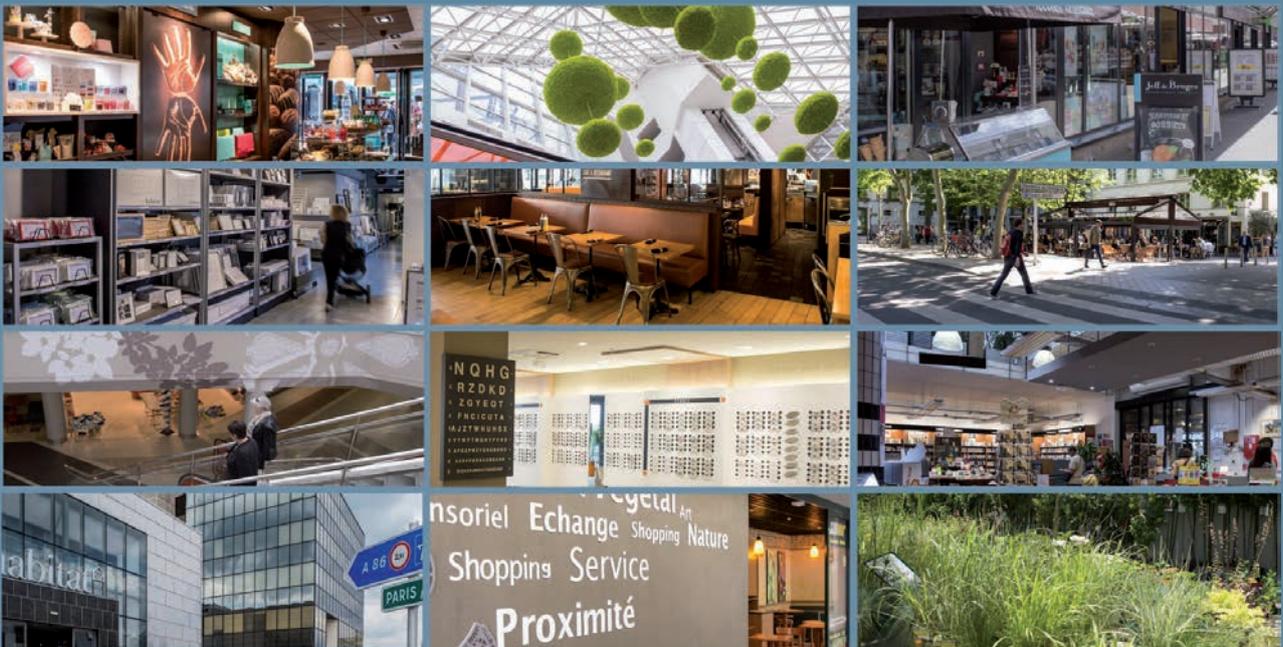




*Document
d'Enregistrement
Universel
2023*



Sommaire

1. Renseignements concernant l'activité de M.R.M.	3	4. Gouvernement d'entreprise	113
1.1 Présentation générale de la Société	3	4.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise	113
1.2 Chiffres clés	3	4.2 Opérations avec les apparentés	152
1.3 Historique de la Société	10	4.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	153
1.4 Présentation de la Société	12	4.4 Commissaires aux comptes	154
1.5 Organigramme juridique du Groupe	22	5. Déclaration de performance extra-financière (DPEF) – Exercice 2023	155
1.6 Organisation du Groupe	23	5.1 Introduction	156
1.7 Ressources humaines	24	5.2 Pilier Gouvernance	159
1.8 Recherche et développement	24	5.3 Pilier Environnemental	174
1.9 Politique environnementale	24	5.4 Pilier Social	185
1.10 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	24	5.5 Annexes	189
2. Facteurs de risque	25	6. Informations sur les participations	207
2.1 Gestion des risques	25	7. Responsable de l'information financière	208
2.2 Principaux facteurs de risques	25	8. Calendrier financier	209
2.3 Assurances	34	9. Documents accessibles au public	210
2.4 Autres informations	34	10. Attestation du responsable du Document	211
3. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	35	10.1 Responsable du Document d'Enregistrement Universel	211
3.1 Informations générales	35	10.2 Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel	211
3.2 Informations sur le capital	36	11. Tables de concordances	213
3.3 Cours de bourse	42		
3.4 Schéma d'intéressement des salariés	43		
3.5 Politique de distribution de dividendes	43		
3.6 Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023	43		
3.7 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023	60		
3.8 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023	93		
3.9 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023	98		
3.10 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023	108		



Le présent Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 26 avril 2024 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement européen n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au règlement européen n° 2017/1129.

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la société M.R.M., 5 avenue Kléber – 75016 Paris – et sur son site Internet (<https://www.mrminvest.com/>) ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://www.amf-france.org>).

Les informations figurant sur le site Internet de la Société (<https://www.mrminvest.com/>), à l'exception de celles incorporées par référence, ne font pas partie du présent Document d'Enregistrement Universel. À ce titre, ces informations n'ont pas été examinées ni approuvées par l'AMF.

En application de l'article 19 du règlement européen n° 2017/1129, les éléments suivants sont inclus par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel :

- les comptes sociaux et consolidés et les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, présentés respectivement aux pages 117 à 127, 70 à 105, 128 à 133 et 106 à 110 du Document d'Enregistrement Universel 2022 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.23-0353 le 27 avril 2023. (<https://mrm.gcs-web.com/fr/amf-regulated-information#2023>) ;
- les comptes sociaux et consolidés et les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, présentés respectivement aux pages 109 à 119, 70 à 104, 120 à 123 et 105 à 108 du Document d'Enregistrement Universel 2021 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.22-0375 le 28 avril 2022. (<https://mrm.gcs-web.com/fr/AMF-regulated-information#2022>) ;

Ce Document d'Enregistrement Universel est une reproduction de la version officielle du Document d'Enregistrement Universel qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et est disponible sur notre site Internet www.mrminvest.com

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE M.R.M.

1.

1.1 Présentation générale de la Société

Société foncière cotée qui a opté pour le statut SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) à compter du 1^{er} janvier 2008, M.R.M. (la « Société ») détient un portefeuille d'actifs valorisé 235,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2023, composé d'immeubles à usage de commerce répartis dans plusieurs régions de France. M.R.M. met en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, alliant rendement et appréciation en capital.

Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient, à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, 56,6 % du capital.

M.R.M. est une société par actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C (ISIN : FR00140085W6 – code Bloomberg : M.R.M. FP – code Reuters : M.R.M. PA).

1.2 Chiffres clés

1.2.1 Physionomie du patrimoine du Groupe

Données générales au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de M.R.M. est constitué d'actifs de commerce.

Patrimoine	31/12/2023
Valeur (*) du patrimoine hors droits inscrite dans les comptes consolidés	235,5 M€
Surface totale	90 100 m ²
Répartition en valeur	100 % commerces
CAPEX réalisés en 2023	2,6 M€

(*) Basée sur l'expertise de BNP Paribas Real Estate Valuation au 31 décembre 2023.

Le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an.

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une valorisation à la date du 31 décembre 2023 par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation France. Cette société est indépendante : elle n'a pas de lien et n'est pas en situation de conflit d'intérêts avec la Société. L'expertise a été réalisée selon des méthodes reconnues et homogènes dans le temps, en conformité avec les normes françaises et internationales d'évaluation que sont la charte de l'expertise en évaluation immobilière réalisée par l'ensemble des associations d'experts immobiliers français et les principes RICS (*Appraisal and Valuation Manual* publié par la *Royal Institution of chartered Surveyors*). Les précédents travaux d'expertise avaient été réalisés en juin 2023.

La méthodologie retenue par l'expert évaluateur repose sur la mise en œuvre combinée de différentes techniques d'évaluation, à savoir l'approche par capitalisation ainsi que l'approche par les flux futurs actualisés.

Coordonnée de l'expert évaluateur

BNP Paribas Real Estate Valuation
50 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt France
Tél. : 01 47 59 17 00

Approche méthodologique

D'une manière concrète, toute expertise repose sur une visite approfondie des actifs immobiliers.

Par ailleurs, l'expert consulte la documentation juridique, administrative, technique et économique relative à chacun des actifs immobiliers. La consultation de la documentation relative aux immeubles constitue le préalable indispensable à toute évaluation d'actif. La phase de valorisation repose au cas par cas, selon les particularités des immeubles, sur les méthodes suivantes selon les définitions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Propriété et occupation

L'expert se base sur les informations fournies par la Société concernant le type de propriété, son étendue, la jouissance du bien, les usages autorisés et autres renseignements.

L'expert suppose que ces informations sont exactes, mises à jour et complètes et que les biens se trouvent en situation régulière au regard des lois et règlements en vigueur.

Urbanisme et voirie

En matière d'urbanisme et de voirie, les informations recueillies verbalement auprès des autorités locales responsables sont supposées exactes. Aucun acte ou certificat d'urbanisme n'est demandé dans le cadre des missions de l'expert. L'expert vérifie par ailleurs qu'il n'existe pas de projet d'urbanisme ou de desserte routière qui pourrait entraîner une vente forcée ou affecter directement la propriété des biens considérés.

Surfaces

Il n'est en général procédé à aucun métrage des surfaces par un géomètre.

Les surfaces indiquées sont celles qui ont été fournies par les architectes ou les gestionnaires de l'immeuble et sont supposées exactes.

Équipements et matériel

Les évaluations incluent les équipements et installations normalement considérés comme faisant partie des installations de l'immeuble et qui resteraient attachés à l'immeuble en cas de vente ou location. Les éléments d'équipement et le matériel ainsi que leurs fondations spécifiques et supports, le mobilier, les véhicules, le stock et les outils d'exploitation ainsi que les installations des locataires sont exclus des évaluations.

Biens en construction ou en réhabilitation

Pour les biens en cours de construction ou de réhabilitation, l'expert expose le stade atteint par la construction, les dépenses déjà engagées ainsi que celles à venir à la date de l'estimation, selon les informations fournies par la Société. Il est tenu compte des engagements contractuels des parties impliquées dans la construction et de toute dépense estimée obtenue des conseils professionnels travaillant sur le projet.

Pour les biens récemment achevés, il n'est pas tenu compte des rétentions, dépenses de construction en cours de règlement, honoraires, ou toutes autres dépenses pour lesquelles un engagement aurait été pris.

Coûts de réalisation

Dans leurs estimations, l'expert ne tient pas compte des coûts de transaction, de l'assujettissement à toute taxe qui pourrait être exigible dans le cas d'une cession, ni d'éventuelles hypothèques ou toute autre inscription financière de ce type sur l'immeuble. Les estimations sont réalisées hors TVA.

Méthodes d'évaluation des actifs

Les conclusions développées par l'expert se réfère à la notion de valeur vénale ainsi qu'à la notion de valeur locative.

La valeur locative de marché correspond à « la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée » ⁽¹⁾.

La valeur vénale de marché d'un bien est « le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle » ⁽¹⁾.

Approche par capitalisation du revenu

Ces méthodes consistent, à partir soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), à capitaliser ce revenu en lui appliquant un taux de rendement.

Les méthodes par le revenu sont également appelées méthodes « par capitalisation du revenu » ou « par le rendement ». Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

(1) Source : charte de l'expertise en évaluation immobilière (5^e édition de mars 2017).

Le taux de capitalisation correspond au rendement côté vendeur ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Au 31 décembre 2023, le taux de capitalisation moyen du patrimoine du Groupe est de 7,0 %.

Le taux de rendement correspond au rendement côté acquéreur ou investisseur. Le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation = valeur vénale brute dite « acte en mains »).

Méthode par actualisation des cash flows

Cette méthode prospective repose sur l'estimation des revenus et charges prévisionnels de l'immeuble, sur la détermination d'une « valeur à terme » ou valeur de sortie à l'issue de la période d'analyse et sur l'actualisation de l'ensemble des flux de trésorerie.

Il s'agit, sur une période donnée et prospectivement, d'anticiper l'ensemble des événements (traduits en flux financiers) qui vont impacter positivement et négativement la vie de l'immeuble (loyers, charges, vacance, travaux...). Par le biais de l'actualisation, l'ensemble de ces flux futurs sera ramené en valeur d'aujourd'hui afin de déterminer la valeur actuelle de l'actif.

Synthèse de l'expertise

	31/12/2023
Expert	BNP Paribas Real Estate Valuation
Date des dernières visites	55 % des actifs ⁽¹⁾ visités il y a moins de 12 mois 45 % des actifs ⁽¹⁾ visités entre 12 et 24 mois
Type de détention	13 actifs en pleine propriété 3 actifs en copropriété 3 actifs en lots de volume
Valeur d'expertise hors droits	235,5 M€
Valeur dans les comptes consolidés	235,5 M€
Taux de capitalisation	Compris entre 5,5 % et 11,5 % (soit 7,0 % en moyenne)
Taux de rendement net	Compris entre 5,2 % et 13,8 % (soit 6,6 % en moyenne)
Taux d'occupation physique ⁽²⁾	90 %
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	90 %

(1) En valeur.

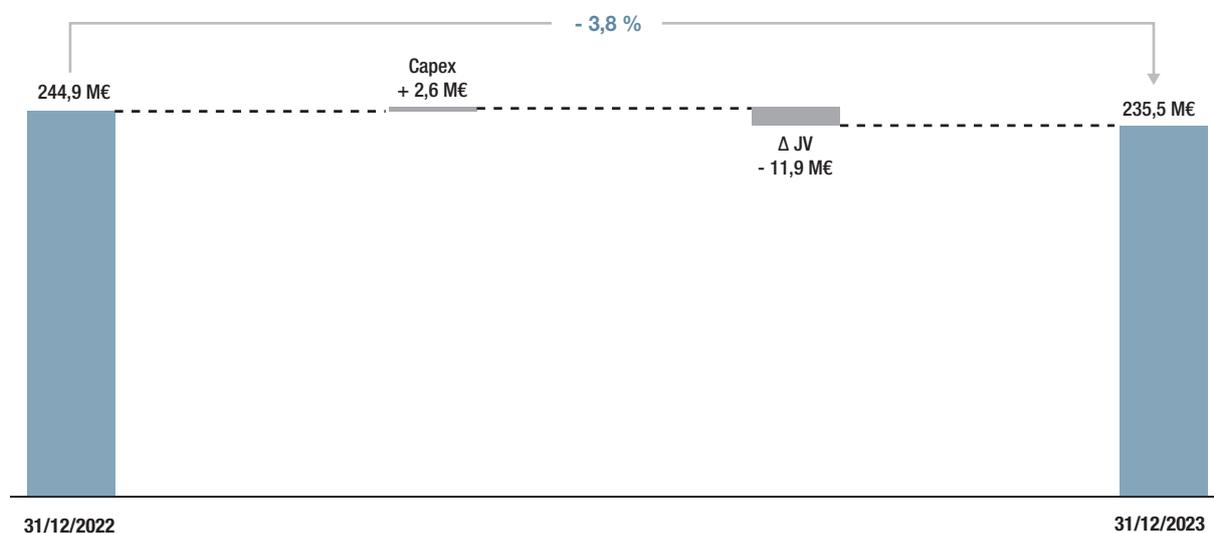
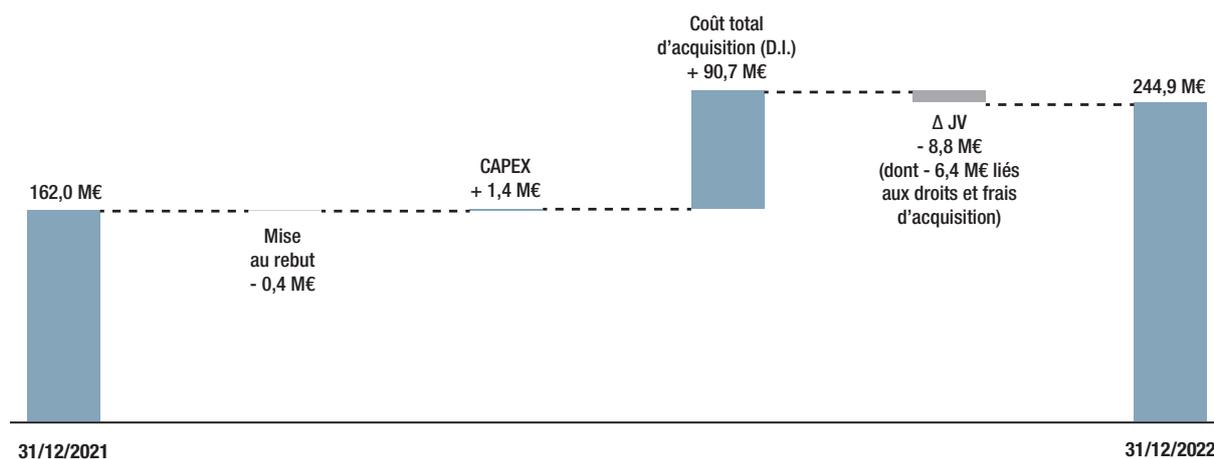
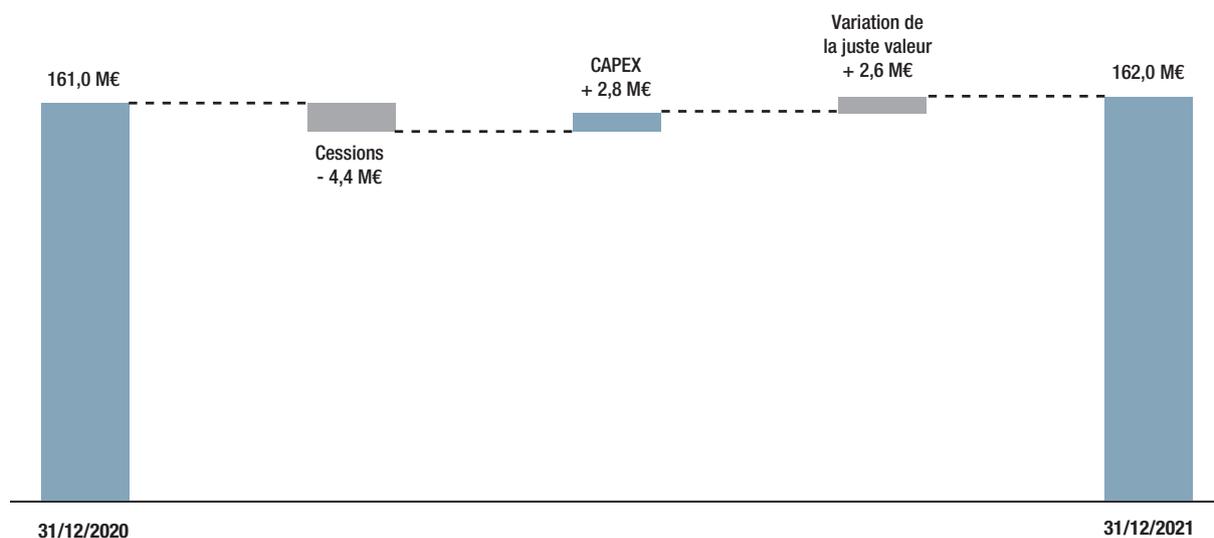
(2) Calculé sur la base du total des lots existants du portefeuille.

1.2.2 Données financières

Bilan simplifié en IFRS

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	235,5	244,9	162,0
Créances/Actifs courants	9,3	11,0	7,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,0	10,0	9,8
TOTAL DE L'ACTIF	250,8	265,9	179,4
Capitaux propres	123,2	139,0	97,4
Endettement financier	118,7	116,7	74,4
Autres dettes et passifs	8,9	10,2	7,6
TOTAL DU PASSIF	250,8	265,9	179,4

La valeur hors droits du patrimoine du Groupe a évolué comme suit au cours des trois dernières années :



Compte de résultat simplifié en IFRS

(en millions d'euros)	2023	2022	2021
REVENUS LOCATIFS BRUTS	15,2	10,2	9,7
Charges immobilières non récupérées	- 2,5	- 2,1	- 1,8
REVENUS LOCATIFS NETS	12,7	8,1	8,0
Charges d'exploitation	- 3,0	- 2,4	- 2,5
Dotations aux provisions nettes de reprises	- 0,5	0,8	- 0,9
Autres produits et charges opérationnels	- 0,6	- 1,1	- 0,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS ET VARIATION DE JUSTE VALEUR	8,5	5,4	4,5
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-	-	0,5
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 11,9	- 8,8	2,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 3,4	- 3,4	7,6
Coût de l'endettement financier net	- 4,6	- 1,8	- 1,2
Autres produits et charges financières	- 2,0	1,6	- 0,8
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	- 10,0	- 3,6	5,6
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	- 10,0	- 3,6	5,6
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	- 3,12	- 1,57	0,13

Revenus locatifs

Depuis l'achèvement du recentrage du portefeuille de la Société sur l'immobilier commercial en 2019, et la cession d'une plateforme logistique en 2021, les revenus locatifs bruts et nets sont désormais intégralement générés par des actifs de commerce.

