

Cette Offre et le présent Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers.

PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ



INITIÉE PAR LA SOCIÉTÉ



PRESENTÉE PAR



PROJET DE NOTE D'INFORMATION ÉTABLI PAR LA SOCIÉTÉ SCOR SE

PRIX DE L'OFFRE :

35,42 euros par action MRM

DUREE DE L'OFFRE :

Dix (10) jours de négociation

Le calendrier de l'offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** ») sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») conformément aux dispositions de son règlement général.



Le présent projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») a été établi et déposé auprès de l'AMF le 9 octobre 2024, conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16 et 231-18 de son règlement général.

AVIS IMPORTANT

Conformément aux dispositions de l'article L. 433-4 II du Code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF (le « **RGAMF** »), dans le cas où, à l'issue de l'Offre, le nombre d'actions MRM non présentées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de la société MRM (à l'exception des actions auto-détenues par MRM) ne représenterait pas plus de 10 % du capital et des droits de vote de MRM, SCOR SE a l'intention de demander à l'AMF la mise en œuvre, au plus tard dans un délai de trois (3) mois à l'issue de la clôture de l'Offre, d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions MRM non présentées à l'Offre (autres que les actions auto-détenues par MRM), moyennant une indemnisation unitaire égale au prix de l'Offre par action MRM, nette de tous frais.

Le Projet de Note d'Information doit être lu conjointement avec tous les autres documents publiés en relation avec l'Offre. Notamment, conformément à l'article 231-28 du RGAMF, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de SCOR SE sera mise à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

Le Projet de Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de MRM (www.mrminvest.com), et de SCOR SE (www.scor.com), et peut être obtenu sans frais auprès de :

SCOR SE
5, avenue Kleber
75016 Paris
France

Natixis
7, promenade Germaine Sablon
75013 Paris
France

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. Présentation de l'Offre	6
1.1 Contexte et motifs de l'Offre.....	7
1.1.1 Contexte de l'Offre	7
1.1.1.1 <i>Présentation de l'Initiateur</i>	7
1.1.1.2 <i>Présentation de la Société</i>	8
1.1.2 Motifs de l'Offre.....	9
1.1.3 Répartition du capital social et des droits de vote de la Société	9
1.1.3.1 <i>Capital social de la Société</i>	9
1.1.3.2 <i>Composition de l'actionariat de la Société</i>	9
1.1.3.3 <i>Titres et droits donnant accès au capital autres que les Actions</i>	10
1.1.3.4 <i>Acquisition d'Actions par l'Initiateur au cours des douze derniers mois</i>	10
1.1.3.5 <i>Engagements d'apport à l'Offre</i>	10
1.2 Intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir	10
1.2.1 Intentions relatives à la politique industrielle, commerciale et financière	10
1.2.2 Intentions en matière d'emploi	10
1.2.3 Intentions en matière de gouvernance de la Société	11
1.2.4 Intérêts de l'opération pour l'Initiateur, la Société et ses actionnaires	11
1.2.5 Intentions en matière de réorganisation juridique (en ce compris de fusion).....	12
1.2.6 Synergies – Gains économiques	12
1.2.7 Intentions concernant la politique de dividendes.....	12
1.2.8 Intentions en matière de Retrait Obligatoire.....	12
1.3 Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre.....	13
2. Caractéristiques de l'Offre.....	13
2.1 Termes de l'Offre	13
2.2 Ajustement des termes de l'Offre	14
2.3 Nombre et nature des titres visés par l'Offre.....	15
2.3.1 Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites	15
2.3.2 Mécanisme indemnitaire au profit des bénéficiaires d'Actions Gratuites.....	16
2.4 Intervention de l'Initiateur sur le marché pendant la période d'Offre	16
2.5 Autorisations réglementaires	16
2.6 Procédure d'apport à l'Offre	16
2.7 Calendrier indicatif de l'Offre	17

2.8	Coûts et financement de l'Offre	19
2.8.1	Coût de l'Offre.....	19
2.8.2	Financement de l'Offre.....	19
2.8.3	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires.....	19
2.8.4	Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	19
2.9	Régime fiscal de l'Offre	20
2.9.1	Actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ne réalisant pas d'opérations boursières à titre habituel dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations et ne détenant pas leurs Actions dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale ou d'actionnariat salarié	21
2.9.1.1	<i>Régime de droit commun</i>	21
2.9.1.1.1	Impôt sur le revenu	21
2.9.1.1.2	Prélèvements sociaux.....	22
2.9.1.1.3	Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.....	22
2.9.1.2	<i>Régime spécifique applicable aux actionnaires détenant leurs Actions dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)</i>	23
2.9.2	Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France et assujetties à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun	23
2.9.2.1	<i>Régime de droit commun</i>	23
2.9.2.2	<i>Régime spécial des plus-values à long terme (plus-values de cession de titres de participation)</i>	24
2.9.3	Actionnaires non-résidents fiscaux français	24
2.9.4	Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent	26
2.9.5	Droits d'enregistrement	26
2.9.6	Taxe sur les transactions financières.....	26
3.	Éléments d'appréciation du Prix de l'Offre	26
3.1	Informations préliminaires	27
3.1.1.	Termes de l'Offre.....	27
3.1.2.	Nombre d'Actions retenu.....	27
3.1.3.	Sources d'information.....	27
3.2	Méthodologie.....	27
3.2.1.	Méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'Offre.....	28
3.2.1.1	<i>A titre principal</i>	28
3.2.1.2	<i>A titre indicatif</i>	28
3.2.2.	Méthodes écartées pour l'appréciation du prix de l'Offre	28
3.3	Méthodes retenues à titre principal.....	29

3.3.1.	Approche par référence à l'actif net réévalué « Net Tangible Assets » aux normes EPRA.....	29
3.4	Méthodes retenues à titres indicatif.....	29
3.4.1.	Transactions récentes sur le capital.....	29
3.4.1.1	<i>Augmentation de capital (décembre 2022)</i>	30
3.4.1.2	<i>Acquisition de Bloc (septembre 2024)</i>	30
3.4.2.	Approche par référence aux cours de bourse historiques	30
3.4.3.	Objectifs de cours des analystes financiers.....	31
3.4.4.	Approche par référence aux transactions comparables.....	32
3.4.5.	Approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables	33
3.5	Synthèse des éléments d'appréciation de l'Offre	35
4.	Modalités de mise à disposition des informations relatives à l'Initiateur	35
5.	Personnes responsables du contenu du Projet de Note d'Information.....	35
5.1	Pour l'Initiateur.....	35
5.2	Pour l'Établissement Présentateur	35

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des dispositions des articles 233-1, 1° et suivants du RGAMF, la société SCOR SE, société européenne dont le siège social est situé 5, avenue Kléber 75016 Paris (France), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 562 033 357 (« **SCOR SE** » ou l'« **Initiateur** »), offre de manière irrévocable aux actionnaires de M.R.M., société anonyme au capital de 64.190.640 euros divisé en 3.209.532 actions ordinaires, d'une valeur nominale de vingt (20) euros chacune, toutes de même catégorie (les « **Actions** »), dont le siège social est situé 5, avenue Kléber 75016 Paris (France), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 544 502 206 et dont les Actions sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR00140085W6, mnémorique MRM (« **MRM** » ou la « **Société** »), d'acquérir en numéraire, au prix de 35,42 euros par Action (le « **Prix de l'Offre** »), la totalité des Actions qui ne seraient pas déjà détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information (sous réserve de l'exception ci-dessous), dans le cadre d'une offre publique d'achat simplifiée volontaire (l'« **Offre** »), qui pourrait être suivie, si les conditions en sont réunies, d'une procédure de retrait obligatoire conformément aux dispositions des articles 237-1 à 237-10 du RGAMF.

A la date du Projet de Note d'Information, l'Initiateur détient 2.326.240 Actions représentant 72,48 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société¹.

Conformément à l'article 231-6 du RGAMF, l'Offre porte sur la totalité des Actions non détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur, seul ou de concert, à la date du projet d'Offre.

L'Offre porte sur un nombre total maximum de 874.945 Actions représentant 874.945 droits de vote (soit environ 27,26 % du capital et 27,26 % des droits de vote théoriques de la Société), déterminé comme suit :

Actions existantes	3.209.532
<i>moins</i> Actions détenues par l'Initiateur	2.326.240
<i>moins</i> Actions auto-détenues par la Société au 31 juillet 2024	8.347
Total des Actions visées par l'Offre	874.945

Par ailleurs, les Actions Gratuites (telles que définies en Section 2.3.1) attribuées par le conseil d'administration de la Société qui représentent, à la connaissance de l'Initiateur, à la date des présentes, un nombre égal à 4.955 actions MRM à émettre (représentant environ 0,15 % du capital de la Société), ne sont pas visées par l'Offre dès lors que ces actions ne seront définitivement acquises et livrées aux bénéficiaires que postérieurement à la clôture de l'Offre.

L'Initiateur proposera aux attributaires d'Actions Gratuites non disponibles de bénéficier, sous certaines conditions, d'un mécanisme indemnitaire décrit en Section 2.3.2.

À la connaissance de l'Initiateur, hormis les Actions et les Actions Gratuites, il n'existe pas de titre de capital ou autre instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

L'Offre revêt un caractère volontaire et sera réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 1° et suivants du RGAMF. Elle sera ouverte pendant une période de dix (10) jours de négociation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 433-4 II du Code monétaire et financier et des articles

¹ Sur la base d'un capital composé de 3.209.532 Actions représentant 3.209.532 droits de vote théoriques au 31 août 2024, conformément aux dispositions de l'article 223-11 du RGAMF.

237-1 et suivants du RGAMF, dans le cas où, à l'issue de l'Offre, le nombre d'Actions non présentées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de la Société (autres que les Actions auto-détenues) ne représenterait pas plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, l'Initiateur a l'intention de demander la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les Actions non présentées à l'Offre (autres que les Actions auto-détenues) (le « **Retrait Obligatoire** »).

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du RGAMF, l'Offre est présentée, pour le compte de l'Initiateur, par Natixis (« **Natixis** » ou l'« **Établissement Présentateur** ») qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du RGAMF.

1.1 Contexte et motifs de l'Offre

1.1.1 Contexte de l'Offre

1.1.1.1 Présentation de l'Initiateur

L'Initiateur est la société européenne tête du groupe SCOR créé en 1970 qui s'est progressivement imposé comme l'un des plus grands réassureurs mondiaux représenté à travers 35 bureaux dans le monde et comptant environ 5.200 clients dans près de 160 pays. Le groupe SCOR a notamment enregistré en 2023 19,4 milliards d'euros de primes, 812 millions d'euros de résultats nets, un ratio de solvabilité de 209 %, et 4,7 milliards d'euros de fonds propres.

