

TRAITE D'APPORT

Entre

ALTAREA

en qualité d'Apporteur

Et

MRM

en qualité de Bénéficiaire

28 juillet 2022

TABLE DES MATIERES

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION	5
1.1. DEFINITIONS.....	5
1.2. INTERPRETATION	7
2. APPORT	7
3. METHODE D’EVALUATION ET EVALUATION DE L’APPORT.....	8
3.1. METHODE D’EVALUATION DES ACTIONS APORTEES	8
3.2. VALEUR DE L’APPORT	8
4. REMUNERATION DE L’APPORT.....	9
4.1. REMUNERATION	9
4.2. PROPRIETE ET JOUISSANCE	10
5. CONDITIONS SUSPENSIVES	10
5.1. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA REALISATION DE L’APPORT.....	10
5.2. REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES.....	10
6. REALISATION DE L’APPORT.....	11
7. CHARGES ET CONDITIONS DE L’APPORT.....	11
7.1. JOUISSANCE DE L’APPORT	11
7.2. DECLARATIONS ET GARANTIES DE L’APPORTEUR.....	12
8. DECLARATIONS DES PARTIES.....	12
9. DISPOSITIONS FISCALES.....	13
9.1. IMPOT SUR LES SOCIETES	13
9.2. DROITS D’ENREGISTREMENT	13
10. STIPULATIONS GENERALES	13
10.1. CONSEILS.....	13
10.2. COOPERATION.....	13
10.3. CONFIDENTIALITE	14
10.4. NOTIFICATIONS.....	14
10.5. AUTONOMIE DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES	14
10.6. INTEGRALITE DE L’ACCORD.....	14
10.7. INEXECUTION – IMPREVISION.....	15
10.8. AVENANT – RENONCIATION	15
10.9. FRAIS.....	15
10.10. FORMALITES DIVERSES	16
10.11. DUREE	16
10.12. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTIONS.....	16
11. SIGNATURE ELECTRONIQUE	16

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **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, dûment représentée à l'effet des présentes,

ci-après désignée l' « **Apporteur** »,

2. **MRM**, 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, dûment représentée à l'effet des présentes,

ci-après désignée le « **Bénéficiaire** »,

L'Apporteur et le Bénéficiaire agissant conjointement mais non solidairement sont ci-après désignés collectivement les « **Parties** » et chacun séparément une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

3. **Retail Flins**, société par actions simplifiée au capital de 100 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 917 762 494, dûment représentée à l'effet des présentes,

ci-après désignée « **Retail Flins** »,

4. **Retail Ollioules**, société par actions simplifiée au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 5 avenue Kléber à Paris (75016), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et dont le numéro de RCS est en cours d'attribution, dûment représentée à l'effet des présentes,

ci-après désignée « **Retail Ollioules** ».

LESQUELLES EXPOSENT AU PREALABLE CE QUI SUIVIT :

- (A) Altarea, Foncière Altarea, SCOR, Retail Flins, Retail Ollioules et MRM sont convenues, aux termes d'un protocole d'accord en date du 28 juillet 2022 (le « **Protocole d'Accord** »), des termes et conditions de (i) l'acquisition par MRM, par l'intermédiaire de Retail Flins et Retail Ollioules dont cette dernière détient l'intégralité du capital social et des droits de vote à la date des présentes, des Actifs Cédés (tel que ce terme est défini à l'**Article 1.1**), à la fois par voie d'apport et par voie de cession, et (ii) de l'investissement par Altarea dans le capital social de MRM.

- (B) Conformément aux stipulations du Protocole d'Accord, Altarea s'est engagée à apporter à MRM (l' « **Apport** ») :

- un million deux cent cinquante-sept mille neuf cent quatre-vingt-huit (1.257.988) actions ordinaires nouvelles qui auront été émises par Retail Flins en rémunération de l'Apport Flins (tel que ce terme est défini à l'**Article 1.1**) conformément aux termes et conditions prévus par le traité d'apport conclu à cet effet entre Altarea et Retail Flins (le « **Traité d'Apport Flins** »), et

- huit cent quarante-deux mille douze (842.012) actions ordinaires nouvelles qui auront été émises par Retail Ollioules en rémunération de l'Apport Ollioules (tel que ce terme est défini à l'**Article 1.1**) conformément aux termes et conditions prévus par le traité d'apport conclu à cet effet entre Altarea et Retail Ollioules (le « **Traité d'Apport Ollioules** »).