Les revenus locatifs bruts 2023 augmentent de 48,5 % pour atteindre 15,2 millions d'euros. À périmètre comparable (1), c'est-à-dire hors acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules, ils progressent de 0,7 %. Cette évolution résulte, d'une part, de l'effet positif de l'indexation et, d'autre part, de la rotation des locataires au sein du portefeuille historique.

Malgré les acquisitions réalisées fin 2022, l'augmentation des charges immobilières non récupérées est relativement modeste. Celle-ci passent de 2,1 millions d'euros en 2022 à 2,5 millions d'euros en 2023, cette hausse intégrant l'effet périmètre, l'impact de la vacance stratégique et la hausse des coûts liés à l'inflation.

Les revenus locatifs nets s'établissent ainsi à 12,7 millions d'euros, contre 8,1 millions d'euros en 2022, soit une hausse de 55,7 %.

Endettement

En décembre 2021, M.R.M. a refinancé l'intégralité de sa dette bancaire et s'est dotée de nouvelles ressources financières en vue de réaliser des investissements, pour un montant total de 82,1 millions d'euros à échéance 7 ans, auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire.

Ce financement hypothécaire inclut une ligne de crédit de 6,4 millions d'euros destinée à financer de nouveaux investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur que recèle encore le patrimoine, mais aussi des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale. En septembre 2022, M.R.M. a tiré un montant de 0,8 million d'euros sur cette enveloppe. Le montant de crédit disponible sur cette ligne est donc de 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

En novembre 2022, dans le cadre de l'Opération d'Acquisition (cf. Section 1.2 du Document d'Enregistrement Universel 2022), M.R.M. a signé un nouvel emprunt bancaire pour un montant total de 42,0 millions d'euros à échéance 7 ans, aux fins de financer une partie du prix d'acquisition des deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules. Il a été contracté auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire.

(1) Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant des revenus locatifs bruts publiés en année n les loyers générés par les actifs acquis et des revenus locatifs bruts publiés en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés.

Renseignements concernant l'activité de M.R.M.

Chiffres clés

Au 31 décembre 2023, l'encours de la dette bancaire du Groupe s'élève à 118,7 millions d'euros, contre 116,7 millions d'euros un an plus tôt.

Au 31 décembre 2023, 100 % de la dette bancaire est rémunérée à taux variable. 75 % de la dette bancaire est couverte par des instruments financiers de type *caps* (avec des taux *strike* compris entre 1,00 % et 2,50 % et portant sur l'Euribor 3 mois). Le coût moyen de la dette ressort à 377 points de base en 2023, en hausse de 170 points de base par rapport à 2022. Cette évolution reflète le contexte actuel de taux d'intérêts à la hausse ainsi que les conditions financières de la dette bancaire mise en place par le Groupe à l'occasion de l'acquisition réalisée en novembre 2022.

Au 31 décembre 2023, compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie disponibles pour un montant total de 6,0 millions d'euros, l'endettement net total du Groupe s'élève donc à 112,7 millions d'euros et représente 47,8 % de la valeur hors droits du patrimoine.

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements vis-à-vis de ses partenaires bancaires en matière de *covenants* LTV et ICR/DSCR. Les seuils maximums sont compris entre 60,0 % et 65,0 % pour les *covenants* LTV, et les seuils minimum sont compris entre 100 % et 200 % pour les *covenants* ICR/DSCR.

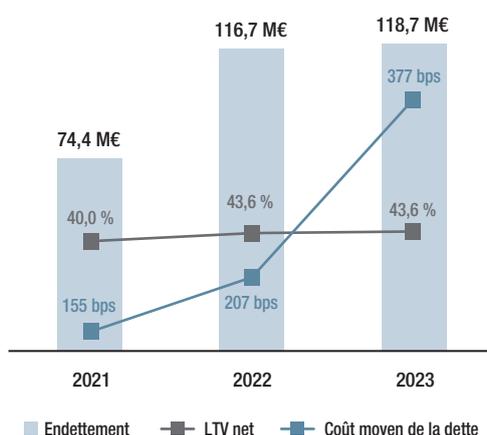
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
ENDETTEMENT FINANCIER	118,7 M€	116,7 M€	74,4 M€
Coût moyen de la dette ⁽¹⁾	377 bps	207 bps	155 bps
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS	6,0 M€	10,0 M€	9,7 M€
LOAN TO VALUE (LTV) ⁽²⁾	50,4 %	47,7 %	46,0 %
ENDETTEMENT NET TOTAL ⁽³⁾	47,8 %	43,6 %	40,0 %

(1) Hors impact des frais annexes.

(2) Endettement financier sur la valeur d'expertise hors droits du patrimoine.

(3) Endettement financier net de la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles, sur la valeur d'expertise hors droits du patrimoine.

L'endettement total du Groupe a évolué comme suit sur les trois dernières années :



Couverture de la dette bancaire et maturité des emprunts

Au 31 décembre 2023, l'intégralité de la dette du Groupe est rémunérée à taux variable.

Le Groupe détient des *caps* destinés à la réduction du risque de taux sur son endettement financier à taux variable. Ainsi, au 31 décembre 2023, 75 % de l'endettement financier est « capé » (*caps* portant sur l'Euribor 3 mois à un taux *strike* compris entre 1,00 % et 2,50 %).

L'échéancier des emprunts se présente comme suit au 31 décembre 2023 :

Échéances des emprunts	Montant	En %
2024	0,7 M€	0,6 %
2024-2027	3,9 M€	3,3 %
2028	75,8 M€	63,8 %
2029	38,3 M€	32,3 %
TOTAL	118,7 M€	100 %

Actif Net Réévalué et bilan

L'Actif Net Réévalué (« ANR ») est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M. à travers l'évolution de ses capitaux propres.

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'*European Public Real Estate Association* (« EPRA ») :

- un ANR de liquidation qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession – *EPRA Net Disposal Value* (NDV) ;
- un ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions/cessions d'actifs) – *EPRA Net Tangible Assets* (NTA) ;
- un ANR de remplacement qui inclut les droits de mutation sur le patrimoine – *EPRA Net Reinstatement Value* (NRV).

Au 31 décembre 2023, l'ANR EPRA NDV du Groupe s'établit à 123,2 millions d'euros (38,50 euros par action), en baisse de 11,3 % par rapport au 31 décembre 2022 (soit - 11,0 millions d'euros), principalement sous l'effet de la distribution de primes aux actionnaires versée en 2023 au titre de l'année 2022 et de la baisse de la valeur des expertises constatées au 31 décembre 2023. En tenant compte de la distribution de primes susmentionnée, l'ANR EPRA NDV par action est en baisse de - 7,4 %.

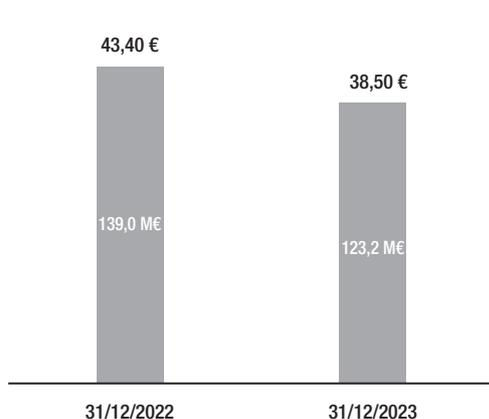
L'ANR EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui au 31 décembre 2023, à 121,9 millions d'euros (38,11 euros par action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

Enfin, l'ANR EPRA NRV du Groupe ressort au 31 décembre 2023 à 138,1 millions d'euros (43,16 euros par action).

L'Actif Net Réévalué en euros par action a évolué comme suit sur les deux dernières années :

Données ANR	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés – Part du Groupe	123,2 M€	139,0 M€
ANR EPRA NDV par action	38,50 €	43,40 €
ANR EPRA NTA par action	38,11 €	42,48 €
ANR EPRA NRV par action	43,16 €	47,72 €

► ANR EPRA NDV



► ANR EPRA NRV

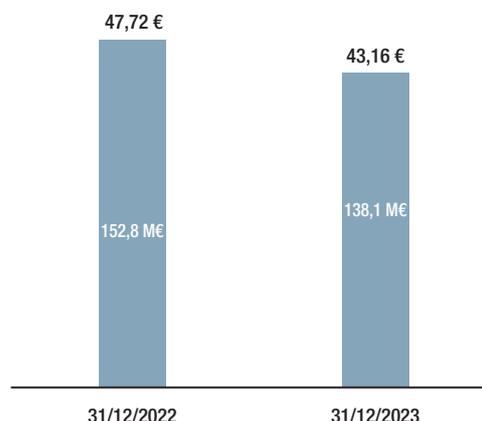


Tableau de flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie simplifié sur les trois dernières années est présenté ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	- 10,0	- 3,6	5,6
CAPACITÉ D'AUTO-FINANCEMENT	9,1	4,6	5,3
Variation du BFR d'exploitation	- 1,7	1,7	0,5
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	7,3	6,3	5,8
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	- 2,8	- 88,0	0,3
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	- 8,5	82,0	- 6,6
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	- 4,0	0,3	- 0,5
Trésorerie d'ouverture	10,0	9,7	10,2
Trésorerie de clôture	6,0	10,0	9,7

1.3 Historique de la Société

M.R.M. était initialement une société *holding* cotée, à la tête d'un groupe organisé autour de trois pôles d'activités, la fabrication et vente de produits en velours (JB Martin Holding), la conception et la distribution de vêtements au Mexique (Edoardo Martin), la production et la vente de câbles et de tubes plastiques (M.R. Industries). Au début des années 2000, M.R.M. s'est engagée dans une politique active de recentrage de ses activités sur les deux premiers pôles et a cédé progressivement toutes les sociétés du pôle M.R. Industries, cette dernière société ayant été cédée, avec son unique filiale Tecalemit Fluid System, le 29 juin 2007 à JB Martin Holding pour un prix d'un euro.

29 juin 2007 : Dynamique Bureaux, société d'investissement immobilier gérée par CB Richard Ellis Investors, prend le contrôle de M.R.M., véhicule coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris, en procédant à l'acquisition d'un bloc représentant 70,03 % de son capital. Préalablement à cette acquisition, M.R.M. avait cédé l'ensemble de ses activités opérationnelles, regroupées au sein de la filiale JB Martin Holding.

31 juillet 2007 : Dynamique Bureaux lance une offre publique d'achat simplifiée visant la totalité des actions M.R.M.

30 août 2007 : À l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, Dynamique Bureaux détient alors 96,93 % du capital et des droits de vote de M.R.M.

28 septembre 2007 : M.R.M. procède à de premières acquisitions d'immeubles à usage de bureaux via des sociétés immobilières.

9 novembre 2007 : À la suite de l'obtention, le 8 novembre 2007, du visa de l'AMF sur le document E. 07-163, M.R.M. annonce son projet de réorientation vers une activité de société foncière mixte cotée. Ce projet

prend la forme d'une fusion-absorption de la société Dynamique Bureaux par M.R.M. et d'un apport des titres de la société Commerces Rendement (directement et indirectement avec l'apport de la totalité des parts sociales d'Investors Retail Holding, société dont les actifs étaient exclusivement limités à sa participation dans Commerces Rendement).

12 décembre 2007 : L'Assemblée Générale des actionnaires de M.R.M. approuve, notamment, les opérations suivantes :

- l'apport de la totalité des titres de Commerces Rendement non détenus par Investors Retail Holding ;
- l'apport de la totalité des titres de la société Investors Retail Holding ;
- l'absorption de la société Dynamique Bureaux ;
- la ratification des cooptations d'administrateurs intervenues le 29 juin 2007 ;
- le transfert du siège de la Société au 65/67 avenue des Champs-Élysées à Paris (8^e) ;
- la refonte des statuts de la Société ;
- l'autorisation de procéder à des augmentations de capital.

30 janvier 2008 : M.R.M. opte pour le statut SIIC à compter du 1^{er} janvier 2008.

Le régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou régime SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, permet aux sociétés qui remplissent les conditions d'éligibilité de bénéficier, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et sur les plus-values de cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières.

Les conditions d'éligibilité au régime sont de deux ordres :

- une condition relative à l'activité de la Société : l'activité doit être générée à au moins 80 % par le métier de foncière ;
- une condition relative à la structure du capital de la Société : un actionnaire ne peut pas détenir plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société et 15 % au moins du capital et des droits de vote de la Société doivent être détenus par des actionnaires représentant moins de 2 % du capital et des droits de vote.

L'option pour le régime SIIC doit être exercée avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel la Société souhaite être soumise à ce régime. L'option prend effet le premier jour de l'exercice au titre duquel elle est effectuée et est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

L'impôt sur les sociétés au titre de la taxation des plus-values latentes, bénéfices en sursis d'imposition et bénéfices d'exploitation non encore taxés, au taux de 16,5 % (généralement dénommé *exit tax*), doit être payé par quart le 15 décembre de l'année de l'option et de chacune des années suivantes.

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

25 mars 2008 : M.R.M. intègre l'indice Euronext IEIF SIIC.

7 mars 2013 : M.R.M. signe un protocole d'investissement avec SCOR SE, prévoyant la prise de participation majoritaire de ce groupe dans le capital de M.R.M.

13 mai 2013 : L'Assemblée Générale de M.R.M. approuve, notamment, l'opération de recapitalisation de la Société prévue par le protocole d'investissement signé le 7 mars 2013 avec SCOR SE et les opérations suivantes sous réserve de la réalisation de ladite opération :

- nomination d'administrateurs ;

- autorisation de la réduction du capital social de la Société par voie de réduction de la valeur nominale des actions ;
- imputation du report à nouveau débiteur sur les primes d'émission, de fusion et d'apport ;
- augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de SCOR SE ;
- conversion en actions de la Société des obligations émises par DB Dynamique Financière ;
- émission et attribution gratuites de bons de souscription d'action de la Société au profit des actionnaires de la Société justifiant d'une inscription en compte de leurs titres au jour précédant la date de réalisation de l'augmentation de capital réservée à SCOR SE.

29 mai 2013 : L'opération de recapitalisation prévue par le protocole d'investissement signé avec SCOR SE le 7 mars 2013 est réalisée. Elle se traduit notamment par la prise de participation majoritaire de SCOR SE à hauteur de 59,9 % dans le capital de M.R.M., ainsi que par la conversion en actions M.R.M. de la totalité de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 54,0 millions d'euros émis par DB Dynamique Financière, filiale à 100 % de M.R.M. La participation de SCOR SE dans le capital de M.R.M. étant inférieure à 60 %, M.R.M. continue de bénéficier de son statut SIIC et du régime fiscal avantageux qui l'accompagne. Le siège social de M.R.M. est transféré au 5, avenue Kléber à Paris (16^e).

28 juillet 2022 : Poursuivant sa stratégie de diversification et de développement de ses actifs, M.R.M. signe un protocole d'accord avec les sociétés Altarea, SCOR SE, Retail Flins, Retail Ollioules, Foncière Altarea, Alta Ollioules 1 et Alta Ollioules 2, portant sur l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux situés à Flins et à Ollioules, pour un montant total de 90,4 millions d'euros droits inclus.

16 novembre 2022 : L'Assemblée Générale de M.R.M. approuve, notamment, la réalisation définitive d'une augmentation de capital de 21,0 millions d'euros réservée à Altarea par voie d'apport en nature, l'autorisation de procéder à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de 28,9 millions d'euros et la nomination d'Altarea en qualité d'administrateur.

7 décembre 2022 : L'opération d'acquisition prévue par le protocole d'accord signé le 28 juillet 2022 et son financement sont réalisés. Cette opération, transformante pour M.R.M., se traduit par une augmentation de plus de 50 % de la valeur de son patrimoine, des perspectives d'amélioration de sa rentabilité et une évolution de sa structure actionnariale, tout en maintenant son endettement net à un niveau maîtrisé. À la suite de l'émission des actions nouvelles liées aux deux augmentations de capital réalisées dans le cadre de l'opération, les participations respectives de SCOR SE et d'Altarea sont de 56,63 % et de 15,94 %. Ainsi, la nouvelle structure actionnariale de M.R.M. à l'issue de l'opération d'acquisition respecte les exigences du régime SIIC.

1.4 Présentation de la Société

Les données de marché présentées dans cette section sont issues d'une étude publiée par BNP Paribas Real Estate.

Le lecteur pourra se référer au paragraphe 1.3 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel, afin de compléter certains éléments de présentation du groupe M.R.M.

1.4.1 Présentation générale de l'activité

M.R.M., en tant que société foncière, a pour objet l'acquisition, la détention, la valorisation, la location et l'arbitrage d'actifs immobiliers. Le Groupe détient un portefeuille comportant des biens stabilisés et des biens faisant l'objet d'un plan de valorisation.

La croissance 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.

Le Groupe opère sur le marché de l'immobilier de commerce, qui présente des caractéristiques qui lui sont propres. Ce métier requiert une connaissance fine des marchés de l'investissement et de la location, de la réglementation et enfin de l'environnement concurrentiel.

Immobilier de commerce

L'immobilier à usage de commerce représente un segment de marché bien spécifique s'inscrivant dans un secteur économique et réglementaire particulier. L'évolution de ce marché fait l'objet d'un développement spécifique au paragraphe 1.4.2 « Le marché de l'immobilier commercial en France en 2023 ».

Le développement du commerce et de la distribution est intimement lié au développement des villes et de leurs périphéries. Depuis de nombreuses années, les périphéries des villes se sont énormément développées, souvent au détriment des centres-villes moins faciles d'accès et plus contraints en termes d'urbanisme.

D'autre part, un changement s'est également opéré au niveau des commerçants : historiquement le commerce et la distribution étaient principalement le fait de commerçants indépendants, situés en centre-ville, sur des métiers de proximité. Le développement des périphéries a au contraire été réalisé par des chaînes de magasins, nationales ou internationales, centralisées. Aujourd'hui, ces deux modèles, succursales et franchises, ne s'opposent plus forcément et se retrouvent aussi bien en centre-ville qu'en périphérie, les deux étant bien souvent complémentaires.

Dans le même temps, l'e-commerce connaît un fort développement et représente un canal de distribution incontournable dans tous les secteurs de consommation (prêt-à-porter, voyages, produits électroniques et

culturels...). Le commerce alimentaire conserve néanmoins une place importante dans la distribution française eu égard aux comportements spécifiques du consommateur français dans ce secteur, même si ce segment est également en plein bouleversement, avec le retour de la proximité au détriment des hypermarchés, trop grands, impersonnels, moins en phase avec les aspirations écologiques des Français. C'est pourquoi ces enseignes, aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'Hexagone, opèrent un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandise de plus petite taille, tout en restant opportunistes sur les conditions d'entrée compte tenu du contexte économique peu favorable.

Les rapports de forces entre locataires et bailleurs sont déterminés par l'importance de la propriété commerciale et du fonds de commerce, qui appartient aux locataires et de ce fait induisent une forte fidélisation des locataires, et la régulation de l'offre de locaux par le dispositif d'autorisation préalable à toute ouverture de moyenne ou grande surface, régi par le droit de l'urbanisme commercial. Celle-ci est suivie avec attention par les différents intervenants sur ce marché.

En conséquence, les investissements en murs commerciaux subissent d'une manière plus limitée les effets de vacance que peuvent connaître les autres secteurs de l'immobilier.

Dans un contexte de forte variation de l'indice du coût de la construction (« ICC ») qui était l'indice traditionnellement utilisé, la réglementation a imposé l'utilisation d'un nouvel indice : l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») qui intègre certains indicateurs d'activité commerciale en volume pour pondérer l'indicateur de l'ICC.

L'environnement concurrentiel de la Société se caractérise par la domination de grandes sociétés foncières cotées d'envergure nationale ou internationale, spécialisées en immobilier de commerce, telles qu'Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Mercialis ou Altea, au côté desquelles on trouve de nombreux autres opérateurs tels que les foncières de groupes d'hypermarchés, les foncières patrimoniales, les foncières spécialisées de petite et moyenne taille, les fonds d'investissement et autres véhicules dédiés.

Politique de revalorisation d'actifs et de recentrage sur les actifs de commerce

À l'origine, le Groupe détenait un portefeuille mixte d'actifs à usage de bureaux et à usage de commerce, présentant un potentiel d'amélioration de leur rendement locatif et donc de leur valorisation.

Le Groupe avait annoncé en 2013, son objectif de recentrer son activité sur l'immobilier de commerce et de céder graduellement son patrimoine de bureaux. M.R.M. ayant cédé son tout dernier immeuble de bureaux en janvier 2019, ce processus de recentrage est terminé.

Au total, sur la période 2013-2019, le Groupe a ainsi cédé neuf immeubles de bureaux, pour un montant cumulé de 132,3 millions d'euros hors droits, supérieur de 9,8 % aux valeurs d'expertise au 30 juin 2013 en tenant compte des CAPEX investis sur la période.