Le modèle de développement du groupe SCOR s'articule autour de trois activités : *Property & Casualty* (Dommages & Risques divers), *Life & Health*, et *Investments*.

Les actions de l'Initiateur sont admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A) sous le code ISIN FR0010411983 et sur le SIX Swiss Exchange de Zurich depuis le 8 août 2007. À la date du Projet de Note d'Information, les actions de l'Initiateur sont incluses notamment dans les indices de référence boursiers suivants : SBF 120, CAC Mid 60, Euronext France Next 40 EW, Euronext France Social et MSCI Europe.

Au 31 décembre 2023, les actionnaires de l'Initiateur étaient majoritairement institutionnels. Ils représentaient 81,8 % du capital de l'Initiateur et viennent principalement de France (39,3 %), du reste de l'Europe (34,9 %), des États-Unis (22,3 %), et du reste du monde (3,5 %). La structure de détention capitalistique de l'Initiateur était ainsi la suivante au 31 décembre 2023 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote ²
BNP Paribas Cardif	9.023.568	5,02 %	5,03 %
Norges Bank	8.971.126	4,99 %	5,00 %
ACM Vie S.A.	9.363.508	5,21 %	5,22 %
Actions auto-détenues ³	373.886	0,21 %	0,00 %
Salariés ⁴	10.507.957	5,84 %	5,86 %
Mandataires sociaux dirigeants	1.901	0,00 %	0,00 %
Autres	141.560.674	78,73 %	78,90 %
Total	179.802.620	100,00 %	100,00 %

Plus d'informations sur l'Initiateur sont disponibles sur son site Internet : www.scor.com.

1.1.1.2 Présentation de la Société

La Société est une société anonyme à conseil d'administration de droit français dont les Actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment C) sous le code ISIN FR00140085W6. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobilières cotées (« **SIIC** ») à effet au 1^{er} janvier 2008. L'Acquisition de Bloc (telle que définie en Section 1.1.2 ci-après) par l'Initiateur entraînera la sortie de la Société du régime SIIC.

Avant la réorientation de son activité vers celle d'une foncière en 2007, la Société était initialement une société *holding* cotée à la tête d'un groupe organisé autour de trois pôles d'activités : la fabrication et la vente de produits en velours, la conception et la distribution de vêtements au Mexique, et la production et la vente de câbles et de tubes plastiques.

Depuis 2007, la stratégie de la Société a été de recentrer son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce avec la cession graduelle de ses actifs de bureaux. L'année 2013 a été notamment marquée par une recapitalisation de la Société *via* une prise de participation majoritaire de l'Initiateur au capital.

En 2022, la Société a acquis auprès d'Altearea deux centres commerciaux situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var) pour 90,4 millions d'euros droits inclus, financés notamment par des augmentations de capital d'un total 50 millions d'euros souscrites par l'Initiateur et Altearea.

La Société détient aujourd'hui un patrimoine immobilier composé d'actifs de commerce dans plusieurs régions de France. À ce titre, la Société et ses filiales mettent en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, alliant rendement et appréciation en capital. Le groupe MRM détient un portefeuille comportant des biens stabilisés et des biens faisant l'objet d'un plan de valorisation.

La croissance du groupe MRM repose sur le développement des revenus locatifs par l'amélioration du taux d'occupation des immeubles et la baisse des charges immobilières, la valorisation des immeubles et sur la combinaison du développement interne et de la croissance externe.

À fin 2023, MRM employait six (6) salariés et son patrimoine au 30 juin 2024 était valorisé à 234,9 millions d'euros pour un endettement financier de 118,3 millions d'euros.

À la date des présentes, l'Initiateur est l'actionnaire majoritaire de la Société dont il détient 72,48 % du

² Le pourcentage des droits de vote est déterminé sur la base du nombre total d'actions, hors actions auto-détenues.

³ Incluant les actions auto-détenues, à l'exclusion de titres assimilés sur le fondement de l'article L. 233-9 I 4° du Code de commerce tels que des options d'achat d'actions.

⁴ Nombre global d'actions détenues par les salariés (y compris ceux au titre de plans d'attribution gratuite d'actions mis en place avant l'entrée en vigueur de la loi 2015-990 du 6 août 2015).

capital correspondant à 72,67 % des droits de vote exerçables.

Plus d'informations sur la Société sont disponibles sur son site Internet : www.mrminvest.com.

1.1.2 Motifs de l'Offre

Le 26 septembre 2024, l'Initiateur et Altarea ont conclu un accord relatif à l'acquisition par l'Initiateur de l'intégralité des 510.852 actions de la Société détenues par Altarea représentant environ 15,92% du capital et des droits de vote de la Société (l'« **Acquisition de Bloc** »). L'Acquisition de Bloc, dont les termes sont précisés en Section 1.1.3.4, a été réalisée le 30 septembre 2024.

L'Initiateur souhaitant offrir une liquidité aux autres actionnaires minoritaires de la Société, l'Offre est lancée de manière volontaire par l'Initiateur dans l'objectif d'acquérir le solde des Actions non-encore détenues par lui et de retirer la Société de la cote. Dans l'hypothèse où les Actions non présentées à l'Offre et détenues par les actionnaires minoritaires (autres que les Actions auto-détenues) ne représenteraient pas plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, l'Initiateur a l'intention de demander à l'AMF la mise en œuvre de la procédure de Retrait Obligatoire décrite en Section 1.2.7.

L'Offre a pour objet de simplifier l'actionnariat et la gouvernance de la Société et de renforcer son efficacité opérationnelle, tout en laissant à l'Initiateur davantage de latitude dans la gestion des actifs du portefeuille (investissements, arbitrages, etc.) au regard de sa stratégie pour la classe d'actifs (immobilier en général, et immobilier de commerce en particulier). A terme, en cas de mise en œuvre du Retrait Obligatoire, l'Initiateur pourrait, le cas échéant, envisager une réorganisation juridique et opérationnelle afin d'intégrer MRM au sein des filiales de l'Initiateur ayant également des activités de détention d'actifs immobiliers.

Par ailleurs, compte tenu de la structure actuelle de l'actionnariat de la Société et du faible volume d'échanges, la cotation présente peu d'utilité pour la Société qui n'a pas fait appel au marché depuis fin 2022 et dont le titre n'est suivi que par un seul analyste financier, Invest Securities.

L'Initiateur a ainsi mandaté l'Établissement Présentateur, qui a procédé à une évaluation des Actions dont une synthèse est reproduite en Section 3.

L'intérêt de l'Offre pour l'Initiateur, la Société, ses actionnaires et ses salariés est plus amplement détaillé en Section 1.2.

1.1.3 Répartition du capital social et des droits de vote de la Société

1.1.3.1 Capital social de la Société

À la connaissance de l'Initiateur, à la date du Projet de Note d'Information, le capital social de la Société s'élève à 64.190.640 euros, divisé en 3.209.532 actions ordinaires, d'une valeur nominale de vingt (20) euros chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

1.1.3.2 Composition de l'actionnariat de la Société

À la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information, la répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'Actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
SCOR SE	2.326.240	72,48 %	2.326.240	72,48 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail	108.662	3,39 %	108.662	3,39 %
Auto-détention	8.347	0,26 %	8.347	0,26 %
Flottant	766.283	23,88 %	766.283	23,88 %
TOTAL	3.209.532	100 %	3.209.532	100 %

À la connaissance de l'Initiateur, 8.347 Actions étaient auto-détenues par la Société au 31 juillet 2024.

1.1.3.3 Titres et droits donnant accès au capital autres que les Actions

À la date du Projet de Note d'Information, à la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société autre que les Actions et les Actions Gratuites.

1.1.3.4 Acquisition d'Actions par l'Initiateur au cours des douze derniers mois

Le 26 septembre 2024, l'Initiateur et Altarea ont conclu un accord relatif à l'Acquisition de Bloc. Cette Acquisition de Bloc de gré à gré a été réalisée au prix de 30,0 euros par action et le transfert de la propriété desdites actions au profit de l'Initiateur est intervenu le 30 septembre 2024.

Concomitamment à la signature du contrat relatif à l'Acquisition de Bloc susvisé, Altarea a démissionné de ses fonctions d'administrateur de la Société.

Le pacte d'actionnaires non concertant relatif à la Société conclu entre l'Initiateur et Altarea en présence de la Société le 16 novembre 2022 pour une durée initiale de (10) ans a pris fin de manière anticipée de plein droit à la suite de la réalisation de l'Acquisition de Bloc.

1.1.3.5 Engagements d'apport à l'Offre

L'Initiateur n'a pas connaissance d'engagement d'apport d'Actions à l'Offre à la date du Projet de Note d'Information.

1.2 Intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir

1.2.1 Intentions relatives à la politique industrielle, commerciale et financière

L'Initiateur a l'intention de poursuivre les activités de la Société et de ses filiales, dans le sens où le portefeuille d'actifs continuera à être opéré dans la continuité de la stratégie actuellement mise en œuvre en matière de valorisation et de rotation du patrimoine.

L'Initiateur bénéficiera néanmoins d'une liberté accrue en matière de gestion du patrimoine (investissements, arbitrages, etc.) et prendra plus facilement en compte sa stratégie globale pour l'immobilier en tant que classe d'actifs (la Société ne constituant à ce jour qu'une partie mineure de son exposition sectorielle) et l'immobilier de commerce en particulier.

1.2.2 Intentions en matière d'emploi

L'Offre s'inscrit dans une démarche de poursuite de l'exploitation du patrimoine de la Société. Sa mise en œuvre et, le cas échéant, la mise en œuvre du Retrait Obligatoire, ne devraient pas avoir d'incidence

sur les effectifs et la politique salariale. En particulier, il n'est pas prévu que l'Offre entraîne de suppression de postes parmi les effectifs de la Société qui emploie, à la connaissance de l'Initiateur, six (6) salariés à la date du Projet de Note d'Information.

L'objectif de l'Initiateur est de continuer à s'appuyer sur les compétences et l'expérience des équipes et dirigeants en place afin de poursuivre la bonne gestion du patrimoine de la Société et de ses filiales.

1.2.3 Intentions en matière de gouvernance de la Société

A la date du Projet de Note d'Information, le Conseil d'administration de la Société est composé de cinq (5) membres :

- Monsieur Louis Bourrousse (Président du Conseil d'administration) ;
- SCOR SE (administrateur), représentée par son représentant permanent, Madame Carole de Rozières ;
- Monsieur Thierry Lacaze (administrateur indépendant) ;
- Madame Valérie Ohannessian (administrateur indépendant) ; et
- Madame Karine Trébaticky (administrateur).

La direction générale est assurée par Monsieur Damien Chiaffi depuis le 5 juin 2024.

La composition du Conseil d'administration et de l'équipe dirigeante de la Société pourrait être amenée à évoluer selon les résultats de l'Offre.