(C) En conséquence, les Parties se sont rapprochées aux fins d'arrêter ensemble les termes et conditions de l'Apport conformément aux stipulations du présent traité d'apport (le « **Traité d'Apport** »).

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1. Définitions

1.1.1. Les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel auront, aux fins du Traité d'Apport, la signification prévue au présent **Article 1.1** :

« Actifs Cédés »	désigne, ensemble, (i) l'Apport Flins, (ii) l'Apport Ollioules, (iii) dix-mille (10.000) actions émises par Alta Ollioules 1 et représentant l'intégralité de son capital social et (iv) dix-mille (10.000) actions émises par Alta Ollioules 2 et représentant l'intégralité de son capital social.
« Actions Apportées » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 2.1.1 .
« Actions Nouvelles » :	A la signification qui lui est donnée à l' Article 4.1.2 .
« Actions Retail Flins » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 2.1.1 .
« Actions Retail Ollioules » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 2.1.1 .
« Alta Ollioules 1 » :	désigne Alta Ollioules 1, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 87 rue de Richelieu à Paris (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 813 956.
« Alta Ollioules 2 » :	désigne Alta Ollioules 2, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 87 rue de Richelieu à Paris (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 813 915.
« AMF » :	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
« Annexe » :	désigne les annexes du Traité d'Apport.
« Apport » :	a la signification qui lui est donnée au (B) du Préambule.
« Apport Flins » :	désigne l'apport en nature par Altarea à Retail Flins de l'intégralité des lots de copropriété de l'ensemble immobilier à usage principal de galerie marchande, situé le territoire de la Commune de FLINS-SUR-SEINE (Yvelines), 67 Route départementale 14, au lieudit 5010

	d 14.
« Apport Ollioules » :	désigne l'apport en nature par Altarea à Retail Ollioules des lots de copropriété n°5, 8, 10, 13, 14, 17, 18, et 20 d'un ensemble immobilier à usage commercial, soumis au régime juridique de la copropriété, situé au 55 chemin de la Bouyère à Ollioules (83190), Quartier Quiez.
« Apporteur » :	a la signification qui lui est donnée dans la comparution des Parties.
« Article » :	désigne les articles du Traité d'Apport.
« Augmentation de Capital » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 4.1.2.
« Bénéficiaire » :	a la signification qui lui est donnée dans la comparution des Parties.
« Charge » :	désigne pour tout bien ou droit, toute charge, privilège, sûreté, garantie, hypothèque, nantissement ou gage, réserve de propriété ou tout autre droit réel ou personnel affectant la libre jouissance ou le libre exercice, la pleine propriété ou la libre transférabilité du bien ou du droit concerné (y compris toute promesse de vente, droit de préemption, droit de suite, droit de cession forcée, séquestre, inaliénabilité ou pacte de préférence), ou tout autre droit de tiers, écrits ou oraux, ou obligations de quelque nature que ce soit ayant un objet ou un effet similaire.
« Conditions Suspensives » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 5.1.
« Date de Réalisation » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 6.
« Foncière Altarea » :	désigne Foncière Altarea, société par actions simplifiée au capital de 7.783.696 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 353 900 699.
« Partie » :	désigne une ou plusieurs parties au Traité d'Apport.
« Préambule » :	désigne le préambule du Traité d'Apport.
« Prime d'Apport » :	a la signification qui lui est donnée à l' Article 4.1.5.
« Protocole d'Accord » :	a la signification qui lui est donnée au (A) du Préambule.
« Règlement Prospectus » :	désigne le Règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.
« Retail Flins » :	a la signification qui lui est donnée dans la comparution des Parties.