La stratégie du Groupe consiste par ailleurs également à renforcer l'attractivité de ses actifs de commerce et capter leur potentiel d'accroissement de valeur en les rénovant et remettant à niveau leurs prestations aux meilleurs standards du marché, en réalignant leurs revenus locatifs sur les niveaux de marché, mais aussi en mettant en œuvre

des projets d'extension lorsqu'applicables. En 2016, le Groupe s'est ainsi engagé dans un important plan d'investissements destiné à valoriser ses actifs de commerce actuellement en portefeuille, et représentant un montant total d'investissements prévisionnels de 35,5 millions d'euros. Le dernier programme de ce plan : l'extension du centre commercial Valentin à Besançon, a été achevé en juin 2021.

En 2022, dans une logique de diversification et de développement de ses actifs, M.R.M. a changé de dimension en acquérant auprès d'Altea deux centres commerciaux situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var), tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour, pour un montant total de 90,4 millions d'euros droits inclus. Ces deux actifs disposent d'un potentiel de valorisation qui donneront à M.R.M. la possibilité de déployer son savoir-faire en matière de gestion d'actifs (rénovation, redéveloppement partiel, gestion locative dynamique, évolution du mix enseignes).

Le Groupe envisage également la possibilité de réaliser d'éventuelles acquisitions ou cessions opportunistes d'actifs de commerce en vue d'une gestion de portefeuille dynamique.

1.4.2 Le marché de l'immobilier commercial en France en 2023

Source : Extraits de l'étude BNP Paribas Real Estate intitulée « Le marché du commerce en France – At a glance T4 2023 ».

Un marché de l'investissement à deux vitesses

Une croissance hésitante

Le PIB français a affiché un rebond de + 0,6 % t/t au T2, suivi d'un recul de - 0,1 % au T3. Le dernier trimestre de l'année devrait être légèrement positif, permettant d'atteindre une croissance annuelle de + 0,8 % en 2023.

L'investissement des entreprises est le principal moteur de l'économie, ralenti par une consommation des ménages limitée par l'inflation. La croissance devrait toutefois rester morose en 2024 (+ 0,8 % attendu), puis repartir à partir de 2025.

Après une inflation établie à + 5,2 % en 2022, la désinflation s'est enclenchée au cours du premier semestre de 2023. L'évolution de l'IPC affiche + 3,7 % a/a en décembre. Le niveau moyen reste élevé en 2023 (+ 4,9 %).

L'inflation reste au-dessus de l'objectif, mais la tendance permet d'être optimiste quant à un retour à la normale fin 2024.

Après l'énergie en 2022, l'alimentaire a été la composante principale de l'inflation en 2023. Les indices des directeurs d'achats pour l'industrie et les services restent toutefois négatifs depuis plusieurs semestres, et s'élèvent respectivement à 42 et 44 en décembre.

La croissance de la zone Euro devrait afficher + 0,5 % en 2023. L'économie européenne devrait rester affaiblie en 2024 et pourrait enregistrer + 0,6 %, soutenue par le fort niveau d'emploi (taux de chômage de 5,9 % en novembre).

La BCE maintient ses taux directeurs. Une baisse pourrait être envisagée à partir du second semestre 2024, afin de stimuler les économies européennes.

Hausse de l'indice des loyers commerciaux

Une grande part des loyers commerciaux sont indexés aujourd'hui sur l'ICC ou l'ILC. L'ICC est généralement la référence pour les boutiques de centre-ville. Celui-ci a connu une envolée en 2022, porté notamment par l'augmentation des prix des matières premières et les pénuries liées au conflit en Ukraine.

À l'instar de l'IPC, l'ICC a commencé à redescendre à la fin de l'année 2023 et devrait retrouver des variations plus habituelles en 2024.

Les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres commerciaux sont indexés sur l'ILC.

La forte poussée inflationniste en 2021 et 2022 a poussé le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à + 3,5 % pour les PME à partir du deuxième trimestre 2022.

Ce « bouclier loyer » a été prolongé jusqu'au premier trimestre 2024.

Un retour confirmé du trafic aérien en Île-de-France

Le trafic aérien dans les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Orly se rapproche de ses niveaux d'avant Covid-19.

99,7 millions de passagers sont passés par les aéroports de Paris durant l'année 2023. Cela représente une hausse de 15,1 % par rapport à 2022 et 92,3 % du trafic de 2019.

En décembre 2023, 7,9 millions de passagers sont passés par les deux aéroports parisiens, CDG et Orly, en hausse de 4,2 % par rapport à décembre 2022. Cela représente 97,7 % du trafic de 2019.

Le retour des voyageurs en provenance d'Asie est confirmé (en hausse de 37,1 % par rapport à 2022), mais cela ne représente que 83,1 % du trafic de 2019 en provenance d'Asie. Les touristes chinois tardent à revenir depuis la reprise des liaisons aériennes en mars 2023, impactés notamment par la crise économique touchant les classes moyennes du pays ainsi que par la baisse des vols.

Prix des produits de grande consommation

L'inflation moyenne a crû tout au long de l'année 2022, de même qu'au cours du troisième trimestre de l'année 2023.

Celle-ci a atteint un point haut et tend à ralentir, atteignant + 8,2 % en moyenne à un an en novembre 2023, tous circuits confondus (alimentaire et petit bazar). Cette inflation culmine tout de même à + 21,1 % en cumul sur 2 ans.

Les prix dans les hypermarchés sont en hausse de 8,4 % sur un an, et de 7,4 % dans les supermarchés.

L'inflation des marques de distributeurs est la moins importante à 1 an, avec + 7,5 % contre + 7,6 % pour les premiers prix et + 8,5 % pour les marques nationales.

Par ailleurs, le secteur non alimentaire voit son chiffre d'affaires reculer de 4 % durant la période du Black Friday par rapport à 2022.

Le marché du e-commerce en croissance

Au troisième trimestre 2023, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un taux de croissance du e-commerce de 9,8 % par rapport à la même période en 2022, pour atteindre un chiffre d'affaires de 38,3 milliards d'euros. 573 millions de transactions ont été recensées au cours du trimestre.

Les ventes de produits ralentissent, impactées par les arbitrages effectués par les ménages face à l'inflation. Ceux-ci privilégient les achats alimentaires et se tournent vers le *discount*.

Les ventes de services garantissent la croissance du e-commerce (+ 18 %), notamment les secteurs du tourisme et des loisirs. Les services sont eux aussi touchés par l'inflation.

Alors que le e-commerce semblait atteindre un plafond jusqu'en 2019, son potentiel a été stimulé par la crise sanitaire jusqu'à représenter désormais 12,5 % des parts du commerce de détail dans la vente de produits.

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en baisse en volume

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur progresse de 5,2 % en septembre 2023 en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 6,4 % au second trimestre 2023.

Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, le taux de croissance en volume était, lui, de - 0,9 % en juillet, et s'affichait en septembre en baisse, à - 1,6 %.

Les enseignes du commerce spécialisé ont été touchées par la baisse de pouvoir d'achat des ménages, touché par les hausses des prix de l'alimentaire. La confiance des ménages s'affiche à 85, en légère hausse (84 au cours du trimestre précédent).

Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T3 2023 (glissement annuel)

Informatique	+ 0,9 %
Habitat – Ameublement	+ 2,9 %
Habillement	+ 3,5 %
Commerce de détail	+ 5,2 %
Culture – Loisirs	+ 5,7 %
Alimentaire spécialisée	+ 7,6 %
À prédominance alimentaire	+ 7,6 %
Parfums – Cosmétiques	+ 13,5 %
Restauration	+ 14,0 %

Les chiffres d'affaires en valeur en hausse

Comme lors des trimestres précédents, tous les secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser au premier trimestre.

Le secteur de la restauration croît encore de 14 % en valeur, récupérant des trimestres des années précédentes perturbées par la COVID-19.

Ce phénomène s'observe également pour le secteur des parfums et cosmétiques, en hausse de 13,5 %.

Les chiffres d'affaires par secteur en valeur progressent, mais l'inflation explique en partie ces hausses en valeur. La hausse en volume, elle, ne suit pas la même trajectoire.

Les loyers « prime » parisiens stagnent

Les transactions significatives sur certaines des artères les plus emblématiques de la capitale se sont multipliées au cours des derniers mois, et devraient continuer à se matérialiser. Peu de disponibilités sont dénombrées sur la majorité des artères « prime », la vacance baisse fortement.

Preuve de ce dynamisme, trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 14 000 euros et 16 000 euros par m² : les Champs-Élysées, l'avenue Montaigne et la rue Saint-Honoré, aux loyers « prime » les plus élevés de notre panel.

Les Champs-Élysées accueillent les touristes asiatiques de retour, notamment chinois. Les marques ont pris position en prévision des échéances sportives de l'été. Le haut de l'avenue est devenu l'emplacement privilégié des marques de luxe. La demande est plus dynamique sur le bas de celle-ci, où les enseignes premium et sportswear sont positionnées.

Le « Triangle d'Or » parisien est toujours aussi attractif pour les enseignes. L'avenue Montaigne est ainsi très demandée, son loyer « prime » atteint 14 000 euros par m², un loyer similaire à celui proposé rue Saint-Honoré.

Flagships, La course des marques pour se différencier

Les ouvertures de flagships se succèdent sur les artères les plus prisées de France et d'Europe tout en restant suffisamment rares pour être synonyme d'exclusivité. Ces lieux deviennent des outils de communication, de puissance et d'influence pour les enseignes, permettant de développer l'offre et l'expérience des clients sur des surfaces plus importantes.

Ces nouveaux espaces haut de gamme, uniques, permettent à la marque de se différencier pour être spectaculaire.

Ils deviennent des destinations où s'affichent les valeurs de l'enseigne, des lieux de rencontres. Ce sont également des

formats instagrammables, spectaculaires, à même d'attirer les nouvelles générations, notamment dans le luxe et le premium

Le renforcement de l'identification à la marque et la personnalisation sont de plus en plus poussés.

Alors qu'il est possible de tout acheter ou presque en ligne, il est désormais nécessaire d'attirer la clientèle en boutique en convertissant le désir en visite, la visite en achat. L'expérience est clé.

L'investissement en commerce porté par les ventes utilisateurs du luxe

Le luxe a porté en partie l'investissement en immobilier commercial en 2023, visant surtout les pieds d'immeubles parisiens avec des jumbo deals emblématiques. Ces transactions utilisateurs n'apparaissent pas toutes dans les chiffres relatifs à l'investissement publiés par le GIE Immostat.

Les ventes utilisateurs représentaient près de la moitié des montants investis en commerce en 2023.

Les groupes LVMH et Kering engagent des moyens considérables pour solidifier leur patrimoine immobilier sur les artères les plus prestigieuses de Paris.

La rivalité entre LVMH et Kering à Paris donne lieu à une forte compétition pour s'implanter sur l'emplacement le plus prestigieux. Alors que le Groupe Kering était jusqu'alors plutôt installé sur la rive gauche de la Seine, la compétition se joue maintenant de tous les côtés.

Les groupes se rendent coup pour coup et n'hésitent pas à investir des centaines de millions d'euros pour contrer le concurrent, que cela soit au cœur du Triangle d'Or ou sur des artères prestigieuses de la capitale.

[...]

Un quatrième trimestre en retrait

L'investissement en commerce attend 2024 empli d'espoir. Il représente 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, contre une moyenne décennale de 17 %. Dans un marché porté par les acteurs européens, 3 milliards d'euros ont été investis en commerce, soit une baisse de 40 % par rapport à la moyenne décennale.

0,7 milliard d'euros a été investi durant le T4, une contraction de 64 % par rapport à la moyenne décennale pour un T4, et -32,9 % par rapport au T4 2022. L'acquisition de Polygone Riviera par Frey pour 272 millions d'euros représente la plus grosse transaction du trimestre.

À noter toutefois : environ 2,9 milliards d'euros ne sont pas comptabilisés dans les volumes de 2023, car classés en Vente Utilisateur, dont les transactions importantes menées par les géants du luxe LVMH et Kering.

L'investissement en commerce par trimestre (en milliards d'euros)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
T1	1,4	1,4	0,4	0,8	0,7	0,6	0,5	1,3	1,1	0,5	0,6
T2	0,5	1,5	0,6	1,5	1,1	1,4	0,7	1,1	0,9	3,3	0,4
T3	0,4	1,9	1,2	0,9	1,4	0,8	0,9	0,5	1,2	0,4	0,5
T4	0,7	1,1	1,1	1,5	3,7	1,8	2,0	2,4	2,3	2,8	1,6
TOTAL	3,0	5,9	3,2	4,6	7,0	4,6	4,1	5,2	5,5	7,0	3,2
Moyenne sur 10 ans						5,0					

Le marché est porté par des transactions d'ampleur

Les centres commerciaux ont porté le marché au cours du quatrième trimestre, comme ils l'ont fait tout au long de l'année 2023. Ils représentent 39 % des montants investis et 1,1 milliard d'euros en un. L'acquisition par Etixia du centre commercial Bay 1 auprès de Carmila et Frey pour 42 millions d'euros est à évoquer pour le T4 2023.

La périphérie s'affiche en retrait par rapport à son excellente année 2022 (- 56 %). Cette typologie représente 34 % des montants investis en 2023, avec notamment l'acquisition au T4 par Realty Income d'un portefeuille paneuropéen de magasins Decathlon, estimé à 180 millions d'euros pour sa portion hexagonale.

Le commerce de centre-ville s'affiche en retrait de - 60 % par rapport à son excellente année 2022.

L'investissement en commerce par typologie (en milliards d'euros)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Centre commercial	1,1	1,5	0,6	1,6	1,3	0,6	1,1	1,0	1,8	5,1
Commerce de centre-ville	0,8	2,0	1,1	2,2	3,5	3,0	1,9	2,7	2,5	1,3
Commerce de périphérie	1,0	2,3	1,5	0,8	2,2	1,1	1,1	1,5	1,2	0,6
TOTAL	3,0	5,9	3,2	4,6	7,0	4,6	4,1	5,2	5,5	7,0

Décompression régulière des taux de rendement « prime »

L'OAT 10 ans France, estimé à 2,56 % au T4 2023, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers, faisant progresser les taux de rendement « prime ».

Une hausse généralisée des taux immobiliers pour reconstituer la prime de risque est observée.

Le taux « prime » en pied d'immeuble se décompresse à hauteur de 4,25 %.

Le taux « prime » pour les centres commerciaux se stabilise à 5 %, faute de demande.

Les retails parks restent prisés par les investisseurs, en témoigne Frunshopping d'Halluin passant dans les mains de De Vlier Real Estate pour 16 millions d'euros. Leurs taux « prime » sont également en hausse de 25 points de base, à 6 % pour les meilleurs actifs.

1.4.3 Analyse du Groupe sur l'évolution de ses marchés

L'activité locative est restée soutenue tout au long de l'année 2023. M.R.M. a su tirer plein effet de l'intégration des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis fin 2022. Ainsi, les revenus locatifs bruts 2023 augmentent de 48,5 % pour atteindre 15,2 millions d'euros et les revenus locatifs nets s'établissent à 12,7 millions d'euros (+ 55,7 % par rapport à 2022).

Dans un contexte encore complexe pour nombre d'acteurs de la distribution et du commerce, la bonne marche de

l'activité locative de M.R.M. a permis de limiter l'impact de la libération de plusieurs cellules et elle s'est traduite par la signature de 28 nouveaux baux ou renouvellements, représentant 10 % de la base locative de M.R.M.

Les actions ont été menées à bien tout en maintenant une qualité de gestion certaine sur le patrimoine existant :

- M.R.M. est parvenue à maintenir ses taux d'occupation physique et financier à un niveau stable de 90 % à fin décembre 2023 ;

- les chiffres d'affaires des commerçants de M.R.M. ont progressé de 3 % entre 2022 et 2023, une performance en ligne avec les données du Procos qui font état d'une hausse moyenne du commerce spécialisé de 3,5 % au niveau national. L'augmentation provient d'une hausse de 3 % du chiffre d'affaires généré par des boutiques de moins de 500 m² et d'une hausse de 2 % du chiffre d'affaires pour les surfaces supérieures à 500 m².

Ces résultats sont le signe d'un portefeuille d'actifs résilient, en lien avec les tendances de marché observées au niveau des enseignes :

- la recherche de la proximité : alors même que les ventes de e-commerce n'ont jamais été aussi élevées, la défense du petit commerce et la recherche de proximité ou de lien social avec les commerces locaux n'a jamais

été aussi forte. M.R.M. entend exploiter les opportunités de repositionnement des surfaces libérées pour élargir son offre en maintenant le positionnement proximité de ses centres ;

- la conscience écologique : les consommateurs privilégient un comportement responsable, dans une logique de sauvegarde de notre planète, en limitant les effets du réchauffement climatique, en consommant de manière responsable ;
- le *discount* : les enseignes proposant un bon rapport qualité/prix sont plébiscitées par les consommateurs, M.R.M. projette de continuer à capitaliser sur le *discount*.

M.R.M. a l'intention de continuer de travailler ces tendances dans les années à venir.

1.4.4 Le patrimoine de M.R.M. au 31 décembre 2023

En janvier 2019, le Groupe a finalisé son plan de cession de ses actifs de bureaux initié en 2013. Depuis, le patrimoine est donc intégralement composé d'actifs de commerce. D'une surface totale de 90 100 m² à fin 2023, il est valorisé 235,5 millions d'euros.

Depuis la prise de contrôle de M.R.M. par Dynamique Bureaux et sa transformation en foncière cotée au cours du second semestre 2007, le patrimoine du Groupe a évolué en trois phases :

Phase 1. Constitution du patrimoine

- Fusion Dynamique Bureaux/M.R.M.

Apport par voie de fusion de Dynamique Bureaux pour une valeur d'expertise hors droits de 162 millions d'euros au 31 août 2007.

Le portefeuille comptait alors neuf actifs de bureaux qui représentaient une surface totale de 53 650 m². L'opération a été approuvée par l'Assemblée Générale Mixte de M.R.M. du 12 décembre 2007, avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2007.

- Apport de Commerces Rendement à M.R.M.

Apport de Commerces Rendement pour une valeur d'expertise hors droits de 143 millions d'euros au 31 août 2007.

Le portefeuille comptait 19 actifs de commerce pour une surface totale de 75 582 m². L'opération a été approuvée par l'Assemblée Générale Mixte de M.R.M. du 12 décembre 2007.

- Acquisitions réalisées par M.R.M.

Acquisitions du 1^{er} septembre au 31 décembre 2007 : immeubles de bureaux acquis en septembre et octobre 2007 pour 65,5 millions d'euros, immeubles de commerces acquis en septembre 2007 pour 3,8 millions d'euros, ainsi qu'un ensemble de commerces et bureaux acquis en novembre et décembre 2007 pour 80,4 millions d'euros (prix d'acquisition hors droits) ;

Acquisitions réalisées en 2008 : un immeuble de bureaux acquis en avril 2008 pour 6 millions d'euros, des ensembles de commerces (deux jardineries et cinq murs de restaurants), acquis en mai et juillet 2008, pour 11,3 millions d'euros (prix d'acquisition hors droit) ;

Acquisition réalisée en 2010 : un lot commercial de 1 000 m².

Phase 2. Cessions dans le cadre d'un plan d'ajustement

Sur la période 2009-2012, dans le cadre d'un plan d'ajustement comportant un important programme de cessions d'actifs, M.R.M. a procédé aux cessions suivantes :

En 2009, trois immeubles de commerce ont été cédés pour un total de 22,7 millions d'euros hors droits.

En 2010, les murs de quatre restaurants Pizza Hut en région parisienne, deux actifs de commerce (l'un à Brétigny-sur-Orge et l'autre à Angoulême), trois immeubles de bureaux (situés à Nanterre, Clichy-la-Garenne et Levallois-Perret) ainsi que le centre de marques Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes ont été cédés pour un total de 151 millions d'euros hors droits.

En 2011, cinq actifs de commerce (situés à Barjouville, Moulin-les-Metz, Vineuil et Chambray-les-Tours pour deux d'entre eux), et trois immeubles de bureaux (à Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison et Puteaux) ont été cédés pour un total de 55,3 millions d'euros hors droits.

En 2012, cinq actifs de commerce (situés à Claye-Souilly, Coignières, Créteil, Montigny-lès-Cormeilles et Pierrelaye), un immeuble de bureaux (situé rue Niepce à Paris 14^e) et une surface de logement (située au sein d'un immeuble de commerce à Tours) ont été cédés pour un total de 22,5 millions d'euros hors droits.

Phase 3. Recentrage sur les commerces

Enfin, dans le cadre de sa stratégie de recentrage sur l'immobilier de commerce initiée mi-2013 à la suite de l'entrée de SCOR SE au capital, M.R.M. a depuis procédé aux cessions d'immeubles de bureaux et aux acquisitions d'actifs de commerce suivantes :

En 2013, un immeuble de bureaux situé rue de la Bourse à Paris (2^e), a été cédé pour un montant de 10,4 millions d'euros hors droits.

En 2014, deux immeubles de bureaux, situés rue Cadet à Paris (9^e) et à Rungis, ont été cédés pour un total de 22,5 millions d'euros hors droits.

