



M.R.M.

Société Anonyme au capital de 43.699.760 euros
Siège social : 5 Avenue Kléber, Paris (75016)
544 502 206 R.C.S Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise 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 (« **Euronext Paris** ») d'actions ordinaires nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant maximum, prime d'émission incluse, de 28.934.076,44 euros, par 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, à raison de 50 actions ordinaires nouvelles pour 221 actions existantes.

**Période de négociation des droits préférentiels de souscription
du 22 novembre au 28 novembre 2022 inclus**

Période de souscription du 24 novembre au 30 novembre 2022 inclus



Approbation de l'Autorité des marchés financiers

Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé, du document d'enregistrement universel déposé le 28 avril 2022 sous le numéro D.22-375 ainsi que de son amendement déposé le 10 novembre 2022 sous le numéro D. 22-375-A01.

Le prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes cohérentes et compréhensibles.

Le prospectus a été approuvé le 14 novembre 2022 et il est valide jusqu'à la date d'admission aux négociations des valeurs mobilières offertes, soit jusqu'au 7 décembre 2022 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 22-443.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») approuvé par l'AMF est composé :

- du document d'enregistrement universel de la société M.R.M., déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2022 sous le numéro D.22-375 (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») ;
- de l'amendement au Document d'Enregistrement Universel, déposé auprès de l'AMF le 10 novembre 2022 sous le numéro D. 22-375-A01 (l'« **Amendement** ») ;
- de la présente note d'opération, établie conformément à l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 (la « **Note d'Opération** ») ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de M.R.M., 5 Avenue Kléber, Paris (75016), sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

REMARQUES GENERALES

Dans la Note d'Opération, les expressions « **M.R.M.** » ou la « **Société** » désignent la société M.R.M. S.A. L'expression le « **Groupe** » ou « **M.R.M.** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation à la date du Prospectus.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « avoir l'intention de », « souhaiter », « envisager de », « anticiper », « devoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont susceptibles d'être affectées par des risques connus ou inconnus, et d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes et d'autres facteurs liés notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient des informations sur les marchés du Groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations du Groupe sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels le Groupe opère. Bien que le Groupe considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, il ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent.

Informations financières *pro forma*

L'Augmentation de Capital avec DPS visée par le Prospectus s'inscrit, notamment, dans le cadre du financement de l'Opération d'Acquisition, laquelle devrait aboutir à une augmentation d'environ 50% de la valeur du patrimoine de la Société.

Ainsi, conformément à l'annexe 20 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019, aux orientations de l'ESMA (European Securities and Markets Authority) de mars 2021 (ESMA 32-382-1138, paragraphes 86 123), la Société a établi des informations financières pro forma non auditées, lesquelles ont fait l'objet d'un rapport de la part des commissaires aux comptes.

Les informations financières pro forma non auditées ont été préparées de manière à présenter au lecteur les effets attendus de l'Opération d'Acquisition, ainsi que le financement de cette Opération d'Acquisition, si celle-ci s'était réalisée, au 1^{er} janvier 2022 s'agissant du compte de résultat, et au 30 juin 2022 s'agissant de l'état de la situation financière (les « **Informations Financières Pro Forma Non Auditées** »).

Ces Informations Financières Pro Forma Non Auditées sont présentées à titre illustratif et présentent une situation par nature hypothétique. Elles ne sont pas représentatives de la réussite de l'Opération d'Acquisition ni des résultats futurs ou de la situation financière du Groupe intégrant les Actifs Cédés. Les résultats réels sont susceptibles d'être sensiblement différents des Informations Financières Pro

Forma Non Auditées présentées du fait qu'elles dépendent d'un certain nombre de facteurs variables et d'hypothèses de marché.

Facteurs de risque

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque détaillés dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel (p. 29 à 38) ainsi qu'à la section 2 de la Note d'Opération, avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient ainsi perdre tout ou partie de leur investissement.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Information relative à la Société

L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative à la Société.

DEFINITIONS

Pour les besoins de la Note d'Opération, les termes commençant par une majuscule ci-après auront la signification suivante :

- « **Actifs Cédés** » : a le sens qui lui est donné à la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Actionnaire à Prélèvement** » : a le sens qui lui est donné à la section 4.5.1 de la Note d'Opération.
- « **Actions Nouvelles** » : a le sens qui lui est donné à la section 4.1 de la Note d'Opération.
- « **Amendement** » : a le sens qui lui est donné sur la deuxième page de la Note d'Opération.
- « **AMF** » : a le sens qui lui est donné sur la deuxième page de couverture de la Note d'Opération.
- « **ANR EPRA NRV** » : L'Actif Net Réévalué (ANR) est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M. à travers l'évolution de ses capitaux propres. L'European Public Real Estate Association (EPRA) a publié fin 2019 de nouvelles recommandations qui intègrent notamment des évolutions sur le calcul de l'ANR. Un ANR Net Reinstatement Value (NRV) est un ANR de remplacement qui inclut les droits de mutation sur le patrimoine.
- « **Apport Altarea** » : a le sens qui lui est donné au 1. de la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Apport en Nature** » : a le sens qui lui est donné au 2. de la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Assemblée Générale** » : désigne l'assemblée générale mixte de la Société devant se tenir le 16 novembre 2022.
- « **Augmentation de Capital avec DPS** » : a le sens qui lui est donné sur la première page de couverture de la Note d'Opération.
- « **Augmentation de Capital en Nature** » : a le sens qui lui est donné au 2. de la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Avance en Compte Courant** » : a le sens qui lui est donné à la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Cession Foncière Altarea** » : a le sens qui lui est donné au 1. de la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Conditions Suspensives** » : a le sens qui lui est donné au 3. de la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Document d'Enregistrement Universel** » : a le sens qui lui est donné sur la deuxième page de la Note d'Opération.
- « **Euronext Paris** » : a le sens qui lui est donné sur la première page de couverture de la Note d'Opération.
- « **Financement Bancaire** » : a le sens qui lui est donné à la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Groupe** » : a le sens qui lui est donné sur la troisième page de la Note d'Opération.

- « **Informations Financières Pro Forma Non Auditées** » : a le sens qui lui est donné sur la troisième page de la Note d'Opération.
- « **M.R.M.** » : a le sens qui lui est donné sur la troisième page de la Note d'Opération.
- « **Note d'Opération** » : a le sens qui lui est donné sur la deuxième page de la Note d'Opération.
- « **Opération d'Acquisition** » : a le sens qui lui est donné à la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **Pacte** » : a le sens qui lui est donné à la section 3.3 de la Note d'Opération.
- « **Prélèvement** » : a le sens qui lui est donné à la section 4.5.1 de la Note d'Opération.
- « **Prospectus** » : a le sens qui lui est donné sur la deuxième page de la Note d'Opération.
- « **Protocole d'Accord** » : a le sens qui lui est donné à la section 3.4.1 de la Note d'Opération.
- « **SIIC** » : a le sens qui lui est donné à la section 0 de la Note d'Opération.
- « **Société** » : a le sens qui lui est donné sur la troisième page de la Note d'Opération.

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1
1.1. Responsable du Prospectus	1
1.2. Attestation du responsable du Prospectus	1
1.3. Rapport d'Expert	1
1.4. Informations provenant de tiers	1
1.5. Approbation de l'autorité compétente	1
2. FACTEURS DE RISQUE	2
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES	5
3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net	5
3.2. Capitaux propres et endettement	5
3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	6
3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit	7
3.4.1. Contexte des émissions	7
3.4.2. Utilisation du produit	9
4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ REGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS	9
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	9
4.2. Droit applicable et tribunaux compétents	10
4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions	10
4.4. Devise d'émission	10
4.5. Droits attachés aux Actions Nouvelles admises à la négociation	11
4.5.1. Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de la Société	11
4.5.2. Droit de vote	12
4.5.3. Franchissements de seuils légaux et statutaires	13
4.5.4. Forme des actions	13
4.5.5. Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie	13
4.5.6. Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation	14
4.5.7. Clauses de rachat - clauses de conversion	14
4.5.8. Identification des détenteurs de titres	14
4.5.9. Droits d'information des actionnaires	14
4.6. Autorisations	15
4.6.1. Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société ..	15
4.6.2. Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence	17

4.7.	Date prévue d'émission des Actions Nouvelles	17
4.8.	Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	17
4.9.	Réglementation française en matière d'offres publiques	17
4.9.1.	Offre publique obligatoire	17
4.9.2.	Offre publique de retrait et retrait obligatoire	17
4.10.	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	17
4.11.	Fiscalité des dividendes reçus au titre des Actions Nouvelles	18
4.11.1.	Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France	18
4.11.2.	Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	21
4.11.3.	Taxe sur les transactions financières françaises et droits d'enregistrement	24
4.12.	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE	24
4.13.	Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)	24
5.	CONDITIONS DE L'OFFRE	25
5.1.	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	25
5.1.1.	Conditions de l'offre	25
5.1.2.	Montant de l'émission	25
5.1.3.	Période et procédure de souscription	26
5.1.4.	Révocation/Suspension de l'offre	29
5.1.5.	Réduction des souscriptions à titre réductible	29
5.1.6.	Montant minimum et/ou maximum d'une souscription	30
5.1.7.	Révocation des ordres de souscription	30
5.1.8.	Versement des fonds et modalités de délivrance des actions	30
5.1.9.	Publication des résultats de l'offre	30
5.1.10.	Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription	30
5.2.	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	31
5.2.1.	Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre	31
5.2.2.	Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance	34
5.2.3.	Information pré-allocation	34
5.2.4.	Notification aux souscripteurs	35
5.3.	Etablissement des prix	35
5.3.1.	Prix de souscription	35

5.3.2.	Procédure de publication du prix de l'offre	35
5.3.3.	Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription	35
5.3.4.	Disparité du prix.....	35
5.4.	Placement et prise ferme	36
5.4.1.	Etablissement – Prestataire de services d'investissement.....	36
5.4.2.	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	36
5.4.3.	Garantie - Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation.....	36
5.4.4.	Date de signature du contrat de garantie.....	36
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	37
6.1.	Admission aux négociations	37
6.2.	Place de cotation.....	37
6.3.	Offres simultanées d'actions de la Société.....	37
6.4.	Contrat de liquidité	37
6.5.	Stabilisation - Interventions sur le marché	38
6.6.	Surallocation et rallonge	38
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	39
8.	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	40
9.	DILUTION	41
9.1.	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	41
9.2.	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire	41
9.3.	Incidence sur la répartition du capital de la Société	42
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	44
10.1.	Conseillers ayant un lien avec l'offre.....	44
10.2.	Autres informations vérifiées par les Commissaires aux comptes.....	44

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS
Prospectus approuvé en date du 14 novembre 2022 par l'AMF sous le numéro 22-443

Section 1 – Introduction et avertissement

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

- **Libellé pour les actions** : M.R.M.
- **Code ISIN** : FR00140085W6

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (IEJ)

- **Dénomination sociale et nom commercial** : M.R.M. (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales et participations entrant dans son périmètre de consolidation à la date du Prospectus, le « Groupe »)
- **Lieu et numéro d'immatriculation** : 544 502 206 R.C.S. Paris
- **IEJ** : 96950047J5JOCUPMHI30

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus

Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France.

Le document d'enregistrement universel de la Société a été déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2022 sous le numéro D.22-375 (le « Document d'Enregistrement Universel »). L'amendement au Document d'Enregistrement Universel a été déposé auprès de l'AMF le 10 novembre 2022 sous le numéro D.22-375 -A01 (l'« Amendement »).

Date d'approbation du présent prospectus (le « Prospectus ») : 14 novembre 2022

Avvertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet d'une offre au public et dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée, doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris, le cas échéant, sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

- **Dénomination sociale** : M.R.M.
- **Siège social** : 5 Avenue Kléber, Paris (75016)
- **Forme juridique** : Société anonyme à Conseil d'administration
- **Droit applicable** : Droit français
- **Pays d'origine** : France
- **RCS** : 544 502 206 R.C.S. Paris
- **IEJ** : 96950047J5JOCUPMHI30
- **Principales activités** : Société foncière cotée qui a opté pour le statut SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) depuis le 1^{er} janvier 2008, M.R.M. détient un portefeuille d'actifs valorisé 163 millions d'euros hors droits au 30 juin 2022, composé d'immeubles à usage de commerce répartis dans plusieurs régions de France. M.R.M. met en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, alliant rendement et appréciation en capital.
- **Actionnariat** : A la date d'approbation du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 43.699.760 euros divisé en 2.184.988 actions de 20 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées. A la connaissance de la Société, au 31 octobre 2022, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾
SCOR SE ⁽¹⁾	1.307.781	59,85	1.307.781	59,93
Auto-détention ⁽²⁾	2.768	0,13	-	-
Public	874.439	40,02	874.439	40,07
TOTAL	2.184.988	100	2.182.220	100

⁽¹⁾ SCOR SE, actionnaire de contrôle de la Société, est une société européenne au capital de 1.412.831.041,68 euros située 5, avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽²⁾ Actions auto-détenues au 31 octobre 2022 dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

⁽³⁾ Pourcentage des droits de vote réels (hors auto-détention).

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

L'assemblée générale de la Société du 29 mai 2019 a décidé la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

- **Principaux dirigeants** : Monsieur François Matray, Directeur Général et Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration.
- **Contrôleurs légaux des comptes** :
 - **Mazars** : 61 Rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense Cédex, commissaire aux comptes titulaire membre de la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre, représentée par Monsieur Gilles Magnan.
 - **RSM Paris** : 26 rue Cambacérès, 75008 Paris, commissaire aux comptes titulaire membre de la Compagnie Régionale de Paris, représentée par Madame Hélène Kermorgant.

