

SAS C.S.F.

Z.I. Route de Paris
14120 MONDEVILLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DE PARTS SOCIALES DU GIE CENTRE COMMERCIAL BELLEVUE BREST II PAR LA SOCIETE CARREFOUR FRANCE A LA SOCIETE C.S.F.

Novembre 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DE PARTS SOCIALES DU GIE CENTRE COMMERCIAL BELLEVUE BREST II PAR LA SOCIETE CARREFOUR FRANCE A LA SOCIETE C.S.F.

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société C.S.F. en date du 25 juillet 2025 concernant l'apport des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BELLEVUE BREST II devant être effectué par la société CARREFOUR FRANCE au profit de la société C.S.F. nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du code de commerce.

Les apports de parts sociales envisagés étant effectués sous le régime juridique de droit commun des apports purs et simples, nous n'avons pas établi de rapport relatif à la rémunération des apports.

L'actif net apporté a été arrêté dans le traité d'apport de parts sociales signé par les représentants des sociétés concernées en date du 28 novembre 2025. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 des apports augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous présentons nos constatations et conclusions selon le plan suivant :

- 1 - Présentation de l'opération et description de l'apport**
- 2 - Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 3 - Synthèse – points clés**
- 4 - Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

Le GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à BREST (29) dans lequel est notamment exploité le fonds de commerce de supermarché sous enseigne CARREFOUR MARKET appartenant à la société C.S.F.

L'opération d'apport des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II par la société CARREFOUR FRANCE à la société C.S.F a pour objectif de transférer la propriété des parts sociales du GIE à la société C.S.F. qui est déjà propriétaire du fonds de commerce CARREFOUR MARKET exploité à BREST.

1.2 Sociétés concernées et liens en capital

1.2.1 Société bénéficiaire des apports : C.S.F.

▪ Dénomination	:	C.S.F.
▪ Forme juridique	:	Société par Actions Simplifiée
▪ Siège social	:	Z.I. Route de Paris – 14120 MONDEVILLE
▪ N° RCS	:	CAEN 440.283.752
▪ Capital social	:	100.347.710 euros
▪ Objet social	:	

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- La vente en détail de tous produits et articles alimentaires ou non, de consommation ou d'usage courant, de biens d'équipement ainsi que tous services y afférents ;
- L'achat, la vente en gros et en détail, l'importation, l'exportation, la fabrication, la conservation, la transformation, le conditionnement et l'emballage de ces produits, articles ou marchandises, matières, denrées, et métaux précieux sous forme de déchets et ouvrages ;
- Toutes opérations pouvant se rattacher à ce commerce ;
- L'achat, la vente, la location de tous véhicules terrestres à moteur ;
- La création, l'achat, la vente, la location ou la prise en location gérance, l'exploitation de fonds de commerce se rattachant aux activités ci-dessus visées ainsi que de tous fonds de commerce de restaurant, notamment de restauration rapide, et, accessoirement, la prestation de tous services susceptibles d'intéresser la clientèle ;
- L'achat, la vente, l'exploitation, la location ou sous location en nu ou en meublé d'immeubles ;
- L'aide dans l'exploitation ou la direction d'une entreprise commerciale ;

- Le conseil de gestion, l'ingénierie financière ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets, marques concernant ces activités, la création de tous labels ;
- La participation de la Société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, françaises ou étrangères, répondant à l'objet social ou s'y rattachant, directement ou indirectement ;
- Et, plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

▪ Commissaire aux comptes : **FORVIS MAZARS SA**
45 Rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

1.2.2 Société Apporteuse : CARREFOUR FRANCE

▪ Dénomination	:	CARREFOUR FRANCE
▪ Forme juridique	:	Société par actions simplifiée
▪ Siège social	:	Z.I. Route de Paris – 14120 MONDEVILLE
▪ N° RCS	:	CAEN 672.050.085
▪ Capital social	:	1.994.899.667,21 euros
▪ Objet social	:	

La société a pour objet :