1.2.4 Intérêts de l'opération pour l'Initiateur, la Société et ses actionnaires

Pour l'Initiateur, comme plus amplement décrit en Section 1.1.2, l'Offre répond à la volonté du groupe SCOR de reprendre en direct la gestion du patrimoine exploité par la Société, tout en poursuivant la stratégie actuelle de valorisation du patrimoine et d'arbitrage, dans un contexte de marché caractérisé par des taux d'intérêts élevés, une pression concurrentielle accrue et un environnement macro-économique incertain.

Pour la Société, l'Offre, si elle est suivie du Retrait Obligatoire et d'une radiation des Actions de la cote, permettra de ne plus être soumise aux contraintes inhérentes à l'admission des titres de la Société sur un marché réglementé (contraintes administratives, responsabilité accrue pour les dirigeants, coûts significatifs). Il est en effet apparu qu'à date, ces contraintes sont telles qu'elles ne justifient plus le maintien d'une cotation de la Société dans un contexte où celle-ci ne se finance plus sur les marchés et qu'elle ne possède pas la taille critique pour opérer de manière efficiente sur son secteur d'activité.

Pour les actionnaires minoritaires de la Société, l'Initiateur leur offre l'opportunité d'obtenir une liquidité immédiate et organisée sur l'intégralité de leurs Actions, à des conditions permettant de valoriser de manière équitable et attractive leurs Actions. Le Prix de l'Offre de 35,42 euros par Action proposé par l'Initiateur présente des primes significatives sur le cours de bourse, à savoir :

- une prime de 143 % par rapport au dernier cours de clôture avant l'annonce de l'Offre (26 septembre 2024) ;
- une prime de 133 % par rapport à la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes des soixante (60) derniers jours de bourse non affectés ;

- une prime de 113 % par rapport à la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes des cent-vingt (120) derniers jours de bourse non affectés ; et
- une prime de 107 % par rapport à la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes des cent-quatre-vingt (180) derniers jours de bourse non affectés.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre, en ce compris les niveaux de primes offertes dans le cadre de l'Offre, sont présentés de manière détaillée en Section 3. Le caractère équitable des conditions financières de l'Offre et, le cas échéant, du Retrait Obligatoire fera l'objet d'une attestation d'équité établie par l'expert indépendant ; cette attestation sera reproduite en intégralité dans le projet de note en réponse qui sera publié par la Société (le « **Projet de Note en Réponse** »).

1.2.5 Intentions en matière de réorganisation juridique (en ce compris de fusion)

En cas de mise en œuvre d'un Retrait Obligatoire, l'Initiateur pourrait envisager une réorganisation juridique et opérationnelle afin d'intégrer la Société et ses filiales au sein des filiales de l'Initiateur ayant également des activités de détention d'actifs immobiliers.

Dès lors que l'Initiateur (i) a franchi le seuil de détention de 60% en capital ou en droit de vote à la suite de l'Acquisition de Bloc, et (ii) n'a pas l'intention de repasser sous ce seuil en cas de non-atteinte du seuil de Retrait Obligatoire à la suite de l'Offre tel qu'indiqué en Section 1.2.8, la Société ne sera plus soumise au régime SIIC à compter du prochain exercice social et deviendrait dès lors, tant qu'elle perdure en tant que forme juridique, soumise à l'impôt sur les sociétés.

Il est anticipé que la sortie du régime SIIC ne génère pas de coûts significatifs en matière fiscale.

1.2.6 Synergies – Gains économiques

Dans l'hypothèse de la mise en œuvre du Retrait Obligatoire, la Société bénéficiera de l'économie des coûts de cotation qui serait consécutive à la radiation des Actions du marché Euronext Paris.

Par ailleurs, l'Initiateur anticipe que toute réorganisation juridique susceptible d'être envisagée en vue de l'intégration de la Société au sein des filiales de l'Initiateur ayant également des activités de détention d'actifs immobiliers permettrait une économie de charges courantes.

1.2.7 Intentions concernant la politique de dividendes

Une sortie du statut SIIC et une soumission de ses résultats à l'impôt sur les sociétés diminueront mécaniquement la capacité de distribution de la Société. La Société disposera en revanche de davantage de flexibilité en s'affranchissant de l'obligation de distribuer 95% de ses bénéfices et 60% de ses plus-values de cession.

L'évolution de la politique de dividendes sera décidée par les organes sociaux de la Société conformément aux lois applicables et à ses statuts, en fonction notamment de sa capacité distributive.

1.2.8 Intentions en matière de Retrait Obligatoire

En application des articles L. 433-4 II du Code monétaire et financier et 237-1 et suivants du RGAMF, l'Initiateur demandera à l'AMF, dans un délai de trois (3) mois à compter de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de Retrait Obligatoire dans le cas où les Actions non présentées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de la Société (autres que les Actions auto-détenues) ne représenteraient pas plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le Retrait Obligatoire sera effectué moyennant une indemnisation unitaire égale au Prix de l'Offre, nette

de tout frais. La mise en œuvre de cette procédure entraînera la radiation automatique des Actions d'Euronext Paris.

À l'issue du Retrait Obligatoire, l'Initiateur déposera le montant correspondant à l'indemnisation des Actions non présentées à l'Offre, net de tous frais, sur un compte bloqué ouvert à cet effet auprès du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL - Middle Office Emetteurs - 6 avenue de Provence - 75009 Paris, désigné en qualité d'agent centralisateur des opérations d'indemnisation en espèces du Retrait Obligatoire. Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, sur présentation des attestations de solde délivrées par Euroclear France, créditera les établissements dépositaires teneurs de comptes du montant de l'indemnisation, à charge pour ces derniers de créditer les comptes des détenteurs des Actions de l'indemnité leur revenant.

Conformément à l'article 237-8 du RGAMF, les fonds non affectés correspondant à l'indemnisation des Actions dont les ayants droits sont restés inconnus seront conservés selon le cas par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ou par le dépositaire teneur de compte concerné pendant une durée de dix (10) ans à compter de la date du Retrait Obligatoire et versés à la Caisse des dépôts et consignations à l'expiration de ce délai. Ces fonds seront à la disposition des ayants droit sous réserve de la prescription trentenaire au bénéfice de l'Etat.

Le rapport de l'expert indépendant, le cabinet Ledouble représenté par Madame Agnès Piniot et Monsieur Romain Delafont, désigné par la Société le 27 septembre 2024 conformément aux dispositions des articles 261-1 I 1° et II et 262-1 du RGAMF en vue d'apprécier le caractère équitable des conditions de l'Offre, y compris dans la perspective d'un éventuel Retrait Obligatoire, figurera dans le Projet de Note en Réponse qui sera préparé par la Société.

Le cas échéant, l'Initiateur informera le public du Retrait Obligatoire par la publication d'un communiqué en application de l'article 237-3 III du RGAMF et d'un avis dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société (article 237-5 du RGAMF).

Dans le cas où, à la suite de l'Offre, l'Initiateur n'est pas en mesure de mettre en œuvre un retrait obligatoire dans les conditions mentionnées ci-dessus, il se réserve le droit de déposer, dans le cadre de la réglementation applicable, une offre publique suivie, le cas échéant, d'un retrait obligatoire portant sur les Actions qu'il ne détient pas, directement ou indirectement, à cette date. Dans ce contexte, l'Initiateur se réserve le droit d'augmenter sa participation dans la Société après la clôture de l'Offre et avant le dépôt d'une nouvelle offre dans le respect de la réglementation applicable.

En tout état de cause, l'Initiateur n'a pas l'intention de repasser sous le seuil de 60% de détention en capital ou en droit de vote, seuil de détention maximal pour conserver le bénéfice du statut SIIC, en cas de non-atteinte du seuil de Retrait Obligatoire à la suite de l'Offre.

1.3 Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre

À la date du Projet de Note d'Information, l'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue. En particulier, il n'existe pas d'engagements d'apport ou de non-apport à l'Offre.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Termes de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du RGAMF, l'Établissement Présentateur, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre et le Projet de Note d'Information auprès de l'AMF le 9 octobre 2024. L'AMF publiera un avis de dépôt relatif au Projet de Note d'Information sur son site Internet (www.amf-france.org).

Conformément à l'article 231-16 du RGAMF, le Projet de Note d'Information tel que déposé auprès de l'AMF est tenu gratuitement à la disposition du public au siège social de l'Initiateur ainsi qu'auprès de l'Établissement Présentateur et a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com).

En outre, un communiqué comportant les principaux éléments du Projet de Note d'Information et précisant les modalités de mise à disposition a été diffusé le 9 octobre 2024.

L'Offre revêt un caractère volontaire et sera réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 1° et suivants du RGAMF.

Conformément aux dispositions de l'article 231-6 du RGAMF, l'Initiateur s'engage irrévocablement auprès des actionnaires de la Société à acquérir, au prix de 35,42 euros par Action, payable intégralement en numéraire, l'intégralité des Actions qui seront apportées à l'Offre pendant la durée de l'Offre, à savoir pendant une période de dix (10) jours de négociation.

Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre conformément aux dispositions de l'article 231-13 du RGAMF.

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF qui publiera, le cas échéant, sur son site Internet (www.amf-france.org), une déclaration de conformité motivée relative au projet d'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. En application des dispositions de l'article 231-23 du RGAMF, la déclaration de conformité emportera visa de la note d'information de l'Initiateur.

La note d'information visée par l'AMF ainsi que les autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront, conformément à l'article 231-28 du RGAMF, déposées auprès de l'AMF et tenues gratuitement à la disposition du public aux sièges sociaux de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur, au plus tard la veille du jour d'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com).

Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du RGAMF, un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition de ces documents par l'Initiateur sera publié au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre et sera mis en ligne sur le site Internet de la Société.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier et Euronext Paris publiera un avis annonçant la teneur ainsi que les modalités et le calendrier de l'Offre.

L'Offre est soumise au droit français. Tout différend ou litige, de quelque nature que ce soit, se rattachant à l'Offre sera porté devant les tribunaux compétents.

2.2 Ajustement des termes de l'Offre

Dans l'hypothèse où, entre la date du Projet de Note d'Information et la date de règlement-livraison de l'Offre (inclue), la Société procéderait sous quelque forme que ce soit à (i) une distribution de dividendes, d'acomptes sur dividendes, de réserves, de primes ou toute autre distribution (en numéraire ou en nature), ou (ii) un remboursement ou une réduction de son capital social et dans les deux cas, dont la date de détachement ou la date de référence à laquelle il faut être actionnaire pour y avoir droit est fixée avant la date de règlement-livraison de l'Offre, le Prix de l'Offre par Action serait ajusté en conséquence, au centime d'euro par action près, pour tenir compte de cette opération.

Tout ajustement du Prix de l'Offre sera soumis à l'approbation préalable de l'AMF et fera l'objet d'une

publication d'un communiqué de presse.