- « **Retail Ollioules** » a la signification qui lui est donnée dans la comparution des Parties.
- « **Traité d'Apport** » : a la signification qui lui est donnée au **(C)** du Préambule.
- « **Traité d'Apport Flins** » : a la signification qui lui est donnée au **(B)** du Préambule.
- « **Traité d'Apport Ollioules** » : a la signification qui lui est donnée au **(B)** du Préambule.
- « **Valeur de l'Apport** » : a la signification qui lui est donnée à l'**Article 3.2.**

1.1.2. Les définitions données pour un terme ou une expression au singulier s'appliqueront également lorsque ce terme ou cette expression seront employés au pluriel et *vice versa*.

1.1.3. Les définitions données pour un substantif s'appliqueront *mutatis mutandis* aux verbes, adjectifs et adverbes ayant la même racine et *vice versa*.

1.2. Interprétation

1.2.1. Le Préambule et les Annexes font partie intégrante du Traité d'Apport et sont dotés de la même force juridique que les autres stipulations du Traité d'Apport. En cas de contradiction ou incohérence entre le Traité d'Apport et l'une quelconque de ses Annexes, les stipulations du Traité d'Apport prévaudront.

1.2.2. A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée, dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Traité d'Apport.

1.2.3. Aux termes du Traité d'Apport, et sauf si le contexte l'exige autrement, la référence à une personne englobe ses successeurs, ayants droits et ayants cause successifs. La référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être amendé ou remplacé (autrement qu'en violation des stipulations du Traité d'Apport).

1.2.4. Les titres des Articles figurent à titre indicatif pour la commodité du lecteur et ne peuvent être utilisés afin d'interpréter les stipulations du Traité d'Apport.

1.2.5. Lorsque les expressions « en ce inclus », « notamment », « en ce compris », « en particulier » ou « y compris » sont utilisées dans le Traité d'Apport, elles sont réputées être suivies de l'expression « de manière non limitative ».

1.2.6. Chaque Partie renonce expressément et irrévocablement au bénéfice de l'article 1190 du Code civil.

2. APPORT

2.1.1. L'Apporteur s'engage à apporter, conformément aux termes et conditions définis ci-après et notamment sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, au Bénéficiaire, la pleine et entière propriété de :

- un million deux cent cinquante-sept mille neuf cent quatre-vingt-huit (1.257.988) actions ordinaires émises par Retail Flins, toutes de même catégorie, représentant 41,63% du capital social et des droits de vote de Retail Flins (les « **Actions Retail Flins** »), et
- huit cent quarante-deux mille douze (842.012) actions ordinaires émises par Retail Ollioules, toutes de même catégorie, représentant 42,5% du capital social et des droits de vote de Retail Ollioules (les « **Actions Retail Ollioules** »),

que l'Apporteur détiendra à la Date de Réalisation (ensemble, les « **Actions Apportées** »), moyennant le versement de la rémunération stipulée à l'**Article 4** ci-après, avec effet à la Date de Réalisation.

- 2.1.2. L'Apport porte exclusivement sur les Actions Apportées, qui seront entièrement libérées à la Date de Réalisation et formeront un tout indivisible, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif détenu par l'Apporteur.
- 2.1.3. Le Bénéficiaire accepte l'Apport sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.
- 2.1.4. L'Apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports purs et simples, tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce et les textes pris pour son application.
- 2.1.5. Le Bénéficiaire s'engage irrévocablement à faire en sorte que soit désigné par le président du tribunal de commerce compétent, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, un commissaire aux apports pour (i) vérifier l'évaluation des Actions Apportées, et (ii) 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 »), vérifier l'évaluation, la rémunération et l'équité du rapport d'échange des Actions Apportées.

3. METHODE D'EVALUATION ET EVALUATION DE L'APPORT

3.1. Méthode d'évaluation des Actions Apportées

La valeur réelle des Actions Apportées a été déterminée conformément à la méthodologie figurant en **Annexe 3.1**.