En 2015, un immeuble de bureaux situé rue de la Brèche aux Loups à Paris (12^e) a été cédé pour un montant de 16,8 millions d'euros hors droits.

En 2016, trois immeubles de bureaux situés à Rueil-Malmaison, aux Ulis et à Cergy-Pontoise ont été cédés pour un total de 38,4 millions d'euros hors droits.

En 2017, M.R.M. a acquis la pleine propriété du *retail park* Aria Parc à Allonnes, moyennant l'achat d'une cellule commerciale de 1 500 m² pour 1,8 million d'euros hors taxes, et a cédé, pour un montant non significatif, un local commercial de petite taille anciennement exploité sous enseigne Gamm Vert.

En 2018, M.R.M. a cédé Nova, un immeuble de bureaux situé à La Garenne-Colombes, pour un prix de 38,0 millions

d'euros hors droits. Par ailleurs, dans le cadre d'une gestion dynamique du portefeuille de commerces, M.R.M. a également cédé un local commercial de petite taille anciennement exploité sous enseigne Gamm Vert, pour un montant de 0,2 million d'euros hors droits.

Enfin janvier 2019, M.R.M. a annoncé la cession d'Urban, un immeuble de bureaux inoccupé de 7 970 m² situé à Montreuil, pour un prix de 6,35 millions d'euros hors droits. Cette cession marque l'aboutissement du processus de recentrage du patrimoine de M.R.M. sur l'immobilier de commerce. Elle porte le montant cumulé des cessions d'actifs de bureaux réalisées par M.R.M. dans le cadre de ce processus, à 132,3 millions d'euros, soit un montant supérieur de 9,8 % aux valeurs d'expertise du 30 juin 2013 après prise en compte des CAPEX.

Fin 2022, M.R.M. a procédé à l'acquisition de deux centres commerciaux à Flins-sur-Seine et à Ollioules, pour un montant total de 90,4 millions d'euros droits inclus. Cette acquisition transformante a permis à M.R.M. de changer de dimension. Tout en étendant la présence géographique de M.R.M. dans deux régions dynamiques, la Société a vu la taille de son portefeuille augmenter de 51 %.

En 2023, M.R.M. a bénéficié du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules réalisée le 16 novembre 2022, sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa profitabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Un portefeuille de commerces en baisse de 3,8 %

	31/12/2023	31/12/2022
Valeur hors droits	235,5 M€	244,9 M€
	- 3,8 % vs 31/12/2022	+ 51,2 % vs 31/12/2021 - 0,9 % hors effet des acquisitions
Surface totale	90 100 m²	89 600 m²
Répartition en valeur	100 % commerces	100 % commerces

Les actifs de commerce du Groupe sont situés en centre-ville ou en périphérie de villes françaises moyennes. La typologie des actifs est diversifiée : galeries, centres commerciaux, boutiques en pied d'immeuble et bâtiments commerciaux indépendants de périphérie et parcs d'activités commerciales. La grande majorité des 216 locataires sont des enseignes nationales et internationales. L'ensemble de ces enseignes représente en effet 81 % des loyers annualisés bruts.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine est valorisé 235,5 millions d'euros hors droits et développe une surface de 90 100 m², comparé à une valeur de 244,9 millions d'euros et une surface de 89 600 m² un an plus tôt. La valeur du patrimoine baisse de -3,8 % reflétant les conditions actuelles du marché locatif et du marché de l'investissement.

En 2023, l'activité locative a été dynamique avec la signature de 28 nouveaux baux ou renouvellements de baux, représentant un montant de loyers cumulés de 1,6 million d'euros et portant sur une surface totale de 11 850 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- un bail portant sur une surface totale de 3 500 m² a été signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite procéder à une extension de 600 m² de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention définitive des autorisations commerciales. M.R.M. rappelle que le centre commercial des Halles du Beffroi est attenant à une halle au frais, propriété de la ville d'Amiens. Cette dernière va prochainement faire l'objet d'une rénovation qui va contribuer au renforcement de l'attractivité de l'ensemble du site ;

- un institut de beauté, une retouche et un fitness se sont installés dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours. Le bail de la locomotive alimentaire de la galerie a également fait l'objet d'un renouvellement en 2023 ;
- trois baux, dont un centre dentaire et une enseigne de prêt-à-porter, et deux renouvellements ont été signés dans le centre commercial de Flins acquis en novembre 2022, marquant le début de la recommercialisation du site. Dans le cadre d'un projet de travaux de restructuration/rénovation à l'étude, certains lots ont été placés en vacance stratégique.

Les départs liés aux difficultés de certaines enseignes, nationales notamment, ont été absorbées par le dynamisme des nouvelles signatures, ce qui s'est traduit par une stabilité du taux d'occupation physique et une progression de 2 points du taux d'occupation financier du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 31 décembre 2023, les taux d'occupation physique et financier s'élèvent ainsi à tous deux à 90 %.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} janvier 2024 s'établissent quant à eux à 14,5 millions d'euros, comparés à 14,9 millions d'euros un an plus tôt. Cette évolution s'explique par la hausse des charges non récupérées, la rotation des locataires et la vacance stratégique sur le site de Flins, qui ont été partiellement compensées par un effet positif de l'indexation.

► DÉTAIL DU PORTEFEUILLE (TYPOLOGIE, LOCALISATION, SURFACE)

Immeuble	Typologie	Localisation	Surface (en m ²)
Aria Parc, Allonnes (72) – ZAC du Vivier – Route de la Bérardière	Retail park	Le Mans	12 774
Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78) – 2-4, avenue de l'Europe	Ensemble mixte	IDF	11 685
Sud Canal, Montigny-le-Bretonneux (78) – 41, boulevard Vauban	Centre Cial	IDF	11 606
Centre commercial Flins, Flins-sur-Seine (78) – 67 Route départementale 14	Galerie Ciale	IDF	10 057
Halles du Beffroi, Amiens (80) – Place Maurice Vast	Centre Cial	Amiens	7 405
Passage du Palais, Tours (37) – 19, place Jean Jaurès	Galerie Ciale	Tours	6 660
Centre commercial Valentin, Ecole-Valentin (25) – 6, rue Châtillon	Galerie Ciale	Besançon	6 662
Passage de la Réunion, Mulhouse (68) – 25, place de la Réunion	Galerie Ciale	Mulhouse	4 988
Nozay (91) – Gamm Vert – ZA de la Butte	BCIP	IDF	3 143
Centre commercial Ollioules, Ollioules (83) – 55, chemin de la Bouyère	Galerie Ciale	Toulon	3 125
Reims (51) – 2-10, rue de l'Étape	Pied d'l.	Reims	2 779
Romorantin (41) – Gamm Vert – ZAC de Plaisance	BCIP	Centre	2 436
Lamotte-Beuvron (41) – Gamm Vert – 9-11, avenue de l'Hôtel de Ville	BCIP	Centre	1 649
Brie-Comte-Robert (77) – Gamm Vert – ZI de La Haye Passart	BCIP	IDF	1 350
Onzain (41) – Gamm Vert – 10, rue Lecoq	BCIP	Centre	1 002
Montoire-sur-le-Loir (41) – Gamm Vert – 23, rue de la Paix	BCIP	Centre	901
Vierzon (18) – Gamm Vert – rue Étienne Dolet	BCIP	Centre	676
Saint-Aignan (41) – Gamm Vert – 2, rue des Vignes	BCIP	Centre	629
Cour Cheverny (41) – Gamm Vert – 24, boulevard Carnot	BCIP	Centre	605
TOTAL			90 130

Retail park : Parc d'activité commerciale.

Centre Cial : Centre commercial.

Galerie Ciale : Galerie commerciale.

BCIP : Bâtiment commercial indépendant de périphérie.

Pied d'l. : Pied d'immeuble.

	31/12/2023	31/12/2022
Valeur du portefeuille ⁽¹⁾	235,5 M€	244,9 M€
Surface totale	90 100 m ²	89 600 m ²
Localisation ⁽²⁾	50 % en Régions 50 % en Île-de-France	50 % en Régions 50 % en Île-de-France
Taux d'occupation physique ⁽³⁾	90 %	90 %
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	90 %	88 %
Loyers annualisés nets ⁽⁴⁾	14,5 M€	14,9 M€ ⁽⁵⁾
Panorama des preneurs :		
Nombre de locataires	216	232
Part des enseignes nationales et internationales	81 % des loyers perçus (Action, Basic-Fit, C & A, Carrefour Market, Fitness Park, Gamm Vert, Gautier, Indiana Café, Centrakor...)	80 % des loyers perçus (Action, Basic-Fit, C & A, Carrefour Market, Fitness Park, Gamm Vert, Gautier, Habitat, Indiana Café, Centrakor...)

(1) Valeur hors droits.

(2) Calculé sur les valeurs hors droits.

(3) Calculé sur la base du total des lots existants.

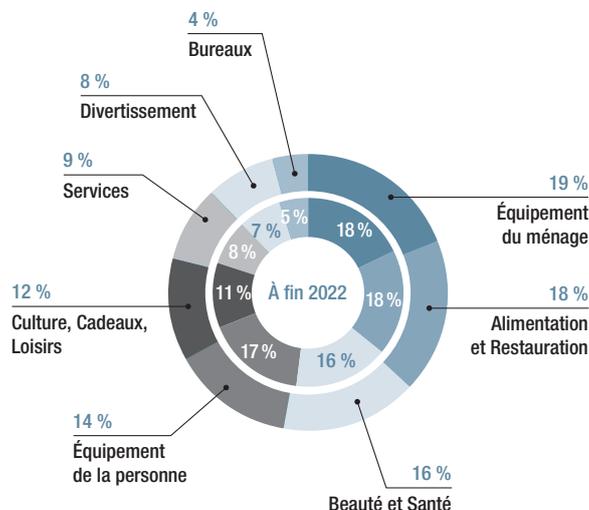
(4) Hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneur.

(5) Correction d'une erreur technique dans le montant de 15,1 M€ publié au 01.01.2023

► ÉCHÉANCES DES PRINCIPAUX BAUX

Baux	% des loyers	Type de bail Échéance
Bail n°1	3,4 %	bail 6-9-10 06/2028
Bail n°2	3,3 %	bail 6-9-12 04/2032
Bail n°3	3,3 %	bail 6-9-10 10/2030
Bail n°4	2,8 %	bail 3-6-9-12 02/2025
Bail n°5	2,2 %	bail 6-9-10 10/2031
Bail n°6	1,9 %	bail 6-9-10 08/2025
Bail n°7	1,5 %	bail 6-9-10 06/2028
Bail n°8	1,3 %	bail 9-10 06/2029
Bail n°9	1,2 %	bail 3-6-9 09/2029
Bail n°10	1,2 %	Bail 6-9-10 05/2027
TOTAL DES LOYERS DES 10 PREMIERS BAUX	22,0 %	

RÉPARTITION SECTORIELLE EN % DES LOYERS ANNUALISÉS BRUTS À FIN 2023



1.4.5 Principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices

Au cours de l'année 2023, les investissements sur les immeubles en portefeuille concernent principalement des travaux réalisés sur les immeubles dans le cadre des programmes de valorisation et RSE et se sont élevés à 2,6 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2023	2022	2021
Acquisitions	-	90,7	-
Investissements/Capex	2,6	1,4	2,8
TOTAL	2,6	92,1	2,8

1.4.6 Évènements récents

Lors du conseil d'administration du 04 avril 2024, Monsieur François Matray a fait part au conseil qu'il ne solliciterait pas le renouvellement de son mandat de Directeur Général qui arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos, le 31 décembre 2023 prévu le 05 juin 2024 pour des raisons personnelles et familiales.

Le conseil du 04 avril 2024 a décidé de nommer Monsieur Damien Chiaffi (Directeur Immobilier & RSE du groupe) à effet à l'issue de ladite Assemblée Générale pour une durée de 4 ans.

Par ailleurs, le conseil a également décidé de proposer à l'Assemblée Générale prévue le 05 juin 2024, la nomination de Monsieur Thierry Lacaze aux fonctions d'administrateur en remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet démissionnaire. Monsieur Thierry Lacaze remplit les conditions pour être qualifié d'administrateur indépendant.

1.4.7 Stratégie et perspectives

En 2024, M.R.M. va poursuivre le déploiement de la stratégie de gestion de ses actifs axée sur :

- l'étude et la mise en œuvre des programmes de valorisation des actifs qui composent son patrimoine historique ainsi que les deux centres commerciaux acquis fin 2022 : parmi les priorités figure le programme de restructuration/rénovation partielle du centre commercial régional de Flins ;
- la gestion proactive du mix enseignes et la commercialisation des surfaces disponibles : M.R.M. entend exploiter les opportunités de repositionnement des surfaces libérées pour élargir son offre tout en

Organigramme juridique du Groupe

l'adaptant au contexte de marché, en maintenant le positionnement proximité de ses centres et en continuant à capitaliser sur le *discount* ;

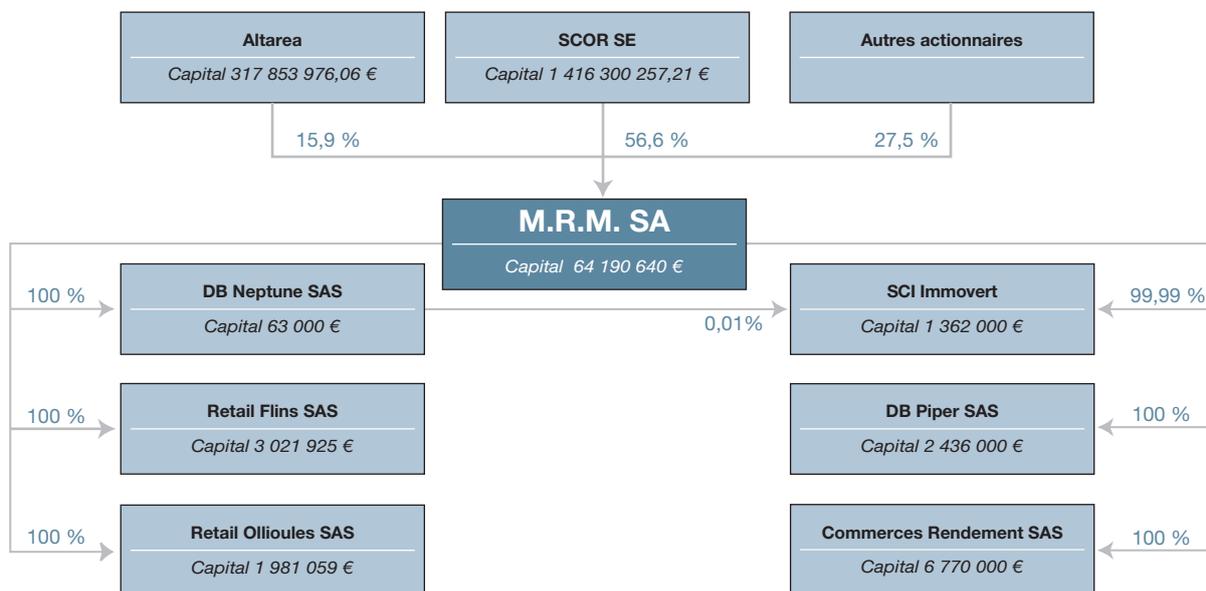
- le déploiement du plan d'actions ESG et du Plan Climat adoptés par la Société, avec une attention toute particulière portée à la poursuite de la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

M.R.M. confirme viser un montant de loyers annualisés nets supérieur à 16 millions d'euros à l'horizon 2025. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Enfin, M.R.M. entend continuer à étudier de potentielles acquisitions ou cessions, et maintenir sa politique de distribution régulière aux actionnaires.

1.5 Organigramme juridique du Groupe

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, l'organigramme juridique du Groupe se présente comme suit :



La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.7 intitulée « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 », dans la note 3.2 « Liste des sociétés consolidées » de l'annexe aux comptes.

Au 31 décembre 2023, le nombre de sociétés contrôlées par M.R.M. est de 6.

Toutes les sociétés du Groupe sont détenues directement et indirectement à 100 % par M.R.M., elle-même détenue à 56,6 % par SCOR SE.

L'adresse des sièges sociaux de l'ensemble des entités du Groupe figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.7 intitulée « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 », dans la note 3.2 « Liste des sociétés consolidées » de l'annexe aux comptes.

Le rôle de M.R.M. vis-à-vis de ses filiales est décrit dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.6 intitulée « Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 », au

paragraphe 1.3 « Situation et activité des sociétés contrôlées par M.R.M. et de leur portefeuille d'actifs immobiliers ».

L'activité des filiales est décrite dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.6 intitulée « Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 », au paragraphe 1.3.1 « Portefeuille d'actifs immobiliers ».

Les principaux flux financiers entre M.R.M. et ses filiales, correspondent aux avances en comptes courants, aux honoraires de présidence et aux honoraires de prestations de services, ils sont présentés dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.9 intitulée « Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 », respectivement dans les notes « Liste des filiales et participations » et « Ventilation du chiffre d'affaires net » de l'annexe aux comptes.

La structure de bilan de M.R.M. figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.9 intitulée « Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ».

1.6 Organisation du Groupe

Depuis la recapitalisation de M.R.M. opérée en mai 2013, SCOR SE est l'actionnaire majoritaire de M.R.M.

Quatrième réassureur mondial, SCOR offre à ses clients une gamme innovante et diversifiée de solutions et de services pour le contrôle et la gestion des risques. SCOR conjugue une présence mondiale avec une expertise reconnue au sein du secteur et des solutions financières de pointe.

SCOR propose à ses clients des solutions à forte valeur ajoutée grâce à une politique de souscription fondée sur la rentabilité, supportée par une gestion du risque performante et une politique d'investissement prudente. En termes de solidité financière, les agences de notation indépendantes placent SCOR parmi les compagnies de réassurance les plus solides au monde (notations de A1 de Moody's, A d'AM Best et A + de S & P et de Fitch).

En 2023, le groupe SCOR a enregistré 19,4 milliards d'euros de primes. Représenté à travers 35 bureaux dans le monde, il est au service de ses clients dans plus de 160 pays.

Le groupe SCOR s'organise autour de deux activités commerciales de réassurance et d'une activité de gestion d'actifs :

- la division SCOR Global P & C (réassurance Dommages) a des activités opérationnelles de réassurance dans les pôles d'activité suivants : Traités de Dommages et Responsabilité, Spécialités, *Business Solutions* (facultatives), *Joint-Ventures* et Partenariats ;
- la division SCOR Global Life (réassurance Vie) a des activités opérationnelles de réassurance de personnes ;
- la société SCOR Investment Partners SE est une société de gestion de portefeuilles, filiale à 100 % de SCOR SE. Elle est pleinement opérationnelle depuis 2009 et réglementée par l'AMF.

Le groupe SCOR est organisé autour de trois plateformes principales (« hubs ») situées à Paris/Londres/Zurich pour l'Europe, Singapour/Hong Kong pour l'Asie et New York/Miami pour le *hub* Amériques.

En tant qu'actionnaire majoritaire de M.R.M., SCOR SE entend, par sa présence au sein du Conseil d'administration de la Société et de ses comités (voir paragraphe 1.3 « Composition du Conseil d'administration et de la Direction Générale » du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel), accompagner M.R.M. dans son nouveau positionnement de foncière recentrée sur la détention et la gestion d'un patrimoine de commerces.

Outre les dividendes que M.R.M. pourrait être amenée à verser à SCOR SE en sa qualité d'actionnaire, les flux financiers existants entre le groupe M.R.M. et SCOR SE se limitent aux loyers et charges locatives versés à SCOR SE en vertu du bail portant sur des locaux à usage de bureaux situés avenue Kléber à Paris. Pour plus d'informations sur SCOR SE : www.SCOR.com.

L'équipe de direction (Direction Générale, Direction Financière et direction de l'*Asset Management*) de M.R.M. est internalisée. Pour la gestion locative (quittancement et recouvrement des loyers) et la gestion technique de ses immeubles, le Groupe s'appuie sur des sociétés de *property management* expérimentées et aux compétences reconnues sur le marché.

1.7 Ressources humaines

Suite à la recapitalisation de M.R.M. opérée en 2013, la Société a internalisé sa Direction Générale et sa Direction Financière à compter du 1^{er} août 2013. Avant cette date, la Société ne comptait aucun salarié dans ses effectifs.

En 2015, une nouvelle organisation pour l'*asset management* de ses actifs immobiliers a été mise en place et la Société a internalisé la fonction d'*asset management*.

À ce jour, les effectifs de la Société comptent six personnes salariées, toutes basées au siège social, situé 5 avenue Kléber à Paris (16^e). Le Directeur Général de la Société a, quant à lui, le statut de mandataire social rémunéré (voir paragraphe 2.2.1 « Rémunération du Directeur Général » du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Depuis 2019, M.R.M. a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions, destinés à ses salariés. Les informations relatives à ces plans d'attribution gratuite d'actions sont détaillées dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.6 intitulée « Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 », au paragraphe 3.3 « Participation des salariés au capital social ».