- L'organisation commerciale en général et d'achats en particulier ;
- L'organisation de magasins de vente au détail ;
- La création, l'acquisition et l'exploitation en France, de magasins pour la vente de tous articles, produits, denrées ou marchandises, ouvrages en métaux précieux et, accessoirement, la prestation, dans le cadre de ces magasins, de tous services susceptibles d'intéresser la clientèle ;
- Toutes opérations de représentation, de commission, de courtage et de consignation relatives à toutes matières premières, toutes denrées, tous produits bruts ou manufacturés et tous articles ou marchandises de toutes catégories, de toutes natures et de tous genres ;
- L'achat, la vente en gros et en détail, l'importation, l'exportation, la fabrication, la conservation, la transformation, le conditionnement et l'emballage de ces matières, denrées, produits, articles ou marchandises et ouvrages en métaux précieux ;

- A cet effet, la création, l'acquisition, la location, la prise à bail ou la prise en gérance libre, l'exploitation en franchise ou autre, de tous fonds ou magasins, de tous locaux et terrains ou constructions nécessaires à l'objet ci-dessus, ainsi que l'achat de tous immeubles ou biens immobiliers et la construction de tous locaux ;
- L'installation, la mise au point, y compris en qualité de franchiseur, et la cession de tous procédés et de toutes techniques de création et d'exploitation de magasins de grande surface et de supermarchés et d'une façon générale, de tous services susceptibles d'apporter aux propriétaires ou dirigeants de magasins de grande surface et de supermarchés l'aide nécessaire à la bonne marche de leurs affaires ;
- L'acquisition, l'obtention et l'exploitation ou la vente de toutes marques de fabrique, de tous procédés de fabrication, ainsi que tous brevets d'invention ou licences se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société ;
- La souscription, l'achat, la vente, la cession, l'échange de tous titres, actions, parts, obligations ou de tous droits sociaux ou parts d'intérêt dans toutes entreprises françaises ou étrangères créées ou à créer, ayant un objet pouvant se rattacher directement ou indirectement à celui de la présente société ;
- L'exercice de l'activité de dispensateur de formation dans les domaines relatifs à la grande distribution et à l'exploitation de grandes surfaces alimentaires et non alimentaires et particulièrement assurer la formation concernant l'ouverture, le développement et la gestion commerciale, matérielle, financière et humaine de ces exploitations ;

Cette activité est exercée tant au profit des membres du personnel appartenant au groupe CARREFOUR ou à toute société dans laquelle le groupe CARREFOUR détient directement ou non une participation supérieure à 10 % de son capital, qu'au profit de personnes physiques ou morales tiers au groupe CARREFOUR.

Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières et financières, se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Elle peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et affaires françaises ou étrangères, quel qu'en soit l'objet.

Elle peut agir en tous pays directement ou indirectement pour son compte ou celui de tiers, soit seule, soit en association, participation, groupement de société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

- Commissaires aux comptes : **DELOITTE & ASSOCIES**
6 Place de la Pyramide,
92908 PARIS LA DEFENSE CEDEX

FORVIS MAZARS SA
45 Rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

1.2.3 Entité dont les parts sociales sont apportés : **GIE CENTRE COMMERCIAL BELLEVUE BREST II**

- Dénomination : **GIE CENTRE COMMERCIAL BELLEVUE BREST II**
- Forme juridique : Groupement d'Intérêt Economique (GIE)
- Siège social : Place Napoléon III –
29200 BREST
- N° RCS : BREST 637.130.014
- Capital social : 975,34 euros
Le capital social est composé de 6.399 parts sociales.
La société CARREFOUR France détient la pleine propriété de 5.111 parts sociales.
- Objet social :

La Groupement a pour objet :

- > De faciliter et de développer l'activité du centre commercial sis à Brest (29) – Place Napoléon III et donc de ses membres, d'en accroître les résultats ;
- > Pour ce faire, d'exploiter et d'administrer tous immeubles permettant de manière directe ou indirecte la réalisation des activités de commerce de détail ou de prestations de services au sein du centre commercial sus visé ;
- > D'assurer la gestion matérielle du centre, la gestion des services communs, la gestion des services commerciaux et la réalisation d'actions publicitaires et promotionnelles communes ;
- > Et plus généralement, l'accomplissement de toutes actions de nature à permettre la vie et l'expansion du centre.