2.3 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

A la date du Projet de Note d'Information, l'Initiateur détient 2.326.240 Actions représentant 72,48 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société⁵.

Conformément à l'article 231-6 du RGAMF, l'Offre porte sur la totalité des Actions en circulation non détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur, seul ou de concert, à l'exception des 8.347 Actions auto-détenues par la Société au 31 juillet 2024 assimilées aux Actions détenues par l'Initiateur en application de l'article L. 233-9 I 2° du Code de commerce.

En conséquence, l'Offre porte sur un nombre total maximum de 874.945 Actions représentant 874.945 droits de vote (soit environ 27,26 % du capital et 27,26 % des droits de vote théoriques de la Société), déterminé comme suit :

Actions existantes	3.209.532
<i>moins</i> Actions détenues par l'Initiateur	2.326.240
<i>moins</i> Actions auto-détenues par la Société au 31 juillet 2024	8.347
Total des Actions visées par l'Offre	874.945

À la connaissance de l'Initiateur, à la date du Projet de Note d'Information, hormis les Actions et les Actions Gratuites, il n'existe pas de titre de capital ou autre instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

2.3.1 **Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites**

À la connaissance de l'Initiateur, à la date du Projet de Note d'Information, la Société a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites en 2022, 2023 et 2024 au profit de certains salariés et mandataires sociaux (les « **Actions Gratuites** »).

Le tableau suivant résume les principales caractéristiques des plans d'attribution d'Actions Gratuites en cours, à la date du Projet de Note d'Information, à la connaissance de l'Initiateur :

	Plan 2024-1	Plan 2023-1	Plan 2022-1
Date d'Assemblée Générale	7 juin 2023	24 juin 2021	24 juin 2021
Date du Conseil d'Administration	4 avril 2024	4 avril 2023	7 avril 2022
Nombre total d'Actions Gratuites attribuées	3.390	3.885	3.752
Date d'acquisition des Actions Gratuites	5 avril 2027	4 avril 2026	7 avril 2025
Date de fin de période de conservation	N.A.	N.A.	N.A.
Conditions de présence et de performance	Oui	Oui	Oui
Nombres d'Actions Gratuites acquises	0	0	0
Nombre cumulé d'Actions Gratuites annulées ou caduques	0	3.303	3.072
Actions Gratuites restantes	3.390	875	690

À la connaissance de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information, un nombre maximum de 4.955 Actions sont susceptibles d'être émises par la Société et livrées aux bénéficiaires concernés au

⁵ Sur la base d'un capital composé de 3.209.532 Actions représentant 3.209.532 droits de vote théoriques au 31 août 2024, conformément aux dispositions de l'article 223-11 du RGAMF.

titre des plans d'attribution d'Actions Gratuites 2022-1, 2023-1 et 2024-1 au terme de leurs périodes d'acquisition respectives.

Dans la mesure où leurs périodes d'acquisition ne sont pas échues et sous réserve des cas d'acquisition et de cessibilité anticipés prévus par la loi, les Actions Gratuites ne sont pas visées par l'Offre et ne pourront en conséquence pas être apportées à l'Offre.

2.3.2 Mécanisme indemnitaire au profit des bénéficiaires d'Actions Gratuites

A la connaissance de l'Initiateur, les Actions Gratuites représentent moins de 0,15% du capital de la Société et bénéficient à moins de dix (10) personnes (les « **Bénéficiaires** »). Toutes les Actions Gratuites sont encore en période d'acquisition et ne pourront en conséquence pas être apportées à l'Offre.

Compte tenu du nombre limité de Bénéficiaires, et dans la mesure où les règlements des plans d'attribution des Actions Gratuites prévoient un mécanisme d'indemnisation en cas d'offre publique d'achat et de retrait obligatoire, l'Initiateur proposera au conseil d'administration de la Société d'approuver qu'une indemnité soit payée par l'Initiateur aux Bénéficiaires en contrepartie de leur renonciation à l'attribution définitive des Actions Gratuites à l'issue de leur période d'acquisition.

Afin d'assurer une pleine égalité de traitement entre les Bénéficiaires et les autres actionnaires minoritaires de la Société, le montant de cette indemnité sera égal au Prix de l'Offre multiplié par le nombre d'Actions Gratuites que chaque Bénéficiaire pourrait se voir attribuer définitivement à l'issue de leur période d'acquisition.

Le coût total de cette indemnité pour l'Initiateur serait de 175.506,10 euros, étant précisé que cette indemnité serait imposable auprès des Bénéficiaires dans les conditions de droit commun (traitements et salaires) et ne bénéficierait pas du régime de faveur applicable aux actions gratuites.

Cette indemnité serait payée par l'Initiateur aux dates prévues par les règlements des plans d'attribution y afférents, sous réserve que les Bénéficiaires soient toujours présents au sein des effectifs de la Société à ces dates.

2.4 Intervention de l'Initiateur sur le marché pendant la période d'Offre

À compter du dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF et jusqu'à l'ouverture de celle-ci, l'Initiateur se réserve la possibilité d'acquérir des Actions conformément aux dispositions des articles 231-38 et 231-39 du RGAMF, dans les limites visées à l'article 231-38 IV du RGAMF, correspondant au maximum à 30 % des Actions visées par l'Offre, soit un maximum de 262.483 Actions, au Prix de l'Offre.

Ces acquisitions seront réalisées par Natixis, agissant en qualité de membre acheteur, par l'intermédiaire de son partenaire ODDO BHF SCA, « *adhérent Euroclear n°585* », et seront déclarées à l'AMF et publiées sur le site Internet de l'AMF conformément à la réglementation en vigueur.

2.5 Autorisations réglementaires

L'Offre n'est soumise à l'obtention d'aucune autorisation au titre du contrôle des concentrations ou en matière réglementaire.

2.6 Procédure d'apport à l'Offre

En application des dispositions des articles 233-2 et suivants du RGAMF, l'Offre sera ouverte pendant une période de dix (10) jours de négociation pendant laquelle les actionnaires de la Société pourront apporter leurs Actions à l'Offre. L'attention des actionnaires de la Société est attirée sur le fait que l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants

du RGAMF, elle ne sera pas réouverte à la suite de la publication des résultats définitifs de l'Offre.

Les Actions apportées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit au transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toute Action apportée qui ne répondrait pas à cette condition.

Les actionnaires de la Société qui souhaiteraient apporter leurs Actions à l'Offre devront remettre à l'intermédiaire financier dépositaire de leurs Actions, ou au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL - Middle Office Emetteurs - 6 avenue de Provence - 75009 Paris, assurant la gestion du service titres et du registre nominatif de la Société, pour les actionnaires détenant leurs Actions sous la forme au nominatif pur, un ordre de vente irrévocable, en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, jusqu'à la date limite qui leur sera indiquée par ledit intermédiaire.

Les actionnaires de la Société souhaitant apporter leurs Actions à l'Offre au travers de la procédure d'apport sur le marché devront remettre leur ordre de vente au plus tard le dernier jour de l'Offre. Le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, à savoir deux (2) jours de négociation après chaque exécution. Il est précisé que les frais de négociation qui pourraient être appliqués par l'intermédiaire financier (y compris les frais de courtage et TVA afférents) resteront à la charge de l'actionnaire vendeur.

Natixis, prestataire de services d'investissement habilité en tant que membre de marché par l'intermédiaire de son partenaire Oddo BHF SCA, « *adhérent Euroclear n°585* », se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, des Actions qui seront cédées sur le marché, conformément à la réglementation applicable.

2.7 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et l'ouverture de l'Offre.

Le calendrier de l'Offre envisagé par l'Initiateur figure ci-après, à titre purement indicatif.

Date	Principales étapes de l'Offre
9 octobre 2024	<ul style="list-style-type: none">– Dépôt du projet d'Offre et du Projet de Note d'Information auprès de l'AMF.– Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne du Projet de Note d'Information sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com).– Diffusion du communiqué normé de l'Initiateur relatif au dépôt du Projet de Note d'Information ainsi que de sa mise à disposition.
8 novembre 2024	<ul style="list-style-type: none">– Dépôt du Projet de Note en Réponse de la Société auprès de l'AMF (comprenant l'avis motivé du Conseil d'administration et le rapport de l'expert indépendant).– Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne du Projet de Note en Réponse sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com).

Date	Principales étapes de l'Offre
22 novembre 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="523 232 1398 297">– Diffusion du communiqué normé de la Société relatif au dépôt et à la mise à disposition du Projet de Note en Réponse. <li data-bbox="523 333 1398 398">– Décision de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société. <li data-bbox="523 434 1398 499">– Diffusion par l'Initiateur d'un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de la note d'information visée. <li data-bbox="523 535 1398 674">– Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne de la note en réponse de la Société visée sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com). <li data-bbox="523 710 1398 775">– Diffusion par la Société d'un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de la note en réponse visée. <li data-bbox="523 810 1398 976">– Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne de la note d'information visée de l'Initiateur sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com).
25 novembre 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="523 1016 1398 1216">– Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne du document « <i>Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables</i> » de l'Initiateur sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com). <li data-bbox="523 1252 1398 1384">– Diffusion par l'Initiateur d'un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition du document « <i>Autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables</i> » de l'Initiateur. <li data-bbox="523 1420 1398 1585">– Mise à disposition du public et mise en ligne du document « <i>Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables</i> » de la Société sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) de l'Initiateur (www.scor.com), et de la Société (www.mrminvest.com). <li data-bbox="523 1621 1398 1753">– Diffusion par la Société d'un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société. <li data-bbox="523 1789 1398 1832">– Publication par l'AMF de l'avis d'ouverture de l'Offre. <li data-bbox="523 1868 1398 1933">– Publication par Euronext Paris de l'avis relatif à l'Offre et ses modalités.
26 novembre 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="523 1968 1398 1998">– Ouverture de l'Offre.

Date	Principales étapes de l'Offre
9 décembre 2024	– Clôture de l'Offre.
10 décembre 2024	– Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.
Dans un bref délai à compter de la clôture de l'Offre	– Mise en œuvre du Retrait Obligatoire et radiation des Actions d'Euronext Paris si les conditions sont réunies.

2.8 Coûts et financement de l'Offre

2.8.1 Coût de l'Offre

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, en ce compris les honoraires et frais de ses conseils externes, financiers, juridiques et comptables ainsi que de tous experts et consultants, les frais de publicité et de communication, est estimé à moins de deux millions cinq cent mille euros (hors taxes).

2.8.2 Financement de l'Offre

L'Offre sera financée au moyen des fonds disponibles en trésorerie de l'Initiateur.

2.8.3 Frais de courtage et rémunération des intermédiaires

Aucun frais ne sera remboursé ni aucune commission ne sera versée par l'Initiateur à un actionnaire qui apporterait ses Actions à l'Offre ou à un quelconque intermédiaire ou à une quelconque personne sollicitant l'apport d'Actions à l'Offre.

