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT DEUX (22)**

Un ensemble de boutiques.

Et les cent quatre-vingt-quatorze / dix millièmes (194/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les quatre cent trois / dix millièmes (403/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les neuf cent quatre / dix millièmes (904/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**

Un ensemble de boutiques.  
Et les cent vingt-et-un / dix millièmes (121/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Un kiosque commercial.  
Et les quinze / dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Un kiosque commercial.  
Et les quinze / dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Un kiosque commercial.  
Et les quinze / dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Un kiosque commercial.  
Et les quinze / dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes de l'ensemble immobilier.

Tel que l'Actif Flins existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

## **Société bénéficiaire de l'Apport**

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

## **Apporteur**

La société **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 75002 Paris et ayant pour numéro unique d'identification le numéro 335 480 877 R.C.S Paris (ci-après désigné l' **Apporteur**).

A la date du présent rapport, Altarea ne détient aucune action de Retail Flins.

### **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 des droits et biens immobiliers attachés à l'Actif Immobilier Flins, ce qui est accepté par la Société sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées ci-après.

#### **Evaluation de l'apport**

La valeur des apports a été arrêtée dans le Traité.

Les Parties conviennent que l'Apport sera réalisé pour un montant total de 54.162.946 euros pour la totalité des biens et droits attachés à l'Actif Immobilier Flins.

### **4. Rémunération de l'apport**

---

En rémunération de l'Apport, le Bénéficiaire attribuera à l'Apporteur, à la Date de Réalisation, 1.257.988 actions ordinaires nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale augmentée d'une prime d'émission unitaire de neuf (9) euros.

La différence entre la valeur de l'apport visée ci-dessus soit 54.162.946 euros et le montant nominal de l'augmentation de capital d'un montant de 1.257.988 euros, assortie d'une prime globale de 11.321.892 euros, soit la somme de 41.583.066 euros constitue une soulte qui sera versée par le Bénéficiaire à l'Apporteur.

## 5. Charges et conditions de l'opération

---

### Conditions suspensives

L'Apport consenti par l'Apporteur au Bénéficiaire, et l'augmentation de capital du Bénéficiaire en résultant, ne deviendront définitifs que sous réserve et du seul fait de la réalisation des Conditions Suspensives ci-après stipulées.

A défaut de réalisation des Conditions Suspensives visées ci-dessous au plus tard le 31 décembre 2022, l'Apport sera considéré comme caduc et de nul effet, sans indemnité de part ni d'autre.

Chacune des Parties s'engagent à notifier par écrit à l'autre Partie, la réalisation des Conditions Suspensives lui incombant, et ce, au fur et à mesure.

Pour les besoins de cette notification, les Parties conviennent que la transmission par écrit des éléments justificatifs de la réalisation des Conditions Suspensives, intervenue directement entre le Notaire Soussigné et le Notaire Participant, vaudra valable notification de la réalisation des Conditions Suspensives.

En cas de difficulté dans la réalisation d'une ou plusieurs des Conditions Suspensives, chacune des Parties s'engage à se tenir informée dans les mêmes formes et délai que la notification de la réalisation des Conditions Suspensives.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, les Parties conviennent que la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive qu'aucun droit de préemption, ni qu'aucun droit de préférence, quel qu'il soit, ne soit exercé à l'occasion de la mutation de l'Actif Flins qui pourra découler de l'Apport.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive qu'aucun évènement, ayant un effet significatif défavorable, entraîne la destruction ou l'impossibilité d'exploitation de l'Actif Flins pendant la période intermédiaire entre les Présentes et la date de régularisation de l'Acte Réitératif.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive de (i) la régularisation d'une convention d'avance en compte courant entre les sociétés « SCOR SE », Société Européenne, identifiée au SIREN sous le numéro 562 033 357 et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et la société « MRM », société anonyme, identifiée au SIREN sous le numéro 544 502 206 et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, pour un montant total de 25.000.000,00 d'euros, et (ii) de la mise à disposition par la société « SCOR », société susnommée, au profit de la société « MRM », susnommée, de ce montant.