Enfin, la politique sociale de la Société fait l'objet d'un développement dans la partie 5.4 « Pilier Social » de la Déclaration de performance extra-financière, insérée en section 5. du présent Document d'Enregistrement Universel.

1.8 Recherche et développement

M.R.M., société foncière, ne conduit aucune politique de recherche et développement compte tenu de la nature de son activité. Elle a enregistré le nom de domaine « www.mrminvest.com ».

La Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

1.9 Politique environnementale

La politique environnementale de la Société fait l'objet d'un développement complet dans la Déclaration de performance extra-financière, insérée en section 5. du présent Document d'Enregistrement Universel.

1.10 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Forte d'une situation financière solide et assainie depuis la recapitalisation de la Société en 2013, et conformément aux orientations prises lors de l'arrivée du groupe SCOR au capital de la Société, M.R.M. a progressivement recentré son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce. M.R.M. a achevé ce processus en 2019 et est depuis une pure foncière de commerces.

L'année 2022 a été marquée par l'acquisition structurante des deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules (cf. Section 1.2 du Document d'Enregistrement Universel 2022). Ces deux centres commerciaux sont intégrés dans le patrimoine et consolidés dans les comptes de M.R.M. depuis le 16 novembre 2022.

Situés l'un à Flins dans les Yvelines et l'autre à Ollioules dans le Var, il s'agit de deux actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur. Ayant l'un et l'autre un hypermarché Carrefour comme locomotive alimentaire, ils constituent des centres de référence dans leur zone de chalandise. Leur intégration représente un véritable changement de dimension pour M.R.M. La valeur de son portefeuille a en effet augmenté de plus de 50 % et ses loyers annualisés nets de plus de 60 %, ce qui lui ouvre de nouvelles perspectives. La transaction a été financée à hauteur de 50 millions d'euros par deux augmentations de capital souscrites par SCOR SE et Altarea pour 25 millions d'euros chacun. Le solde de l'opération a été financé par la mise en place d'un prêt bancaire de 42 millions d'euros. Ce schéma a permis à M.R.M. de préserver un niveau d'endettement maîtrisé, inférieur à 44 %.

FACTEURS DE RISQUE

2.1 Gestion des risques

La Société est confrontée à des risques génériques liés à l'environnement économique, réglementaire, etc. ou au fonctionnement normal d'une entreprise, ainsi qu'à des risques spécifiques propres à ses activités ou au secteur d'activité dans lequel elle intervient ou encore propres à son organisation.

En constante évolution, ces risques doivent être recensés et faire l'objet d'une mise à jour et d'un suivi régulier. La gestion des risques ne vise pas leur élimination hypothétique, mais permet de définir le degré de contrôle des risques nécessaire pour que la Société puisse conduire ses activités quotidiennes et mettre en œuvre sa stratégie.

La Société s'est dotée d'un outil de gestion et de maîtrise des risques, via la réalisation d'une cartographie complète de ses risques ayant pour fonction d'identifier les risques portés par le Groupe, de recenser et évaluer les procédures existantes, de mettre en place des actions pour compléter ou optimiser le traitement des risques. Ce travail a été réalisé par la Direction Générale, en collaboration avec la direction Administrative et Financière et la direction de l'*Asset Management*. Il a ensuite fait l'objet d'une présentation et d'une revue détaillée lors de la réunion du Comité d'audit du 6 mars 2024. Cette cartographie fait l'objet d'une mise à jour et d'une revue régulière.

La cartographie a permis d'identifier 42 risques classés en 6 grandes catégories :

- 8 risques liés à l'environnement économique, aux habitudes de consommation et aux comportements d'achat ;
- 9 risques financiers ;
- 11 risques opérationnels ;
- 8 risques juridiques et fiscaux ;

- 4 risques environnementaux, sociaux et de gouvernance, dits « ESG » ;
- 2 risques informatiques.

Pour chacun des risques identifiés, M.R.M. a évalué leur importance en fonction (i) de la probabilité de les voir se matérialiser et (ii) de l'ampleur estimée de leur impact négatif (financier/juridique/de réputation).

La probabilité de survenance du risque est fonction de l'occurrence sur douze mois, elle correspond à une évaluation subjective réalisée dans le cadre du processus de gestion des risques décrit ci-dessus. Elle est divisée en trois niveaux : faible, modéré, élevé.

L'appréciation de l'ampleur estimée de l'impact négatif tient compte des mesures de prévention, d'atténuation et de protection mises en place par la Société, il s'agit donc de l'impact « net » du risque. Elle est, elle aussi, divisée en trois niveaux : faible, modéré, élevé.

Les risques jugés les plus significatifs par la Société sont ceux qui ressortent avec l'une des combinaisons suivantes :

- impact net coté « modéré » avec une probabilité de survenance cotée « modéré » ou « élevé » ;
- impact net coté « élevé » avec une probabilité de survenance cotée « modéré » ou « élevé ».

Conformément au règlement européen n° 2017/1129 applicable depuis le 21 juillet 2019, M.R.M. détaille au paragraphe 2.2, les risques spécifiques jugés les plus significatifs auxquels elle est exposée et qui pourraient avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière ou ses résultats, ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

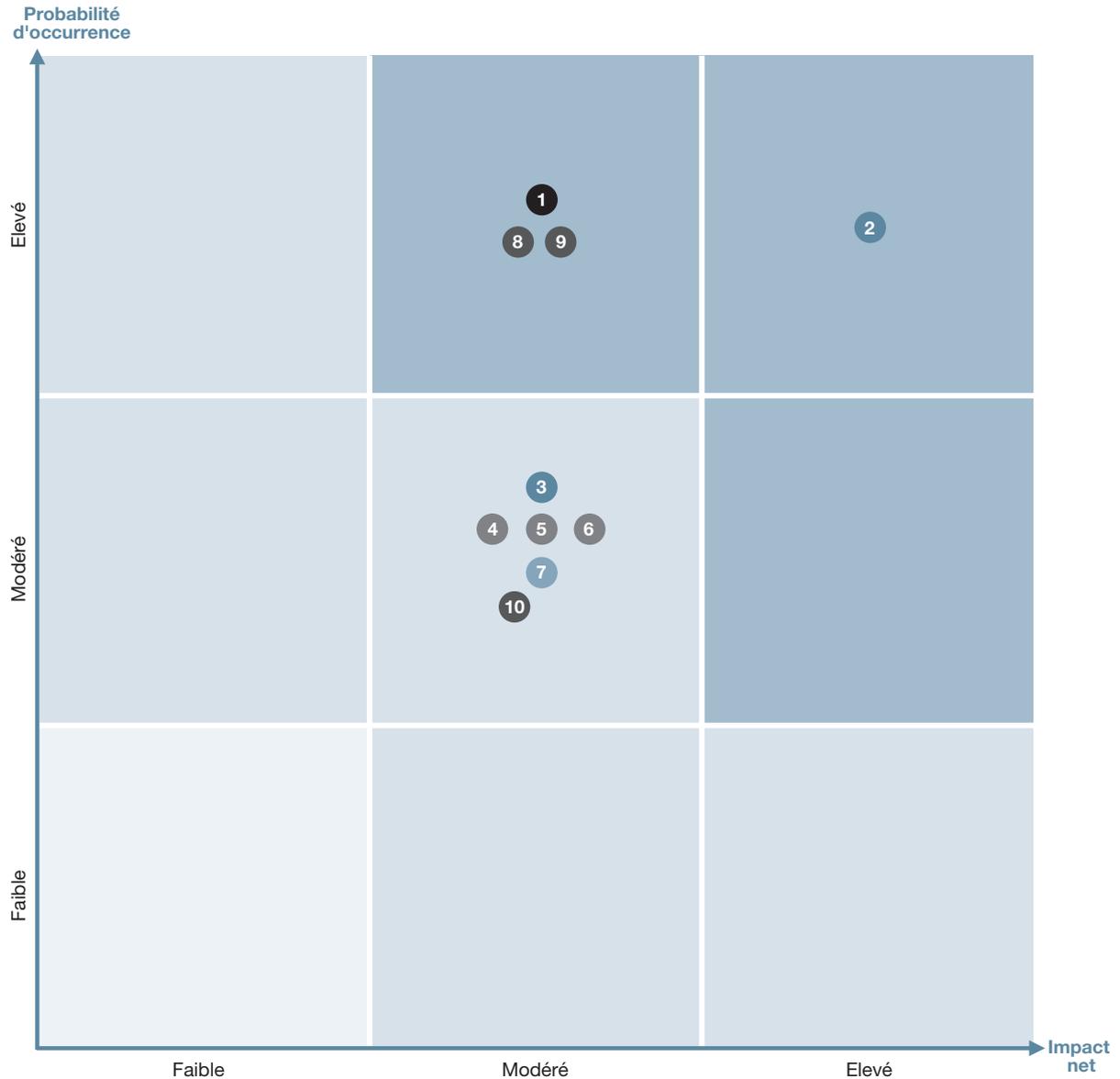
2.2 Principaux facteurs de risques

Les risques détaillés ci-après sont présentés :

- sous forme de risques nets (risques bruts mitigés par les mesures de prévention, d'atténuation et de protection) ;
- par catégorie, et

- par ordre d'importance décroissant dans chaque catégorie (les premiers étant les plus impactants). L'importance est mesurée comme la combinaison de la probabilité qu'un risque se concrétise et de son impact net éventuel pour M.R.M.

Ce classement est le résultat du processus réalisé dans le cadre de la gestion des risques décrit dans le paragraphe 2.1.



1 Guerre en Ukraine

2 Evolution défavorable des taux d'intérêt

3 Estimation de la valeur des actifs immobiliers

4 Non réalisation ou retard dans la réalisation de projets d'acquisition ou d'investissements

5 Recrutement, fidélisation des collaborateurs clés et succession

6 Concurrence

7 Respect de la fiscalité et du régime SIIC

8 Durcissement de la réglementation en matière de performance énergétique et environnementale des bâtiments

9 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés n'intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie

10 Changement climatique

● Risques liés à l'environnement économique, aux habitudes de consommation et aux comportements d'achat

● Risques financiers

● Risques opérationnels

● Risques juridiques et fiscaux

● Risques ESG

2.2.1 Risques liés à l'environnement économique, aux habitudes de consommation et aux comportements d'achat

1 GUERRE EN UKRAINE

Description du risque et de ses impacts

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté en février 2022, a déclenché de très vives tensions géopolitiques en Europe de l'Est avec un risque d'extension de ce conflit à d'autres pays. Ceci constitue une source de risques et d'incertitudes dont les conséquences économiques (directes et indirectes), financières, sociales et environnementales pourraient avoir des impacts négatifs significatifs sur tous les acteurs économiques.

En France, territoire sur lequel l'ensemble des actifs de M.R.M. sont implantés, les conséquences économiques indirectes de ce conflit se font fortement ressentir avec notamment une hausse du coût des matières premières, de l'énergie, une inflation certaine et des problématiques d'approvisionnement.

Mesures d'atténuation du risque

Les actifs de M.R.M. étant tous situés en France, M.R.M. ne souffre pas d'impact direct de la guerre.

M.R.M. reste néanmoins exposée aux conséquences indirectes de cette guerre et aux incertitudes économiques engendrées et reste donc attentive aux effets indirects du conflit sur son activité, comme l'impact de la hausse du coût de l'énergie sur les charges de fonctionnement de ses centres commerciaux.

2.2.2 Risques financiers

Les procédures mises en place pour suivre les risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sont décrites au paragraphe 1.7 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

2 ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DES TAUX D'INTÉRÊT

Description du risque et de ses impacts

L'investissement immobilier étant une activité fortement capitalistique, M.R.M. a besoin de mobiliser des ressources financières à long terme, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions mais aussi de refinancer ses dettes arrivant à échéance.

Après une décennie de taux d'intérêts historiquement bas voire négatifs, on observe depuis le milieu de l'année 2022 une remontée forte des taux d'intérêts longs sur les marchés financiers mondiaux. L'ensemble des emprunts bancaires souscrits par le groupe M.R.M. sont à taux variable, la remontée des taux entraîne donc mécaniquement un renchérissement du coût de ses crédits et une hausse des charges financières du Groupe, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur sa rentabilité et ses résultats et être susceptible de freiner les projets de développement de la Société.

Mesures d'atténuation du risque

Pour se prémunir contre la hausse des taux d'intérêt, le Groupe procède systématiquement à la couverture des dettes contractées à taux variable en souscrivant des caps. Au 31 décembre 2023, 100 % de la dette bancaire du Groupe est rémunérée à taux variable. Elle est couverte à 75 % par des caps portant sur l'Euribor 3 mois et à des taux strike compris entre 1,0 % et 2,5 %.

Une analyse de sensibilité à la hausse des taux montre qu'une hausse de l'Euribor 3 mois de 100 ou 200 de base aurait un impact négatif respectif de 300 milliers d'euros et 160 milliers d'euros sur les charges financières du Groupe.

Enfin, la prochaine échéance significative de remboursement de dette bancaire et donc de refinancement du Groupe est en décembre 2028, ce qui laisse du temps pour une amélioration des conditions économiques et financières.

3 ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

Description du risque et de ses impacts

Le portefeuille immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle, au 30 juin et au 31 décembre de chaque année par des experts évaluateurs indépendants. Les coordonnées des experts évaluateurs du Groupe et l'approche méthodologique retenue par ces derniers lors de leur mission d'évaluation sont détaillées au paragraphe 1.2.1 « Physionomie du patrimoine du Groupe » du présent Document d'Enregistrement Universel.

M.R.M. a opté pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers selon la méthode de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur valeur vénale et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les corrections positives ou négatives de la valorisation des actifs détenus par les différentes sociétés du Groupe ont donc un impact direct sur le résultat du Groupe.

Du fait de la comptabilisation du patrimoine immobilier de M.R.M. à sa valeur de marché et sur la base des expertises indépendantes réalisées, sa valeur est donc susceptible d'être affectée par la variation des hypothèses retenues et des paramètres utilisés dans les méthodes d'évaluation (évolution du marché de l'immobilier notamment en termes de valeurs locatives, montant des loyers perçus, évolution des taux d'intérêt notamment en termes de taux d'actualisation et de taux de capitalisation retenus), avec pour conséquence indirecte un impact sur le ratio de *loan to value* (LTV) qui constitue un indicateur du risque d'endettement et de liquidité du Groupe.

Par ailleurs, conformément au Code de déontologie des SIIC, M.R.M. procède à une rotation de son expert évaluateur tous les cinq ans. Les typologies diversifiées des actifs détenus par M.R.M. peuvent induire un nombre limité de références de marché entraînant des marges d'appréciation plus larges pour les experts immobiliers. Un expert évaluateur nouvellement nommé pourrait avoir une appréciation différente de la valeur intrinsèque des sites.

Une étude de sensibilité montre qu'une hausse des taux de capitalisation de 50 points de base aurait un impact négatif de 9,6 millions d'euros sur la valeur du patrimoine au 31 décembre 2023 (soit une baisse de 4,1 %) tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 10,9 millions d'euros (soit une hausse de 4,6 %).

Mesures d'atténuation du risque

M.R.M. suit étroitement les transactions immobilières ayant lieu sur le marché. Une actualisation de la sensibilité de la valeur du patrimoine est effectuée semestriellement sur la base d'une diminution/augmentation de 25 et 50 points de base du taux de capitalisation. Le risque de la dégradation des valeurs d'expertise, au travers d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées est donc régulièrement suivi.

M.R.M. fait systématiquement appel à des cabinets d'expertise renommés et adoptant les mêmes méthodes de travail décrites dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. À ce jour, l'évaluation du patrimoine de M.R.M. est confiée à l'expert BNP Paribas Real Estate Valuation.

Par ailleurs, concernant les rotations d'experts évaluateurs, elles sont réalisées de manière échelonnée et raisonnée. Ainsi, le cas échéant, les actifs immobiliers faisant l'objet d'une restructuration ou d'un programme de valorisation ne changent pas d'expert évaluateur tant que le programme n'est pas arrivé à son terme.

Enfin, M.R.M. s'attache à accompagner les experts évaluateurs auxquels elle a recours, dans une connaissance et une compréhension des enjeux les plus approfondies possibles, des sites dont ils ont la charge de l'évaluation.

2.2.3 Risques opérationnels

4 NON RÉALISATION OU RETARD DANS LA RÉALISATION DE PROJETS D'ACQUISITIONS OU D'INVESTISSEMENTS

Description du risque et de ses impacts

Dans le cadre de la stratégie de valorisation de son patrimoine, la Société est amenée à réaliser des investissements en procédant à des rénovations, des restructurations ou des extensions de ses sites. Les retards ou la non-réalisation de certains des projets d'investissements envisagés sont susceptibles de venir freiner le développement de la Société, de retarder la mise en location des actifs et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats.

De plus, la rotation des actifs, par des cessions et acquisitions de biens, fait également partie intégrante de la stratégie de M.R.M. en vue d'une gestion dynamique de son patrimoine. Là aussi, dans un marché de l'investissement très concurrentiel, les retards ou la non-réalisation de certaines décisions d'acquisition ou de cession sont susceptibles de venir freiner la croissance de la Société et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats.

Mesures d'atténuation du risque

Le Directeur de l'*Asset Management* assure un suivi régulier de l'état d'avancement des projets d'investissements (rénovation, restructuration, extension) sous tous leurs aspects. L'état d'avancement des projets, leur budget et leurs résultats sont revus par la direction sur une base trimestrielle.

Les projets d'acquisition et de cession sont quant à eux suivis par la Direction Générale et le Comité d'investissement rattaché au Conseil d'administration.

5 RECRUTEMENT, FIDÉLISATION DES COLLABORATEURS CLÉS ET SUCCESSION

Description du risque et de ses impacts

M.R.M. est une organisation de taille modeste qui intervient dans un secteur très concurrentiel.

À ce jour, ses effectifs ne comptent que sept personnes (un dirigeant mandataire social et six collaborateurs) et son personnel a une forte employabilité, ce qui signifie que la rétention des talents est une priorité pour M.R.M.

Un manque d'attractivité de M.R.M. en tant qu'employeur amoindrirait sa capacité de recrutement, de motivation et de rétention des talents en particulier sur les postes clés.

Une perte des compétences clés, de connaissances et d'expertise en cas de taux de rotation élevé des effectifs pourrait impacter la capacité de M.R.M. à faire appliquer ses décisions et à mener efficacement ses activités.

De même, une incapacité à établir un plan de succession formel en cas de départ de son dirigeant pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière et/ou les résultats de M.R.M.

Mesures d'atténuation du risque

M.R.M. prend des mesures pour se montrer un employeur attractif. Elle offre des packages salariaux compétitifs et attrayants et un environnement de travail de grande qualité au sein des locaux de son actionnaire majoritaire SCOR SE, et un recours au télétravail. De plus, en tant que société de petite taille, M.R.M. est en mesure de proposer à ses collaborateurs une organisation du travail plus agile et des postes au contenu plus riche et diversifié, comparé aux grands groupes où l'organisation du travail « en silos » peut cloisonner les services et nuire au partage de l'information.

En outre, des plans d'attribution gratuite d'actions ont été mis en place par la Société chaque année depuis 2019 dans l'optique d'une rétention des talents.

Soucieuse du développement et de l'évolution des collaborateurs, M.R.M. porte une attention particulière à la formation et au développement des compétences au sein de l'entreprise. Lors de son entretien annuel d'évaluation individuelle, chaque collaborateur a l'assurance que sa situation et ses performances sont discutées et évaluées attentivement par le *management*.

Enfin, depuis 2017, le Conseil d'administration de M.R.M. s'est doté d'un plan de succession de ses dirigeants mandataires sociaux (Président du Conseil et Directeur Général). Ce plan est revu régulièrement par le Conseil d'administration.

6 CONCURRENCE

Description du risque et de ses impacts

Face à de nombreuses sociétés foncières concurrentes disposant d'un patrimoine ou d'une surface financière plus importants, M.R.M., compte tenu de la taille de son patrimoine et de ses moyens financiers relativement modestes, pourrait manquer de visibilité ou rencontrer des difficultés à établir des relations préférentielles auprès des vendeurs/acquéreurs/enseignes et des brokers, entraînant des pertes d'opportunités d'acquisition, de cession ou commercialisation.

Mesures d'atténuation du risque

En tant que société cotée, M.R.M. communique régulièrement au marché et, à ce titre, a acquis une certaine visibilité. L'adossement au groupe SCOR, réassureur mondial de premier plan, ainsi qu'au groupe Altarea, leader incontesté de la fabrique de la ville, lui confère également une certaine notoriété et visibilité.

M.R.M. veille également à participer aux salons, grands événements et rencontres investisseurs du secteur de l'immobilier, et à entretenir ses contacts et réseaux professionnels.