3.2. Valeur de l'Apport

Sur la base de ladite méthode de valorisation, les Parties sont convenues de retenir une valorisation globale des Actions Apportées de vingt-et-un millions d'euros (21.000.000 €) (la « **Valeur de l'Apport** ») se décomposant comme suit :

- une valorisation globale de douze millions cinq cent soixante-dix-neuf mille huit cent quatre-vingt euros (12.579.880 €) des Actions Retail Flins, soit une valeur unitaire par Action Retail Flins de dix euros (10 €), et
- une valorisation globale de huit millions quatre cent vingt mille cent vingt euros (8.420.120 €) des Actions Retail Ollioules, soit une valeur unitaire par Action Retail Ollioules de dix euros (10 €).

4. REMUNERATION DE L'APPORT

4.1. Rémunération

- 4.1.1. Pour les besoins de la rémunération de l'Apport, les actions ordinaires du Bénéficiaire ont été évaluées selon la méthode décrite en **Annexe 3.1**. Sur cette base, les Parties sont convenues de retenir une valeur réelle globale du Bénéficiaire de cent six millions sept cent soixante-trois mille cinq cent quarante-quatre (106.763.544 €), soit une valeur unitaire par action de quarante-huit euros et quatre-vingt-douze centimes (48,92 €).
- 4.1.2. En rémunération exclusive de l'Apport, sur la base, d'une part, des valeurs unitaires respectives des Actions Apportées, soit dix euros (10 €) pour les Actions Retail Flins et dix euros (10 €) pour les Actions Retail Ollioules, et d'autre part, de la valeur unitaire des actions ordinaires du Bénéficiaire, soit quarante-huit euros et quatre-vingt-douze centimes (48,92 €), l'Apporteur recevra un total de quatre cent vingt-neuf mille deux cent cinquante-deux euros et quarante-deux (429.252) actions ordinaires nouvelles du Bénéficiaire d'une valeur nominale de vingt (20) euros chacune (les « **Actions Nouvelles** ») à créer par augmentation de capital d'un montant nominal total de huit millions cinq cent quatre-vingt-cinq mille quarante euros (8.585.040 €) (l' « **Augmentation de Capital** »).
- 4.1.3. Le capital social du Bénéficiaire sera ainsi porté de quarante-trois millions six cent quatre-vingt-dix-neuf sept cent soixante euros (43.699.760 €) à cinquante-deux millions deux cent quatre-vingt-quatre mille huit cent euros (52.284.800 €).
- 4.1.4. L'Apporteur renonce à la quote-part d'action du Bénéficiaire formant rompus, la valeur de ladite quote-part d'action étant incorporée à la prime d'apport.
- 4.1.5. La différence entre la Valeur de l'Apport visée à l'**Article 3.2** ci-dessus et le montant nominal de l'Augmentation de Capital d'un montant de huit millions cinq cent quatre-vingt-cinq mille quarante euros (8.585.040 €) réalisée en rémunération de l'Apport, soit douze millions quatre cent quatorze mille neuf cent soixante euros (12.414.960 €), constituera une prime d'apport qui sera portée à un compte « Prime d'émission, d'apport, de fusion » sur lequel porteront les droits des actionnaires du Bénéficiaire (la « **Prime d'Apport** »).
- 4.1.6. De convention expresse, il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du Bénéficiaire appelée à statuer sur l'Apport de conférer au conseil d'administration, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet d'imputer sur ladite Prime d'Apport l'ensemble des frais, honoraires, droits et impôts occasionnés par l'Augmentation de Capital susvisée et de prélever sur ladite Prime d'Apport les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale du Bénéficiaire.
- 4.1.7. Les Actions Nouvelles seront négociables dès la réalisation de l'Augmentation de Capital rémunérant l'Apport, conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce.
- 4.1.8. Concomitamment à l'émission des Actions Nouvelles, le Bénéficiaire s'engage à demander dans les meilleurs délais l'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires existantes, dont le code ISIN est FR00140085W6.

4.2. Propriété et jouissance

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.

5. CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1. Conditions suspensives de la réalisation de l'Apport

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, tels que convenus aux termes des présentes ;
- (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.