Les mandats des commissaires aux comptes expireront à l'assemblée générale de la Société devant se tenir en 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

▪ **Informations financières sélectionnées du Groupe**

Données publiées <small>(en milliers d'euros sauf pour (i) le résultat net part du groupe par action et l'ANR EPRA NRV par action qui s'entendent en euros et (ii) le Ratio LTV qui s'entend en pourcentage)</small>	Données Annuelles			Données Semestrielles	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	30.06.2022	30.06.2021
État du résultat global consolidé					
Revenus locatifs bruts ¹	9.745	9.504	9.123	4.697	4.888

¹ Les revenus locatifs bruts du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2022 s'élèvent à 2.441 milliers d'euros et à 7.138 milliers d'euros sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Résultat opérationnel	7.591	- 5.786	4.603	3.254	3.987
Résultat financier	- 1.988	- 1.387	- 1.446	- 287	- 702
Résultat net	5.603	- 7.173	3.157	2.968	3.284
Résultat net part du groupe par action	0,13	- 0,16	0,07	1,36 ²	0,08
Coût de l'endettement financier net	- 1.205	- 1.232	- 1.232	- 646	- 588
<i>État de la situation financière consolidée</i>					
Total actif	179.390	179.379	187.961	179.187	182.632
Valeur du patrimoine, hors droits	161.985	160.950	168.070	162.980	164.770
Capitaux propres	97.365	93.888	101.061	96.438	95.013
Endettement financier net ³	64.745	66.628	64.881	66.410	64.745
<i>État des flux de trésorerie consolidés</i>					
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	5.762	3.582	3.080	2.635	2.253
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	298	- 3.921	- 997	128	- 2.800
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	- 6.575	- 1.714	- 3.273	- 4.342	- 849
<i>Autres</i>					
Ratio LTV net (Loan To Value) ⁴	40,0 %	41,4 %	38,6 %	40,7 %	41,2 %
ANR EPRA NRV par action ⁵	2,48	2,39	2,57	48,92 ²	2,43

- **Informations financières pro forma** : La Société a établi des informations financières pro forma non auditées composées d'un état de la situation financière pro forma non auditée au 30 juin 2022 et d'un compte de résultat pro forma non audité pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, ainsi que des notes explicatives (ci-après, les « **Informations Financières Pro Forma Non Auditées** »), lesquelles ont fait l'objet d'un rapport de la part des commissaires aux comptes.

Les Informations Financières Pro Forma Non Auditées ont été préparées de manière à présenter au lecteur les effets attendus de l'Opération d'Acquisition, ainsi que le financement de cette Opération d'Acquisition, si celle-ci s'était réalisée, au 1^{er} janvier 2022 s'agissant du compte de résultat, et au 30 juin 2022 s'agissant de l'état de la situation financière.

Ces Informations Financières Pro Forma Non Auditées sont présentées à titre illustratif et présentent une situation par nature hypothétique. Elles ne sont pas représentatives de la réussite de l'Opération d'Acquisition ni des résultats futurs ou de la situation financière du Groupe intégrant les Actifs Cédés. Les résultats réels sont susceptibles d'être sensiblement différents des Informations Financières Pro Forma Non Auditées présentées du fait qu'elles dépendent d'un certain nombre de facteurs variables et d'hypothèses de marché.

- **Réserves dans le rapport d'audit ayant trait aux informations financières historiques** : Sans objet.

Données publiées (en milliers d'euros sauf pour (i) le résultat net part du groupe par action et l'ANR EPRA NRV par action qui s'entendent en euros et (ii) le Ratio LTV qui s'entend en pourcentage)	Données Pro forma au 30.06.2022
<i>État du résultat global consolidé</i>	
Revenus locatifs bruts ¹	7.803
Résultat opérationnel	- 215
Résultat financier	- 1.123
Résultat net	- 1.338
Résultat net part du groupe par action	- 0,42
Coût de l'endettement financier net	- 1.434
<i>État de la situation financière consolidée</i>	
Total actif	266.444
Valeur du patrimoine, hors droits	247.277
Capitaux propres	139.285
Endettement financier net ³	107.238
<i>Autres</i>	
Ratio LTV net (Loan To Value) ⁴	43,4 %
ANR EPRA NRV par action ⁵	48,07

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

Dans le cadre de la cartographie de ses facteurs de risque réalisée conformément au règlement européen n° 2017/1129, la Société considère que seul le facteur de risque de crise sanitaire liée à la pandémie de la covid-19 est « élevé » tandis que chacun des autres facteurs de risque listés ci-dessous est considéré comme « modéré ».

- **Risque de crise sanitaire liée à la pandémie de la covid-19** : Depuis 2020, la Société a dû faire face aux difficultés qui ont touché l'ensemble des acteurs du commerce confrontés à la pandémie de la covid-19. Pour M.R.M., l'impact de la crise sanitaire et des décisions des pouvoirs publics pour y faire face réside dans (i) les restrictions de l'activité commerciale ; (ii) les difficultés à recouvrer les loyers quittances ; (iii) les incertitudes significatives pouvant impacter la valorisation du patrimoine et ses liquidités disponibles, et (iv) la mise en place du télétravail.
- **Risque lié au suréquipement commercial en France** : La multiplication des zones commerciales (ouvertures et extensions) en France au cours de ces 30 dernières années place aujourd'hui certains territoires en situation de suréquipement commercial ; territoires dans lesquels on peut observer la dévitalisation des centres-villes et la disparition de commerces de proximité. Le suréquipement commercial en France pourrait également entraîner une réduction des opportunités pour de nouveaux investissements ou de nouveaux projets de commerces en centre-ville ou en périphérie. Cette situation pourrait donc être susceptible d'affecter l'activité de M.R.M., ses revenus locatifs et la valeur de son patrimoine, mais aussi limiter ses futurs projets de développement et donc affecter ses perspectives de croissance.
- **Risque lié à la capacité du groupe à se refinancer** : L'investissement immobilier étant une activité fortement capitalistique, M.R.M. a besoin de mobiliser des ressources financières à long terme, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions mais aussi de refinancer ses dettes arrivant à échéance. M.R.M. est donc exposée à des risques liés aux fluctuations des marchés en cas de crise de liquidité ou de choc économique plus large.
- **Risque lié à l'estimation de la valeur des actifs immobiliers** : M.R.M. a opté pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers selon la méthode de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur valeur vénale et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les corrections positives ou négatives de la valorisation des actifs détenus par les différentes sociétés du Groupe ont donc un impact direct sur le résultat du Groupe. Du fait de la comptabilisation du patrimoine immobilier de M.R.M. à sa valeur de marché et sur la base des expertises indépendantes réalisées, sa valeur est donc susceptible d'être affectée par la variation des hypothèses retenues et des paramètres utilisés dans les méthodes d'évaluation (évolution du marché de l'immobilier notamment en termes de valeurs locatives, montant des loyers perçus, évolution des taux d'intérêt notamment en termes de taux d'actualisation et de taux de capitalisation retenus), avec pour conséquence indirecte un impact sur le ratio de loan to value (LTV) qui constitue un indicateur du risque d'endettement et de liquidité du Groupe.

² Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'administration, sur délégation de l'assemblée générale du 24 juin 2021, a décidé d'opérer un regroupement d'actions qui s'est traduit par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal, avec effet au 20 avril 2022.

³ Correspond à l'endettement financier net de la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles.

⁴ Correspond à l'endettement financier net sur la valeur d'expertise hors droits du patrimoine.

⁵ L'Actif Net Réévalué (ANR) est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M. à travers l'évolution de ses capitaux propres. L'European Public Real Estate Association (EPRA) a publié de nouvelles recommandations qui intègrent notamment des évolutions sur le calcul de l'ANR. Un ANR Net Reinstatement Value (NRV) est un ANR de remplacement qui inclut les droits de mutation sur le patrimoine.

- **Risque de dépendance vis-à-vis des principaux locataires/risque de contrepartie** : Le risque de contrepartie est représenté par la qualité de signature des locataires et donc la capacité de M.R.M. à recouvrer les loyers, charges et travaux factures, ce qui a un impact sur la performance opérationnelle de la Société mais aussi sa position de trésorerie et, le cas échéant, son besoin en fond de roulement. En effet, l'ensemble du chiffre d'affaires de M.R.M. est généré par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Des lors, le défaut de paiement de ces loyers serait susceptible d'affecter négativement la Société.
- **Risque de dysfonctionnements liés à la taille restreinte de l'équipe** : M.R.M. est une organisation de taille modeste, à ce jour, ses effectifs ne comptent que cinq personnes (un dirigeant mandataire social et quatre collaborateurs). En entreprise, la ségrégation des tâches est un moyen efficace pour lutter contre la fraude interne, en empêchant qu'une même personne cumule des tâches incompatibles. La taille restreinte de l'équipe M.R.M. pourrait limiter les possibilités de ségrégation des tâches et augmenter le risque de fraude interne. De plus, compte tenu de la taille restreinte de l'équipe M.R.M., en cas de départ ou d'indisponibilité d'un de ses membres, l'organisation de la Société pourrait connaître des dysfonctionnements et M.R.M. se retrouver dans l'incapacité de faire appliquer ses décisions et mener efficacement ses activités.
- **Risque de non réalisation ou retard dans la réalisation de projets d'acquisitions ou d'investissements** : Dans le cadre de la stratégie de valorisation de son patrimoine, la Société est amenée à réaliser des investissements en procédant à des rénovations, des restructurations ou des extensions de ses sites. Les retards ou la non-réalisation de certains des projets d'investissements envisagés sont susceptibles de venir freiner le développement de la Société, de retarder la mise en location des actifs et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats. De plus, la rotation des actifs, par des cessions et acquisitions de biens, fait également partie intégrante de la stratégie de M.R.M. en vue d'une gestion dynamique de son patrimoine. Là aussi, dans un marché de l'investissement très concurrentiel, les retards ou la non-réalisation de certaines décisions d'acquisition ou de cession sont susceptibles de venir freiner la croissance de la Société et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats.
- **Risque lié au respect de la fiscalité et du régime SIIC** : Depuis le 1^{er} janvier 2008, M.R.M. bénéficie du statut de SIIC régi par l'article 208 C du Code général des impôts et, à ce titre, bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la partie de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et, de certains dividendes. Le manquement à cette obligation de distribution au cours d'un exercice social entraînerait l'absence d'exonération d'impositions au titre de cet exercice. De plus, M.R.M. perdrait le bénéfice du régime SIIC si un ou plusieurs actionnaires de la Société agissant de concert (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime SIIC) venaient à détenir 60 % ou plus des actions ou droits de vote de la Société. Il est précisé qu'au terme de l'Augmentation de Capital avec DPS, dans le cas où l'intégralité des actions nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE (à titre irréductible et réductible) et d'Alteara (à titre irréductible), et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait, SCOR SE détiendrait 1.817.658 actions de la Société représentant environ 56,70 % du capital social et 56,75 % des droits de vote de la Société. Ainsi, la nouvelle structure actionnariale de M.R.M. à l'issue de l'Opération d'Acquisition respectera les exigences du régime SIIC posées en matière de détention maximale du capital social et des droits de vote.

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

▪ Nature, catégorie et code ISIN

Les 591.457 actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires objet du présent prospectus (l'« **Augmentation de Capital avec DPS** ») seront des actions ordinaires, de même catégorie que les actions existantes de la Société (ISIN FR00140085W6) qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français (les « **Actions Nouvelles** »). Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Elles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») (Compartiment C) à compter du 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société déjà négociées sur Euronext Paris et seront négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN.

▪ Monnaie, dénomination, valeur nominale et nombre d'Actions Nouvelles susceptibles d'être émises :

- **Devise d'émission** : Euro
- **Libellé pour les actions** : M.R.M.
- **Mnémonique** : MRM
- **Valeur nominale** : 20 euros
- **Nombre maximum** : 591.457
- **Droits attachés aux Actions Nouvelles** : Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont les suivants : (i) droit à dividendes, étant précisé que les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date, (ii) droit de vote simple (il est rappelé que l'assemblée générale de la Société du 29 mai 2019 a décidé la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire), (iii) droit préférentiel de souscription, (iv) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation et (v) droit d'information des actionnaires. Chaque Action Nouvelle de la Société sera assortie d'un droit de vote.
- **Rang relatif des Actions Nouvelles dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité** : Sans objet.
- **Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles** : Sans objet.
- **Politique en matière de dividendes** : La politique de distribution de dividendes est conforme aux règles liées au statut de SIIC. En particulier, 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation, et 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Pour rappel, l'assemblée générale de la Société du 9 juin 2022 a autorisé, dans sa quatrième résolution, une distribution aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2021. Ce montant comprend une distribution de dividende pour 1,13 euro par action et une distribution de primes pour 0,67 euro par action.

3.2 Où les valeurs mobilières sont-elles négociées ?

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment C) à compter du 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société déjà négociées sur Euronext Paris et seront négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR00140085W6.

3.3 Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?

L'Augmentation de Capital avec DPS est réalisée sans syndicat bancaire, elle ne fait donc l'objet d'aucune garantie par un syndicat bancaire, ni d'aucune prise ferme ou garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

3.4 Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

- Dans la mesure où les actionnaires existants ne pourront pas participer à l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après),

leurs détentions en capital et en droit de vote de la Société seront diminuées, étant précisé que cette dilution serait accrue s'ils ne souscrivaient pas à l'Augmentation de Capital avec DPS. A titre indicatif, un actionnaire existant détenant 1 % du capital social de la Société avant la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS, verrait sa participation réduite à 0,68 % dans l'hypothèse où il ne souscrirait pas à l'Augmentation de Capital avec DPS.

- Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription de la Société (les « **DPS** »). Par ailleurs, s'il se développe, ce marché pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.
- Risque de liquidité des actions de la Société lié à la faiblesse du flottant.
- Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et rester en-dessous du prix de souscription des Actions Nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription et valorisées à l'ANR EPRA NRV⁶ de la Société au 30 juin 2022.
- Au regard de la répartition du capital et des droits de vote de la Société à l'issue de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS, la vente d'un nombre significatif d'actions de la Société pourrai intervenir, ou une telle vente pourrait être anticipée par le marché, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société.

Section 4 – Informations clés sur l'offre au public de valeurs mobilières et/ou l'admission à la négociation sur un marché réglementé

4.1 A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

- **Structure de l'émission** : l'émission des Actions Nouvelles sera réalisée par le biais d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de la troisième résolution qui sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale mixte de la Société devant se tenir le 16 novembre 2022 (l'« **Assemblée Générale** »).
- **Prix de souscription des Actions Nouvelles** : 48,92 euros par Action Nouvelle (soit 20 euros de valeur nominale et 28,92 euros de prime d'émission) à libérer intégralement au moment de la souscription laquelle sera opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles. Sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 11 novembre 2022 (jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF), soit 25,75 euros : (i) la valeur théorique du DPS est considérée comme nulle et (ii) la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 25,75 euros. Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du DPS pendant sa période de négociation ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des surcotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

Le prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS est identique à celui des actions nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après) et est égal à l'ANR EPRA NRV⁶ de la Société au 30 juin 2022.

- **Droit préférentiel de souscription** : chaque actionnaire recevra un DPS par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée du 21 novembre 2022 selon le calendrier indicatif. La souscription des Actions Nouvelles sera donc réservée, par préférence, (i) aux porteurs d'actions existantes de la Société enregistrées comptablement sur leur compte titres à l'issue de la journée 21 novembre 2022 selon le calendrier indicatif et (ii) aux cessionnaires des DPS, à raison de 50 Actions Nouvelles pour 221 DPS.

Les titulaires de DPS pourront souscrire du 24 novembre 2022 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 30 novembre 2022 inclus, par exercice de leurs DPS (i) à titre irréductible, à raison de 50 Actions Nouvelles pour 221 actions existantes, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle et (ii) à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leur droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Les DPS formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des DPS.

- **Détachement et cotation des DPS** : les DPS seront détachés le 22 novembre 2022 et négociés sur Euronext Paris jusqu'au 28 novembre 2022, sous le code ISIN FR001400DN87. En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 22 novembre 2022 selon le calendrier indicatif. Les DPS détachés des 2.768 actions auto-détenues de la Société, soit 0,11 % du capital social à l'issue de l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après), seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.
- **Montant de l'émission** : le montant maximum total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 28.934.076,44 euros (dont 11.829.140 euros de nominal et 17.104.936,44 euros de prime d'émission).
- **Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription** : pour exercer leurs DPS, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 24 novembre 2022 et le 30 novembre 2022 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les DPS non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 30 novembre 2022, à la clôture de la séance de bourse.

- **Révocation des ordres de souscription** : les ordres de souscription sont irrévocables.
- **Jouissance des Actions Nouvelles** : les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit à toutes les distributions décidées par la Société à compter de leur émission.
- **Notifications aux souscripteurs des Actions Nouvelles** : les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital avec DPS, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrits dans les délais applicables. Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

- **Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration ou de direction ou de quiconque entendant souscrire à plus de 5 % des Actions Nouvelles** : Sur la base d'un prix de souscription de 48,92 euros par Action Nouvelle :

- SCOR SE s'est engagée à souscrire, à titre irréductible à hauteur de 14.474.351,76 euros (prime d'émission incluse) sur la base de ses 1.307.781 DPS, et à titre réductible à hauteur de 10.468.831,08 euros (prime d'émission incluse), soit un montant total de 24.943.182,84 euros⁷ (prime d'émission incluse) ; et
- Altarea s'est engagée à souscrire, à titre irréductible, à hauteur de 3.990.893,60 euros (prime d'émission incluse), sur la base des 429.252 DPS qu'elle détiendrait à l'issue de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après), sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.

A la date d'approbation du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'intention d'autres actionnaires ou membres de ses organes d'administration ou de direction quant à leur participation à l'Augmentation de Capital avec DPS.

- **Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public** : l'offre sera ouverte au public uniquement en France.
- **Restrictions applicables à l'offre** : la diffusion du Prospectus, l'exercice des DPS, la vente des actions et des DPS et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, notamment aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon faire l'objet d'une réglementation spécifique.

⁶ L'Actif Net Réévalué (ANR) est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M. à travers l'évolution de ses capitaux propres. L'European Public Real Estate Association (EPRA) a publié de nouvelles recommandations qui intègrent notamment des évolutions sur le calcul de l'ANR. Un ANR Net Reinstatement Value (NRV) est un ANR de remplacement qui inclut les droits de mutation sur le patrimoine.

⁷ Cette souscription sera libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition.

■ **Modalités de versement des fonds, d'exercice ou de cession des DPS et intermédiaire financiers :**

- **Actionnaires au nominatif administré ou au porteur :** les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur seront reçus jusqu'au 30 novembre 2022 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.
- **Actionnaires au nominatif pur :** les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs dont les Actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 30 novembre inclus auprès de CIC Market Solutions.
- **Exercice ou cession des DPS :** les actionnaires recevront (directement chez eux s'agissant des actionnaires au nominatif pur et via un avis de leur intermédiaire financier s'agissant des actionnaires au nominatif administré et des actionnaires au porteur) un bulletin leur demandant d'opter entre l'exercice de leurs DPS ou leur cession sur le marché. S'agissant des actionnaires au nominatif (pur ou administré), le renvoi de ce bulletin complété entraînera la conversion au porteur de leurs DPS (et de leurs DPS uniquement).
- **Versement du prix de souscription :** chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.
- **Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds :** CIC Market Solutions.

■ **Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés :** Sans objet.

■ **Règlement-livraison des Actions Nouvelles :** il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera le règlement-livraison des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

■ **Calendrier indicatif**

14 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Approbation de l'AMF sur le Prospectus ■ Mise à disposition du Prospectus sur le site internet de la Société et de l'AMF ■ Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant (i) l'approbation du Prospectus et sa mise à disposition et (ii) décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de capital avec DPS
16 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réunion de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer, notamment, sur : <ul style="list-style-type: none"> - l'approbation de l'Apport en Nature par Altarea (termes, évaluation et rémunération) ; - le lancement de l'Augmentation de Capital en Nature, la réalisation définitive de l'Apport en Nature et la constatation de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature ; - la délégation de compétence au Conseil d'administration pour mettre en œuvre l'Augmentation de capital avec DPS.
18 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Règlement-livraison des actions nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital en Nature ■ Réunion du Conseil d'administration afin d'utiliser la délégation de compétence accordée par l'Assemblée Générale relative à l'Augmentation de capital avec DPS ■ Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant le lancement de l'Augmentation de Capital avec DPS ■ Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Augmentation de Capital avec DPS annonçant la cotation des DPS
21 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Journée comptable à l'issue de laquelle les personnes enregistrées comptablement se verront attribuer des DPS
22 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Détachement des DPS ■ Ouverture de la période de négociation des DPS sur Euronext Paris
24 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ouverture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS
28 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Clôture de la période de négociation des DPS
30 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Clôture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS
5 décembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Décisions du Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, de répartir les souscriptions à titre réductible entre les actionnaires ■ Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant le résultat de la souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS ■ Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS
7 décembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Décisions du Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, de constater la souscription des Actions Nouvelles et donc la réalisation définitive de l'Augmentation de capital avec DPS par la création et l'émission des Actions Nouvelles ■ Règlement-livraison des Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS ■ Admission sur Euronext Paris des Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

■ **Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres**

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après) 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.

■ Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des 429.252 actions nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après) 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.

■ Incidence sur la répartition du capital de la Société

Répartition du capital après réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature (tel que ce terme est défini ci-après) et de l'Augmentation de Capital avec DPS dans le cas où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE (à titre irréductible et réductible) et d'Altarea (à titre irréductible), et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital avec DPS :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽⁴⁾
SCOR SE ⁽¹⁾	1.817.658	56,70	1.817.658	56,75
Altarea ⁽²⁾	510.832	15,94	510.832	15,95
Auto-détention ⁽³⁾	2.768	0,09	-	-
Public	874.439	27,27	874.439	27,30
TOTAL	3.205.697	100	3.202.929	100

⁽¹⁾ SCOR SE, actionnaire de contrôle de la Société, est une société européenne au capital de 1.412.831.041,68 euros située 5, avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽²⁾ Altarea est une société en commandite par actions au capital de 311.349.463,42 euros située 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽³⁾ Actions auto-détenues au 31 octobre 2022 dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

⁽⁴⁾ Pourcentage des droits de vote réels (hors auto-détention).

■ **Estimation des dépenses totales** : Les dépenses liées à l'Augmentation de Capital avec DPS à la charge de la Société sont estimées à 548.000 euros (intermédiaires financiers, frais juridiques et administratifs).

■ **Dépenses facturées à l'investisseur par la Société** : Sans objet.

4.2 Pourquoi ce prospectus est-il établi ?

Ce Prospectus est établi à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles.

■ **Raison et contexte des émissions** : Poursuivant sa stratégie de diversification et de développement de ses actifs, la Société a, le 28 juillet 2022, conclu un protocole d'accord avec les sociétés Altarea, SCOR S.E., Retail Flins, Retail Ollioules, Foncière Altarea, Ata Ollioules 1 et Alta Ollioules 2, portant sur l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux (les « **Actifs Cédés** ») pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus) (le « **Protocole d'Accord** »).

Cette opération d'acquisition (l'« **Opération d'Acquisition** ») aboutira à une augmentation d'environ 50% de la valeur du patrimoine de la Société. Situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var), ces deux actifs - tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour - sont des centres de référence dans leur zone de chalandise. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur.

L'Opération d'Acquisition sera financée par (i) un emprunt bancaire de 42 millions d'euros souscrit par la Société auprès d'un pool bancaire le 9 novembre 2022 (le « **Financement Bancaire** »), (ii) une avance en compte courant de SCOR S.E. d'un montant de 25 millions d'euros conclue le 4 novembre 2022 (l'« **Avance en Compte Courant** ») et (iii) la trésorerie disponible de la Société. Elle se déroulera en trois étapes présentées ci-après :

1. Apports et cessions par le groupe Altarea au groupe M.R.M. des Actifs Cédés

L'acquisition des Actifs Cédés sera réalisée par :

- voie d'apports en nature mixtes par Altarea de deux actifs immobiliers au bénéfice de Retail Flins et Retail Ollioules, deux filiales nouvellement constituées et intégralement détenues par la Société (l'« **Apport Altarea** »); et
- voie de cessions par Foncière Altarea de l'intégralité des actions de deux filiales du groupe Altarea (Alta Ollioules 1 SAS et Alta Ollioules 2 SAS) au bénéfice de Retail Ollioules⁸ (ensemble la « **Cession Foncière Altarea** »).

L'acquisition des Actifs Cédés sera rémunérée :

- s'agissant de l'Apport Altarea :
 - o en actions nouvelles émises au bénéfice d'Altarea :
 - par Retail Flins pour un montant total de 12.579.880 euros (correspondant à 1.257.988 euros de valeur nominale et 11.321.892 euros de prime d'apport) ; et
 - par Retail Ollioules pour un montant total de 8.420.120 euros (correspondant à 842.012 euros de valeur nominale et 7.578.108

⁸ Il est précisé que les immeubles détenus par les sociétés Alta Ollioules 1 et Alta Ollioules 2 sont distincts de l'immeuble situé à Ollioules et faisant l'objet de l'apport en nature mixte par Altarea.

euros de prime d'apport),

- o en numéraire pour un montant total de 58.116.829 euros payé sous forme de soultes par Retail Flins et Retail Ollioules ; et
- (ii) s'agissant de la Cession Foncière Altarea, en numéraire pour un montant total de 5.750.620 euros.

2. Apport par Altarea de sa participation dans chacune des sociétés Retail Flins et Retail Ollioules à M.R.M.

A l'issue des opérations visées ci-dessus dont la réalisation est prévue le 16 novembre 2022 selon le calendrier indicatif, et sous réserve de leur réalisation, Altarea apportera à la Société, le même jour, par voie d'apport en nature, l'intégralité de ses actions Retail Flins et Retail Ollioules reçues en rémunération de l'Apport Altarea (l'« **Apport en Nature** ») dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société réservée à Altarea d'un montant total de 21.000.000 euros (correspondant à 8.585.040 euros de valeur nominale et 12.414.960 euros de prime d'apport) (l'« **Augmentation de Capital en Nature** »). Le prix de souscription unitaire de l'Augmentation de Capital en Nature sera égal à celui de l'Augmentation de Capital avec DPS et correspondra à l'ANR EPRA NRV⁶ de la Société au 30 juin 2022, soit 48,92 euros.

L'Apport en Nature et l'Augmentation de Capital en Nature seront soumis à la réalisation de plusieurs conditions suspensives, notamment l'approbation des actionnaires de la Société lors de l'Assemblée Générale du 16 novembre 2022.

Au terme de l'Augmentation de Capital en Nature, dont le règlement-livraison est prévu pour le 18 novembre 2022 selon le calendrier indicatif, Altarea détiendrait 429.252 actions nouvelles de la Société représentant environ 16,4 %, et SCOR SE plus de 50 % du capital social et des droits de vote de la Société.

Il est précisé que, dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature, ni l'offre ni l'admission des actions nouvelles sur Euronext Paris ne feront l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

3. Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de M.R.M (objet du Prospectus).