2.2.4 Risques juridiques et fiscaux

7 RESPECT DE LA FISCALITÉ ET DU RÉGIME SIIC

Description du risque et de ses impacts

M.R.M. est exposée à l'évolution des règles fiscales en vigueur en France. Toute évolution fiscale qui se traduirait par une hausse du niveau d'imposition de la Société pourrait avoir une incidence négative significative sur l'activité de M.R.M., sa situation financière et ses résultats d'exploitation, entraînant une baisse de sa rentabilité, une perte d'attractivité pour les investisseurs en actions ou une diminution de la valeur de la Société.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, M.R.M. bénéficie du statut de SIIC régi par l'article 208 C du Code général des impôts et, à ce titre, bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la partie de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et, de certains dividendes. Le manquement à cette obligation de distribution au cours d'un exercice social entraînerait l'absence d'exonération d'impositions au titre de cet exercice.

De plus, M.R.M. perdrait le bénéfice du régime SIIC si un ou plusieurs actionnaires de la Société agissant de concert (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime SIIC) venaient à détenir 60 % ou plus des actions ou droits de vote de la Société. La Société n'envisage pas à ce jour qu'un de ses actionnaires détienne directement ou indirectement 60 % ou plus de ses actions ou droits de vote. La perte du statut de SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif pour M.R.M.

Enfin, M.R.M. est exposée au risque de modifications futures du régime SIIC ou de l'interprétation des dispositions le concernant par les autorités fiscales ou comptables, qui seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

Des désaccords avec l'administration fiscale pourraient conduire M.R.M. à des litiges fiscaux. Un paiement incorrect de l'impôt pourrait nuire à la réputation de M.R.M. et avoir un impact financier.

Mesures d'atténuation du risque

Pour se tenir informée des évolutions fiscales et de leur impact, pour la gestion de ses obligations déclaratives, et pour toute question qu'elle pourrait avoir en matière juridique et fiscale, M.R.M. a recours à des conseils extérieurs de qualité.

Concernant le suivi du pourcentage de détention de SCOR en actions et en droits de vote, les équipes de M.R.M. et de SCOR sont mobilisées pour veiller à ne pas dépasser le seuil de 60 %. La suppression des droits de vote doubles en 2019 a permis de faciliter le suivi des droits de vote par les actionnaires et par conséquent le respect de leurs obligations déclaratives à l'occasion d'éventuels franchissements de seuil mais aussi de faciliter la gestion des contraintes de détention liées au régime SIIC.

2.2.5 Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance

8 DURCISSEMENT DE LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Description du risque et de ses impacts

M.R.M. est soumise à la réglementation en matière de performance énergétique et environnementale des bâtiments en vigueur en France, tel le Décret Eco Énergie Tertiaire qui impose une baisse des consommations d'énergie supérieure à 40 % d'ici 2030. Le respect de cette règle implique des dépenses supplémentaires dans les plans de travaux pluriannuels des immeubles, des travaux de mise en conformité et d'amélioration des systèmes techniques en vue d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, le tout dans un contexte actuel d'inflation et d'augmentation des coûts de construction.

De manière générale, toute évolution ou durcissement réglementaire qui se traduirait par une hausse significative des investissements nécessaires pour y faire face, pourrait avoir une incidence négative sur l'activité de M.R.M., sa situation financière et ses résultats d'exploitation, entraînant une baisse de sa rentabilité, une perte d'attractivité pour les investisseurs en actions ou une diminution de la valeur de la Société.

Mesures d'atténuation du risque

M.R.M. n'a pas attendu la mise en place d'une réglementation contraignante pour travailler sur les sujets de performance énergétique de ses centres commerciaux.

Afin d'amplifier les actions engagées par la Société en la matière depuis 2015, M.R.M. a adopté en 2020 un Plan Climat, élaboré sous l'égide du Conseil d'administration et piloté par le Comité de Responsabilité Sociale et Environnementale.

Depuis 2023, la Société a pris la décision de publier sa Déclaration de performance extra-financière sur une base volontariste.

M.R.M. se dote ainsi d'un outil de pilotage de ses engagements extra-financiers envers l'ensemble des parties prenantes et le rend public.

La Déclaration de performance extra-financière est insérée au chapitre 5. du présent Document d'Enregistrement Universel.

9 SANCTION DE LA PART DU MARCHÉ, DES INVESTISSEURS ET DES ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS POUR LES SOCIÉTÉS N'INTÉGRANT PAS DE RÉFLÉXION ESG À LEUR STRATÉGIE

Description du risque et de ses impacts

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») ne peuvent plus être pris à la légère par les entreprises, et encore moins par les sociétés cotées sur un marché réglementé qui ont une obligation de transparence accrue sur ces sujets vis-à-vis des marchés.

La Société doit intégrer les enjeux ESG à sa stratégie globale et être en mesure d'expliquer les actions concrètes mises en œuvre en cohérence avec la réglementation et de rendre compte des résultats obtenus dans un souci d'amélioration constante de ses performances en la matière.

En plus d'être un devoir moral vis-à-vis des générations futures, la prise en compte de ces sujets représente un enjeu financier pour que la Société reste attractive auprès des investisseurs et des établissements financiers, mais aussi des autres parties prenantes comme les locataires ou les clients de ses centres commerciaux, de plus en plus exigeants et attentifs à ces sujets.

La non-prise en compte de cette nouvelle réalité par la Société pourrait avoir une incidence négative sur son activité, sa capacité à se financer, ou à attirer des locataires et des clients dans ses centres commerciaux, se traduisant par une détérioration de ses résultats d'exploitation et de sa situation financière, une baisse de sa rentabilité, une perte d'attractivité vis-à-vis des investisseurs en actions et une diminution de la valeur de la Société.

Mesures d'atténuation du risque

Afin d'amplifier les actions engagées par la Société en la matière depuis 2015, M.R.M. a adopté en 2020 un Plan Climat, élaboré sous l'égide du Conseil d'administration et piloté par le Comité de Responsabilité Sociale et Environnementale.

Depuis 2023, la Société a pris la décision de publier sa Déclaration de performance extra-financière sur une base volontariste.

M.R.M. se dote ainsi d'un outil de pilotage de ses engagements extra-financiers envers l'ensemble des parties prenantes et le rend public.

La Déclaration de performance extra-financière est insérée au chapitre 5. du présent Document d'Enregistrement Universel.

Enfin, les critères de performance conditionnant l'octroi de la rémunération variable du Directeur Général intègrent depuis plusieurs années des objectifs en matière environnementale, plaçant ainsi ce sujet au même rang d'importance que les autres.

10 CHANGEMENT CLIMATIQUE

Description du risque et de ses impacts

Du fait du changement climatique, de forts aléas climatiques sont observés : hausse des températures et augmentation du nombre de phénomènes météorologiques extrêmes (inondations, tempêtes, canicules, sécheresse...).

Les actifs immobiliers de M.R.M. sont potentiellement exposés aux dommages causés par les impacts du changement climatique :

- perturbation de l'activité des centres commerciaux, baisse de la fréquentation/fermeture temporaire des centres commerciaux en période de canicule, tempêtes, inondations etc. ;
- détérioration des immeubles, hausse des coûts de construction ou d'exploitation ;
- changements dans les habitudes de consommation.

Mesures d'atténuation du risque

Au cours des dernières années, M.R.M. a eu à cœur d'intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») à la gestion de son activité aussi bien au niveau *corporate* qu'à l'échelle de son patrimoine immobilier.

M.R.M. a fait un pas supplémentaire en formalisant ses engagements stratégiques en termes de Responsabilité Sociale et Environnement (« RSE »), en réalisant une cartographie de ses risques liés au changement climatique, et en introduisant un plan d'actions opérationnel cohérent, en accord avec les ambitions de la Société pour notamment réduire son empreinte carbone. Par ailleurs, sur les actifs en portefeuille, M.R.M. procède à des audits énergétiques et des audits Biodiversité, met en place des procédures pour réduire les consommations d'énergie et améliorer l'efficacité environnementale, et veille à intégrer les risques environnementaux majeurs dans ses décisions d'investissement et/ou acquisition.

L'ensemble de ces éléments sont présentés dans la Déclaration de performance extra-financière insérée au chapitre 5. du présent Document d'Enregistrement Universel.

Enfin, les immeubles de M.R.M. sont assurés contre les phénomènes météorologiques.

2.3 Assurances

Les actifs immobiliers du Groupe font l'objet de polices d'assurances multirisques, couvrant les dommages matériels, les pertes de loyers et la responsabilité civile propriétaire.

Les risques couverts par les différentes polices courantes sont généralement les suivants : vols, dégâts des eaux, bris de glace, bris de machines, tempêtes-grêle-chute d'aéronefs, attentats-vandalisme-émeutes, responsabilité civile, risques spéciaux.

Par ailleurs, lorsque la Société engage des travaux sur ses actifs, elle souscrit une assurance Tous Risques Chantiers qui garantit les dommages matériels à l'ouvrage pendant la durée des travaux, les conséquences des catastrophes naturelles caractérisées par arrêté ministériel publié au Journal Officiel, ainsi que la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux.

M.R.M. a souscrit, pour son propre compte ainsi que celui de ses filiales, une police d'assurance pour responsabilité des dirigeants de M.R.M. et de ses filiales.

2.4 Autres informations

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage, y compris les procédures en cours ou menaces de procédures dont l'émetteur a connaissance, qui pourrait avoir ou a eu récemment, au cours des douze derniers

mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

3.

3.1 Informations générales

3.1.1 Raison sociale

La dénomination sociale de la Société est M.R.M. (article 2 des Statuts).

3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société au registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 544 502 206.

3.1.3 Identifiant d'entité juridique (LEI)

L'identifiant unique d'identité juridique de la Société, aussi dénommé Legal Entity Identifier (« LEI »), est 96950047J5JOCUPMHI30.

3.1.4 Siège social, forme juridique, législation régissant ses activités et site Internet

Le siège social de la Société est situé au : 5, avenue Kléber à Paris (16^e).

Son numéro de téléphone est le 01 58 44 70 00. La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration régie par les lois et règlements français en vigueur et notamment par le livre II du Code de commerce ainsi que par ses Statuts.

L'adresse du site Internet de la Société est la suivante : www.mrminvest.com.

3.1.5 Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques

Les documents juridiques peuvent être consultés au siège social ainsi que sur le site Internet de la Société : www.mrminvest.com.

3.1.6 Durée de vie de la Société

Sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, la durée de la Société expirera le 20 avril 2038. La Société a été constituée sous sa forme actuelle le 21 janvier 1992.

3.1.7 Exercice social de la Société

L'exercice social, d'une durée de douze mois, commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année (article 18 des Statuts).

3.1.8 Objet social

La Société a pour objet, dans tous pays :

- à titre principal, l'acquisition ou la construction, le lotissement, la gestion, l'entretien et l'aménagement de tous biens immobiliers en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;

- à titre accessoire, la fourniture à ses filiales de tous services d'assistance technique, comptable, administrative, financière, commerciale ou de gestion.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation (article 3 des Statuts).

3.1.9 Répartition statutaire du bénéfice

« Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint le minimum obligatoire.

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

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

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

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

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution ». (article 18 des Statuts).

3.2 Informations sur le capital

3.2.1 Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 64 113 940 euros il était composé de 3 205 697 actions de 20 euros de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 64 157 680 euros, et est composé de 3 207 884 actions de 20 euros de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Cette modification du capital social de la Société fait suite à l'augmentation de capital en date du 26 juin 2023 résultant de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 2 187 actions de 20 euros de valeur nominale attribuées gratuitement dans le cadre du Plan 2020-01.

A la date du présent document, le capital social s'élève à 64 190 640 euros, et est composé de 3 209 532 actions de 20 euros de valeur nominal entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Cette modification du capital social de la Société fait suite à l'augmentation de capital en date du 1^{er} avril 2024 résultant de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 1 648 actions de 20 euros de valeur nominale attribuées gratuitement dans le cadre du Plan 2021-01.

Les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le nouveau code ISIN FR00140085W6⁽¹⁾ depuis le 20 avril 2022. Le code mnémonique (M.R.M.) reste inchangé.

(1) Précédent code ISIN des anciennes actions d'1 euro de valeur nominale : FR0000060196.

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions impératives de la loi en la matière. (articles 6 et 7 des Statuts).

Le capital social est modifié dans les conditions prévues par la loi.

Le nombre total de droits de vote théoriques au 31 décembre 2023 était de 3 207 884 et est de 3 209 532 à la date du présent Document d'Enregistrement Universel. Retraité des actions auto-détenues, le nombre de droits de vote réels était au 31 décembre 2023 de 3 200 263. À la date du présent Document d'Enregistrement Universel il est de 3 201 515.

3.2.2 Capital autorisé non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, a autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1, L.225-197-2, L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires de la Société, existantes ou à émettre, au profit de membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement dans ce cadre ne pourra être supérieur à 0,5 % du capital au jour de ladite Assemblée, étant toutefois précisé à cet égard que les attributions décidées, au titre de la présente résolution, en faveur des dirigeants mandataires sociaux de la Société ne pourront représenter plus de deux tiers des actions ordinaires autorisées par la présente résolution.

L'attribution des actions ordinaires aux bénéficiaires deviendra définitive, sous réserve le cas échéant des conditions d'attribution, pour tout ou partie des actions ordinaires attribuées au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans, étant précisé que le Conseil pourra ou non prévoir une période de conservation. Les attributions au profit des dirigeants mandataires sociaux seront intégralement soumises à conditions de performance appréciées sur une période minimale de trois (3) ans.

Cette autorisation a été donnée pour une période de 26 mois à compter du jour de ladite Assemblée.

3.2.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

3.2.4 Titres non représentatifs du capital

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe aucun autre titre non représentatif du capital de la Société.

3.2.5 Capital potentiel

Il n'existe aucun titre émis et donnant accès au capital dont l'exercice serait susceptible d'avoir un impact dilutif sur l'actionnariat de la Société.

En 2023, la Société a procédé à une attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et de son Directeur Général, soumises à condition de présence et de performance, et portant sur 2 187 actions de 20 euros de valeur nominale, étant précisé que le Conseil d'administration remettra, à l'issue de la période d'acquisition, des actions nouvelles.

L'historique des attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration au cours des exercices clos passés est présenté au paragraphe 3.3 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel. Depuis la clôture de l'exercice, le Plan 2021-01 a fait l'objet d'une attribution définitive à hauteur de 1 648 actions gratuites.

A la date du présent document de référence, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être émises dans le cadre des plans d'attribution en cours de période d'acquisition s'élève à 11 037 actions, soit un taux de dilution maximum de 0,34 % du capital.

	Nombre d'actions de 20 euros de nominal attribuées gratuitement
Plan 2022-01	3 762*
Plan 2023-01	3 885**
Plan 2024-01	3 390
TOTAL	11 037

* dont 1 005 actions devenues caduques à la date du présent document

** dont 990 actions devenues caduques à la date du présent document

Il est précisé que le Directeur Général est le seul mandataire social qui a bénéficié d'attribution gratuite d'actions en 2023.

Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux attributaires et attribution définitive au profit de ces derniers au cours de l'exercice 2023	Nombre d'actions de 20 euros de nominal attribuées gratuitement
Actions attribuées gratuitement durant l'exercice par l'émetteur, aux mandataires sociaux (Information globale)	2 040
Actions attribuées gratuitement par l'émetteur, ayant fait l'objet d'une attribution définitive durant l'exercice, aux mandataires sociaux (Information globale)	0

Actions attribuées gratuitement aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaire et attribution définitive au profit de ces derniers au cours de l'exercice 2023	Nombre d'actions de 20 euros de nominal attribuées gratuitement
Actions attribuées gratuitement durant l'exercice par l'émetteur, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'actions consenties est le plus élevé (Information globale)	1 845
Actions attribuées gratuitement par l'émetteur, ayant fait l'objet d'une attribution définitive durant l'exercice, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'actions ainsi attribuées est le plus élevé (Information globale)	2 187

Il est précisé que depuis la clôture de l'exercice, 1 648 actions attribuées gratuitement au titre du plan 2021-01 ont fait l'objet d'une attribution définitive, dont 1 374 au Directeur Général.

3.2.6 Tableau de synthèse des délégations ou autorisations en cours en matière d'augmentation de capital

Le tableau des délégations et autorisations en cours en matière d'augmentation de capital est présenté au paragraphe 1.16 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.2.7 Actions détenues par la Société ou pour son compte

Au 31 décembre 2023, la Société détenait 7 621 de ses propres actions représentant 0,24 % du capital et 0,00 % des droits de vote réels de la Société.

3.2.8 Options ou accord portant sur le capital de la Société

Néant.

3.2.9 Nantissements d'actions

À la connaissance de la Société, le capital de M.R.M. ne fait l'objet d'aucun nantissement.

3.2.10 Évolution du capital social

Évolution du capital social depuis 2007

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital/ Réduction de capital (en euros)	Prime d'émission ou d'apport ou de fusion (en euros)	Nombre d'actions créées/ annulées	Valeur nominale (en euros)	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération (en euros)
31/12/2007					8	3 501 977	28 015 816
29/05/2013	Réduction de capital par réduction de la valeur nominale des actions	- 24 513 839			1	3 501 977	3 501 977
29/05/2013	Augmentation de capital SCOR SE	26 155 664	27 135 917	26 155 664	1	29 657 641	29 657 641
29/05/2013	Conversion des obligations DB Dynamique Financière	14 007 888	40 768 894	14 007 888	1	43 665 529	43 665 529
31/12/2013	Exercice des BSA	2 284	2 370	2 284	1	43 667 813	43 667 813
24/02/2022	Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues	- 13		- 13	1	43 667 800	43 667 800
20/04/2022	Regroupement d'actions				20	2 183 390	43 667 800
29/05/2022	Acquisition définitive d'actions attribuées gratuitement	31 960		1 598	20	2 184 988	43 699 760
16/11/2022	Augmentation de capital réservée à Altarea par voie d'apport en nature	8 585 040	12 414 960	429 252	20	2 614 240	52 284 800
07/12/2022	Augmentation de capital avec maintien du DPS	11 829 140	17 104 936,44	591 457	20	3 205 697	64 113 940
26/06/2023	Acquisition définitive d'actions attribuées gratuitement	43 740		2 187	20	3 207 884	64 157 680
01/04/2024	Acquisition définitive d'actions attribuées gratuitement	32 960		1 648	20	3 209 532	64 190 640

3.2.11 Actionnariat

Évolution de l'actionnariat de la Société

Au cours des trois derniers exercices, la répartition de l'actionnariat (actionnaires ayant plus de 2,5 % du capital et/ou des droits de vote), en capital et en droits de vote, a été, à la connaissance de la Société, la suivante :

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	1 815 388	56,56 %	56,56 %	56,70 %
Altarea	510 852	15,92 %	15,92 %	15,96 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail ⁽¹⁾	108 662	3,39 %	3,39 %	3,39%
Auto-détention	8 017	0,25 %	0,25 %	-
Public	766 613	23,89 %	23,89 %	23,95 %
TOTAL	3 209 532	100 %	100 %	100 %

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

Au 31 décembre 2023

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	1 815 388	56,59 %	56,59 %	56,73 %
Altarea	510 852	15,92 %	15,92 %	15,96 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail ⁽¹⁾	108 662	3,39 %	3,39 %	3,40 %
Auto-détention	7 621	0,24 %	0,24 %	-
Public	765 361	23,86 %	23,86 %	23,92 %
TOTAL	3 207 884	100 %	100 %	100 %

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

Au 31 décembre 2022

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	1 815 388	56,63 %	56,63 %	56,70 %
Altarea	510 852	15,94 %	15,94 %	15,95 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail ⁽¹⁾	108 662	3,39 %	3,39 %	3,39 %
Auto-détention	3 747	0,12 %	0,12 %	-
Public	767 048	23,93 %	23,93 %	23,96 %
TOTAL	3 205 697	100 %	100 %	100 %

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

Au 31 décembre 2021

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	26 155 662	59,90 %	59,90 %	59,96 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail ⁽¹⁾	2 173 254	4,98 %	4,98 %	4,98 %
Auto-détention	42 486	0,10 %	0,10 %	-
Public	15 296 411	35,03 %	35,03 %	35,06 %
TOTAL	43 667 813	100 %	100 %	100 %

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote.

Les mesures prises en vue d'éviter que le contrôle de la Société par SCOR SE ne soit exercé de manière abusive sont décrites au paragraphe 1.17 « Gestion des conflits d'intérêts » du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel. En outre, il est rappelé la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration et de son Comité d'audit, ainsi que la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Aucun franchissement de seuil n'a été déclaré à la société au cours de l'exercice 2023 qui depuis sa clôture jusqu'à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Identification des actionnaires

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander à tout moment, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires (article 7 des Statuts).