2.8.4 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre n'a fait l'objet d'aucune demande d'enregistrement ou demande de visa auprès d'une autorité de contrôle des marchés financiers autre que l'AMF et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens.

L'Offre est donc faite aux actionnaires de la Société situés en France et hors de France, à condition que le droit local auquel ils sont soumis leur permette de participer à l'Offre sans nécessiter de la part de l'Initiateur l'accomplissement de formalités supplémentaires.

La diffusion du Projet de Note d'Information, l'Offre, l'acceptation de l'Offre, ainsi que la livraison des Actions peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions. En conséquence, l'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions.

Ni le Projet de Note d'Information, ni aucun autre document relatif à l'Offre ne constituent une offre en vue de vendre ou d'acquérir des instruments financiers ou une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays où ce type d'offre ou de sollicitation serait illégale, ne pourrait être valablement faite, ou requerrait la publication d'un prospectus ou l'accomplissement de toute autre formalité en application du droit financier local. Les détenteurs d'Actions situés ailleurs qu'en France ne peuvent participer à l'Offre que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis.

En conséquence, les personnes en possession du Projet de Note d'Information sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect

de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière.

L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales ou réglementaires applicables.

Etats-Unis d'Amérique

Aucun document relatif à l'Offre, y compris le Projet de Note d'Information, ne constitue une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes résidant aux Etats-Unis ou « *US persons* » (au sens du Règlement S (*Regulation S*) pris en vertu de l'*U.S. Securities Act* de 1933 tel que modifié), par les moyens de services postaux ou par tout moyen de communication ou instrument de commerce (y compris, sans limitation, la transmission par télécopie, télex, téléphone ou courrier électronique) des Etats-Unis par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie du Projet de Note d'Information, et aucun autre document relatif à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué et diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Aucun détenteur d'Actions ne pourra apporter ses Actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'est pas une « *US person* », (ii) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du Projet de Note d'Information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (iii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iv) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre, ou transmis son ordre d'apport de titres, et (v) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter les ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-avant à l'exception de toute autorisation ou instruction contraire de ou pour le compte de l'Initiateur, à la discrétion de ce dernier. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle.

Le Projet de Note d'Information ne constitue ni une offre d'achat ou de vente ni une sollicitation d'un ordre d'achat ou de vente de valeurs mobilières aux Etats-Unis et n'a pas été soumis à la *Securities and Exchange Commission* des Etats-Unis.

Pour les besoins des deux paragraphes précédents, on entend par les Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats et le District de Columbia.

2.9 Régime fiscal de l'Offre

Les informations contenues ci-après ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, du régime fiscal français en vigueur susceptible de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre, et ce en l'état actuel de la législation fiscale française. Les actionnaires reconnaissent que ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse exhaustive de l'ensemble des situations et des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à eux. Les actionnaires sont par conséquent invités à consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec ce dernier le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont 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 un changement de leur interprétation par les tribunaux et/ou l'administration fiscale française.

En tout état de cause, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de

l'ensemble des effets fiscaux ou dispositifs fiscaux de faveur (réductions ou crédits d'impôt, abattements, etc.) susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre. Le descriptif ci-dessous est donné à titre d'information générale et les actionnaires de la Société sont invités, compte tenu des particularités éventuellement liées à leur statut fiscal, à consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière et vérifier que les dispositions résumées ci-après sont effectivement applicables.

Les actionnaires personnes physiques ou morales non-résidentes fiscales de France doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, en tenant compte, le cas échéant, de l'application de la convention fiscale internationale conclue entre la France et cet État.

2.9.1 Actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ne réalisant pas d'opérations boursières à titre habituel dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations et ne détenant pas leurs Actions dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale ou d'actionnariat salarié

Les personnes physiques qui réaliseraient des opérations boursières dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations et celles détenant des actions acquises dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié (par exemple actions attribuées gratuitement ou options de souscription ou d'achat d'actions) sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

2.9.1.1 Régime de droit commun

2.9.1.1.1 Impôt sur le revenu

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants, 158-6 *bis* et 200 A-2 du Code général des impôts (le « **CGI** »), les plus-values de cession d'Actions réalisées par les personnes physiques susvisées dans le cadre de l'Offre sont assujetties de plein droit à l'impôt sur le revenu au prélèvement forfaitaire unique (le « **PFU** ») au taux de 12,8 %, sans abattement.

Le montant de ces plus-values de cession est égal à la différence entre, d'une part, le prix de cession offert dans le cadre de l'Offre, net des frais et taxes acquittés par le cédant à l'occasion de la cession, et, d'autre part, le prix de revient fiscal des Actions.

Toutefois, en application de l'article 200 A, 2 du CGI, les contribuables ont la possibilité d'exercer une option expresse et irrévocable dans le délai de dépôt de leur déclaration de revenus de l'année concernée, afin que ces gains nets soient pris en compte pour la détermination de leur revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est annuelle, globale et entraîne la soumission au barème progressif de l'impôt sur le revenu de l'ensemble des revenus de l'année entrant normalement dans le champ d'application du PFU.

Lorsque cette option est exercée, les gains nets afférents aux cessions des Actions acquises ou souscrites avant le 1^{er} janvier 2018 seront pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement proportionnel pour durée de détention tel que prévu à l'article 150-0 D du CGI, égal à :

- 50 % lorsque les Actions sont détenues depuis au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans à la date de la cession dans le cadre de l'Offre ;
- 65 % lorsque les Actions sont détenues depuis au moins huit (8) ans à la date de la cession dans

le cadre de l'Offre ; et

- sauf exceptions, pour l'application de cet abattement, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des Actions et prend fin à la date du transfert de propriété. En tout état de cause, ces abattements pour durée de détention ne sont pas applicables aux Actions acquises ou souscrites à compter du 1^{er} janvier 2018.

L'apport d'Actions à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison de ces Actions.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D-11 du CGI, les moins-values éventuellement subies lors de la cession des Actions dans le cadre de l'Offre peuvent être imputées exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix (10) années suivantes. Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des Actions dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

2.9.1.1.2 Prélèvements sociaux

Les plus-values de cession des Actions sont également soumises, avant application de l'abattement pour durée de détention tel que décrit ci-dessus en cas d'option pour l'application du barème progressif, aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2% qui se décompose comme suit :

- 9,2 % au titre de la contribution sociale généralisée (la « **CSG** ») ;
- 0,5 % au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (la « **CRDS** ») ; et
- 7,5 % au titre du prélèvement de solidarité.

Si les gains nets sont soumis à l'impôt sur le revenu au PFU susvisé au taux de 12,8 %, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable.

En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement au barème progressif de l'impôt sur le revenu, y compris en cas d'application de l'abattement pour durée de détention, la CSG sera partiellement déductible, à hauteur de 6,8 % du revenu global imposable de l'année de son paiement, ajusté dans certains cas spécifiques en proportion de l'abattement pour durée de détention applicable, le solde de ces prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable.

2.9.1.1.3 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, tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, en ce inclus les plus-values, excède certaines limites.

Cette contribution s'élève à :

- 3 % pour 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 pour la fraction supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ; et
- 4 % pour la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les

contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour 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 les gains nets de cession de valeurs mobilières réalisés par les contribuables concernés (avant application de l'abattement pour une durée de détention lorsque celui-ci est applicable dans les conditions précisées ci-dessus, en cas d'option par le contribuable pour l'assujettissement au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

2.9.1.2 Régime spécifique applicable aux actionnaires détenant leurs Actions dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)

Les personnes qui détiennent des Actions de la Société dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés soumises au régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du CGI ne sont plus éligibles au PEA. Toutefois, de tels titres figurant dans un PEA à cette date pouvaient y demeurer. Les produits et plus-values que procurent ces placements continuent ainsi de bénéficier du régime fiscal qu'offre le PEA.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA, y compris du fait d'un retrait partiel intervenant après cinq ans et avant huit ans) ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si un tel retrait intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan.

Ce gain net n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-dessus mais reste soumis aux prélèvements sociaux décrits au paragraphe 2.9.1.1.2 (Prélèvements sociaux) ci-dessus à un taux de 17,2 % pour les gains réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018. Toutefois, le taux applicable est susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain a été réalisé pour (i) les gains acquis ou constatés avant le 1^{er} janvier 2018 et (ii) les gains réalisés dans les cinq premières années suivant l'ouverture du PEA lorsque ce PEA a été ouvert avant le 1^{er} janvier 2018.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre du Projet de Note d'Information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

2.9.2 Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France et assujetties à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun

2.9.2.1 Régime de droit commun

Les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession des Actions dans le cadre de l'Offre sont en principe (et sauf régime particulier tel que décrit ci-après) comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 25 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 *ter* ZC du CGI).

Certaines personnes morales sont susceptibles de bénéficier (i) d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 % dans la limite de 42.500 euros de bénéfice imposable par période de douze mois et (ii) d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 % susmentionnée, pour autant qu'ils remplissent certaines conditions énoncées à l'article 235 *ter* ZC du CGI.

Les moins-values réalisées lors de la cession des Actions dans le cadre de l'Offre viendront, en principe (et sauf régime particulier tel que décrit ci-après), en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est en outre précisé que (i) certains des seuils mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale et (ii) le cas échéant, l'apport des Actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.9.2.2 *Régime spécial des plus-values à long terme (plus-values de cession de titres de participation)*

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI, les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession de titres qualifiés de « *titres de participation* » au sens dudit article et détenus depuis au moins deux ans sont exonérées d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration dans les résultats imposables d'une quote-part de frais et charges égale à 12 % du montant brut des plus-values réalisées. Les titres de participation détenus au sein de sociétés à prépondérance immobilière sont exclus du régime de taxation limitée à la quote-part de frais et charges. Les titres de participation de sociétés à prépondérance immobilière cotées qui répondent à la définition des titres de participation relèvent du taux réduit d'imposition des plus-values à long terme (article 219, I-a) du CGI. Ce taux est fixé à 19 % pour les exercices clos depuis le 1^{er} janvier 2019 (majoré de la contribution sociale de 3,3 %).

Pour l'application des dispositions de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI, constituent des titres de participations (i) les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable, (ii) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (iii) les actions ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères (tel que défini aux articles 145 et 216 du CGI) à condition de représenter au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice, si ces actions sont inscrites en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière (tels que définis à l'article 219 I-a *sexies-0 bis* du CGI).

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les Actions qu'elles détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI.

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel sur ce point.