5.2. Réalisation des Conditions Suspensives

- 5.2.1. La réalisation de la Condition Suspensive définie à l'**Article 5.1 (i)** sera suffisamment établie, à l'égard de quiconque, par la remise, à MRM, des rapports du commissaire aux apports.
- 5.2.2. La réalisation de la Condition Suspensive définie à l'**Article 5.1 (ii)** sera suffisamment établie, à l'égard de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des décisions de l'associé unique de Retail Flins.

- 5.2.3. La réalisation de la Condition Suspensive définie à l'**Article 5.1 (iii)** sera suffisamment établie, à l'égard de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des décisions de l'associé unique de Retail Ollioules.
- 5.2.4. La réalisation de la Condition Suspensive définie à l'**Article 5.1 (iv)** sera suffisamment établie, à l'égard de quiconque, par la remise de l'ordre de mouvement constatant la cession, par Foncière Altarea à Retail Ollioules, des dix-mille (10.000) actions émises par Alta Ollioules 1, et revêtant la signature de Foncière Altarea.
- 5.2.5. La réalisation de la Condition Suspensive définie à l'**Article 5.1 (v)** sera suffisamment établie, à l'égard de quiconque, par la remise de l'ordre de mouvement constatant la cession, par Foncière Altarea à Retail Ollioules, des dix-mille (10.000) actions émises par Alta Ollioules 2, et revêtant la signature de Foncière Altarea.
- 5.2.6. La réalisation de la Condition Suspensive définie à l'**Article 5.1 (vi)** sera suffisamment établie, à l'égard de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire de MRM.
- 5.2.7. A défaut de réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives au plus tard le 31 décembre 2022, le Traité d'Apport sera de plein droit et sans autre formalité considéré comme caduc, et tous les droits et obligations résultant du Traité d'Apport seront considérés comme nuls et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

6. REALISATION DE L'APPORT

- 6.1. Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives dans le délai visé à l'**Article 5.2.7** ci-avant, la réalisation définitive de l'Apport interviendra au jour de l'approbation, par l'assemblée générale extraordinaire du Bénéficiaire, de l'Apport et de l'Augmentation de Capital du Bénéficiaire le rémunérant ou à toute autre date convenue par écrit entre les Parties (la « **Date de Réalisation** »).
- 6.2. A cette fin, le Bénéficiaire s'engage à convoquer l'assemblée générale extraordinaire, à la Date de Réalisation, aux fins d'approuver l'Apport et l'Augmentation de Capital du Bénéficiaire le rémunérant.

7. CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

7.1. Jouissance de l'Apport

- 7.1.1. L'Apporteur déclare que le Traité d'Apport vaut ordre irrévocable de transfert des Actions Apportées au Bénéficiaire, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.

Le Bénéficiaire en prend acte et reconnaît que le Traité d'Apport vaut, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives, acceptation irrévocable du transfert des Actions Apportées.

- 7.1.2. L'Apport est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit et sous les charges et conditions suivantes :

- (i) le Bénéficiaire aura la propriété des Actions Apportées à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;

- (ii) à compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire sera seul habilité, aux lieux et place de l'Apporteur, à effectuer toutes opérations relatives à la propriété des Actions Apportées ou en résultant, sauf à requérir en cas de besoin l'assistance de l'Apporteur, qui devra la fournir sans délai et sans frais ;
- (iii) les Actions Apportées porteront jouissance courante à la Date de Réalisation et, en conséquence, donneront droit pour le Bénéficiaire aux distributions de bénéfices ou répartitions de réserves qui pourront être décidées à compter de la Date de Réalisation, (étant précisé que les distributions décidées antérieurement à la Date de Réalisation et mises en paiement postérieurement à la Date de Réalisation reviendront à l'Apporteur) ; et
- (iv) à compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire sera subrogé dans l'ensemble des droits et obligations de l'Apporteur.

7.2. Déclarations et garanties de l'Apporteur

7.2.1. L'Apporteur certifie que les déclarations et garanties figurant au présent **Article 7.2** sont exactes à la date de signature des présentes et le seront à la Date de Réalisation.