La constatation de la mise à disposition de cette somme par la société « SCOR », société susnommée, au profit de la société « MRM », résultera, au sens de la présente clause, de la remise d'une copie certifiée conforme de ladite convention d'avance en compte courant.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive de la remise par le Bénéficiaire à l'Apporteur, dans un délai de cinq (5) Jours Calendaires à compter de son établissement, d'une copie certifiée conforme de la décision du Président du Bénéficiaire, constatant la réalisation de l'augmentation de capital social en numéraire du Bénéficiaire, d'un montant de **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT TRENTSEPT EUROS (1.763.837,00 €)** représentée par l'émission de **UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT TRENTSEPT (1.763.837)** actions nouvelles conventionnellement valorisées à DIX (10) EUROS dont un (1) euro de valeur nominale et neuf (9) euros de prime d'émission par action, soit une prime d'émission de **QUINZE MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE CINQ CENT TRENT-TROIS EUROS (15.874.533,00 €)**, avec maintien du droit préférentiel de souscription intégralement souscrit par la société « MRM », société susnommée et associé unique du Bénéficiaire.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive de la remise par le commissaire aux apports désigné par le Bénéficiaire, d'un rapport établi par ses soins, confirmant la valeur de l'Apport, telle que retenue par les Parties en vue de la signature des Présentes.

Le rapport du commissaire aux apports mandaté par le Bénéficiaire devra être déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Paris au moins huit (8) jours avant la date de l'assemblée des associés appelée à approuver les apports.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive de l'approbation par la société « MRM », en sa qualité d'actionnaire unique du Bénéficiaire, (i) des termes de l'Apport, (ii) de la rémunération de l'Apporteur par suite de l'Apport de l'Actif au profit du Bénéficiaire, et (iii) de l'émission des actions nouvelles du Bénéficiaire au profit de l'Apporteur en rémunération de l'Apport de l'Actif.

La constatation de la réalisation de cette Condition Suspensive résultera d'un procès-verbal de l'associé unique du Bénéficiaire, aux termes duquel ce dernier approuvera les points (i) à (iii).

Une copie certifiée conforme de ce procès-verbal devra être remis à l'Apporteur ainsi qu'au Notaire Soussigné, dans un délai de cinq (5) Jours Calendaires, à compter de sa signature.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive de la remise par le(s) commissaire(s) aux apports désigné(s) par le Tribunal de commerce de Paris sur requête de la société « MRM », d'un rapport établi par ses/leurs soins, confirmant la valeur de l'apport par l'Apporteur, à la société « MRM », de (i) l'intégralité des titres du Bénéficiaire qu'elle détiendra en vertu de l'Apport et (ii) de l'intégralité des titres de

RETAIL OLLIOULES qu'elle détiendra en vertu de l'Apport Ollioules, et confirmant le caractère équitable de la rémunération de l'Apporteur, par suite de l'apport réalisé au profit de la société « MRM » de ces derniers conformément à la Position – recommandation AMF n° 2011-11.

La réalisation de l'Apport est soumise à la Condition Suspensive de l'obtention par la société « MRM », d'un financement bancaire d'un montant total de **QUARANTE-DEUX MILLIONS D'EUROS (42.000.000,00 EUR)**, devant répondre aux modalités financières suivantes, à savoir, au résultat d'une offre ferme de financement conforme aux conditions ci-après :

- Taux maximum hors assurances : Euribor 3 mois retenu pour zéro minimum, augmenté 225 points de base ; et
- Durée minimum : sept (7) ans

### **Propriété et jouissance**

Les actions nouvellement émises seront entièrement assimilées aux actions existantes du Bénéficiaire. Elles porteront jouissance courante et seront souscrites par l'Apporteur, le Bénéficiaire s'engageant à faire en sorte que ses statuts soient modifiés pour prendre en compte la réalisation de l'Apport et à accomplir toutes démarches et toutes formalités y afférentes.