A l'occasion de l'Assemblée Générale, il sera donc également proposé aux actionnaires de la Société, sous réserve de l'approbation de l'Apport en Nature et de l'Augmentation de Capital en Nature, de voter en faveur d'une délégation de compétence au Conseil d'administration pour réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum, prime d'émission incluse, de 28.934.076,44 euros, par émission d'un nombre maximum de 591.457 Actions 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 Nouvelle, objet du Prospectus.

Il est précisé que, conformément aux termes du Protocole d'Accord, SCOR SE s'est engagée à voter en faveur des résolutions relatives à l'Apport en nature, à l'Augmentation de Capital en Nature et à l'Augmentation de Capital avec DPS lors de l'Assemblée Générale.

A la date d'approbation du Prospectus, la réalisation de l'Opération d'Acquisition reste soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives (les « **Conditions Suspensives** »), notamment :

- o la réalisation de l'Apport Altarea ;
- o la réalisation de la Cession Foncière Altarea ;
- o la mise à disposition de l'Avance en Compte Courant ;
- o l'adoption par l'Assemblée Générale de toutes les résolutions nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération d'Acquisition ; et
- o l'absence d'évènement ayant un effet significatif défavorable sur les Actifs Cédés.

- **Utilisation et montant net estimé du produit** : Le produit brut de l'Augmentation de Capital avec DPS s'élève à un montant total de 28.934.076,44 euros. Il est précisé, à titre indicatif, que le produit brut du règlement en espèces du prix de souscription de l'Augmentation de Capital avec DPS s'élève à un montant total de 3.990.893,60 euros, la souscription de SCOR SE étant, quant à elle, libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition⁹. Le produit net du règlement en espèces du prix de souscription de l'Augmentation de Capital avec DPS est estimé à 3.442.893,60 euros et sera utilisé en totalité pour financer les dépenses d'activité courante et de fonctionnement de la Société.

- **Convention de prise ferme avec engagement ferme** : Sans objet.

- **Principaux conflits d'intérêts** : A la connaissance de la Société, il n'existe aucun intérêt y compris conflictuel d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires pouvant influencer sensiblement l'Augmentation de Capital avec DPS. Il est toutefois rappelé que SCOR SE et Altarea, sur la base d'un prix de souscription de 48,92 euros par Action Nouvelle, se sont engagées à souscrire, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, respectivement, à hauteur de 24.943.182,84 euros¹⁰ (prime d'émission incluse) à titre irréductible et réductible, et de 3.990.893,60 euros (prime d'émission incluse)¹¹ à titre irréductible, soit un montant total de 28.934.076,44 euros (prime d'émission incluse) couvrant ainsi l'intégralité de l'Augmentation de Capital avec DPS.

A l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature, un pacte d'actionnaires non concertant relatif à la Société d'une durée initiale de 10 ans, sera conclu entre Altarea et SCOR SE (le « **Pacte** ») aux termes duquel (i) Altarea pourra proposer la désignation d'un administrateur au Conseil d'administration de la Société tant qu'elle détiendra au moins 15 % de son capital social (ce seuil pouvant être réduit jusqu'à 12 % dans certaines conditions ; étant précisé par ailleurs que ce membre ne disposera d'aucun droit de véto contractuel et siègera au Comité d'investissement du Conseil, lequel sera créé à l'occasion de l'adoption par le Conseil d'administration de son nouveau règlement intérieur), et sera tenue (sous certaines exceptions) à un engagement d'inaliénabilité d'une durée de 18 mois sur l'intégralité de sa participation, et (iii) SCOR SE pourra proposer la désignation de trois administrateurs parmi lesquels figurera le président du Conseil d'administration (chacun d'Altarea et SCOR SE s'engageant à voter en faveur du candidat proposé par l'autre partie). Au titre dudit pacte, Altarea et SCOR SE n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce et n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de la Société pour mettre en œuvre une politique commune.

- **Expertise indépendante** : Le portefeuille immobilier de la Société fait chaque année l'objet d'une évaluation semestrielle et annuelle par des experts évaluateurs indépendants (BNP Paribas Real Estate Valuation). L'expertise est réalisée selon des méthodes reconnues et homogènes dans le temps, en conformité avec les normes françaises et internationales d'évaluation que sont la charte de l'expertise en évaluation immobilière réalisée par l'ensemble des associations d'experts immobiliers français et les principes RICS (*Appraisal and Valuation Manual publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors*). La méthodologie retenue repose sur la mise en œuvre combinée de différentes techniques d'évaluation, à savoir l'approche par capitalisation ainsi que l'approche par les flux futurs actualisés

En outre, par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris, Monsieur Stéphane Dahan, demeurant 21 rue de Téhéran, 75008 Paris a été nommé en qualité de commissaire aux apports en vue (i) d'apprécier la valeur de l'Apport en Nature et (ii) d'apprécier l'équité du rapport d'échange conformément aux recommandations de l'AMF. Le rapport du commissaire aux apports a été mis à la disposition des actionnaires de la Société dans les conditions prévues par le Code de commerce et est disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com).

- **Engagement de conservation** : Altarea sera tenue (sous certaines exceptions) à un engagement d'inaliénabilité d'une durée de 18 mois sur l'intégralité de ses actions de la Société à compter de la signature du Pacte prévue pour le 16 novembre 2022 à l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS, selon le calendrier indicatif. A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre engagement de conservation de la part d'actionnaires existants de la Société.

⁹ Dans le cas où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE et Altarea, à titre irréductible et réductible, et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital avec DPS.

¹⁰ Cette souscription libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition.

¹¹ Sur la base des 429.252 droits préférentiels de souscription qu'elle détiendrait à l'issue de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature.

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.1. Responsable du Prospectus

Monsieur François Matray, Directeur général de M.R.M.

1.2. Attestation du responsable du Prospectus

« J'atteste que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Le 14 novembre 2022.

Monsieur François Matray, Directeur général de M.R.M

1.3. Rapport d'Expert

Le portefeuille immobilier de la Société fait chaque année l'objet d'une évaluation semestrielle et annuelle par des experts évaluateurs indépendants. Les coordonnées des experts évaluateurs, l'approche méthodologique retenue lors de la mission d'évaluation et la synthèse des dernières expertises sont détaillées au paragraphe 1.2.1 « *Physionomie du patrimoine du Groupe* » du Document d'Enregistrement Universel et à la section 2.1. « *Renseignements concernant l'activité de M.R.M* » de l'Amendement.

En outre, par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris, Monsieur Stéphane Dahan, demeurant 21 rue de Téhéran, 75008 Paris a été nommé en qualité de commissaire aux apports en vue (i) d'apprécier la valeur de l'Apport en Nature et (ii) d'apprécier l'équité du rapport d'échange conformément aux recommandations de l'AMF. Le rapport du commissaire aux apports a été mis à la disposition des actionnaires de la Société dans les conditions prévues par le Code de commerce et est disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com).

1.4. Informations provenant de tiers

Sans objet.

1.5. Approbation de l'autorité compétente

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve ce Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de ce Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les Actions Nouvelles.

2. FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son secteur d'activité sont décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel (p. 29 à 38). La Société considère que les facteurs de risque présentés au sein du Document d'Enregistrement Universel sont à jour à la date du Prospectus. Toutefois, l'attention des actionnaires est attirée sur le fait que la liste des risques figurant dans le Document d'Enregistrement Universel n'est pas exhaustive, et que d'autres risques non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus peuvent exister.

En complément de ces facteurs de risque, les facteurs de risque liés aux valeurs mobilières faisant l'objet du Prospectus sont détaillés ci-après. Pour répondre aux exigences du règlement (UE) 2017/1129, seuls les risques importants et spécifiques aux Actions Nouvelles devant être émises et admises à la négociation sont présentés dans la présente section.

Dans chaque catégorie de facteurs de risque ci-après, les risques les plus importants d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de leur probabilité de survenance sont indiqués en premier.

Les actionnaires existants subiront une dilution de leur participation dans le capital social de la Société du fait de l'Augmentation de Capital en Nature et, s'ils choisissent de ne pas y participer, de l'Augmentation de Capital avec DPS

Dans la mesure où les actionnaires existants ne pourront pas participer à l'Augmentation de Capital en Nature, leurs détentions en capital et en droit de vote de la Société seront diminuées, étant précisé que cette dilution serait accrue s'ils ne souscrivaient pas à l'Augmentation de Capital avec DPS.

A titre indicatif, un actionnaire existant détenant 1 % du capital social de la Société avant la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS, verrait sa participation réduite à 0,68 % dans l'hypothèse où il ne souscrirait pas à l'Augmentation de Capital avec DPS.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription de la Société, et s'il se développe, il pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité

Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 22 novembre 2022 au 28 novembre inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 24 novembre 2022 au 30 novembre 2022 inclus. L'admission des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris sera demandée. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera pendant cette période.

Par ailleurs, si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société.

Risque de liquidité des actions de la Société lié à la faiblesse du flottant

Au regard de la répartition du capital à la date du Prospectus et compte tenu du niveau des engagements de souscription de SCOR SE et d'Altarea, l'Augmentation de Capital en Nature et l'Augmentation de Capital avec DPS pourraient avoir pour effet de réduire la liquidité des actions de la Société ainsi que le niveau de flottant qui pourrait être ramené d'environ 40 % à environ 27 % du capital de la Société dans le cas où l'intégralité des actions nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE (à titre irréductible et réductible) et d'Altarea (à titre

irréductible), et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait, si bien qu'aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que les actionnaires souhaitant céder leurs actions pourraient trouver systématiquement de contrepartie sur le marché.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et rester en-dessous du prix de souscription des Actions Nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription et valorisées à l'ANR EPRA NRV au 30 juin 2022

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription et pendant la période de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles.

En effet, sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 11 novembre 2022 (jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF), soit 25,75 euros, le prix de souscription des Actions Nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription fait apparaître une surcote faciale de 23,17 euros. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société augmentera au-dessus dudit prix de souscription. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des Actions Nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Au regard de la répartition du capital et des droits de vote de la Société à l'issue de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS, la vente d'un nombre significatif d'actions de la Société pourrait intervenir, ou une telle vente pourrait être anticipée par le marché

La vente d'actions de la Société ou l'anticipation que cette vente pourrait intervenir pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription des actions pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société.

La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions. Le cours de bourse de l'action de la Société pourrait être durablement affecté et son financement par le marché pourrait s'avérer plus difficile à moyen/ long terme.

La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourrait fluctuer significativement

Bien que ce risque lié à la volatilité et à la liquidité des actions ne soit pas spécifique aux valeurs mobilières de la Société, il est rappelé que les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société pourraient fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document d'Enregistrement Universel faisant partie du Prospectus.

Les titres cotés sur Euronext Paris ont connu une volatilité importante qui a eu un impact négatif sur le prix de marché des titres et qui peut être sans rapport avec la performance économique ou les perspectives des entreprises auxquelles les titres se rapportent. Les marchés financiers sont affectés par de nombreux facteurs, tels que l'offre et la demande de titres, les conditions économiques et politiques générales, les évolutions ou les prévisions relatives aux taux d'intérêt et aux taux d'inflation, les fluctuations monétaires, les prix des matières premières, les évolutions de la perception des

investisseurs et les évènements exceptionnels (tels que la pandémie de Covid-19 des attentats terroristes ou des catastrophes naturelles). Chacun de ces facteurs pourrait influencer le prix de marché des actions de la Société.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, à la date du Prospectus, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant réalisation de l'Augmentation de Capital avec DPS objet de la Note d'opération, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois suivant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF.

3.2. Capitaux propres et endettement

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux orientations de l'ESMA (European Securities and Markets Authority) de mars 2021 (ESMA32-382-1138, paragraphes 166-189), le tableau ci-dessous présente la situation non-auditée des capitaux propres consolidés de la Société et de l'endettement financier net consolidé au 30 septembre 2022 établis selon le référentiel IFRS, d'une part, et ajustée pour refléter la réalisation de l'Opération d'Acquisition comme si celle-ci était intervenue au 30 septembre 2022, d'autre part :

	Au 30 septembre 2022 (non audités)	Ajustée de l'Opération d'Acquisition
Capitaux Propres et endettement (en millions d'euros)		
Total des dettes courantes	1,0	1,7
Cautionnées	-	
Garanties ^(a)	0,4	0,8
Non garanties / Non cautionnées	0,6	1,0
Total des dettes non courantes	76,5	120,8
Cautionnées	-	
Garanties ^(a)	75,3	118,8
Non garanties / Non cautionnées	1,2	1,9
Capitaux propres part du groupe	93,5	142,6
Capital et prime d'émission	69,6	112,7
Réserves	23,4	29,4
Autres réserves (hors résultat de la période)	0,5	0,5
TOTAL	171	265,1
Analyse de l'endettement financier net (en millions d'euros)		
A - Trésorerie	8,0	7,8
B - Equivalents de trésorerie	0,0	0,0
C - Autres actifs financiers courants	-	-
D - Liquidités (A+B+C)	8,0	7,8
E - Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires, mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes)	0,9	1,6
F- Fraction courante des dettes financières non courantes	0,1	0,1
G - Endettement financier courant (E+F)	1,0	1,7
H - Endettement financier courant net (G-D)	(7,1)	(6,1)
I - Endettement financier non courant (à l'exclusion de la fraction courante et des instruments obligataires)	75,3	117,3
J -Instrument de dette	-	-
K - Fournisseurs et autres créiteurs non courants	1,2 ^(b)	3,5 ^(c)
L - Endettement financier non courant (I+J+K)	76,5	120,8
M - Endettement financier total (H+L)	69,5	114,7

(a) Les dettes courantes et non courantes sont garanties par des hypothèques de premier rang sur les immeubles détenus par les filiales de la Société ainsi que par le nantissement des actions desdites filiales.