7.2.2. L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire que :

- (i) l'Apporteur aura la pleine propriété des Actions Apportées dès leur émission et aura également la pleine capacité pour en disposer librement ;
- (ii) les Actions Apportées seront intégralement libérées et libres de toute Charge et pourront par conséquent être librement apportées.

7.2.3. L'Apporteur s'interdit, à compter de l'acquisition des Actions Apportées et jusqu'à la Date de Réalisation, d'accomplir ou de promettre d'accomplir aucun acte de disposition, ni constituer ou accorder aucune Charge sur les Actions Apportées qu'il détiendra, ni aucun acte de toute nature susceptible d'affecter la substance des Actions Apportées ou leur valeur, et s'engage à donner au Bénéficiaire tous concours, signature et justifications en vue d'assurer la transmission des Actions Apportées et l'accomplissement de toutes formalités nécessaires pour régulariser l'Apport et le rendre opposable aux tiers.

8. DECLARATIONS DES PARTIES

L'Apporteur et le Bénéficiaire déclarent, chacun pour ce qui le concerne :

- (i) qu'il a tous pouvoirs à l'effet de signer le présent Traité d'Apport ;
- (ii) qu'il a la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'il ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure collective ou équivalente, d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou liquidation judiciaires, d'alerte ou de toute autre mesure ou procédure similaire de prévention ou de traitement des difficultés des entreprises, d'un mandat *ad hoc* ou d'une quelconque demande de nullité ou de dissolution ;

- (iii) que la signature et l'exécution du Traité d'Apport et des opérations qu'il décrit ont été valablement autorisées, le cas échéant, par ses organes compétents, et que le Traité d'Apport ne contrevient à aucune loi, règlement, droit de tiers, ni à aucune décision judiciaire ou arbitrale qui lui est applicable, et ne constitue pas une violation ou un manquement à un engagement ou une obligation lui incombant ;
- (iv) que la signature et l'exécution des présentes n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions et modalités de tous contrats ou actes auxquels il est partie, et que le Traité d'Apport n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

9. DISPOSITIONS FISCALES

9.1. Impôt sur les sociétés

- 9.1.1. 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.
- 9.1.2. 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.

9.2. Droits d'enregistrement

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.

10. STIPULATIONS GENERALES

10.1. Conseils

- 10.1.1. Chacune des Parties déclare qu'elle a été conseillée par ses propres avocats et conseils et a pu, ainsi, apprécier en toute indépendance la portée des droits et obligations au titre du présent Traité d'Apport.
- 10.1.2. Les Parties ont librement déterminé la manière dont elles souhaitent se faire assister juridiquement pour les besoins des présentes. Un conseil retenu par une Partie ne pourra pas être considéré comme ayant conseillé l'autre Partie aux présentes, quand bien même il aurait pris une part déterminante dans la rédaction des présentes et il ne pourra, en conséquence, en aucun cas être réputé rédacteur unique ou conjoint de celle-ci ni d'aucun document annexé ou accessoire.

10.2. Coopération

Chaque Partie coopérera de bonne foi avec l'autre Partie afin de permettre la pleine application du Traité d'Apport, signera et remettra à l'autre Partie tous actes et documents et, d'une manière générale, prendra toute mesure pouvant raisonnablement être requise dans le cadre de l'exécution du Traité d'Apport.

10.3. Confidentialité

10.3.1. Le contenu du Traité d'Apport est confidentiel.

10.3.2. Les Parties prendront toutes les mesures nécessaires afin de préserver cette confidentialité à laquelle il ne pourra être dérogé qu'avec le consentement préalable écrit de l'autre Partie ou afin de permettre à l'une ou l'autre des Parties de respecter une obligation légale ou administrative, à condition toutefois d'en avoir préalablement informé l'autre Partie, et dans tous les cas dans la stricte limite de ce consentement ou de cette obligation.