Le Bénéficiaire de l'Apport sera propriétaire de l'Actif Flins à compter de la signature de l'Acte Réitératif. Il en aura la jouissance également à compter de cette date, par la perception des loyers pour les locaux dépendant de l'Actif Flins qui sont loués, et par la prise de possession pour les locaux dépendant de l'Actif Flins pour ceux qui ne seraient pas loués.

### **Régime juridique et fiscal**

L'Actif Flins est un immeuble ancien au sens des dispositions des articles 257 et 1594 F quinquies du Code général des impôts.

Les Parties rappellent que l'Apport est de nature mixte et est réalisé, à savoir :

(i) A titre pur et simple à hauteur de **DOUZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS (12.579.880,00 EUR)**,

(ii) A titre onéreux à hauteur de **QUARANTE-ET-UN MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE SOIXANTE-SIX EUROS (41.583.066,00 EUR)**.

En application des dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts, l'Apport rémunéré à titre pur et simple est enregistré gratuitement.

L'Apport rémunéré à titre onéreux est soumis, en application des dispositions cumulées des articles 683 bis, 1595 et 1584 du Code général des impôts à la taxe de publicité foncière au taux global, taxes additionnelles comprises, de cinq pour cent (5%).

L'Apporteur déclare qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après la « TVA ») au sens de l'article 256 A Code général des impôts et que l'Apport s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique.

Le Bénéficiaire déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A Code général des impôts et que l'Apport s'inscrit pour lui dans le cadre de son activité économique.

## 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 droits et biens immobiliers apportés ;
- 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 des apports.

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 tant 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 droits et biens immobiliers apportés ;
- Obtention du rapport financier annuel 2021 du groupe ALTAREA ;
- Obtention des résultats semestriels 2022 du groupe ALTAREA ;
- Obtention du rapport d'évaluation réalisé par un expert immobilier indépendant sur la valorisation du centre commercial de Flins ;
- Obtention des baux commerciaux et de l'ensemble de la documentation notariale relatifs à l'ensemble des lots apportés ;

- Obtention du Traité ;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ;
- 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 étant constitué de droits et biens immobiliers, il est assimilé à un apport d'actifs isolés non soumis au règlement ANC 2017-01 et doit par conséquent être réalisé à la valeur réelle.

#### **2.1 Approche retenue par les parties**

---

Les parties à l'opération ont arrêté la valeur de l'apport des droits et biens immobiliers attachés à l'Actif Immobilier Flins pour une valorisation totale de 54.162.946 euros.

Cette valorisation a été arrêtée conformément au rapport d'évaluation réalisé par un expert immobilier indépendant.

#### **2.2 Appréciation du commissaire aux apports**

---

Dans le but de corroborer la valorisation retenue pour l'Actif Immobilier Flins j'ai obtenu le rapport d'évaluation de l'expert immobilier en date du 30 juin 2022, les méthodes et hypothèses de valorisation utilisées n'appellent pas de commentaires de ma part.

De plus j'ai actualisé, à la date de mon rapport, les hypothèses de valorisation utilisées par l'expert indépendant, afin notamment de tenir compte de la situation économique, financière et énergétique actuelle en France et dans le monde. Cette dernière s'étant dégradée depuis le 30 juin 2022 la valorisation retenue au terme du Traité est située dans la fourchette haute des valorisations observées.

### **Réalité des apports**

Je me suis assuré de la détention et de la libre disposition des biens et droits immobiliers devant être apportés.

### 3. Conclusion

---

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 54.162.946 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Retail Flins, bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission et de la soulte.

**Paris, le 3 novembre 2022**

**Le Commissaire aux apports**

**Exelmans Audit et Conseil  
Stéphane Dahan**