- (b) *Il s'agit principalement des dépôts de garantie versés par les locataires du Groupe, dont les baux ont une date d'échéance supérieure à un an.*
- (c) *Il s'agit principalement des dépôts de garantie versés par les locataires du Groupe, dont les baux ont une date d'échéance supérieure à un an, et de la prime payable à plus d'un an d'un instrument de couverture de taux (cap à prime étalée).*

L'augmentation de 49,1 millions d'euros du montant total des capitaux propres part du groupe entre le 30 septembre 2021 (soit 93,5 millions d'euros) et le 30 septembre 2022 sur une base ajustée de l'Opération d'Acquisition (soit 142,6 millions d'euros) correspond à une augmentation du capital social et de la prime d'émission à hauteur de 49,9 millions d'euros liés aux deux augmentations de capital (21 millions d'euros pour l'Augmentation de Capital en Nature et 28,9 millions d'euros pour l'Augmentation de Capital avec DPS) diminuée de 0,9 millions d'euros pour les frais d'opération et de 6 millions d'euros pour la dotation de la réserve légale.

L'augmentation de 44,3 millions d'euros du montant de l'endettement financier non courant entre le 30 septembre 2021 (soit 76,5 millions d'euros) et le 30 septembre 2022 sur une base ajustée de l'Opération d'Acquisition (soit 120,8 millions d'euros) correspond au Financement Bancaire souscrit pour l'Opération d'Acquisition (soit 42 millions d'euros) et au coût de son instrument de couverture (soit 2,3 millions d'euros).

Il est précisé que les ajustements réalisés en lien avec l'Opération d'Acquisition sont conformes aux Informations Financières Pro Forma Non Auditées incluse dans la section 3.3 de l'Amendement.

Au 30 septembre 2022 et à la date du Prospectus, le montant des dettes indirectes et éventuelles de la Société n'a pas évolué de manière significative par rapport aux engagements hors bilan présentés à la note 8 des comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2022 ; par ailleurs, à la date du Prospectus, la Société dispose encore de 5,5 millions d'euros sur l'enveloppe de 6,4 millions d'euros de la ligne de crédit mise en place en décembre 2021 auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire, et destinée à financer de nouveaux investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur que recèle encore le patrimoine de la Société, mais aussi des investissements soutenant ses objectifs en matière environnementale.

A la date du Prospectus, à la connaissance de la Société, aucune modification importante venant affecter le niveau de l'endettement et des capitaux propres présentés ci-dessus n'est intervenue depuis le 30 septembre 2022.

3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun intérêt y compris conflictuel d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires pouvant influencer sensiblement l'Augmentation de Capital avec DPS.

Il est toutefois rappelé que SCOR SE et Altarea, sur la base d'un prix de souscription de 48,92 euros par Action Nouvelle, se sont engagées à souscrire, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, respectivement, à hauteur de 24.943.182,84 euros¹² (prime d'émission incluse) à titre irréductible et réductible, et de 3.990.893,60 euros (prime d'émission incluse)¹³ à titre irréductible, soit un montant total de 28.934.076,44 euros (prime d'émission incluse) couvrant ainsi l'intégralité de l'Augmentation de Capital avec DPS.

¹² Cette souscription sera libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition.

¹³ Sur la base des 429.252 droits préférentiels de souscription qu'elle détiendrait à l'issue de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature.

A l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature, un pacte d'actionnaires non concertant relatif à la Société d'une durée initiale de 10 ans, sera conclu entre Altarea et SCOR SE (le « **Pacte** ») aux termes duquel (i) Altarea pourra proposer la désignation d'un administrateur au Conseil d'administration de la Société tant qu'elle détiendra au moins 15 % de son capital social (ce seuil pouvant être réduit jusqu'à 12 % dans certaines conditions ; étant précisé par ailleurs que ce membre ne disposera d'aucun droit de veto contractuel et siègera au Comité d'investissement du Conseil, lequel sera créé à l'occasion de l'adoption par le Conseil d'administration de son nouveau règlement intérieur¹⁴), et sera tenue (sous certaines exceptions) à un engagement d'inaliénabilité d'une durée de 18 mois sur l'intégralité de sa participation, et (iii) SCOR SE pourra proposer la désignation de trois administrateurs parmi lesquels figurera le Président du Conseil d'administration (chacun d'Altarea et SCOR SE s'engageant à voter en faveur du candidat proposé par l'autre partie). Au titre dudit pacte, Altarea et SCOR SE n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit

3.4.1. Contexte des émissions

Poursuivant sa stratégie de diversification et de développement de ses actifs, la Société a, le 28 juillet 2022, conclu un protocole d'accord avec les sociétés Altarea, SCOR S.E., Retail Flins, Retail Ollioules, Foncière Altarea, Ata Ollioules 1 et Alta Ollioules 2, portant sur l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux (les « **Actifs Cédés** ») pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus) (le « **Protocole d'Accord** »).

Cette opération d'acquisition (l'« **Opération d'Acquisition** ») aboutira à une augmentation d'environ 50% de la valeur du patrimoine de la Société. Situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var), ces deux actifs - tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour - sont des centres de référence dans leur zone de chalandise. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur.

L'Opération d'Acquisition sera financée par (i) un emprunt bancaire de 42 millions d'euros souscrit par la Société auprès d'un pool bancaire le 9 novembre 2022 (le « **Financement Bancaire** »), (ii) une avance en compte courant de SCOR S.E. d'un montant de 25 millions d'euros conclue le 4 novembre 2022 (l'« **Avance en Compte Courant** ») et (iii) la trésorerie disponible de la Société. Elle se déroulera en trois étapes présentées ci-après :

1. Apports et cessions par le groupe Altarea au groupe M.R.M. des Actifs Cédés

L'acquisition des Actifs Cédés sera réalisée par :

- (i) voie d'apports en nature mixtes par Altarea de deux actifs immobiliers au bénéfice de Retail Flins et Retail Ollioules, deux filiales nouvellement constituées et intégralement détenues par la Société (l'« **Apport Altarea** ») ; et
- (ii) voie de cessions par Foncière Altarea de l'intégralité des actions de deux filiales du groupe Altarea (Alta Ollioules 1 SAS et Alta Ollioules 2 SAS) au bénéfice de Retail Ollioules¹⁵ (ensemble la « **Cession Foncière Altarea** »).

¹⁴ Les règles relatives au Comité d'investissement, notamment sa mission, sa composition et son fonctionnement figurent au paragraphe 1.4.6 au sein de la section 2.1 de l'Amendement.

¹⁵ Il est précisé que les immeubles détenus par les sociétés Alta Ollioules 1 et Alta Ollioules 2 sont distincts de l'immeuble situé à Ollioules et faisant l'objet de l'apport en nature mixte par Altarea.

L'acquisition des Actifs Cédés sera rémunérée :

- (i) s'agissant de l'Apport Altarea:
 - en actions nouvelles émises au bénéfice d'Altarea :
 - par Retail Flins pour un montant total de 12.579.880 euros (correspondant à 1.257.988 euros de valeur nominale et 11.321.892 euros de prime d'apport) ; et
 - par Retail Ollioules pour un montant total de 8.420.120 euros (correspondant à 842.012 euros de valeur nominale et 7.578.108 euros de prime d'apport),
 - en numéraire pour un montant total de 58.116.829 euros payé sous forme de soultes par Retail Flins et Retail Ollioules ; et
- (ii) s'agissant de la Cession Foncière Altarea, en numéraire pour un montant total de 5.750.620 euros.

2. Apport par Altarea de sa participation dans chacune des sociétés Retail Flins et Retail Ollioules à M.R.M.

A l'issue des opérations visées ci-dessus dont la réalisation est prévue le 16 novembre 2022 selon le calendrier indicatif, et sous réserve de leur réalisation, Altarea apportera à la Société, le même jour, par voie d'apport en nature, l'intégralité de ses actions Retail Flins et Retail Ollioules reçues en rémunération de l'Apport Altarea (l'« **Apport en Nature** ») dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société réservée à Altarea d'un montant total de 21.000.000 euros (correspondant à 8.585.040 euros de valeur nominale et 12.414.960 euros de prime d'apport) (l'« **Augmentation de Capital en Nature** »). Le prix de souscription unitaire de l'Augmentation de Capital en Nature sera égal à celui de l'Augmentation de Capital avec DPS et correspondra à l'ANR EPRA NRV de la Société au 30 juin 2022, soit 48,92 euros.

L'Apport en Nature et l'Augmentation de Capital en Nature seront soumis à la réalisation de plusieurs conditions suspensives, notamment l'approbation des actionnaires de la Société lors de l'Assemblée Générale du 16 novembre 2022.

Au terme de l'Augmentation de Capital en Nature, dont le règlement-livraison est prévu pour le 18 novembre 2022 selon le calendrier indicatif, Altarea détiendrait 429.252 actions nouvelles de la Société représentant environ 16,4 %, et SCOR SE plus de 50 % du capital social et des droits de vote de la Société.

Il est précisé que, dans le cadre de l'Augmentation de Capital en Nature, ni l'offre ni l'admission des actions nouvelles sur Euronext Paris ne feront l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

3. Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de M.R.M (objet du Prospectus).

A l'occasion de l'Assemblée Générale, il sera donc également proposé aux actionnaires de la Société, sous réserve de l'approbation de l'Apport en Nature et de l'Augmentation de Capital en Nature, de voter en faveur d'une délégation de compétence au Conseil d'administration pour réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum, prime d'émission incluse, de 28.934.076,44 euros, par émission d'un nombre maximum de 591.457 Actions 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 Nouvelle, objet du Prospectus.

Il est précisé que, conformément aux termes du Protocole d'Accord, SCOR SE s'est engagée à voter en faveur des résolutions relatives à l'Apport en nature, à l'Augmentation de Capital en Nature et à l'Augmentation de Capital avec DPS lors de l'Assemblée Générale.

A la date d'approbation du Prospectus, la réalisation de l'Opération d'Acquisition reste soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives (les « **Conditions Suspensives** »), notamment :

- la réalisation de l'Apport Altarea ;
- la réalisation de la Cession Foncière Altarea ;
- la mise à disposition du Financement Bancaire ;
- l'adoption par l'Assemblée Générale de toutes les résolutions nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération d'Acquisition ; et
- l'absence d'évènement ayant un effet significatif défavorable sur les Actifs Cédés.

3.4.2. Utilisation du produit

Le produit brut de l'Augmentation de Capital avec DPS s'élève à un montant total de 28.934.076,44 euros.

Il est précisé, à titre indicatif, que le produit brut du règlement en espèces du prix de souscription de l'Augmentation de Capital avec DPS s'élève à un montant total de 3.990.893,60 euros, la souscription de SCOR SE étant, quant à elle, libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition¹⁶.

Le produit net du règlement en espèces du prix de souscription de l'Augmentation de Capital avec DPS est estimé à 3.442.893,60 euros et sera utilisé en totalité pour financer les dépenses d'activité courante et de fonctionnement de la Société.

4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ REGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS

4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Les 591.457 actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS (les « **Actions Nouvelles** ») seront des actions ordinaires, de même catégorie que les actions existantes de la Société (ISIN FR00140085W6) qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français.

Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

¹⁶ Dans le cas où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE et Altarea, à titre irréductible et réductible, et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital avec DPS.

Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN.

- **Libellé pour les actions** : M.R.M
- **Code ISIN** : FR00140085W6
- **Mnémonique** : MRM
- **Lieu de cotation** : Euronext Paris
- **Compartiment** : C
- **Secteur d'activité ICB** : Immobiliers
- **Classification ICB** : 35102045
- **IEJ** : 96950047J5JOCUPMHI30

4.2. Droit applicable et tribunaux compétents

Les Actions Nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix du souscripteur.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de CIC Market Solutions (6, avenue de Provence 75009 Paris, France), mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de CIC Market Solutions (6, avenue de Provence 75009 Paris, France), mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Actions Nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

4.4. Devise d'émission

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euro.

4.5. Droits attachés aux Actions Nouvelles admises à la négociation

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après.

4.5.1. Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de la Société

Droit à dividendes

Les Actions Nouvelles émises donneront droit aux dividendes.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce). Le Conseil d'administration a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition (article R. 232-17 du Code de commerce).

A la date du Prospectus, les statuts de la Société ne prévoient pas que l'assemblée générale dispose de la faculté d'accorder à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société, conformément aux articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce.

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L. 232-13 du Code de commerce).

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir la section 4.11.2 de la Note d'Opération).

La politique de distribution de dividendes est conforme aux règles liées au statut de SIIC. En particulier, 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation, et 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Pour rappel, l'assemblée générale de la Société du 9 juin 2022 a autorisé, dans sa quatrième résolution, une distribution aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2021. Ce montant comprend une distribution de dividende pour 1,13 euro par action et une distribution de primes

pour 0,67 euro par action.

Répartition statutaire du bénéfice

Selon l'article 18 des statuts de la Société, sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint le minimum obligatoire.

Sur l'excédent disponible, l'assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration ou du Directoire selon le mode d'administration adopté, peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenables de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'assemblée générale entre les actionnaires à titre de dividende complémentaire.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ; et
- (ii) dont la situation ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes, rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « **Prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **Actionnaire à Prélèvement** »)

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées à l'article 8 ou, en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue au deuxième alinéa de l'article 16 dans les délais requis, tout actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividendes de la société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

4.5.2. Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce).