2.9.3 Actionnaires non-résidents fiscaux français

Sans préjudice des restrictions indiquées en Section 2.9.2 ci-avant, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales et des règles particulières éventuellement applicables, le cas échéant, aux actionnaires personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale ou d'un dispositif d'actionnariat salarié :

- les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'actions par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou par des personnes morales qui ne sont pas résidentes fiscales de France (sans que la détention de ces actions soit rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France à l'actif duquel seraient inscrites ces actions), sont en principe exonérées d'impôt en France, sous réserve (i) que les droits détenus, directement ou indirectement, par le cédant (personne physique ou personne morale ou organisme), avec son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants dans les bénéfices sociaux de la société, n'aient, à aucun moment au cours des cinq dernières années qui précèdent la cession, représenté plus de 25 % des droits dans les bénéfices sociaux de la Société (articles 244 *bis* B et C du CGI), (ii) que la Société ne soit pas à prépondérance immobilière au sens de l'article 244 *bis* A du CGI et (iii) que le cédant ne soit pas domicilié, établi ou constitué dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de l'article 238-0 A du CGI) (un « ETNC »). Dans ce dernier cas, quel que soit le pourcentage des droits détenus dans les bénéfices de la société dont les actions sont cédées, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de ces actions sont imposées au taux forfaitaire de 75 %, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables et sauf si les cédants apportent la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces plus-values ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel ; elle peut être mise à jour à tout moment, et l'est en principe au moins une fois par an. À ce jour, cette liste contient les États et territoires suivants : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Fidji, Guam, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, Trinité-et-Tobago, Îles Vierges américaines, et Vanuatu ;
- en vertu de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés SIIC (telles que les Actions) dont les actifs sont constitués principalement au jour de la cession, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés en France ou de droits assimilés, constituent un revenu de source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société SIIC par l'actionnaire ; et
- lorsqu'un actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital d'une société SIIC (telle que la Société), en application des dispositions de l'article 244 *bis* A du CGI, un prélèvement spécifique s'applique sur la plus-value réalisée lors de la cession de ces Actions. Le taux de ce prélèvement est fixé à 25 % pour les personnes morales. Un taux réduit de 19 % peut s'appliquer en cas de plus-values réalisées par une personne morale résidente d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État ou territoire 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 bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Pour les actionnaires personnes physiques, le taux de ce prélèvement est de 19 %. Le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée au taux de 17,2 % ou de 7,5 %. Pour les actionnaires personnes morales qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés, ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de certaines conditions, l'excédent est restitué (sur réclamation) aux personnes morales résidentes d'un État de l'Union européenne ou d'un État ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'ETNC).

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 *bis* A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Par ailleurs, la cession des Actions dans le cadre de l'Offre pourrait avoir pour effet de mettre fin au sursis de paiement dont auraient pu bénéficier les personnes physiques soumises au dispositif d'*exit tax* prévu par les dispositions de l'article 167 *bis* du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont également invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

De manière générale, les actionnaires de la Société non-résidents fiscaux en France sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel afin, notamment, de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur pays de résidence fiscale et/ou de nationalité.

2.9.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent

Les actionnaires de la Société participant à l'Offre et soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

2.9.5 Droits d'enregistrement

En principe, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société cotée dont le siège social est situé en France, à moins que la cession ne soit constatée par un acte. Dans ce dernier cas, la cession des actions doit faire l'objet d'un enregistrement dans le mois qui suit sa réalisation. Cet enregistrement donne lieu, en application de l'article 726 du CGI, au paiement d'un droit au taux proportionnel de 0,1 % assis sur le prix de cession (société non à prépondérance immobilière), sous réserve de certaines exceptions.

2.9.6 Taxe sur les transactions financières

Conformément à l'article 235 *ter* ZD du CGI, la taxe sur les transactions financières s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé et émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1^{er} décembre de l'année précédant l'année d'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la taxe sur les transactions financières est publiée chaque année. La Société n'étant pas inscrite sur la liste des sociétés françaises dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1^{er} décembre 2023 (BOI-ANX-000467-20/12/2023), l'acquisition par l'Initiateur des Actions ne sera pas soumise à la taxe sur les transactions financières prévue à l'article 235 *ter* ZD du CGI (actuellement au taux de 0,3 %).

3. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Le prix proposé par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre est de 35,42 euros par Action, payable en numéraire. Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre figurant ci-dessous ont été préparés par Natixis, conseil financier et établissement présentateur de l'Offre pour le compte de l'Initiateur.

Ces éléments ont été établis sur la base des méthodes usuelles d'évaluation, et fondées sur les informations publiques disponibles. Ces informations n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante de la part de Natixis. Les informations, données chiffrées et analyses figurant dans le présent Projet de Note d'Information autres que les données historiques reflètent des informations prospectives, des anticipations et des hypothèses impliquant des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, à propos desquels il ne peut être donné aucune garantie et qui peuvent conduire à ce que les faits réels ou les résultats diffèrent significativement de ce qui figure dans le présent Projet de Note d'Information.

3.1 Informations préliminaires

3.1.1. Termes de l'Offre

Le Prix de l'Offre est de 35,42 euros par Action, soit l'ANR NTA au 30 juin 2024, celui-ci prenant en compte le détachement du dividende versé au titre de l'exercice 2023 (détachement effectué le 12 juin 2024).

3.1.2. Nombre d'Actions retenu

Le nombre d'Actions retenu pour les travaux de valorisation est de 3.201.185 Actions, correspondant au nombre total d'Actions en circulation de 3.209.532 Actions, diminué des 8.347 Actions auto-détenues, le tout au 31 juillet 2024.

3.1.3. Sources d'information

Les travaux de valorisation de la Société ont été réalisés Natixis, conseil financier et Etablissement Présentateur de l'Offre pour le compte de l'Initiateur, sur la base de données publiques. Ces informations n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante de Natixis. Par ailleurs, les éléments de valorisation présentés dans le présent Projet de Note d'Information intègrent les conditions de marché au 26 septembre 2024, date du dernier cours de bourse non affecté par l'annonce de l'Offre, et ne préjugent pas des ajustements nécessaires si ces conditions venaient à évoluer.

Les analyses développées ci-après s'appuient sur les sources d'information suivantes :

- le document d'enregistrement universel au 31 décembre 2023, le rapport financier semestriel et la présentation des résultats au 30 juin 2024, le rapport financier annuel au 31 décembre 2023 et les communiqués de presse de la Société ;
- les mêmes documents relatifs à des sociétés comparables à la Société ;
- les documents relatifs aux opérations récentes portant sur le capital de la Société ;
- les notes d'information d'offres publiques portant sur le capital de sociétés comparables à la Société ; et
- les bases de données suivantes : sites internet des sociétés, Refinitiv.

3.2 Méthodologie

Conformément aux recommandations de l'AMF, l'évaluation a été établie sur la base d'une approche multicritères reposant sur les principales méthodes d'évaluation traditionnellement utilisées pour le secteur des sociétés foncières, tout en tenant compte des spécificités de taille et de secteur d'activité de MRM.

Les éléments d'appréciation ci-après ont été établis sur la base d'informations publiques disponibles sur la Société ainsi que sur son secteur d'activité et ses concurrents. Il n'entraîne pas dans la mission de la banque présentatrice de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs de la Société.

3.2.1. Méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'Offre

3.2.1.1 A titre principal

Approche par référence à l'actif net réévalué (« ANR ») de continuation (« Net Tangible Assets » ou « NTA » aux normes de l'European Public Real Estate Association (« EPRA »)).

3.2.1.2 A titre indicatif

- Approche par référence à l'ANR de liquidation (« Net Disposal Value » ou « NDV » aux normes EPRA) et de reconstitution (« Net Reinstatement Value » ou « NRV » aux normes EPRA) ;
- Approche par référence aux transactions récentes sur le capital ;
- Approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- Approche par référence aux objectifs de cours des analystes financiers (une seule société de recherche-action suit le titre MRM : Invest Securities) ;
- Approche par référence aux transactions comparables (offres publiques) ; et
- Approche par référence aux multiples d'ANR NTA de sociétés comparables.

3.2.2. Méthodes écartées pour l'appréciation du prix de l'Offre

Les méthodes suivantes ont été écartées dans le cadre de l'analyse du Prix de l'Offre car jugées non pertinentes :

- Actif net comptable : l'actif net comptable consolidé de MRM est proche de l'actif net réévalué dans la mesure où la Société a opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité lui en est offerte par la norme IAS 40. Par conséquent, l'approche par comparaison des actifs nets comptables n'a pas été retenue ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des Discounted Cash-Flow, dite « DCF ») : cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise par actualisation des flux futurs générés par cet actif, diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. La méthode retenue de valorisation de l'Actif Net Réévalué repose sur la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Ces derniers utilisent entre autres la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles pour valoriser chaque actif. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'Actif Net Réévalué, qui est en outre plus précise du fait de sa mise en œuvre actif par actif ;
- Actualisation des flux de dividendes : la référence au niveau futur de distribution de MRM n'apparaît pas pertinente car elle dépend de la politique de distribution de la Société. Même si le régime SIIC implique une distribution de 95% des bénéfices distribuables issus des activités locatives au cours de l'exercice suivant ainsi que de 60% des bénéfices liés à la cession d'immeubles dans les deux prochains exercices, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution ;
- Approche par référence aux multiples boursiers de résultat net récurrent (« RNR ») EPRA de sociétés comparables : cette méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer au RNR de référence de la Société les multiples observés sur un échantillon de

sociétés cotées comparables. La taille du patrimoine de MRM étant beaucoup plus faible que ses comparables, les principaux ratios de soldes intermédiaires de gestion (dont le ratio RNR sur chiffre d'affaires) diffèrent sensiblement et rendent l'analyse peu opérante.

3.3 Méthodes retenues à titre principal

3.3.1. Approche par référence à l'actif net réévalué « Net Tangible Assets » aux normes EPRA

L'approche par l'ANR qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la Société constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières.

MRM est membre de l'EPRA et communique un ANR conforme à ses recommandations méthodologiques. MRM publie semestriellement un ANR NDV, un ANR NTA et un ANR NRV.

L'ANR NTA ou ANR de continuation a été retenu comme méthode d'évaluation à titre principal. Cet agrégat, qui intègre bien la mise en juste valeur du patrimoine, reflète la stratégie de l'Initiateur pour la Société, qui est celle d'une continuité de l'activité et d'une opération du portefeuille dans la durée. La prise en compte des éléments de juste valeur des instruments de couverture (telle que reflétée dans l'ANR NDV) et de droits d'enregistrement dans une logique de reconstitution du patrimoine (ANR NRV) ne semble pas pertinente dans le cas présent.

Les hypothèses de marché sous-jacentes à son calcul sont définies par des experts immobiliers indépendants de la Société.

Pour le calcul de l'ANR par Action, les Actions auto-détenues, au nombre de 8.247 au 30 juin 2024, ont été retraitées.

