

M.R.M.

Société Anonyme au capital de 52.284.800 euros
Siège social : 5 Avenue Kléber – Paris (75016)
544 502 206 R.C.S Paris
(la « **Société** »)

Rapport complémentaire du Conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription décidée par le Conseil d'administration le 18 novembre 2022 sur délégation de l'assemblée générale mixte du 16 novembre 2022

(établi en application de l'article R. 225-116 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

En date du 16 novembre 2022, l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société (l'« **Assemblée Générale** ») a, dans sa troisième résolution, délégué au Conseil d'administration de la Société sa compétence, pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de cette Assemblée Générale, à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (l'« **Augmentation de Capital avec DPS** »). Aux termes de cette résolution, l'Assemblée Générale a, notamment, délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, sa compétence pour décider d'augmenter, en numéraire, le capital social de la Société d'un montant nominal maximum de 11.829.140 euros, par l'émission d'un nombre maximum de 591.457 actions ordinaires nouvelles de 20 euros de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'émission de 28,92 euros, soit un prix de souscription de 48,92 euros par action ordinaire nouvelle, représentant une augmentation de capital en numéraire d'un montant total maximum (prime d'émission incluse) de 28.934.076,44 euros.

En date du 14 novembre 2022, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le numéro d'approbation 22-443 sur un prospectus de la Société mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris d'actions ordinaires nouvelles à souscrire dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS (le « **Prospectus** »). Le Prospectus est disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

En date du 18 novembre 2022, le Conseil d'administration a décidé, à l'unanimité, de mettre en œuvre la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale dans sa troisième résolution et de lancer l'Augmentation de Capital avec DPS, selon les modalités détaillées dans le Prospectus.

Comme rappelé par la Société par voie de communiqué de presse diffusé le 14 novembre 2022 et disponible sur le site internet de la Société (www.mrminvest.com), l'Augmentation de Capital avec DPS intervient dans le cadre de l'acquisition par la Société auprès d'Altarea de deux centres commerciaux situés à Flins-sur-Seine et à Ollioules, par voie de cessions et d'apports en nature, pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus). Dans le cadre de ladite opération d'acquisition, le 16 novembre 2022, Altarea a apporté à la Société, par voie d'apport en nature, l'intégralité de ses actions Retail Flins et Retail Ollioules dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société qui lui était réservée d'un montant total de 21.000.000 euros (l'« **Augmentation de Capital en Nature** »).

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après le rapport complémentaire du Conseil d'administration, consécutif à l'utilisation de la délégation de compétence susvisée, laquelle était conditionnée à la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature intervenue le 16 novembre 2022.

Les termes commençant par une lettre majuscule qui ne sont pas définis dans le présent rapport ont la signification qui leur est attribuée dans le Prospectus.

* * *

1. Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-115 du Code de commerce, ce tableau présente l'incidence théorique de l'émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022, et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, après déduction des actions auto-détenues au 31 octobre 2022 et imputation des frais liés à l'Augmentation de Capital en Nature et à l'Augmentation de Capital avec DPS) serait la suivante :

Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)	Base non diluée	Base diluée*
Avant émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS	44,19	44,00
Après émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature	44,85	44,68
Après émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS	45,43	45,29

* *Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 9.785 actions attribuées gratuitement par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 2020-1, 2021-1 et 2022-1, et dont les périodes d'acquisition ne sont pas encore arrivées à terme.*

2. Incidence de l'émission sur la situation d'un actionnaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-115 du Code de commerce, ce tableau présente l'incidence théorique de l'émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social et des droits de vote de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société) serait la suivante :

Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée*
Avant émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS	1,00	1,00
Après émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature	0,84	0,83
Après émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS	0,68	0,68

* *Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 9.785 actions attribuées gratuitement par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 2020-1, 2021-1 et 2022-2, et dont les périodes d'acquisition ne sont pas encore arrivées à terme.*

3. Incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-31 du Code de commerce, ce tableau présente l'incidence théorique de l'émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société.

	Valeur boursière de l'action (en euros par action)
Après émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de Augmentation de Capital en Nature et des 591.457 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS	33,11

* *Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 9.785 actions attribuées gratuitement par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 2020-1, 2021-1 et 2022-2, et dont les périodes d'acquisition ne sont pas encore arrivées à terme.*

La valeur théorique de l'action après réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et l'Augmentation de Capital avec DPS, est égale à la somme de la capitalisation boursière avant réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et l'Augmentation de Capital avec DPS, soit 56.197.891,36 euros¹, et du montant total (i) de l'Augmentation de Capital en Nature, à hauteur de 21.000.000 euros et (ii) de l'Augmentation de Capital avec DPS, à hauteur de 28.934.076,44 euros, le tout divisé par le nombre total d'actions en circulation après la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et l'Augmentation de Capital avec DPS, soit 3.205.697 actions², ressort à 33,11 euros.

Il est précisé que cette approche théorique est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future du cours de l'action.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le présent rapport complémentaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.

Le Conseil d'administration

¹ Sur la base de la valeur boursière telle qu'elle résulte de la moyenne pondérée par les volumes de transactions des 20 dernières séances de bourse précédant le 16 novembre 2022, soit 25,72 euros.

² Actions en circulation + actions nouvelles issues de (i) l'Augmentation de Capital en Nature et (ii) l'Augmentation de Capital avec DPS.