Il est rappelé que l'assemblée générale de la Société du 29 mai 2019 a décidé la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire

En application de l'article L. 225-110 du Code de commerce, lorsque les actions font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

4.5.3. Franchissements de seuils légaux et statutaires

Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, un nombre d'actions représentant plus de l'un quelconque des seuils légaux visés à l'article L. 233-7 du Code de Commerce, est tenue de déclarer tout franchissement de ces seuils dans les délais, conditions et selon les modalités prévues par les articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce.

En cas d'inobservation de l'obligation de déclaration prévue ci-dessus, l'actionnaire pourra être, dans les conditions et limites définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, privé du droit de vote afférent aux actions dépassant le seuil considéré. Cette sanction est indépendante de celle qui peut être prononcée par décision judiciaire sur demande du président, d'un actionnaire ou de l'AMF.

En outre, en application de l'article 8 des statuts de la Société, toute personne physique ou morale qui viendrait à franchir, à la hausse ou à la baisse, un seuil de détention de capital ou de droits de vote dans la Société égal à 2,5 % ou à un multiple de ce seuil (soit les seuils de détention de 2,5 %, 5 %, 7,5 %, etc ...) doit obligatoirement déclarer à la Société, dans les 15 jours de ce franchissement de seuil, le nombre d'actions qu'il détient. Cette obligation cesse de s'appliquer au-delà du seuil de 32,5 % du capital ou, selon le cas, des droits de vote.

En cas d'inobservation de l'obligation de déclaration prévue ci-dessus, l'actionnaire pourra être, dans les conditions et limites définies par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, privé du droit de vote afférent aux actions dépassant le seuil considéré. Cette sanction ne s'applique qu'à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société.

En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10 % des droits à dividendes de la Société, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, devra indiquer dans sa déclaration de franchissement dudit seuil, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

4.5.4. Forme des actions

Les actions, entièrement libérées, sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

4.5.5. Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut

supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 et L. 22-10-51 du Code de commerce).

4.5.6. Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

4.5.7. Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

4.5.8. Identification des détenteurs de titres

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

Lorsqu'un teneur de compte identifie dans la liste qu'il est chargé d'établir, à la suite de la demande prévue ci-dessus, un intermédiaire mentionné au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce inscrit pour le compte d'un ou plusieurs tiers propriétaires, il lui transmet cette demande, sauf opposition expresse de la société émettrice ou de son mandataire lors de la demande. L'intermédiaire inscrit interrogé est tenu de transmettre les informations au teneur de compte, à charge pour ce dernier de les communiquer, selon le cas, à la société émettrice ou son mandataire ou au dépositaire central (L. 228-2 du Code de commerce).

4.5.9. Droits d'information des actionnaires

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication (article L. 225-115 du Code de commerce) :

- 1° Des comptes annuels et de la liste des administrateurs, et des comptes consolidés ;
- 2° Des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes, qui seront soumis à l'assemblée ;
- 3° Le cas échéant, du texte et de l'exposé des motifs des résolutions proposées, ainsi que des renseignements concernant les candidats au Conseil d'administration ;
- 4° Du montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes, des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées ;
- 5° Du montant global, certifié par les commissaires aux comptes des versements effectués en application des 1 et 5 de l'article 238 bis du Code général des impôts ainsi que de la liste des actions nominatives de parrainage, de mécénat.

Avant la réunion de toute assemblée générale, tout actionnaire a le droit d'obtenir communication de la liste des actionnaires (article L. 225-116 du Code de commerce).

Tout actionnaire a le droit, à toute époque, d'obtenir communication des documents visés à l'article L. 225-115 du Code de commerce et concernant les trois derniers exercices, ainsi que des

procès-verbaux et feuilles de présence des assemblées tenues au cours de ces trois derniers exercices (article L. 225-117 du Code de commerce).

4.6. Autorisations

4.6.1. Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société

L'Augmentation de Capital avec DPS sera réalisée sur la base de la troisième résolution qui sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale et qui est reproduite ci-après :

Troisième résolution (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en numéraire par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, sous réserve de l'adoption des première et deuxième résolutions de la présente Assemblée Générale.)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, conformément aux articles L. 22-10-49, L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-132, L. 225-133, et L. 225-134 du Code de commerce, sous réserve de l'adoption des première et deuxième résolutions de la présente Assemblée Générale :

1. **Délègue** 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 onze millions huit cent vingt-neuf mille cent quarante euros (11.829.140 €), par l'émission d'un nombre maximum de cinq cent quatre-vingt-onze mille quatre cent cinquante-sept (591.457) actions ordinaires nouvelles de vingt euros (20 €) de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'émission de vingt-huit euros et quatre-vingt-douze centimes d'euro (28,92 €), soit un prix de souscription de quarante-huit euros et quatre-vingt-douze centimes d'euro (48,92 €) par action ordinaire nouvelle, représentant une augmentation de capital en numéraire d'un montant total maximum (prime d'émission incluse) de vingt-huit millions neuf cent trente-quatre mille soixante-seize euros et quarante-quatre centimes (28.934.076,44 €) ;
2. **Décide** que les actions ordinaires nouvelles émises dans le cadre de la présente résolution devront être libérées intégralement au moment de leur souscription, laquelle pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles ;
3. **Décide** que les actions ordinaires émises dans le cadre de la présente résolution seront créées avec jouissance courante à compter de leur émission et seront complètement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les dispositions statutaires à compter de cette date ;
4. **Décide** que les actionnaires et cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires nouvelles émises en application de la présente délégation. En outre, le Conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires et cessionnaires de droits préférentiels de souscription le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
5. **Décide** que, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration pourra utiliser, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après :
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix ;
 - limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que ce montant atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée ;
6. **Décide** qu'un droit préférentiel de souscription sera attribué à chaque action ordinaire existante et que deux-cent vingt-et-un (221) droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à cinquante (50) actions ordinaires nouvelles de la Société ;
7. **Décide** que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus, à l'effet, sans que cela soit limitatif de :
- a. constater l'adoption des première et deuxième résolutions de la présente Assemblée Générale par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des résolutions de la présente Assemblée Générale ;
 - b. décider de mettre en œuvre la présente délégation ;
 - c. déterminer les modalités de l'émission des actions ordinaires nouvelles ;
 - d. décider l'émission des actions ordinaires nouvelles dans le cadre de la présente délégation ;
 - e. déterminer les dates d'ouverture et de clôture de la période de souscription aux actions ordinaires nouvelles ;
 - f. le cas échéant, répartir dans les conditions prévues dans la présente résolution les titres non souscrits ;
 - g. recueillir auprès des actionnaires et cessionnaires de droits préférentiels de souscription leur souscription aux actions ordinaires nouvelles, laquelle pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles ;
 - h. clore, le cas échéant par anticipation, la période de souscription ou prolonger sa durée ;
 - i. constater la réalisation de l'augmentation de capital qui résulte de l'émission des actions ordinaires nouvelles ;
 - j. conclure toute convention en vue de la réalisation de l'émission prévue à la présente résolution ;
 - k. fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de titres ou d'autres instruments donnant ou pouvant donner accès au capital de la Société ;
 - l. le cas échéant, imputer les frais de l'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
 - m. faire procéder à l'admission aux négociations des actions ordinaires nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Paris, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société ;
 - n. procéder aux formalités de publicité et de dépôt corrélatives à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission des actions ordinaires nouvelles et à la modification corrélative des statuts de la Société ; et
 - o. plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à la réalisation de l'augmentation de capital objet de la présente résolution, à l'émission et à l'admission aux négociations des actions ordinaires nouvelles émises en vertu de la présente délégation

ainsi qu'aux formalités en résultant.

8. **Prend acte** que, conformément à la loi et à la réglementation, le Conseil d'administration rendra compte à la prochaine assemblée générale ordinaire de l'utilisation faite de la délégation conférée en vertu de la présente résolution ;
9. **Décide** que la présente délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence privera d'effet toute délégation de compétence antérieure ayant le même objet.

4.6.2. Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale de la résolution susvisée et en application de l'article L. 22-10-49 du Code de commerce, le Conseil d'administration de la Société (i) décidera la mise en œuvre de l'Augmentation de Capital avec DPS en conformité avec les termes de la résolution et selon le calendrier indicatif et (ii) donnera tous pouvoirs au Directeur général aux fins d'en assurer la bonne réalisation.

4.7. Date prévue d'émission des Actions Nouvelles

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

4.8. Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions Nouvelles.

4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1. Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant

le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11. Fiscalité des dividendes reçus au titre des Actions Nouvelles

La présente section décrit le régime fiscal susceptible de s'appliquer en matière de fiscalité des dividendes versés par la Société à des actionnaires, personnes physiques ou morales, sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales. Elle s'applique aux actionnaires qui détiennent les actions de la Société autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont fondées sur les dispositions légales et réglementaires françaises en vigueur à la date de la présente note et sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par l'interprétation qui en est faite par l'administration fiscale française et la jurisprudence.

En tout état de cause, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société et ne décrivent notamment, ni les conséquences liées au détachement, à l'acquisition, à la cession et à l'exercice du droit préférentiel de souscription, ni, plus généralement, les conséquences liées à la souscription, l'acquisition et la cession des Actions Nouvelles. Ceux-ci sont donc invités à s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

- a) Actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France qui viendraient à détenir des Actions Nouvelles dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors du cadre d'un plan d'épargne en actions (PEA) et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations

Prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu

En application de l'article 117 *quater* du Code Général des Impôts (« **CGI** »), les personnes physiques domiciliées en France sont assujetties, au titre des dividendes qu'elles perçoivent, au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** ») de 30 % consistant en un prélèvement forfaitaire non libératoire d'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 % calculé sur le montant brut des revenus distribués, auquel vont s'ajouter les prélèvements sociaux.

Le prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les dividendes versés par la Société sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des dividendes, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Toutefois, dans les cas où l'établissement payeur des dividendes est établi en France, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 *quater* du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative publiée au Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts (« **BOFiP** ») référencé BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20210706.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement non libératoire de 12,8 %.

Le prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. En application de l'article 117 *quater*, V-al. 2 du CGI, le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré et l'excédent éventuel est restituable.

Cas particulier : prélèvement en cas de versement dans un état ou territoire non-coopératif (« ETNC »)

Indépendamment de la localisation du domicile fiscal du bénéficiaire des dividendes ou de son statut, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les dividendes payés hors de France dans un ETNC, à l'exception des Etats et territoires considérés comme tels en application du 2° du 2 bis de l'article 238-0 A du CGI, font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans cet État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et mise à jour en principe annuellement.

Prélèvements sociaux

Que le prélèvement non libératoire de 12,8 % décrit ci-dessus soit applicable ou non et que le contribuable opte ou non pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, le montant brut des dividendes distribués par la Société est également soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, répartis comme suit :

- La contribution sociale généralisée au taux de 9,2 % ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale, au taux de 0,5 % ;
- Le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

Ces prélèvements sociaux sont effectués de la même manière que le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % précité (aboutissant ainsi à un taux de prélèvement global de 30 %).

Ces prélèvements sociaux sont effectués de la même manière que le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % précité (aboutissant ainsi à un taux de prélèvement global de 30 %).

Ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable lorsque les dividendes sont soumis au PFU. En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible à hauteur de 6,8 % du revenu imposable de l'année de son paiement.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et de paiement du prélèvement de 12,8 % et des prélèvements sociaux qui leur seront applicables.

Impôt sur le revenu

L'imposition définitive des dividendes versés par la Société est liquidée à partir des éléments portés dans la déclaration de revenus souscrite l'année suivant celle de leur perception. Le prélèvement forfaitaire non libératoire prélevé à la source sur les dividendes s'impute alors sur l'impôt sur le revenu. En principe, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8 %. Par conséquent, en pratique, les taux du prélèvement forfaitaire non libératoire et de l'imposition forfaitaire au titre de l'impôt sur le revenu étant alignés, l'imposition des dividendes est intégralement réalisée à la source (au moment du prélèvement forfaitaire non libératoire).

Par exception à ce qui précède, et sur option globale exercée dans la déclaration de revenus, les dividendes peuvent être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (article 200 A, 2 du CGI).

Dans ce cas, les dividendes sont pris en compte dans le revenu global pour leur montant net. Sont alors notamment déductibles des dividendes versés, le cas échéant, un abattement égal à 40 % du montant brut desdits dividendes et une fraction de la CSG y afférente, à hauteur de 6,8 %. Ledit abattement de 40 % ne bénéficie toutefois pas aux dividendes prélevés sur le résultat exonéré attaché au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« **SIIC** ») prévu aux articles 208 C et suivants du CGI.

Il convient de noter que l'option pour le barème progressif est globale et porte donc sur l'ensemble des revenus mobiliers et plus-values entrant dans le champ du PFU. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et est irrévocable.

Les actionnaires de la Société concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière (*y compris notamment le régime applicable aux dividendes au titre de l'impôt sur le revenu, l'opportunité pour le contribuable d'opter ou non pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu et le régime fiscal applicable dans le cas où le contribuable déciderait de se soustraire à l'application de l'imposition forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu*).

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

L'article 223 *sexies* du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à

la fraction supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;

- 4 % à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Pour l'application de ces règles, le revenu fiscal de référence du foyer fiscal est défini conformément aux dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI. Le revenu fiscal de référence visé comprend notamment le montant brut des dividendes perçus par le contribuable concerné (soit avant, le cas échéant, l'application de l'abattement de 40 %).

b) Actionnaires personnes morales dont la résidence fiscale est située en France et passibles de l'impôt sur les sociétés

Les dividendes versés par la Société aux personnes morales résidentes de France et passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumis à cet impôt dans les conditions de droit commun.