Dans le cadre de l'objet ci-dessus défini, l'activité du Groupement devra obligatoirement se rattacher à l'activité économique de ses membres et conserver un caractère auxiliaire par rapport à celle-ci.

- Commissaire aux comptes : **Néant.**

1.2.4 Liens entre les sociétés

1.2.4.1 Liens en capital

La société apporteuse (CARREFOUR FRANCE), la société bénéficiaire des apports (C.S.F.) sont toutes filiales du Groupe CARREFOUR dont la société mère est CARREFOUR SA.

1.2.4.2 Dirigeants communs

Néant.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport et conditions suspensives

Le présent apport étant soumis au régime juridique de droit commun des apports purs et simples, nous n'avons pas été amenés à établir un rapport sur la rémunération des apports.

Sur le plan fiscal, les sociétés apporteuse et bénéficiaire de l'apport entendent placer, le présent apport sous le régime spécial des fusions résultant des dispositions des articles 210 A du Code Général des Impôts.

Les autres régimes appliqués en matière notamment des droits d'enregistrement sont exposés dans le projet d'apport de parts sociales.

La société C.S.F. sera propriétaire des parts sociales GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II apportées par la société CARREFOUR France à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport de parts sociales.

L'apport de parts sociales objet des présentes est soumis à la condition suspensive suivante :

- L'approbation par les associés de la société C.S.F. du présent apport de titres, de l'augmentation de capital correspondante ainsi que de la prime d'apport en résultant.

1.3.2 Rémunération de l'apport

Il ressort du projet de traité d'apport que la rémunération des apports doit se traduire par la création de 4.865 actions nouvelles C.S.F. au profit de la société CARREFOUR France.

Comme indiqué précédemment, nous n'avons pas été amenés à établir un rapport relatif à la rémunération des apports.

1.3.2.1 Augmentation de capital

La valeur nominale d'une action C.S.F. s'élève à 5 euros. Par conséquent, l'augmentation de capital au profit de la société apporteuse sera de :

- 4.865 actions nouvelles * 5 € = 24.325 €.

1.3.2.2 Prime d'apport

L'apport effectué en valeur nette comptable par CARREFOUR France s'élève à 148.541,67 €.

L'augmentation de capital s'élevant à 24.325 €, il en résulte une prime d'apport de 124.216,67 €.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II est représentatif du contrôle visé par le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. En effet, la société CARREFOUR FRANCE exerce un contrôle majoritaire sur le GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II. Par conséquent, et s'agissant d'une opération de restructuration interne entre sociétés sous contrôle commun, l'apport de titres est effectué en retenant la valeur nette comptable comme valeur d'apport.

1.4.2 Description de l'apport

La société CARREFOUR France apporte à la société C.S.F., sous les garanties ordinaires, la totalité des parts sociales qu'elle détient dans le GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II. Les apports sont détaillés comme suit :

Société apporteuse	Entité dont les titres sont apportés	Nombre de titres apportés	Valeur d'apport (en €)
CARREFOUR France	GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II	5 111	148 541,67
TOTAL		5 111	148 541,67

La société CARREFOUR France apporte ainsi 79,87 % des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour contrôler la réalité des biens apportés et apprécier la valeur des apports, en effectuant notamment les travaux suivants :

- Rencontre avec les directions juridiques et financières du groupe CARREFOUR afin de comprendre les modalités de l'opération ;
- Examen du traité d'apport de parts sociales ;
- Examen de la méthode d'évaluation de la société dont les parts sociales sont apportées.
- Examen des valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport.
- Contrôle de la réalité et de la propriété des titres apportés ;
- Revue des documents juridiques des sociétés participant à l'opération ;
- Enfin nous avons obtenu une lettre d'affirmation sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission ainsi que ceux portant sur l'absence d'événements ou faits intervenus depuis la détermination des valorisations retenues susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des titres apportés.