10.3.3. Chacune des Parties pourra néanmoins divulguer toute information confidentielle si et dans la mesure où :

- cette divulgation est faite conformément au Protocole d'Accord ou pour les besoins du Prospectus ;
- cette divulgation est requise par les lois et règlements, ou par une décision ou injonction d'une autorité compétente ;
- cette divulgation est requise pour les besoins de réalisation des Conditions Suspensives ou pour permettre à une Partie de remplir ses obligations au titre du présent Traité d'Apport ;
- cette divulgation est faite à titre confidentiel à ses conseils pour les besoins de leur mission de conseil en lien avec l'Apport ;
- cette divulgation est nécessaire afin de lui permettre de faire valoir ses droits au titre du présent Traité d'Apport ;
- cette divulgation est faite à l'un de ses mandataires sociaux ou salariés dont les fonctions requièrent qu'il ait accès à cette information ; ou
- l'autre Partie a donné son accord préalable écrit à cette divulgation.

10.4. Notifications

Pour l'exécution de l'Apport et pour tout envoi de correspondance ou notification quelconque, les Parties font élection de domicile chacune en leur siège social tel que mentionné dans leur comparution au présent Traité d'Apport.

10.5. Autonomie des stipulations contractuelles

Chacun des Articles du Traité d'Apport n'a pas un caractère déterminant sur l'ensemble du Traité d'Apport et la nullité de l'un ou plusieurs d'entre eux n'entraînera pas la nullité du Traité d'Apport ni n'affectera l'application des autres stipulations. Les Parties s'engagent toutefois à convenir, de bonne foi, de toute autre stipulation ayant les mêmes effets ou des effets identiques à la stipulation annulée.

10.6. Intégralité de l'accord

Sous réserve des stipulations du Protocole d'Accord, le présent Traité d'Apport (et tous les documents qui y sont mentionnés) exprime seul l'intégralité de l'accord des Parties relativement aux opérations qui y sont décrites. Il annule et remplace tout accord, convention, document, engagement ou déclaration, écrit ou verbal, préalablement intervenu ou échangé entre les Parties quant au même objet.

10.7. Inexécution – Imprévision

- 10.7.1. Chacune des Parties reconnaît que l'octroi de dommages et intérêts ne constituera pas une réparation satisfaisante en cas d'inexécution, par elle, de ses obligations au titre du Traité d'Apport. Conformément aux dispositions de l'article 1217 du Code civil, chacune des Parties accepte que l'autre Partie puisse poursuivre l'exécution forcée des obligations lui incombant en application du Traité d'Apport.
- 10.7.2. Par exception aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, chaque Partie sera en droit de rechercher l'exécution forcée du contrat ou de l'une des obligations qui y est visée quand bien même il en résulterait une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de l'obligation concernée et le bénéfice qu'en retirera la Partie demanderesse.
- 10.7.3. Chacune des Parties renonce expressément et irrévocablement au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

10.8. Avenant – Renonciation

- 10.8.1. Toute altération, modification ou avenant aux dispositions du Traité d'Apport nécessitera un accord écrit valablement signé par l'ensemble des Parties.
- 10.8.2. Aucune renonciation à une disposition ou condition du Traité d'Apport, ni aucun consentement requis au titre du Traité d'Apport, ne seront valablement effectués sans une déclaration écrite signée par la Partie qui renonce ou consent et seulement dans la limite de cette déclaration.
- 10.8.3. Les Parties reconnaissent que l'exercice de certains de leurs droits est soumis à des conditions de délais prévus au Traité d'Apport et reconnaissent qu'elles assumeront toutes les conséquences du non-respect de ces délais s'il résulte de ce non-respect un dommage de quelque nature que ce soit pour une autre Partie.
- 10.8.4. Sauf stipulations contraires, ni le défaut d'exercice, ni le retard dans l'exercice d'un droit au titre du Traité d'Apport ne pourra être interprété comme une renonciation par la Partie concernée à l'exercice de ce droit. De même, l'exercice ponctuel ou partiel d'un droit n'interdira pas à la Partie concernée de se prévaloir ultérieurement en tout ou partie de ce droit.

10.9. Frais

Les Parties conviennent expressément qu'elles assumeront chacune leurs propres dépenses et frais engagés dans le cadre des présentes et liés à la négociation, à la préparation, à la conclusion et à l'exécution du Traité d'Apport, y compris les honoraires d'avocats, de comptables et d'autres conseils professionnels.