Sous certaines conditions tenant notamment à une détention minimale de 5 % du capital de la Société pendant une durée d'au moins deux ans, un actionnaire soumis à l'impôt sur les sociétés peut également bénéficier de l'exonération prévue aux articles 145 et 216 du CGI au titre des dividendes distribués par la Société (moyennant réintégration au résultat imposable de l'actionnaire d'une quote-part forfaitaire égale à 5 % du montant des dividendes reçus – régime dit des sociétés mères et filiales). Pour être éligibles au régime précité, les dividendes doivent être prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au niveau de la Société. Autrement dit, les dividendes prélevés sur un résultat exonéré attaché au régime fiscal des SIIC ne peuvent bénéficier du régime des sociétés mères et filiales tel que prévu par les articles 145 et 216 du CGI et sont ainsi, conformément aux dispositions du i du 6 de l'article 145 du CGI, systématiquement imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Indépendamment de la localisation du siège social du bénéficiaire ou de son statut, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les dividendes payés hors de France dans un ETNC, à l'exception des Etats et territoires considérés comme tels en application du 2° du 2 bis de l'article 238-0 A du CGI, font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et mise à jour en principe annuellement.

c) Autres actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille, qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial ou détenant leurs actions dans un PEA, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

4.11.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société, susceptibles de s'appliquer aux actionnaires (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou

dont le siège social est situé hors de France et (ii) dont la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer auprès de leur conseil fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, et doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence.

En application des articles 119 *bis* et 187 du CGI, les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à :

- 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique ;
- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait imposé, s'il avait son siège en France, dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI (lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif ») tel qu'interprétés par le BOFiP référencé BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325 ; et
- Au taux normal de l'impôt sur les sociétés dans les autres cas, et notamment lorsque le bénéficiaire est une personne morale (25 % pour toutes les entreprises, quel que soit le montant de leur chiffre d'affaires, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022).

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment :

- De l'article 119 *bis*, 2-2° du CGI lequel prévoit que sont exonérés de retenues à la source les organismes de placement collectif de droit étranger (« OPC ») situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et remplissant les conditions suivantes : (a) lever des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs et (b) présenter des caractéristiques similaires à celles de certains OPC de droit français (dans les conditions décrites par le BOFiP référencé BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20211006). Toutefois, lorsque les dividendes distribués sont prélevés sur des bénéfices exonérés en application du régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du CGI, la retenue à la source est prélevée au taux de 15 % ;
- De l'article 119 *ter* du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales ayant leur siège de direction effective dans un État membre de l'Union Européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas considéré, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un Etat tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union Européenne ou de l'Espace économique européen. Ledit actionnaire doit détenir au moins 10 % du capital de la société française distributrice pendant deux ans et remplir toutes les autres conditions visées par cet article, telles qu'interprétées par le BOFiP référencé BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20190703, étant toutefois précisé que (a) ce taux de détention est ramené, sous certaines conditions, à 5 % du capital de la société française distributrice lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient une participation satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source française dans leur Etat de résidence (BOFiP référencé BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607), (b) cette exonération ne peut s'appliquer qu'à la quote-part des dividendes qui ne sont pas prélevés sur des résultats fiscaux exonérés en application du régime fiscal des SIIC

défini à l'article 208 C du CGI et (c) l'article 119 *ter* du CGI ne s'applique pas aux dividendes distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de cet article, n'est pas authentique compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents ;

- De l'article 119 *quinquies* du CGI, dont les dispositions sont commentées par le BOFiP référencé BOI-RPPM-RCM-30-30-20-80-290622, applicable aux actionnaires personnes morales (a) dont le siège social et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus et profits sont situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement et n'étant pas un ETNC au sens de l'article 238-0 A du CGI, sous réserve que la participation de l'actionnaire personne morale dans la Société ne lui permette pas de participer de manière effective à sa gestion ou à son contrôle, (b) dont le résultat fiscal calculé selon les règles de l'Etat ou territoire où est situé son siège ou l'établissement stable est déficitaire et (c) faisant l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce (ou à défaut de l'existence d'une telle procédure, se trouvant dans un état de cessation des paiements et dans une situation où son redressement est manifestement impossible) ; ou
- Des conventions fiscales internationales applicables, le cas échéant.

Par ailleurs, l'article 235 *quater* du CGI prévoit un mécanisme de restitution des retenues à la source prévues à l'article 119 *bis* du CGI pour les sociétés non-résidentes fiscalement déficitaires et remplissant les autres conditions énoncées à l'article 235 *quater* du CGI.

Enfin, l'article 235 *quinquies* du CGI, issu de la loi n° 2021-1900 de finances pour 2022, prévoit, pour les personnes morales ou organismes non-résidents bénéficiaires de revenus de capitaux mobiliers de source française soumis aux retenues à la source prévues au 2 de l'article 119 *bis* du CGI, un mécanisme de restitution des sommes ainsi retenues à la source destiné à prendre en compte les charges supportées pour l'acquisition et la conservation des revenus auxquels ces retenues s'appliquent.

Indépendamment de la localisation du siège social du bénéficiaire ou de son statut, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les dividendes payés hors de France dans un ETNC, à l'exception des Etats et territoires considérés comme tels en application du 2° du 2 *bis* de l'article 238-0 A du CGI, font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et mise à jour annuellement.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC et/ou de pouvoir revendiquer le droit à bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source, ainsi que pour définir les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales, telles que notamment prévues par le BOFiP référencé BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912 et relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, au titre des dividendes distribués par la Société, et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

4.11.3. Taxe sur les transactions financières françaises et droits d'enregistrement

Les actions de la Société pourraient entrer dans le champ d'application de la TTF française prévue à l'article 235 ter ZD du CGI (la « **TTF Française** ») qui s'applique, sous certaines conditions, à l'acquisition à titre onéreux de titres de capital ou assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé français, européen ou étranger, lorsque ces titres sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière excède un milliard d'euros au 1er décembre de l'année précédant celle de l'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ de la TTF Française est publiée chaque année par l'administration fiscale.

Considérant que la Société ne fait pas partie de la liste actualisée par l'administration fiscale au 29 décembre 2021 (BOFiP référencé BOI-ANX-000467-20211229), la TTF Française ne sera pas due pour les cessions intervenant durant l'année civile 2022 ainsi que sur l'émission des Actions Nouvelles.

Par ailleurs, si elle est constatée par un acte, quel que soit le lieu de signature de l'acte (applicable principalement aux opérations dites de « cession de bloc »), et si elle n'est pas soumise à la TTF Française, la cession des actions est soumise aux droits d'enregistrement de 0,1 % conformément aux dispositions du 1° du I de l'article 726 du CGI, sous réserve de l'application d'une exonération.

La TTF Française et les droits d'enregistrement éventuellement dus pourraient augmenter les coûts transactionnels liés aux achats et ventes d'Actions Nouvelles et pourraient réduire la liquidité du marché pour les Actions Nouvelles. Il est conseillé aux détenteurs potentiels des Actions Nouvelles de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Française et des droits d'enregistrement.

4.12. Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE

Sans objet.

4.13. Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)

Sans objet.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1. Conditions de l'offre

L'Augmentation de Capital avec DPS porte sur un nombre maximum de 591.457 Actions Nouvelles.

L'Augmentation de Capital avec DPS sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 50 Actions Nouvelles pour 221 actions existantes d'une valeur nominale de 20 euros chacune, au prix de souscription de 48,92 euros par action (soit une prime d'émission de 28,92 euros) (voir section 5.1.3 de la Note d'Opération).

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée du 21 novembre 2022.

Les droits préférentiels de souscription seront négociables à compter du 22 novembre 2022 jusqu'au 28 novembre 2022, et exerçables à compter du 24 novembre 2022 jusqu'au 30 novembre 2022 selon le calendrier indicatif.

221 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire à 50 Actions Nouvelles de 20 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 30 novembre 2022 à la clôture de la séance de bourse.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les actions issues de l'Augmentation de Capital en Nature donneront droit de participer à l'Augmentation de Capital avec DPS la réalisation du règlement-livraison de l'Augmentation de Capital en Nature devant intervenir le 18 novembre 2022 selon le calendrier indicatif.

5.1.1.1. Préservation des droits des bénéficiaires d'actions gratuites.

Au regard de la valeur théorique nulle du DPS, déterminée sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 11 novembre 2022 (voir la section 5.1.3.2 de la Note d'Opération), et du rapport entre la valeur de l'action avant détachement du DPS et la valeur théorique de l'action ex-droit, les droits des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions de la Société seront préservés sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à un quelconque ajustement, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations de leurs modalités ou plans respectifs.

5.1.2. Montant de l'émission

Le montant maximum de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 28.934.076,44 euros (dont 11.829.140 euros de nominal et 17.104.936,44 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre maximum d'Actions Nouvelles à émettre, soit 591.457 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 48,92 euros (soit 20 euros de valeur nominale et 28,92 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la troisième résolution qui sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration ou le Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil

d'administration pourra utiliser, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après :

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix ; et
- limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que ce montant atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée.

Il est toutefois rappelé que SCOR SE et Altarea, sur la base d'un prix de souscription de 48,92 euros par Action Nouvelle, se sont engagées à souscrire, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, respectivement, à hauteur de 24.943.182,84 euros¹⁷ (prime d'émission incluse) à titre irréductible et réductible, et de 3.990.893,60 euros (prime d'émission incluse)¹⁸ à titre irréductible, soit un montant total de 28.934.076,44 euros (prime d'émission incluse) couvrant ainsi l'intégralité de l'Augmentation de Capital avec DPS.

5.1.3. Période et procédure de souscription

5.1.3.1. Période de souscription

La période de souscription des Actions Nouvelles, par exercice des droits préférentiels de souscription, sera ouverte du 24 novembre 2022 au 30 novembre 2022 inclus selon le calendrier indicatif.

5.1.3.2. Période de négociation des droits préférentiels de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 22 novembre 2022 au 28 novembre 2022 inclus selon le calendrier indicatif.

▪ Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (voir section 5.1 de la Note d'Opération) :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée du 21 novembre 2022 selon le calendrier indicatif ; et
- aux cessionnaires de leur droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription, en ce compris SCOR SE et Altarea, pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 50 Actions Nouvelles pour 221 actions existantes (221 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à 50 Actions Nouvelles au prix de 48,92 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires et/ou cessionnaires de leur droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'Actions

¹⁷ Cette souscription sera libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition.

¹⁸ Sur la base des 429.252 droits préférentiels de souscription qu'elle détiendrait à l'issue de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature.

Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leur droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque Action Nouvelle.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit du 22 novembre 2022 au 28 novembre 2022 inclus selon le calendrier indicatif.

▪ **Souscription à titre réductible**

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires et/ou les cessionnaires de leur droits préférentiels de souscription, en ce compris, le cas échéant, SCOR SE et Altarea, pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Actions Nouvelles.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir section 5.1.9 de la Note d'Opération).

▪ **Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action M.R.M ex-droit**

Sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 11 novembre 2022 (jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF), soit 25,75 euros :

- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription est considérée comme nulle ; et
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 25,75 euros.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du DPS pendant sa période de négociation ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des surcotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

5.1.3.3. Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 24 novembre 2022 et le 30 novembre 2022 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir section 5.1.8 de la Note d'Opération).

En cas de cession du droit préférentiel de souscription détaché d'une action existante, le cédant s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription, soit le 30 novembre 2022 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

5.1.3.4. Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions soit directement, soit par une personne agissant en son propre nom, mais pour le compte de la Société.

Les droits préférentiels de souscription détachés des 2.768 actions auto-détenues de la Société, soit 0,13 % du capital social à la date du Prospectus, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

5.1.3.5. Calendrier indicatif

14 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Approbation de l'AMF sur le Prospectus ▪ Mise à disposition du Prospectus sur le site internet de la Société et de l'AMF ▪ Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant (i) l'approbation du Prospectus et sa mise à disposition et (ii) décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de capital avec DPS
16 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réunion de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer, notamment, sur : <ul style="list-style-type: none"> - l'approbation de l'Apport en Nature par Altarea (termes, évaluation et rémunération) ; - le lancement de l'Augmentation de Capital en Nature, la réalisation définitive de l'Apport en Nature et la constatation de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature ; - la délégation de compétence au Conseil d'administration pour mettre en œuvre l'Augmentation de capital avec DPS.
18 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement-livraison des actions nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital en Nature ▪ Réunion du Conseil d'administration afin d'utiliser la délégation de compétence accordée par l'Assemblée Générale relative à l'Augmentation de capital avec DPS ▪ Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant le lancement de l'Augmentation de Capital avec DPS ▪ Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Augmentation de Capital avec DPS annonçant la cotation des DPS

21 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Journée comptable à l'issue de laquelle les personnes enregistrées comptablement se verront attribuer des DPS
22 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Détachement des DPS ▪ Ouverture de la période de négociation des DPS sur Euronext Paris
24 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ouverture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS
28 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clôture de la période de négociation des DPS
30 novembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clôture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS
5 décembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Décisions du Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, de répartir les souscriptions à titre réductible entre les actionnaires ▪ Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant le résultat de la souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS ▪ Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS
7 décembre 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Décisions du Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, de constater la souscription des Actions Nouvelles et donc la réalisation définitive de l'Augmentation de capital avec DPS par la création et l'émission des Actions Nouvelles ▪ Règlement-livraison des Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS ▪ Admission sur Euronext Paris des Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital avec DPS

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre

Sans objet.