De même, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur de l'apport.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Le présent apport de parts sociales est représentatif du contrôle visé par le règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. En effet, la société CARREFOUR FRANCE exerce un contrôle majoritaire du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II et l'opération concerne des sociétés sous contrôle commun. Par conséquent, l'apport doit être effectué en valeur nette comptable.

A l'issue des contrôles effectués et des informations recueillies, nous estimons que le principe de l'évaluation des apports effectués par la société apporteuse pour leur valeur nette comptable, est approprié à l'opération et ce, conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2017-01 du 5 mai 2017, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une opération d'apport de parts sociales représentative d'un contrôle.

La conformité de cette méthode de valorisation avec la réglementation comptable n'appelle pas de commentaire particulier

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II apportées par la société CARREFOUR FRANCE en obtenant notamment les statuts du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II et en nous faisant confirmer par lettre d'affirmation la pleine et entière propriété des parts sociales apportées.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

Comme indiqué précédemment, l'opération d'apport des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II est réalisée en retenant la valeur nette comptable comme valeur d'apport.

La valeur d'apport prévue au traité d'apport s'élève à 148.541,67 euros. Ce montant correspond à la valeur nette comptable des titres du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II inscrite dans les comptes de la société CARREFOUR France établis au 31/12/2024.

La valeur d'apport retenue est proche de la quote-part de capitaux propres détenue (136 K€), étant précisé que le GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II est propriétaire d'actifs immobiliers.

En outre, dans le cadre de la détermination de la rémunération des apports, la valeur réelle des apports a été déterminée en effectuant un mix entre une méthode basée sur la capitalisation des loyers et la méthode DCF (Discounted Cash Flows). Cette approche d'évaluation a conduit à constater une valeur réelle supérieure à la valeur nette comptable des titres apportés.

Les contrôles effectués et nos diligences complémentaires ne remettent pas en cause la valeur d'apport retenue.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur de l'apport effectuée par la société CARREFOUR FRANCE au profit de la société C.S.F.

3. SYNTHÈSE – POINTS CLES

L'opération soumise à votre approbation s'inscrit dans le cadre d'une opération interne au Groupe Carrefour ayant pour objectif de transférer la propriété des parts sociales du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II à la société C.S.F. qui est déjà propriétaire du fonds de commerce CARREFOUR MARKET exploité à BREST.

Conformément aux dispositions réglementaires, les parties ont décidé de retenir comme valeur d'apport des parts sociales transférées leur valeur nette comptable compte tenu que l'apport est représentatif d'un contrôle du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II au sens du règlement ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2017-01 du 5 mai 2017 et que l'opération concerne des sociétés sous contrôle commun.

Le principe de valorisation ainsi retenu par les parties n'appelle pas de remarque de notre part.

Nous avons vérifié que la valeur de l'apport mentionnée dans le traité d'apport correspondait à la valeur nette comptable des titres du GIE CENTRE COMMERCIAL BREST BELLEVUE II inscrite dans les comptes de la société apporteuse, la société CARREFOUR France.

Nous avons également analysé la valeur réelle de l'apport des parts sociales apportées. Cette valeur réelle est supérieure à la valeur nette comptable des parts sociales apportées.

Notre appréciation de la valeur des apports ainsi que de la libération de l'augmentation de capital prévus au traité d'apport n'a de pertinence qu'à la date d'émission du présent rapport.

A la date d'établissement du présent rapport, nos travaux relatifs à l'appréciation de la valeur des parts sociales apportés ne remettent pas en cause la valeur des apports.

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 148.541,67 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport des parts sociales augmenté de la prime d'apport.

Fait à Caen,

Le Commissaire aux apports

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Représentée par
Christophe BOULAY

Signé par Christophe Boulay
Le 28 nov. 2025



doc_Dv4
tx_MPG6bqeWZn5P