

Réponse à une question écrite transmise par un actionnaire à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 janvier 2021

Paris le 12 janvier 2021 : Un actionnaire de la société 1000mercis (FR0010285965 – ALMIL – Eligible PEA-PME) (la « **Société** »), a transmis à la Société la question suivante : « pourriez-vous communiquer à l'assemblée des actionnaires le rapport du cabinet Colomer Expertises car, sauf erreur de ma part, son résultat n'apparaît nulle part (l'estimation de la valeur de l'immeuble, les principaux éléments d'appréciation retenus et les différents calculs). »

La Société a souhaité apporter la réponse ci-dessous lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie le 12 janvier 2021 à 10 heures :

« Dans le cadre de son expertise indépendante, le cabinet Kling s'est appuyé, entre autres éléments, sur une expertise immobilière réalisée par un cabinet spécialisé : le cabinet Colomer.

Le cabinet Kling a mené une double approche de valorisation de l'immeuble. La première approche a consisté à considérer que l'immeuble est majoritairement un actif d'exploitation. La seconde approche considère l'actif immobilier comme s'il s'agissait en totalité d'un actif hors exploitation. Le résultat de la seconde approche est exprimé dans la fourchette haute de la méthode des comparables boursiers et de la méthode DCF. C'est d'ailleurs ce qui explique en grande partie l'écart entre les bornes basses et hautes de la méthode des comparables boursiers et des DCF dans le travail de l'expert indépendant.

Pour mémoire :

- Les bornes de valorisation par la méthode des comparables boursiers s'établissent entre 15 et 25 € par titre
- Les bornes de valorisation par la méthode DCF s'établissent entre 15,6 et 22,4 € par action.

Il faut noter que l'expert indépendant a défalqué de la valeur d'expertise de l'immeuble :

- Les frais de commercialisation
- L'imposition sur la plus-value

La Société n'entend pas diffuser le rapport Colomer dans la mesure où il fait apparaître des informations confidentielles et notamment les loyers payés par les tiers et les échéances de baux qui relèvent du secret des affaires.

Nous tenons cependant à rassurer nos actionnaires sur le fait que la valeur de l'actif immobilier a bien été considérée dans sa totalité par l'expert indépendant et qu'il a pu s'appuyer sur un professionnel de l'évaluation d'actif immobilier pour mener à bien sa mission.

Pour mémoire, nous rappelons la conclusion du rapport de l'expert indépendant :

“L'Offre constitue une fenêtre de liquidité pour les actionnaires souhaitant céder leurs titres et confronter à la rotation limitée du flottant. Elle leur permet, en effet, de bénéficier d'une prime par rapport aux différentes références au cours de bourse, au prix auquel la Société a racheté ses titres sur le marché postérieurement à la crise sanitaire et à l'objectif de cours.

Le Prix d'Offre s'inscrivant, par ailleurs, dans la fourchette des valeurs intrinsèques définie par la méthode des comparables boursiers, et corroborée par la méthode des DCF (...).

Sur ces bases, nous sommes d'avis que le Prix d'Offre est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de 1000Mercis dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions.”

Enfin, nous souhaitons par ailleurs, rappeler une information présente dans la note d'information visée par l'AMF - page 9 : la Société considère l'immeuble qui abrite son siège social comme un actif d'exploitation et n'entend pas procéder à sa vente. »