3.3 Cours de bourse

Le tableau ci-dessous présente des informations mensuelles sur le cours de bourse de la Société au cours des trois derniers exercices :

Mois	Haut	Bas	Cours moyen à la clôture	Volumes échangés (nombre de titres)
Janvier 2021	0,96 €	0,89 €	0,92 €	72 785
Février 2021	0,94 €	0,86 €	0,91 €	246 084
Mars 2021	0,90 €	0,87 €	0,89 €	246 444
Avril 2021	1,02 €	0,88 €	0,96 €	96 897
Mai 2021	1,09 €	0,99 €	1,05 €	83 527
Juin 2021	1,09 €	1,01 €	1,06 €	52 476
Juillet 2021	1,05 €	0,93 €	1,02 €	96 577
Août 2021	1,03 €	0,97 €	1,02 €	47 363
Septembre 2021	1,04 €	1,00 €	1,01 €	32 779
Octobre 2021	1,04 €	0,99 €	1,02 €	686 777
Novembre 2021	1,25 €	1,02 €	1,16 €	240 527
Décembre 2021	1,21 €	1,09 €	1,15 €	174 330
Janvier 2022	1,30 €	1,19 €	1,25 €	146 401
Février 2022	1,30 €	1,18 €	1,26 €	105 307
Mars 2022	1,33 €	1,20 €	1,27 €	125 116
Avril 2022	28,00 €	26,19 €	26,96 €	69 543
Mai 2022	27,00 €	25,00 €	25,69 €	4 867
Juin 2022	27,50 €	23,00 €	24,83 €	5 975
Juillet 2022	26,20 €	24,30 €	25,49 €	6 846
Août 2022	27,80 €	26,50 €	27,06 €	5 739
Septembre 2022	27,49 €	25,00 €	26,19 €	2 235
Octobre 2022	26,50 €	24,00 €	25,54 €	1 712
Novembre 2022	28,80 €	25,00 €	26,24 €	5 964
Décembre 2022	26,90 €	25,70 €	26,27 €	3 048
Janvier 2023	26,10 €	23,33 €	25,47 €	6 022
Février 2023	26,95 €	26,00 €	26,45 €	2 312
Mars 2023	26,80 €	24,98 €	25,62 €	4 145
Avril 2023	26,00 €	24,60 €	24,96 €	2 064
Mai 2023	25,60 €	24,60 €	24,90 €	3 089
Juin 2023	25,20 €	22,20 €	23,56 €	7 435
Juillet 2023	23,00 €	20,40 €	21,54 €	7 786
Août 2023	23,00 €	21,60 €	22,14 €	6 485
Septembre 2023	23,00 €	22,00 €	22,29 €	1 919
Octobre 2023	22,00 €	19,60 €	20,44 €	4 134
Novembre 2023	21,00 €	19,50 €	20,09 €	8 462
Décembre 2023	19,40 €	17,20 €	17,92 €	18 189
Janvier 2024	20,00 €	19,00 €	19,39 €	7 125
Février 2024	20,40 €	18,50 €	19,37 €	7 008

La capitalisation boursière de M.R.M., au 31 décembre 2023, sur la base du cours de clôture du dernier jour de cotation de l'exercice 2023, soit 20,00 euros, était de 64 157 680 euros.

3.4 Schéma d'intéressement des salariés

La Société a procédé courant 2023 à une attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et du Directeur Général, soumise à condition de présence et de performance et portant sur 2 187 actions de 20 euros de valeur nominale.

L'historique des attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration est présenté au paragraphe 3.3 du rapport de gestion figurant en section 3.6 ainsi qu'au paragraphe 3.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.5 Politique de distribution de dividendes

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

Les distributions des trois derniers exercices sont présentées au paragraphe 2.4 « Rappel des dividendes et autres distributions » du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Le délai de prescription des dividendes est de cinq ans. Les dividendes dont le paiement n'a pas été demandé sont reversés au Trésor Public.

3.6 Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire en application des Statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte notamment de l'activité de M.R.M. SA (la « Société ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre

approbation les comptes annuels et les comptes consolidés dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Situation et activité de la Société

1.1 Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

1.1.1 Présentation générale de la Société

M.R.M. est une société d'investissement immobilier cotée qui détient un patrimoine immobilier composé d'actifs de commerce répartis dans plusieurs régions de France. À ce titre, M.R.M. et ses filiales mettent en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, alliant rendement et appréciation en capital.

Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire majoritaire la société SCOR SE qui détient, à la date du présent rapport, 56,6 % du capital.

M.R.M. est une société par actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotée (« SIIC ») à effet du 1^{er} janvier 2008.

Code ISIN : FR00140085W6

Code Bloomberg : M.R.M.: FP

Code Reuters : M.R.M.PA.

1.1.2 Historique de la Société

Avant la réorientation de son activité vers celle d'une société foncière en 2007, M.R.M. 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 (JB Martin Holding), la conception et la distribution de vêtements au Mexique (Edoardo Martin) et la production et la vente de câbles et de tubes plastiques (M.R. Industries).

L'année 2013 a été marquée par une vaste opération de recapitalisation de M.R.M., via une prise de participation majoritaire de SCOR SE au capital, à hauteur de 59,9 %, et la conversion en actions de la société M.R.M. de la totalité d'un emprunt obligataire de 54,0 millions d'euros qui avait été émis par une filiale de M.R.M. Accompagnée d'une restructuration du passif obligataire et bancaire à laquelle elle était conditionnée, cette opération de recapitalisation a permis un renforcement et un assainissement de la structure financière de M.R.M. qui s'est caractérisée par un renforcement de ses fonds propres, par une forte réduction et un rééchelonnement de sa dette, ainsi que par une restauration de sa situation de trésorerie.

Dès lors, la stratégie de M.R.M. a été de recentrer son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce, via la cession graduelle de ses actifs de bureaux. Ce processus de recentrage s'est achevé en 2019.

En 2022, dans une logique de diversification et de développement de ses actifs, M.R.M. a changé de dimension en acquérant auprès d'Altarea deux centres commerciaux situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var), tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour, pour un montant total de 90,4 millions d'euros droits inclus (l'« Opération d'Acquisition »). L'Opération d'Acquisition s'est concrétisée par des augmentations de capital représentant un montant total de 50,0 millions d'euros et réalisées à un prix de souscription unitaire égal à l'ANR de reconstitution par action de M.R.M. au 30 juin 2022, soit 48,92 euros. Elles ont été souscrites à hauteur de 25,0 millions d'euros par SCOR SE et de 25,0 millions d'euros par Altarea. Le solde du prix d'acquisition a été financé par un nouveau prêt bancaire de 42,0 millions d'euros. Cette structure de financement a permis à M.R.M. de préserver un niveau d'endettement maîtrisé.

À la suite de cette Opération d'Acquisition, les participations respectives de SCOR SE et d'Altarea sont de 56,6 % et de 15,9 %. La gouvernance de la Société a été modifiée en vue de refléter le nouvel actionariat de M.R.M.

Cette Opération d'Acquisition a ouvert de nouvelles perspectives de développement pour M.R.M. avec le déploiement de sa politique de gestion dynamique des actifs sur la base d'un portefeuille élargi.

1.1.3 Dates clés de l'exercice écoulé

7 mars 2023 : M.R.M. publie ses résultats annuels pour l'année 2022.

27 avril 2023 : M.R.M. annonce la publication et la mise à disposition du Document d'Enregistrement Universel de 2022.

11 mai 2023 : M.R.M. publie les informations financières relatives au premier trimestre 2023.

7 juin 2023 : L'Assemblée Générale Mixte de M.R.M. approuve l'ensemble des résolutions proposées, dont une distribution en numéraire Aux actionnaires de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2022.

27 juillet 2023 : M.R.M. publie ses résultats semestriels et son rapport financier semestriel de 2023.

9 novembre 2023 : M.R.M. publie les informations financières relatives au troisième trimestre 2023.

12 décembre 2023 : M.R.M. annonce l'évolution de la composition de son Conseil d'administration.

1.1.4 Prises de participation et de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France

Aucune prise de participation ou de contrôle n'est intervenue au cours de l'exercice 2023.

Au cours de l'exercice 2023, afin de rationaliser et simplifier la structure juridique du groupe il a été procédé :

- à la dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de patrimoine de la société par actions simplifiée Retail Carnes à M.R.M. ;
- à la dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de patrimoine de la société civile immobilière Galetin II à la société par actions simplifiée Commerces Rendement ;
- aux fusions-absorptions des sociétés par actions simplifiées Gallioules 1 et Gallioules 2 par la société par actions simplifiée Retail Ollioules.

Ainsi au 31 décembre 2023, M.R.M. détient le contrôle de six sociétés, contre dix au 31 décembre 2022. La liste des participations est communiquée en annexe 2 du présent rapport.

1.1.5 Succursales de la Société

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société ne dispose pas de succursale à la date du présent rapport.

1.2 Activités en matière de recherche et de développement

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.3 Situation et activité des sociétés contrôlées par M.R.M. et de leur portefeuille d'actifs immobiliers

Nous vous rappelons que M.R.M. a une activité de pure *holding*, l'ensemble des actifs immobiliers étant détenu par ses filiales. Le tableau des filiales et participations est communiqué en annexe 2 du présent rapport.

1.3.1 Portefeuille d'actifs immobiliers

Le patrimoine immobilier de M.R.M. est uniquement composé d'actifs à dominante « commerce ».

Le patrimoine est détenu de manière directe ou indirecte par les filiales SAS DB Neptune, SAS Commerces Rendement, SAS DB Piper, SAS Retail Flins, SAS Retail Ollioules et SCI Immovert. L'organigramme du Groupe est consultable au chapitre 1 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

En 2023, M.R.M. a bénéficié du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules réalisée le 16 novembre 2022, sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa rentabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

La surface totale du patrimoine s'élève à 90 000 m² au 31 décembre 2023. Le patrimoine est diversifié : il est constitué de onze ensembles commerciaux de taille moyenne, aux typologies variées, et situés en centre-ville ou en périphérie de villes françaises moyennes.

En 2023, M.R.M. a procédé à la signature de 28 nouveaux baux ou renouvellements de baux, représentant un montant de loyers cumulés de 1,6 million d'euros et portant sur une surface totale de 11 850 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- un bail portant sur une surface totale de 3 500 m² a été signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite procéder à une extension

de 600 m² de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention définitive des autorisations commerciales. M.R.M. rappelle que le centre commercial des Halles du Beffroi est attenant à une halle au frais, propriété de la ville d'Amiens. Cette dernière va prochainement faire l'objet d'une rénovation qui va contribuer au renforcement de l'attractivité de l'ensemble du site ;

- un institut de beauté, une retouche et un fitness se sont installés dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours. Le bail de la locomotive alimentaire de la galerie a également fait l'objet d'un renouvellement en 2023 ;
- trois baux, dont un centre dentaire et une enseigne de prêt-à-porter, et deux renouvellements ont été signés dans le centre commercial de Flins acquis en novembre 2022, marquant le début de la recommercialisation du site. Dans le cadre d'un projet de travaux de restructuration/rénovation à l'étude, certains lots ont été placés en vacance stratégique.

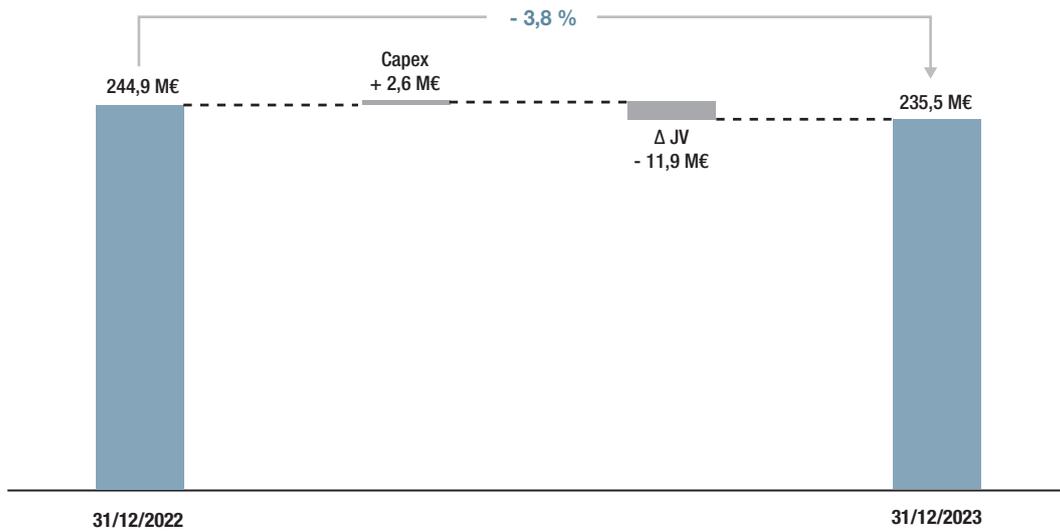
Les départs liés aux difficultés de certaines enseignes, nationales notamment, ont été absorbées par le dynamisme des nouvelles signatures, ce qui s'est traduit par une stabilité du taux d'occupation physique et une progression de 2 points du taux d'occupation financier ⁽¹⁾ du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 31 décembre 2023, les taux d'occupation physique et financier s'élèvent ainsi tous deux à 90 %.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} janvier 2024 s'établissent quant à eux à 14,5 millions d'euros, comparés à 14,9 millions d'euros un an plus tôt. Cette évolution s'explique par la hausse des charges non récupérées, la rotation des locataires et la vacance stratégique sur le site de Flins, qui ont été partiellement compensées par un effet positif de l'indexation.

Au 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine de M.R.M. s'établit à 235,5 millions d'euros, contre 244,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une baisse de 3,8 % reflétant les conditions actuelles du marché locatif et du marché de l'investissement.

Après prise en compte des CAPEX réalisés sur l'année, la variation de juste valeur du patrimoine de M.R.M. ressort négative de 11,9 millions d'euros.

(1) En tenant compte des départs connus (hors Habitat) et des baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.12.2023, et excluant la vacance stratégique. L'exclusion de la vacance stratégique entraîne une hausse de 2 points des taux d'occupation physique et financier au 31.12.2023.



1.3.2 Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué (« ANR ») est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M. à travers l'évolution de ses capitaux propres.

Trois modalités de calcul de l'ANR sont préconisées par l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») :

- un ANR de liquidation qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession – *EPRA Net Disposal Value* (NDV) ;
- un ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions/cessions d'actifs) – *EPRA Net Tangible Assets* (NTA) ;
- un ANR de remplacement – *EPRA Net Reinstatement Value* (NRV).

Au 31 décembre 2023, l'ANR EPRA NDV du Groupe s'établit à 123,2 millions d'euros (38,50 euros par action),

en baisse de 11,3 % par rapport au 31 décembre 2022 (soit - 11,0 millions d'euros), principalement sous l'effet de la distribution de primes aux actionnaires versée en 2023 au titre de l'année 2022 et de la baisse de la valeur des expertises constatée au 31 décembre 2023. En tenant compte de la distribution de primes susmentionnée, l'ANR EPRA NDV par action est en baisse de - 7,4 %.

L'ANR EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui au 31 décembre 2023, à 121,9 millions d'euros (38,11 euros par action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

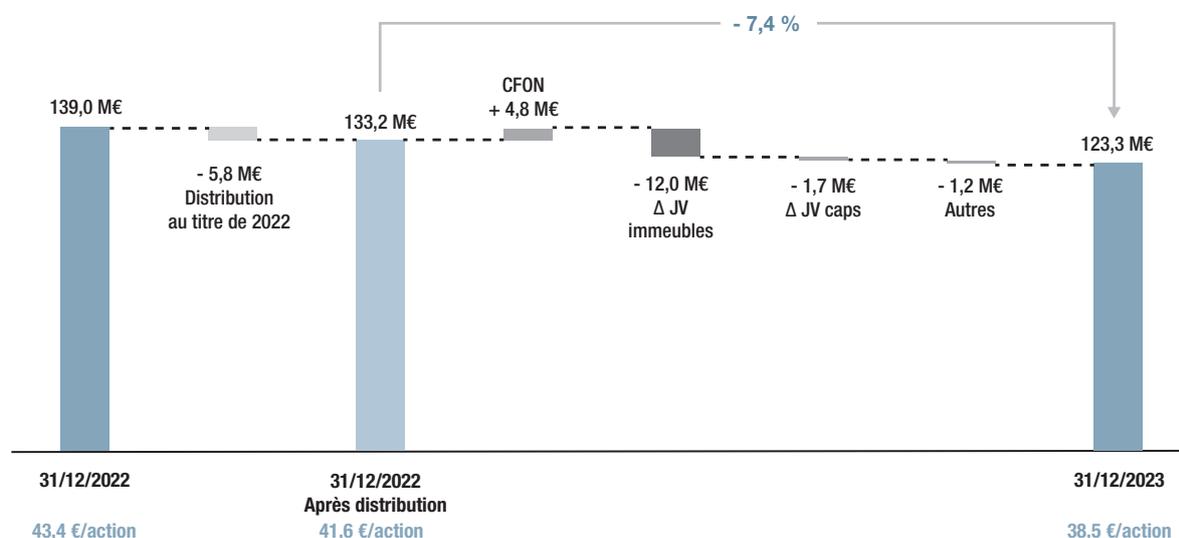
Enfin, l'ANR EPRA NRV du Groupe ressort au 31 décembre 2023 à 138,1 millions d'euros (43,16 euros par action).

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues ont été retraitées.

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Capitaux propres consolidés part du Groupe	123,2	139,0	- 11,3 %
Réévaluation de la dette à taux fixe	-	-	
ANR EPRA NDV (Net Disposal Value)	123,3	139,0	- 11,3 %
ANR EPRA NDV par action (en euros)	38,50	43,40	- 11,3 %
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	-	-	
Retraitement de la juste valeur des instruments financiers	- 1,3	- 2,9	
Retraitement des immobilisations incorporelles	- 0,0	- 0,0	
ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets)	121,9	136,0	- 10,3 %
ANR EPRA NTA par action (en euros)	38,11	42,48	- 10,3 %
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	16,2	16,8	
ANR EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	138,1	152,8	- 9,6 %
ANR EPRA NRV par action (en euros)	43,16	47,72	- 9,6 %
Nombre d'actions totalement dilué ⁽¹⁾	3 200 263	3 201 950	

(1) Après déduction des actions auto-détenues.

La variation de l'ANR EPRA NDV (en millions d'euros) entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023 se décompose comme suit :



1.3.3 Cash-flow opérationnel net

Le *cashflow* opérationnel net correspond au résultat net consolidé avant impôt du Groupe, retraité des éléments non monétaires. Il s'élève à 4,8 millions d'euros, en hausse de 18,9 % par rapport à 2022. Cette progression

significative résulte de la hausse des revenus locatifs nets portés par l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules, qui a été en partie compensée par une hausse des charges d'exploitation et du coût de l'endettement.

<i>Cash flow</i> opérationnel net (en millions d'euros)	2023	2022	Évolution
Revenus locatifs nets	12,7	8,2	+ 54,9 %
Mesures d'accompagnement COVID	-	0,4	
Charges d'exploitation	- 3,0	- 2,4	+ 24,9 %
Autres produits et charges opérationnels	- 0,4	- 0,4	
Excédent brut d'exploitation	9,4	5,8	+ 61,2 %
Coût de l'endettement net	- 4,6	- 1,8	x 2,6
Autres charges financières	-	-	
CASH FLOW OPÉRATIONNEL NET	4,8	4,0	+ 18,9 %

Le niveau de rentabilité de M.R.M. s'est fortement amélioré grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes. Son ratio « Charges d'exploitation sur Revenus locatifs nets » est en effet passé de 29,5 % en 2022 à 23,7 % en 2023.

1.3.4 Endettement

Les financements du Groupe sont intégralement constitués de dettes bancaires hypothécaires. Leur encours s'élève à 118,7 millions d'euros au 31 décembre 2023, en hausse de 2,0 millions par rapport au 31 décembre 2022. Cette hausse s'explique par :

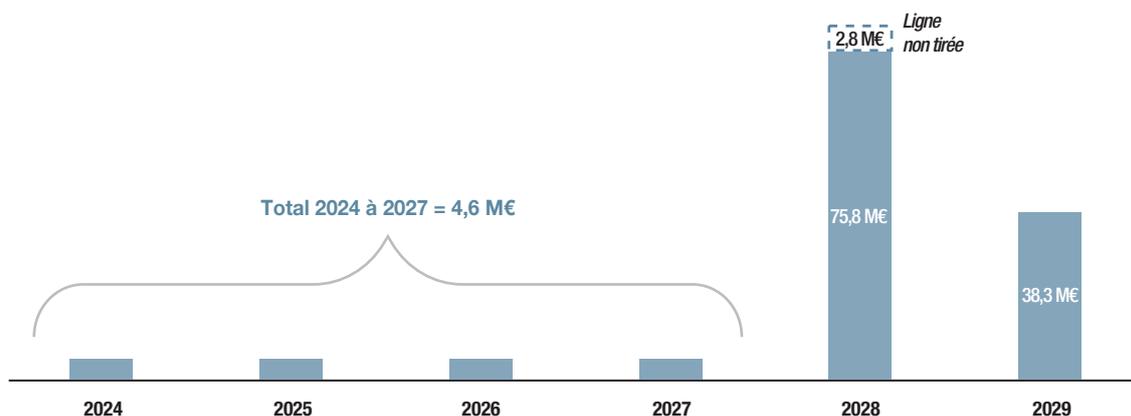
- des tirages pour un total de 2,7 millions d'euros sur une ligne de crédit disponible destinée à financer des travaux de valorisation et des investissements en matière de RSE sur le patrimoine ;
- en partie compensés par des amortissements contractuels.