L'ANR « Net Tangible Assets » aux normes EPRA de la Société ressort à 35,42 euros au 30 juin 2024.

<i>En millions d'euros</i>	Au 30/06/2024	Prime / (décote) induite de l'Offre
Capitaux propres consolidés part du Groupe	118,2	
Réévaluation de la dette à taux fixe	-	
ANR EPRA NDV (Net Disposal Value)	118,2	
ANR EPRA NDV par action (en euros)	36,91	(4,1)%
Retraitement de la juste valeur des instruments financiers	(4,8)	
Retraitement des immobilisations incorporelles	(0,0)	
ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets)	113,4	
ANR EPRA NTA par action (en euros)	35,42	-
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	16,9	
ANR EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	130,3	
ANR EPRA NRV par action (en euros)	40,7	(13,0)%
Nombre d'actions totalement dilué (hors actions auto-détenues)	3 201 285	

Sources : Rapport financier du premier semestre 2024 de la Société

3.4 Méthodes retenues à titres indicatif

3.4.1. Transactions récentes sur le capital

Cette méthode consiste à comparer le *pricing* des dernières opérations effectuées sur le capital de la

Société avec le prix de l'Offre ici présentée.

3.4.1.1 Augmentation de capital (décembre 2022)

Comme précisé en Section 1.1.1.2, MRM a acquis fin 2022 auprès d'Altarea deux centres commerciaux situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var) pour 90,4 millions d'euros droits inclus, financés notamment par des augmentations de capital d'un total de 50 millions d'euros souscrites par l'Initiateur et Altarea, cette dernière ayant principalement reçu des titres en rémunération d'apports en nature. L'ANR NRV du 30 juin 2022 (48,92 euros par Action) a été retenu comme ANR de référence pour les augmentations de capital.

Pour autant, le principe d'utiliser l'ANR NRV en tant que référence de valorisation comme le prix d'émission des nouveaux titres n'a pas été retenu :

- l'ANR NRV inclut dans son calcul des droits d'enregistrement, dans une logique de reconstitution du patrimoine *ex nihilo* (ce qui explique qu'il s'établit souvent à un niveau plus élevé que les ANR NTA et NDV). Dans le seul cadre d'une nouvelle acquisition, émettre des nouveaux titres sur une base d'ANR incluant ces droits d'enregistrement (qu'il faut supporter en telle circonstance) peut faire sens ; et
- le prix d'émission des nouveaux titres (48,92 euros par Action) doit être mis en perspective avec (i) l'évolution de l'environnement macroéconomique depuis fin 2022, marqué par une forte augmentation du taux sans risque impactant à la baisse les valorisations, et (ii) les versements significatifs de dividendes qui ont eu lieu depuis l'augmentation de capital.

3.4.1.2 Acquisition de Bloc (septembre 2024)

Comme précisé en Section 1.1.3.4, l'Initiateur a signé avec Altarea le 26 septembre 2024 un contrat relatif à l'Acquisition de Bloc. Cette transaction a été faite sur la base d'un prix unitaire de 30,0 euros par action et réalisée le 30 septembre 2024.

Le tableau ci-dessous exprime le prix par action de la Société retenu dans le cadre de ces deux transactions, ainsi que les primes ou décotes induites par le Prix de l'Offre.

Transactions récentes sur le capital de MRM (en € par action)		Prime / (décote) induite de l'Offre
Augmentation de capital de 2022 (ANR NRV 30/06/2022)	48,92	(27,6)%
Rachat du bloc Altarea (15,9% - septembre 2024)	30,00	+18,1%

3.4.2. Approche par référence aux cours de bourse historiques

L'action MRM est cotée sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext Paris, sous le code ISIN FR00140085W6.

L'analyse présentée dans le tableau ci-dessous repose sur les transactions effectuées jusqu'au 26 septembre 2024, soit le dernier jour de cotation non affecté par l'annonce de l'Offre ayant eu lieu le 26 septembre après bourse.

En € par action	Spot	1 mois	2 mois	3 mois	6 mois	12 mois
Cours Moyen Pondéré	14,60	15,12	15,12	15,21	16,71	17,68
Plus bas	n.a.	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50
Plus haut	n.a.	16,00	16,00	16,00	19,20	22,20
Volume moyen journalier	191	243	264	365	483	433
Volume moyen en % du flottant	0,02%	0,03%	0,03%	0,04%	0,06%	0,05%
Volume en % du flottant	0,02%	0,64%	1,33%	2,76%	7,29%	12,96%

Sources : Société, Refinitiv (cours au 26 septembre 2024 pour le cours spot)

Calculs effectués en considérant un flottant de 874.945 Actions.

Le flottant de MRM représente environ 27 % des Actions en circulation au 31 juillet 2024. Le total des titres échangés quotidiennement dans les douze derniers mois précédant le 26 septembre 2024, dernier jour de bourse non affecté, fait ressortir un taux de rotation moyen du flottant de 0,05 % par jour de bourse, soit 433 Actions et 7.655 euros. Sur le mois précédant le 26 septembre 2024, le taux de rotation moyen du flottant est de 0,03 % par jour de bourse, soit 243 Actions et 3.669 euros.

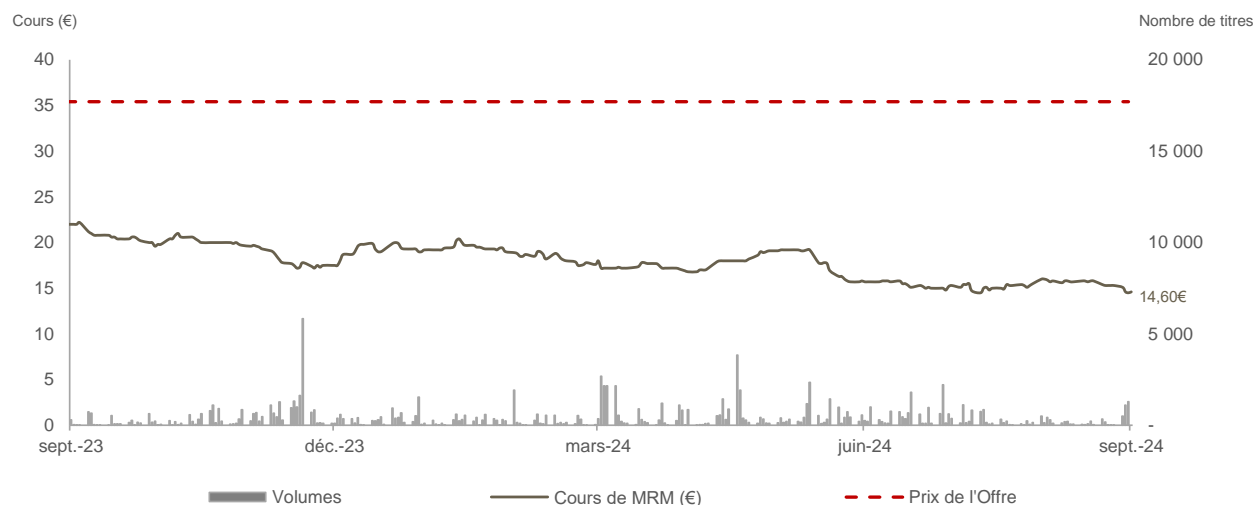
Le tableau ci-dessous présente les cours moyens pondérés par les volumes (« **CMPV** ») du titre MRM sur diverses périodes précédant le 26 septembre 2024, date d'annonce de l'Offre, ainsi que les primes induites par le Prix de l'Offre :

En € par action	Spot	1 mois	2 mois	3 mois	6 mois	12 mois	Plus haut 12 mois	Plus bas 12 mois
Cours Moyen Pondéré	14,60	15,12	15,12	15,21	16,71	17,68	22,20	14,50
Prime / (décote) induite de l'Offre	+142,6%	+134,2%	+134,2%	+132,8%	+111,9%	+100,3%	+59,5%	+144,2%

Sources : Société, Refinitiv (cours au 26 septembre 2024 pour le cours spot)

Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime comprise entre 100 % et 134 % par rapport aux cours de bourse moyens pondérés par les volumes observés sur une période comprise entre 1 mois et 1 an.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution du cours de bourse de MRM sur 1 an par rapport au Prix de l'Offre, ainsi que les volumes quotidiens échangés :



Source : Refinitiv au 26 septembre 2024

La faible liquidité observée du titre MRM limite la pertinence de la référence au cours de bourse pour la détermination du prix de l'Offre.

3.4.3. Objectifs de cours des analystes financiers

L'Action fait l'objet d'un suivi très limité de la part des analystes de marché : le titre n'est régulièrement suivi que par la société de recherche-action Invest Securities.

La dernière mise à jour de l'objectif de cours d'Invest Securities date du 2 août 2024 avec un prix cible de 19,70 euros par Action, en légère baisse par rapport à l'objectif précédent de 20,00 euros par Action (cf. note publiée le 1^{er} décembre 2023).

Date de publication	Recommandation	Objectif de cours	Prime / (décote) induite de l'Offre
02/08/2024	Achat	19,70€	+79,8%
01/12/2023	Neutre	20,00€	n.a.
19/05/2023	Neutre	25,50€	n.a.
05/09/2022	Achat	29,20€	n.a.

Source : Invest Securities

Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 80 % par rapport au dernier objectif de cours d'Invest Securities.

Le suivi très limité du titre par la communauté financière limite la pertinence de cette référence.

3.4.4. Approche par référence aux transactions comparables

Cette méthode consiste à retenir, sur une sélection d'offres publiques intervenues ces dernières années dans le secteur des sociétés foncières, une moyenne des :

- Multiples d'ANR triple net EPRA d'une part ; et
- Primes / décotes induites sur le dernier cours de bourse non affecté, d'autre part.

Seules les offres publiques d'achat simplifiées émises par des initiateurs détenant des blocs majoritaires au moment du lancement de l'offre, avec l'intention de retirer de la cote (ou fusionner avec) la société cible, ont été retenues.

Cette approche permet de tenir compte de la pratique du marché, même si le prix des opérations retenues est pour la plupart d'entre elles (sauf une, Klépierre / Klémurs) directement influencé par des transactions réalisées *ex-ante* sur le capital, d'où la classification de cette méthode « à titre indicatif ».