5.1.5. Réduction des souscriptions à titre réductible

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires de droits préférentiels de souscription, en ce compris SCOR SE et Altarea, pourront souscrire à titre irréductible à raison de 50 Actions Nouvelles pour 221 actions existantes (221 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à 50 Actions Nouvelles au prix de 48,92 euros par action) (voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription, en ce compris SCOR SE et Altarea, pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux sections 5.1.3 et 5.1.6 de

la Note d'Opération.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 50 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 221 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération).

5.1.7. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 30 novembre 2022 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 30 novembre 2022 à midi auprès de CIC Market Solutions.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CIC Market Solutions, qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec DPS.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

5.1.9. Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée à la section 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site Internet de la Société, soit le 5 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'Actions Nouvelles émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération).

5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération.

5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre

5.2.1.1. Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles à émettre est réservée aux titulaires de droits préférentiels de souscription (titulaires initiaux ne les ayant pas intégralement cédés et cessionnaires de droits préférentiels de souscription) dans les conditions décrites dans la section 5.1.3 de la Note d'Opération.

5.2.1.2. Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

5.2.1.3. Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations de la présente section.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'Augmentation de Capital avec DPS, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

Les sections « *Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France)* », « *Restrictions concernant le Royaume-Uni* », « *Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique* », et « *Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon* » ci-dessous ont pour unique objet de présenter un aperçu des réglementations susceptibles d'être applicables, respectivement, dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, et au Japon.

- a) Restrictions concernant les États membres de l'Espace Economique Européen (autres que la France)

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen, autres que la France, (les « **États**

Membres »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États Membres.

Par conséquent, les Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription peuvent être offertes dans les États Membres uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus ;
- (ii) à moins de 150, personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus) par Etat Membre ; ou
- (iii) dans tous les autres cas où la publication par la Société d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions du Règlement Prospectus.

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus ne requiert la publication d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 du Règlement Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 23 du Règlement Prospectus. Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription* » dans un État Membre donné signifie toute communication, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, (ii) l'expression « *Règlement Prospectus* » désigne le règlement 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, et abrogeant la Directive Prospectus 2003/71/CE.

Ces restrictions concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction applicable dans les États Membres.

b) Restrictions complémentaires concernant les Etats-Unis d'Amérique

Les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens de la loi sur les valeurs mobilières des Etats-Unis d'Amérique (*U.S. Securities Act of 1933*, tel que modifié, désigné ci-après le « *U.S. Securities Act* »). Les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription ne peuvent être offertes, vendues ou livrées, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du *U.S. Securities Act*, sauf en vertu d'une exemption ou au titre d'une opération non soumise au *U.S. Securities Act* et à toute loi et règlement applicable localement. En conséquence, aux Etats-Unis d'Amérique, les investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire aux Actions Nouvelles ou exercer les droits préférentiels de souscription.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque souscripteur d'Action Nouvelle ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en exerçant ses droits préférentiels de souscription, qu'il souscrit les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S du *U.S. Securities Act*.

Aucune autorité de marché aux États-Unis (que cela soit l'*U.S. Securities and Exchange Commission* ou toute autre autorité fédérale ou locale américaine) n'a visé la présente offre ou le Prospectus, et toute déclaration contraire pourrait être constitutive d'une infraction aux États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, l'offre n'est pas faite aux États-Unis d'Amérique et ce document ne constitue pas une offre de valeurs mobilières, ou une quelconque sollicitation d'achat aux États-Unis d'Amérique.

Ni la Société ni les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, une offre de vente ou une vente d'Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

Si une personne située aux États-Unis d'Amérique venait à obtenir un exemplaire du Prospectus, celle-ci devrait ne pas en tenir compte.

c) Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni

S'agissant du Royaume-Uni, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription de la Société rendant nécessaire la publication d'un prospectus au Royaume-Uni.

Par conséquent, les Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription peuvent être offertes au Royaume-Uni uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus (intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu de loi sur l'accord de retrait de l'Union Européenne de 2018 (l' « **EUWA** »)) ;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA) au Royaume-Uni ; ou
- à tout moment dans toute autre circonstance relevant de la section 86 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « **FSMA** »),

et à condition qu'aucune des offres d'Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription visées aux paragraphes ci-dessus ne requière la publication d'un prospectus en application de la section 85 du FSMA ou d'un supplément en application de l'article 23 du Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription* » au Royaume-Uni signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou souscrire ces valeurs mobilières et (ii) l'expression « **Règlement Prospectus** » désigne le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA).

En outre, le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (*Financial Promotion*) Order 2005 (« **Ordre** ») ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés ou toute autre personne visée par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription sont destinées uniquement à des Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une des informations qu'il contient pour procéder à un investissement ou à une activité d'investissement.

Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

d) Restrictions complémentaires concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne pourront être offertes, vendus acquis ou exercés au Canada, en Australie et au Japon.

5.2.2. Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Sur la base d'un prix de souscription de 48,92 euros par Action Nouvelle,

- SCOR SE s'est engagée à souscrire, à titre irréductible à hauteur de 14.474.351,76 euros (prime d'émission incluse) sur la base de ses 1.307.781 DPS, et à titre réductible à hauteur de 10.468.831,08 euros (prime d'émission incluse), soit un montant total de 24.943.182,84 euros¹⁹ (prime d'émission incluse) ; et
- Altarea s'est engagée à souscrire, à titre irréductible, à hauteur de 3.990.893,60 euros (prime d'émission incluse), sur la base des 429.252 DPS qu'elle détiendrait à l'issue de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital en Nature, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives.

A la date d'approbation du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'intention d'autres actionnaires ou membres de ses organes d'administration ou de direction quant à leur participation à l'Augmentation de Capital avec DPS.

5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires initiaux de droits préférentiels de souscription ne les ayant pas intégralement cédés ainsi que les cessionnaires de ces droits qui les auront exercés dans les conditions de la section 5.1.3 ci-dessus sont assurés (sous réserve de la section 5.4.3 de la Note d'Opération), de souscrire, sans possibilité de réduction, 50 Actions Nouvelles de 20 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 48,92 euros, par lot de 221 droits préférentiels de souscription exercés.

¹⁹ Cette souscription sera libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris (voir les sections 5.1.3 et 5.1.9 de la Note d'Opération).

5.2.4. Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la section 5.1.3 ci-dessus seront informés de leur allocation par leurs intermédiaires financiers.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir la section 5.1.9 de la Note d'Opération).

5.3. Etablissement des prix

5.3.1. Prix de souscription

Le prix de souscription est de 48,92 euros par action, dont 20 euros de valeur nominale par action et 28,92 euros de prime d'émission par action.

Lors de la souscription, le prix de 48,92 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré soit en espèces, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir la section 5.1.3 de la Note d'Opération) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.3.2. Procédure de publication du prix de l'offre

Sans objet.

5.3.3. Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription

Sans objet.

5.3.4. Disparité du prix

Sans objet, sous réserve 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 (voir la section 3.2.5 « *Capital Potentiel* » de l'Amendement).

5.4. Placement et prise ferme

5.4.1. Etablissement – Prestataire de services d'investissement

Sans objet.

5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CIC Market Solutions (6, avenue de Provence 75009 Paris, France), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec DPS.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par CIC Market Solutions (6, avenue de Provence 75009 Paris, France).

5.4.3. Garantie - Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation

5.4.3.1. Garantie - Engagement d'exercice

L'Augmentation de Capital avec DPS est réalisée sans syndicat bancaire, elle ne fait donc l'objet d'aucune garantie par un syndicat bancaire, ni d'aucune prise ferme ou garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

5.4.3.2. Engagement d'abstention de la Société

Sans objet.

5.4.3.3. Engagements de conservation d'actionnaires existants

Altarea sera tenue (sous certaines exceptions) à un engagement d'inaliénabilité d'une durée de 18 mois sur l'intégralité de ses actions de la Société à compter de la signature du Pacte prévue pour le 16 novembre 2022 à l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS, selon le calendrier indicatif.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre engagement de conservation de la part d'actionnaires existants de la Société.

5.4.4. Date de signature du contrat de garantie

Sans objet.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1. Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 22 novembre 2022 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 28 novembre inclus selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR001400DN87.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 22 novembre 2022 selon le calendrier indicatif.

Les Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec DPS feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR00140085W6.

6.2. Place de cotation

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (Compartiment C).

6.3. Offres simultanées d'actions de la Société

Le 16 novembre 2022, préalablement à l'Augmentation de Capital avec DPS, il est prévu qu'Altarea apporte 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 sera réservée d'un montant total de 21.000.000 euros (correspondant à 8.585.040 euros de valeur nominale et 12.414.960 euros de prime d'apport) (voir la section 3.4.1 de la Note d'Opération).

Le prix de souscription unitaire de l'Augmentation de Capital en Nature sera égal à celui de l'Augmentation de Capital avec DPS et correspondra à l'ANR EPRA NRV de la Société au 30 juin 2022, soit 48,92 euros.

L'Augmentation de Capital en Nature donnera lieu à la création de 429.252 actions nouvelles de la Société, lesquelles seront des actions ordinaires, de même catégorie que les actions existantes de la Société (ISIN FR00140085W6) qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français.

Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 18 novembre 2022 selon le calendrier indicatif.

Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN.

6.4. Contrat de liquidité

La Société a conclu le 7 janvier 2014 un contrat de liquidité avec Invest Securities, mis à jour le 28 février 2020, conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI),

lequel sera provisoirement suspendu à compter du 15 novembre après bourse et jusqu'au règlement livraison de l'Augmentation de Capital avec DPS devant intervenir le 7 décembre 2022 selon le calendrier indicatif.

6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché

Sans objet.

6.6. Surallocation et rallonge

Sans objet.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Sans objet (sous réserve de la section 5.1.3.4 « *Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société* » de la Note d'Opération).

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Produits et charges relatifs à l'Augmentation de Capital avec DPS

Le produit brut correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles.

Le produit net estimé correspond au produit brut de l'Augmentation de Capital avec DPS diminué des dépenses estimées.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission, seront les suivants quel que soit le taux de souscription à l'Augmentation de Capital avec DPS :

- Produit brut de l'Augmentation de Capital avec DPS : 28.934.076,44 euros ;
- Estimation des dépenses liées à l'Augmentation de Capital avec DPS : 548.000 euros;

Il est précisé, à titre indicatif, que le produit brut du règlement en espèces du prix de souscription de l'Augmentation de Capital avec DPS s'élève à un montant total de 3.990.893,60 euros, la souscription de SCOR SE étant, quant à elle, libérée par voie de compensation avec la créance d'Avance en Compte Courant d'un montant de 25 millions d'euros dont la mise à la disposition de la Société est intervenue le 9 novembre 2022 afin d'assurer le financement de l'Opération d'Acquisition²⁰.

Le produit net du règlement en espèces du prix de souscription de l'Augmentation de Capital avec DPS est donc estimé à 3.442.893,60 euros et sera utilisé en totalité pour financer les dépenses d'activité courante et de fonctionnement de la Société.

²⁰ Dans le cas où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE et Altarea, à titre irréductible et réductible, et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital avec DPS.

9. DILUTION

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

A titre indicatif, 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 l'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 l'Augmentation de Capital en Nature	44,85	44,68
Après 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	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.*

9.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, 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 l'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 l'Augmentation de Capital en Nature	0,84	0,83
Après 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	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.

9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société

A la date d'approbation du Prospectus, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽³⁾
SCOR SE ⁽¹⁾	1.307.781	59,85	1.307.781	59,93
Auto-détention ⁽²⁾	2.768	0,13	-	-
Public	874.439	40,02	874.439	40,07
TOTAL	2.184.988	100	2.182.220	100

⁽¹⁾ SCOR SE, actionnaire de contrôle de la Société, est une société européenne au capital de 1.412.831.041,68 euros située 5, avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽²⁾ Actions auto-détenues au 31 octobre 2022 dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

⁽³⁾ Pourcentage des droits de vote réels (hors auto-détention).

Répartition du capital après réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽⁴⁾
SCOR SE ⁽¹⁾	1.307.781	50,03	1.307.781	50,08
Altarea ⁽²⁾	429.252	16,42	429.252	16,44
Auto-détention ⁽³⁾	2.768	0,11	-	-
Public	874.439	33,45	874.439	33,48
TOTAL	2.614.240	100	2.611.472	100

⁽¹⁾ SCOR SE, actionnaire de contrôle de la Société, est une société européenne au capital de 1.412.831.041,68 euros située 5, avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽²⁾ Altarea est une société en commandite par actions au capital de 311.349.463,42 euros située 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽³⁾ Actions auto-détenues au 31 octobre 2022 dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

⁽⁴⁾ Pourcentage des droits de vote réels (hors auto-détention).

Répartition du capital après réalisation de l'Augmentation de Capital en Nature et de l'Augmentation de Capital avec DPS dans le cas où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription de SCOR SE (à titre irréductible et réductible) et d'Altarea (à titre irréductible), et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital avec DPS :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽⁴⁾
SCOR SE ⁽¹⁾	1.817.658	56,70	1.817.658	56,75
Altarea ⁽²⁾	510.832	15,94	510.832	15,95

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote ⁽⁴⁾
Auto-détention ⁽³⁾	2.768	0,09	-	-
Public	874.439	27,27	874.439	27,30
TOTAL	3.205.697	100	3.202.929	100

⁽¹⁾ SCOR SE, actionnaire de contrôle de la Société, est une société européenne au capital de 1.412.831.041,68 euros située 5, avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽²⁾ Altarea est une société en commandite par actions au capital de 311.349.463,42 euros située 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris et dont les actions sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

⁽³⁾ Actions auto-détenues au 31 octobre 2022 dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

⁽⁴⁾ Pourcentage des droits de vote réels (hors auto-détention).

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

Sans objet.

10.2. Autres informations vérifiées par les Commissaires aux comptes

Sans objet.