10.10. Formalités diverses

Dès la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital correspondant à l'Apport, le Bénéficiaire remplira, à ses frais, avec le concours de l'Apporteur et dans les délais prévus par la loi, les formalités légales et fera opérer toutes les publications prescrites par la loi, à l'effet de rendre l'Apport opposable aux tiers.

10.11. Durée

Le Traité d'Apport prend effet à la date des présentes et sera résilié de plein droit (i) en cas résiliation du Protocole d'Accord pour quelque cause que ce soit conformément à ses termes ou (ii) dans le cas prévu à l'**Article 5.2.7**.

10.12. Droit applicable et Juridictions

10.12.1. Le Traité d'Apport et toutes obligations contractuelles ou non contractuelles résultant du, ou relative au Traité d'Apport sont régis par le droit français et interprété conformément à celui-ci.

10.12.2. Tous les litiges relatifs au présent Traité d'Apport (notamment sans que cela soit limitatif, relatif à l'existence, la validité, l'application, la résiliation et l'interprétation du présent Traité d'Apport et toute obligation non contractuelle résultant du, ou relative au présent Traité d'Apport) seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

11. SIGNATURE ELECTRONIQUE

11.1.1. A titre de convention sur la preuve, les Parties conviennent que le Traité d'Apport pourrait être signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil. A cet effet, les Parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com). Chacune des Parties prend acte (i) que la signature électronique qu'elle a ainsi apposée sur le Traité d'Apport a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au Traité d'Apport.

11.1.2. Chacune des Parties reconnaît et accepte que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux imposée par l'article 1375 alinéa 1^{er} du Code civil est réputée satisfaite et que (ii) le procédé de signature utilisé pour signer électroniquement le Traité d'Apport permet à chacune d'entre elles de disposer d'une copie de ce document sur un support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil.

Fait à Paris, le 28 juillet 2022, en quatre exemplaires originaux.

DocuSigned by:

903E690CEDA649A...

ALTAREA
Représentée par Rodrigo Clare
signataire autorisé

DocuSigned by:

9E4914A98D7F488...

MRM
Représentée par François Matray

DocuSigned by:

9E4914A98D7F488...

Retail Flins
Représentée par MRM, elle-même
représentée par François Matray

DocuSigned by:

9E4914A98D7F488...

Retail Ollioules
Représentée par MRM, elle-même
représentée par François Matray

ANNEXE 3.1

DETAIL DE LA METHODE DE VALORISATION DES ACTIONS APORTEES ET DES ACTIONS NOUVELLES A EMETTRE PAR LE BENEFICIAIRE EN REMUNERATION DE L'APPORT

1. Détail de la méthode de valorisation des Actions Apportées

La valeur réelle unitaire d'une Action Apportée a été déterminée en divisant la valeur réelle de 100 % du capital de Retail Flins et de Retail Ollioules par le nombre d'actions émises par chacune de ces deux sociétés.

La valeur réelle de 100 % du capital de Retail Flins et de Retail Ollioules correspond à leur actif net réévalué au jour de l'Apport.

2. Détail de la méthode de rémunération de l'Apport

Le nombre d'Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport a été calculé en multipliant le nombre d'actions apportées par la parité d'échange déterminée sur la base des valeurs réelles unitaires respectives d'une action MRM et d'une Action Apportée.

La parité d'échange a été calculée en divisant la valeur réelle unitaire d'une action émise par MRM par la valeur réelle unitaire d'une action apportée.

La valeur réelle unitaire d'une action MRM a été déterminée de la manière suivante :

Actif net réévalué de MRM au 30 juin 2022
Nombre d'actions en circulation (correspondant au nombre total d'actions émises par MRM diminué du nombre d'actions auto-détenues)

La valeur réelle unitaire d'une Action Apportée a été déterminée comme exposé au paragraphe 1 ci-dessus.

Le montant de l'augmentation de capital a été déterminé en multipliant le nombre d'Actions Nouvelles émises par leur valeur nominale. Le montant de la prime d'apport correspond à la différence entre la valeur des actions apportées et le montant de l'augmentation de capital.