Les transactions retenues sont les suivantes :

- offre publique d'achat simplifiée de Carmila sur Galimmo SCA (septembre 2024) : Galimmo SCA est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine valorisé 0,7 milliards d'euros à fin décembre 2023 composé de centres commerciaux et galeries commerciales attenants à des hypermarchés Cora. Cette opération fait suite à la signature en juillet 2023 d'une promesse d'achat par Carmila portant sur l'acquisition d'un bloc de contrôle (à savoir 73,4% du capital détenu par Louis Delhaize et 19,2% du capital détenu par Galimmo Real Estate). En parallèle, Carmila a conclu avec Primonial Capimmo fin juin 2024 une promesse d'achat portant sur sa participation (7,0% du capital), exercée fin juillet 2024. Suite à cela, Carmila a lancé début septembre une offre publique d'achat simplifiée suivie d'un retrait obligataire sur le solde du capital (0,2%) ;
- offre publique d'achat simplifiée de Segro France sur Sofibus Patrimoine (mars 2021) : Sofibus Patrimoine est une société foncière n'ayant pas adopté le régime SIIC et détenant principalement le parc d'entrepôts urbains des Petits Carreaux (149 900 m²) à Bonneuil-sur-Marne. L'offre de Segro France suit l'acquisition d'un bloc de contrôle de 74,9% du capital auprès d'un consortium d'actionnaires (lui permettant de porter sa participation totale à 94,4% du capital), au même prix par action que l'offre publique d'achat simplifiée lancée à la suite ;
- offre publique d'achat simplifiée d'Icade sur ANF Immobilier (novembre 2017) : ANF Immobilier est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine tertiaire à la date de la transaction de 0,5 milliard d'euros, principalement composé de bureaux. Ce patrimoine est diversifié et situé principalement à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse.

L'offre d'Icade suit l'acquisition d'un bloc de contrôle de 50,5% auprès d'Eurazeo, au même prix par action que l'offre publique d'achat simplifiée lancée à la suite ;

- offre publique d'achat simplifiée de Northwood sur Cegereal (janvier 2016) : Cegereal est une société foncière ayant adopté le régime SIIC qui détenait au moment de la transaction un patrimoine de 961 millions d'euros constitué d'actifs immobiliers de bureaux situés en région parisienne. L'offre de Northwood suit l'acquisition d'un bloc de contrôle de 59,8% par Icade auprès de Commerz Real, au même prix par action que l'offre publique d'achat simplifiée lancée à la suite ;
- offre publique d'achat simplifiée d'Eurosic sur SIIC de Paris (septembre 2014) : SIIC de Paris est une société foncière ayant adopté le régime SIIC qui détenait au moment de la transaction un patrimoine de 1,5 milliard d'euros, constitué principalement de bureaux parisiens de grande qualité et de deux actifs à la Défense. L'offre d'Eurosic suit l'acquisition d'un bloc de contrôle de 59,8% par Eurosic auprès de Realia puis d'un bloc de 29,6% auprès de Société Foncière Lyonnaise. Le prix de l'offre publique d'achat simplifiée (23,9€) est très légèrement inférieur au prix d'achat du bloc de Société Foncière Lyonnaise (24,2€) mais sensiblement supérieur au prix d'achat du bloc de Realia (22€) tout en extériorisant une légère prime sur ANR (+1%) ;
- offre publique mixte simplifiée / offre publique d'achat simplifiée de Patrimoine & Commerce sur Foncière Sepric (février 2013) : Foncière Sepric est une société foncière ayant adopté le régime SIIC qui détenait au moment de la transaction un patrimoine de 150 millions d'euros d'actifs opérés et 75 millions d'euros d'actifs en développement, composé de retail parks en France. L'offre de Patrimoine & Commerce suit l'apport de leurs titres par les deux principaux actionnaires de Foncière Sepric (familles Vergely et Robbe), rémunéré en titres principalement mais aussi partiellement en numéraire, de telle sorte que Patrimoine & Commerce détenait 62% du capital de Foncière Sepric au lancement de l'offre ; et
- offre publique d'achat simplifiée de Klépierre sur Klémurs (février 2013) : Klémurs est une société foncière ayant adopté le régime SIIC qui détenait au moment de la transaction un patrimoine de 0,6 milliard d'euros composé de murs de commerce de pieds d'immeubles en France. Klépierre était actionnaire majoritaire de Klémurs depuis son introduction en bourse en 2006.

Date de conformité	Cible	Initiateur	Type d'opération	Prix de l'offre (€ par action)	Dernier ANR NDV ou triple net EPRA publié (€ par action)	Prix de l'offre / Dernier ANR NDV ou triple net EPRA publié	Prix de l'offre / Dernier cours de bourse avant l'annonce
sept.-24	Galimmo	Carmila	OPAS	14,83	14,44	+2,7%	+5,9%
mars-21	Sofibus Patrimoine	SEGRO France	OPAS	313,71	302,80	+3,6%	+46,6%
nov.-17	ANF Immobilier	Icade	OPAS	22,15	20,96	+5,7%	+5,0%
janv.-16	CeGeREAL	Northwood	OPAS	35,65	35,77	(0,3)%	+30,0%
sept.-14	SIIC de Paris	Eurosic	OPAS	23,88	23,55	+1,4%	+26,7%
févr.-13	Foncière Sepric S.A.	Patrimoine & Commerce	OPAS - OPM	12,00	12,21	(1,7)%	(8,8)%
févr.-13	Klémurs S.C.A.	Klépierre	OPAS	24,60	24,60	-	+40,2%
Moyenne						+1,6%	+20,8%
ANR NDV par action de MRM au 30/06/2024 (€)						36,91	
Cours de bourse de MRM au 26/09/2024 (€)							14,60
Prix induit par titre MRM (€)						37,51	17,64
Prime / (décote) induite de l'Offre par rapport à l'échantillon comparé						(5,6)%	+100,8%

Source : Sociétés

3.4.5. Approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables

L'approche par comparaison boursière consiste à appliquer aux agrégats financiers de MRM retenus les multiples boursiers observés sur d'autres sociétés cotées du même secteur d'activité et identifiées comme comparables à MRM.

L'échantillon de comparables a été établi selon des critères de nature (statut SIIC ou équivalent), de positionnement (immobilier commercial avec focus sur les galeries commerciales ou *retail parks* à

l’ancrage local ou régional) et de localisation (France ou Bénélux).

L’échantillon de sociétés comparables est le suivant :

- **Carmila** : société foncière française cotée sur Euronext Paris et disposant d’un patrimoine de 5,5 milliards d’euros au 30 juin 2024 dont 100% sur le segment centres commerciaux ~70% en France. La capitalisation boursière de Carmila s’élevait à environ 2,6 milliards d’euros sur la base du cours de clôture au 26 septembre 2024 ;
- **Mercialys** : société foncière française cotée sur Euronext Paris et disposant d’un patrimoine de 2,7 milliards d’euros au 30 juin 2024 dont ~82% sur le segment centres commerciaux et 100% en France. La capitalisation boursière de Mercialys s’élevait à environ 1,2 milliard d’euros sur la base du cours de clôture au 26 septembre 2024 ;
- **Retail Estates** : société foncière belge cotée sur Euronext Amsterdam et disposant d’un patrimoine de 2,0 milliards d’euros au 30 juin 2024, dont ~75% sur le segment des commerces de proximité majoritairement en Belgique. La capitalisation boursière de Retail Estates s’élevait à environ 1,0 milliard d’euros sur la base du cours de clôture au 26 septembre 2024 ;
- **Patrimoine & Commerce** : société foncière française cotée sur Euronext Paris et disposant d’un patrimoine de 859 millions d’euros au 30 juin 2024, dont 100 % sur le segment commerces et 100% en France. La capitalisation boursière de Patrimoine et Commerce s’élevait à environ 333 millions d’euros sur la base du cours de clôture au 26 septembre 2024.

Le multiple d’ANR « Net Tangible Assets » a été ici analysé : il consiste à comparer le cours de bourse des sociétés comparables à la juste valeur telle que définie par leur ANR de continuation.

Les primes et décotes sur ANR NTA ont été calculées par rapport aux ANR publiés au 30 juin 2024 pour l’ensemble de l’échantillon. Les publications au 30 juin 2024 correspondent aux résultats semestriels 2024 à l’exception de Retail Estates pour qui il s’agit du rapport du premier trimestre 2024 (publication en décalé).

Le tableau ci-dessous synthétise les valeurs observées sur l’échantillon des comparables retenus.

Comparables retenus	Dernier ANR NTA (€ par action)	Cours de bourse au 26/09/24	Prime / (décote) sur ANR NTA
Carmila	23,59	18,14	(23,1)%
Mercialys	15,85	12,48	(21,3)%
Retail Estates	74,37	66,30	(10,9)%
Frey	32,77	28,00	(14,5)%
Patrimoine & Commerce	32,11	20,90	(34,9)%
Moyenne des comparables			(20,9)%
ANR NTA par action de MRM au 30/06/2024 (€)			35,42
Prix induit par titre MRM (€)			28,00
Prime / (décote) induite de l’Offre par rapport à l’échantillon ci-dessus			+26,5%

Sources : Refinitiv au 26 septembre 2024, dernier rapport financier des comparables retenus

Cette méthode n’a été retenue qu’à titre indicatif, du fait de l’absence de comparables réellement satisfaisants en termes de taille et de structure actionnariale.

3.5 Synthèse des éléments d'appréciation de l'Offre

Méthode de référence	Valeur par action de la Société (€)	Prime / (décote) induite de l'Offre
Prix de l'Offre	35,42	
Méthode retenue à titre principal		
ANR NTA au 30/06/2024	35,42	-
Méthodes retenues à titre indicatif		
Actif Net Réévalué au 30/06/2024		
ANR NDV au 30/06/2024	36,91	(4,1)%
ANR NRV au 30/06/2024	40,70	(13,0)%
Transaction récente sur le capital		
Augmentation de capital de 2022 (ANR NRV 30/06/2022)	48,92	(27,6)%
Rachat du bloc Altarea (15,9% - septembre 2024)	30,00	+18,1%
Cours de bourse historiques		
Cours de clôture au 26/09/2024	14,60	+142,6%
CMP 1 mois	15,12	+134,2%
CMP 2 mois	15,12	+134,2%
CMP 3 mois	15,21	+132,8%
CMP 6 mois	16,71	+111,9%
CMP 12 mois	17,68	+100,3%
Plus bas	14,50	+144,2%
Plus haut	22,20	+59,5%
Objectif de cours des analystes financiers		
Dernier objectif de cours d'Invest Securities au 02/08/2024	19,70	+79,8%
Transactions comparables		
Prime / (décote) moyenne sur le dernier ANR Triple Net	37,51	(5,6)%
Prime / (décote) sur le dernier cours de bourse avant annonce	17,64	+100,8%
Sociétés comparables		
Prime / (décote) moyenne sur le dernier ANR NTA	28,00	+26,5%

4. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du RGAMF, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur feront l'objet d'une note spécifique déposée auprès de l'AMF et mise à la disposition du public selon les modalités propres à assurer une diffusion effective et intégrale, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

5. PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION

5.1 Pour l'Initiateur

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, à ma connaissance, les données du présent Projet de Note d'Information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

SCOR SE

Par : Monsieur Thierry Léger

Titre : Directeur Général

5.2 Pour l'Établissement Présentateur

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Natixis, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des

informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Natixis