Le montant de crédit disponible sur la ligne de crédit susvisée est de 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

La totalité de la dette bancaire est rémunérée à taux variable et est couverte à 75 % par des instruments financiers de type caps.

Le coût moyen de la dette s'établit à 3,77 % en 2023, contre 2,07 % en 2022. Cette évolution reflète le contexte actuel de taux d'intérêts à la hausse ainsi que les conditions financières de la dette bancaire mise en place par le Groupe à l'occasion de l'acquisition réalisée en novembre 2022.

L'échéancier de la dette bancaire (en millions d'euros) se présente comme suit :



Le niveau d'endettement du Groupe (ratio *Loan-To-Value* consolidé) ressort à 50,4 % au 31 décembre 2023, contre 47,7 % au 31 décembre 2022.

Compte tenu de la trésorerie disponible, le ratio d'endettement net total ressort à 47,8 % au 31 décembre 2023, contre 43,6 % au 31 décembre 2022.

Coût moyen de la dette (en millions d'euros)	2023	2022
Coût de l'endettement financier brut	4,6	1,8
Retraitement postes non récurrents	- 0,1	- 0,0
Coût de l'endettement financier brut retraité	4,5	1,7
Encours moyen de la dette	119,0	83,3
COÛT MOYEN DE LA DETTE	3,77 %	2,07 %

Les emprunts du Groupe au 31 décembre 2023 présentent la maturité suivante :

- maturité à un an au plus : 0,7 million d'euros ;
- maturité à plus d'un an : 117,9 millions d'euros.

La dette à maturité à un an au plus comprend les amortissements contractuels à pratiquer dans les douze prochains mois.

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements en matière de *covenants* LTV, ICR et DSCR vis-à-vis de ses partenaires financiers.

1.4 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Post-clôture de l'exercice, M.R.M. a procédé en janvier 2024 à la souscription d'une facilité de crédit revolving pouvant aller jusqu'à 5 millions d'euros, destinée à financer des dépenses corporate. Le Groupe a également souscrit de nouveaux instruments de couverture de taux sur une durée de 4 ans.

1.5 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Pour l'ensemble de l'année 2024, M.R.M. se fixe les priorités suivantes :

- l'étude et le déploiement des programmes de valorisation sur le patrimoine ;
- l'amélioration de la profitabilité par la meilleure absorption des coûts fixes ;
- le déploiement du Plan Climat et du plan d'actions ESG ;
- la commercialisation des surfaces disponibles avec une gestion proactive du mix-enseignes ;
- la gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

Au 1^{er} janvier 2024, les loyers annualisés nets s'élèvent à 14,5 millions d'euros. M.R.M. confirme viser un montant de loyers annualisés nets supérieur à 16 millions d'euros à l'horizon 2025. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

1.6 Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Les risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée sont, à la date d'établissement du présent rapport, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions de la Société et qui sont importants pour la prise de décisions d'investissement.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés au chapitre 2. du Document d'Enregistrement Universel 2023.

L'exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée dans les notes annexes aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

S'agissant plus particulièrement des risques financiers liés aux effets du changement climatique, les mesures prises par la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité

sont décrites dans la Déclaration de performance extra-financière (« DPEF ») préparée par M.R.M. sur une base volontaire et insérée au chapitre 5. du Document d'Enregistrement Universel 2023.

1.7 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

1.7.1 Objectifs des procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle mises en place pour le groupe M.R.M. (i.e. la Société et l'ensemble des sociétés qu'elle contrôle de manière directe ou indirecte) relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ont pour objectifs de :

- coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe M.R.M. ; et
- prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe M.R.M., et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut cependant fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

1.7.2 Les acteurs du contrôle interne

Le Directeur Général

Le Directeur Général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires, en tenant compte de la stratégie définie. Il assure la qualité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Directeur Général, le Président du Conseil et le Conseil d'administration ont une vision globale des sociétés du groupe M.R.M., et ils veillent au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale.

Pour mener à bien sa mission, le Directeur Général veille à être informé par le Directeur Administratif et Financier et le Directeur de l'Immobilier de tout ce qui a trait aux immeubles du Groupe, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Le Directeur Général assure, en supervisant l'action du Directeur Administratif et Financier et du Directeur de l'Immobilier, la préparation et la présentation du budget global et du plan d'activité, présentant les objectifs et la stratégie à court et moyen terme.

Le Directeur Administratif et Financier

Le Directeur Administratif et Financier est notamment chargé de :

- réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuels, semestriels, trimestriels et mensuels le cas échéant ;
- coordonner et superviser les actions des prestataires (experts-comptables, Administrateurs de biens, avocats, conseils, etc.) en vue de l'établissement desdits rapports ;
- superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société ;
- mettre en place et suivre les financements bancaires du Groupe ;
- participer aux activités de communication vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, présentation des résultats, gestion du portail Internet, etc.).

Au titre de l'activité de gestion administrative et financière de la Société et des sociétés détenues par la Société, le Directeur Administratif et Financier se charge notamment de :

- gérer la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- superviser la préparation de l'ensemble des déclarations sociales, fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;
- effectuer la gestion administrative de ces sociétés et de coordonner les actions des divers conseils extérieurs et auditeurs ;
- effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne ;
- et plus généralement, gérer la relation avec les tiers intervenant dans les domaines dont il a la charge.

La Direction Administrative et Financière effectue également des missions de contrôle de gestion, aux fins, notamment, de renforcer les procédures de gestion du Groupe, de contrôler les rapports de gestion des Administrateurs de biens, suivre les budgets d'investissement et mesurer les performances immobilières et financières du Groupe.

Le Directeur de l'Immobilier

Rattaché au Directeur Général, le Directeur de l'Immobilier assure plus particulièrement l'*asset management* des actifs immobiliers détenus par le Groupe et, dans le cadre du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, est notamment chargé de :

- établir, en coordination avec le Directeur Administratif et Financier, des cashflows prévisionnels par actif et du suivi nécessaire pour les clôtures comptables et le *reporting* financier auprès de la Direction Générale et du Comité d'investissement, et
- fournir tous les éléments nécessaires aux experts chargés d'estimer semestriellement la valeur des actifs immobiliers de la Société.

Les administrateurs de biens

Les administrateurs de biens gèrent les recettes et les dépenses relatives aux immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France. Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de sorte que le Directeur de l'Immobilier puisse disposer d'informations claires et actualisées. Les administrateurs de biens sont également chargés de la gestion immobilière et technique des immeubles. Ils établissent notamment les budgets de charges de fonctionnement et de travaux, et leur refacturation aux locataires.

Les conventions liant les administrateurs de biens aux filiales de M.R.M. prévoient et organisent les obligations d'information et de *reporting* auxquelles sont soumis les Administrateurs de biens dans l'exécution de leur mission.

À tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les administrateurs de biens transmettent au Directeur de l'Immobilier et à la direction Administrative et Financière les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales et sociales. Tous les mois, les éléments nécessaires à la bonne tenue de la comptabilité sont transmis dans les plus brefs délais à la direction Administrative et Financière. Ces éléments font l'objet de revue par la direction Administrative et Financière qui, le cas échéant, demande directement aux administrateurs de biens les précisions ou clarifications nécessaires.

Le Comité d'audit

Le Comité d'audit assure le suivi des processus qui concourent à l'établissement des comptes sociaux et consolidés et apprécie la validité des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives. Il en rend compte au Conseil d'administration.

Cet examen des comptes est effectué en conjonction avec l'intervention des Commissaires aux comptes. Il porte principalement sur la nature des moyens mis en œuvre pour établir et examiner les comptes.

Pour accomplir sa mission, le Comité d'audit procède, principalement à :

- l'audition de toute personne qu'il peut souhaiter entendre et, en particulier, du Directeur Général, du Directeur Administratif et Financier, du Directeur de l'Asset Management, des Commissaires aux comptes ;
- l'audition des responsables comptables ou encore des experts évaluateurs immobiliers du Groupe ;
- la vérification de l'existence de procédures internes permettant la tenue, l'établissement et la vérification des comptes ainsi qu'à l'existence de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et
- la vérification des opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts.

Le Comité d'audit entend, en particulier, les Commissaires aux comptes sur :

- leur plan et méthodologie d'examen des comptes ;
- les principales options retenues pour l'établissement des comptes, et d'éventuelles options alternatives à certains choix comptables faits par la Société avec, dans ce dernier cas, l'indication du traitement comptable ayant leur préférence ;
- les examens, vérifications et sondages auxquels ils ont procédé ;
- les principaux risques non traduits dans les comptes (en particulier, risques de marché et engagements hors bilan significatifs) ;
- les éventuels problèmes rencontrés dans l'exercice de leur mission, et
- toutes limitations mises au champ de leurs révisions.

Le Comité d'audit prend connaissance des principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels ou consolidés (y compris les comptes semestriels) identifiées par les Commissaires aux comptes, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission.

Le Comité d'audit examine également la nature des moyens mis en œuvre pour s'assurer de la fiabilité des informations comptables et financières données aux actionnaires et au marché. Les modalités de cet examen diffèrent selon qu'il s'agit d'informations financières diffusées dans le cadre de l'information périodique ou de l'information permanente.

S'agissant des informations financières périodiques, l'examen de la nature des moyens mis en œuvre pour s'assurer de leur fiabilité intervient dans le cadre de l'examen de la nature des moyens mis en œuvre pour établir et contrôler les comptes. Cet examen se déroule, en principe, avant la diffusion du communiqué officiel par la Société.

La rapidité avec laquelle les informations doivent être diffusées dans le cadre de l'information permanente empêche, en principe, un examen préalable par le Comité d'audit de l'information diffusée par la Société. Cet examen intervient donc généralement *a posteriori*.

1.7.3 Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier, le Comité d'audit et les membres du Conseil, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les Commissaires aux comptes et la Direction Générale, la direction Administrative et Financière, le Comité d'audit et le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier, le Comité d'audit, le cas échéant le Conseil d'administration, et les intervenants externes (experts-comptables et Commissaires aux comptes).

Le Président du Conseil d'administration, le Directeur Administratif et Financier, le Comité d'audit et le Conseil d'administration sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

Des réunions régulières sont organisées entre le Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier et les experts-comptables dans le cadre de la préparation des éléments financiers.

1.7.4 Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le Comité d'audit entend le Directeur Administratif et Financier et les Commissaires aux comptes sur les procédures internes de collecte, d'enregistrement, de remontée et d'examen des informations utilisées pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ou pour l'établissement des communiqués officiels devant être faits au marché.

Il procède à l'évaluation des moyens mis en œuvre pour s'assurer de l'amélioration permanente, de la fiabilité et de l'examen de l'application de ces procédures.

Il communique chaque année un avis au Conseil d'administration sur l'évaluation de ces procédures. Il est informé du programme de travail du Directeur Administratif et Financier.

2. Présentation des comptes annuels – Résultats de l'exercice écoulé

2.1 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation (et qui figurent en annexe 3 du présent rapport) ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

L'activité de M.R.M. au cours de l'exercice est une activité de société holding. Son résultat 2023 est marqué par :

- un chiffre d'affaires de 1 367 milliers d'euros (contre 1 140 milliers d'euros en 2022) ;
- des autres achats et charges externes pour (832) milliers d'euros (contre (1 036) milliers d'euros en 2022) ;
- des impôts et taxes pour (59) milliers d'euros (contre (45) milliers d'euros en 2022) ;
- des charges de personnel pour (1 231) milliers d'euros (contre (968) milliers d'euros en 2022) ;
- une dotation aux provisions pour dépréciation du compte courant d'une filiale, pour (63) milliers d'euros ;
- des autres charges pour (59) milliers d'euros, correspondant à la rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil d'administration ;
- des produits financiers pour 3 083 milliers d'euros correspondant principalement aux produits financiers liés aux participations (revenus des comptes courants et dividendes reçus) ;
- des charges financières pour (12 987) milliers d'euros, correspondant principalement aux dotations aux provisions pour dépréciation des titres de trois filiales et une charge financière liée aux participations (intérêts sur comptes courants) ; et
- des produits exceptionnels pour 29 milliers d'euros.

Le résultat net comptable ressort en perte de 10 751 milliers d'euros, comparé à une perte de 370 milliers d'euros en 2022.

Le total du bilan de l'exercice est de 109 393 milliers d'euros, composé essentiellement des titres de participation des filiales détenues directement ou indirectement à 100 %, des comptes courants entre la Société et ses filiales, et de la trésorerie et équivalents de trésorerie de la Société.

Est joint en annexe 1 du présent rapport, le tableau des résultats des cinq derniers exercices, prévu par l'article R.225-102 du Code de commerce.

2.2 Comptes consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 du groupe M.R.M. ont été établis conformément aux normes et interprétations applicables au 31 décembre 2023 publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) adoptées par l'Union européenne, en vigueur à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2023

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023 :

- amendements à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs provenant d'une même transaction. Ces amendements indiquent que l'impôt différé doit être enregistré pour les transactions où l'entreprise comptabilise simultanément un actif et un passif, comme dans le cas des contrats de location ;
- amendements à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Ces amendements ont pour but de définir l'estimation comptable comme « un montant monétaire figurant dans les états financiers et soumis à des incertitudes quant à son évaluation » ;
- amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables. Ces amendements ont pour objectif de clarifier les indications à inclure dans les états financiers concernant les méthodes comptables significatives ;
- normes IFRS 17 et IFRS 9 – Première application, informations comparatives ;
- norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union européenne :

- amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs ;
- amendements à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité ;
- amendements à la norme IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession de bail.

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1^{er} janvier 2024.

2.2.1 Modifications de périmètre

Les quatre opérations de fusion réalisées en 2023 et décrites au paragraphe 1.1.4 du présent rapport, ont entraîné en conséquence une modification du périmètre de consolidation de M.R.M.

2.2.2 Compte de résultat consolidé

Le montant des revenus locatifs bruts consolidés des immeubles s'établit à 15 157 milliers d'euros et reflète les loyers et produits locatifs générés par le patrimoine du Groupe, il est en hausse de 48,5 % par rapport à 2022. Les revenus locatifs bruts ont été portés par le plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules intégrés à compter du 16 novembre 2022, par l'indexation et les prises d'effet de nouveaux baux. Dans le même temps, ils ont été affectés par la vacance stratégique relative au projet de travaux dans le centre commercial de Flins, la libération de boutiques notamment par des enseignes en difficulté au niveau national, ainsi que par le départ de locataires de surfaces de bureaux au sein de l'ensemble mixte de Carré Vélizy.

Les charges immobilières nettes de récupération sont en hausse limitée de 20,3 % par rapport à 2022 et s'élèvent à (2 477) milliers d'euros, faisant ainsi ressortir des revenus locatifs nets de 12 680 milliers d'euros en progression de 55,7 %.

Les charges opérationnelles nettes s'élèvent à (4 154) milliers d'euros en 2023. Ce poste est en hausse de 53,5 % par rapport à 2022. Il se décompose comme suit :

- des charges d'exploitation pour (3 003) milliers d'euros (contre (2 405) milliers d'euros en 2022) ;
- des dotations aux provisions nettes de reprises pour (515) milliers d'euros (contre des reprises de provisions nettes de dotations de 813 milliers d'euros en 2022) ;
- et des autres charges opérationnelles nettes pour (636) milliers d'euros (contre (1 115) milliers d'euros en 2022).

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles s'établit ainsi à 8 526 milliers d'euros, contre 5 439 milliers d'euros en 2022.

Après prise en compte de la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour (11 950) milliers d'euros, le résultat opérationnel ressort en perte de 3 424 milliers d'euros. Pour mémoire, en 2022, il ressortait en perte de 3 362 milliers d'euros.

Le résultat financier s'établit à (6 563) milliers d'euros en 2023 et se décompose comme suit :

- coût de l'endettement net, soit (4 570) milliers d'euros, composé d'intérêts et charges assimilées ;
- variation de la juste valeur des instruments financiers pour (1 678) milliers d'euros ;
- actualisation des dettes et créances, soit (329) milliers d'euros ;
- autres produits financiers pour 13 milliers d'euros.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net après impôt ressort en perte de 9 987 milliers d'euros en 2023, contre perte de 3 582 milliers d'euros en 2022.

2.2.3 Bilan consolidé

Au 31 décembre 2023, les actifs non courants s'élèvent à 236 441 milliers d'euros, contre 247 935 milliers d'euros au 31 décembre 2022, et correspondent essentiellement aux immeubles de placement pour 235 530 milliers d'euros et aux instruments financiers (*caps*) pour 814 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, les actifs courants totalisent à 14 351 milliers d'euros, contre 17 992 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Ils se composent principalement :

- de créances clients et comptes rattachés pour 4 090 milliers d'euros ;
- d'autres créances pour 3 716 milliers d'euros (appels de charges locatives, créances fiscales,...) ;
- d'instruments financiers de couverture de taux (*caps*) d'une valeur de 446 milliers d'euros ; et
- de trésorerie et équivalents de trésorerie pour 6 049 milliers d'euros.

Au passif, après prise en compte du résultat net de l'exercice de (9 987) milliers d'euros et de la distribution aux actionnaires de (5 761) milliers d'euros versée en 2023 au titre de l'exercice 2022, les capitaux propres consolidés s'élèvent à la clôture de l'exercice à 123 208 milliers d'euros. Au 31 décembre 2022, ce poste totalisait 138 956 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, les passifs non courants, payables à plus d'un an, s'élèvent à 120 478 milliers d'euros, contre 118 811 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Ils sont principalement composés de la part non courante de la dette bancaire pour 117 943 milliers d'euros et de dépôts de garantie reçus des locataires pour 1 787 milliers d'euros, ainsi que d'autres dettes financières relatives aux *caps* à primes lissées pour 749 milliers d'euros.

Les passifs courants, payables à moins d'un an, s'élèvent quant à eux à 7 106 milliers d'euros au 31 décembre 2023, contre 8 161 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Ce montant est essentiellement composé de dépôts de garantie reçus des locataires pour un total de 1 356 milliers d'euros, de la part courante de la dette bancaire pour 723 milliers d'euros, d'intérêts courus non échus pour 961 milliers d'euros, de dettes fournisseurs de biens et services et d'immobilisations pour 1 244 milliers d'euros, et d'autres dettes et comptes de régularisation pour 2 538 milliers d'euros.

Conformément aux articles L. 225-100 et L.233-16 du Code de commerce, nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés, lesquels figurent en annexe 4 du présent rapport.

2.3 Affectation du résultat et distribution de prime

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, débiteur de 10 750 944,09 euros, de la manière suivante :

- **origine**

Perte de l'exercice : 10 750 944,09 euros ;

- **affectation**

Report à nouveau : 10 750 944,09 euros.

À la suite de cette affectation du résultat, le report à nouveau serait porté de (349 484,07) euros à (11 100 428,16) euros.

Nous vous proposons par ailleurs de procéder à une distribution de prime de 1,30 euro par action, soit un montant total de 4 170 249,20 euros, par prélèvement sur le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » et plus particulièrement sur le sous-poste « Prime d'apport ».

À la suite de la distribution de prime :

- le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » serait ainsi ramené de 42 739 701,91 euros à 38 569 452,71 euros ; et
- le sous-poste « Prime d'apport » serait ramené de 29 679 327,75 euros à 25 509 078,55 euros.

Cette distribution serait considérée comme un remboursement d'apport et, à ce titre, non soumise à l'impôt de distribution pour les actionnaires résidents français, et non soumise à retenue à la source pour les non-résidents français.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à distribution, le montant global de la distribution de prime serait ajusté en conséquence et le montant prélevé sur le compte « Prime d'apport » serait déterminé sur la base de la distribution effectivement mise en paiement.

La date de détachement interviendrait le 10 juin 2024 et la date de versement le 12 juin 2024.

2.4 Rappel des dividendes et autres distributions

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il a été procédé aux distributions suivantes au titre des trois précédents exercices :

Exercice	Revenus éligibles à la réfaction ⁽¹⁾		Revenus non éligibles à la réfaction ⁽¹⁾	
	Dividendes	Autres revenus distribués	Dividendes	Autres revenus distribués
2020	-	-	-	2 181 072 € Soit 0,05 € par action de 1 € de valeur nominale
2021	-	-	2 466 851 € Soit 1,13 € par action de 20 € de valeur nominale	1 462 646 € Soit 0,67 € par action de 20 € de valeur nominale
2022	-	-	-	5 760 837 € Soit 1,80 € par action de 20 € de valeur nominale

(1) Réfaction prévue à l'article 158-3-2 du Code général des impôts.

Nous précisons que les montants indiqués dans le tableau ci-dessus n'incluent pas les montants non versés correspondant aux actions auto-détenues.

2.5 Dépenses non déductibles fiscalement

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous faisons part de l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39.4 dudit Code au cours de l'exercice écoulé et par conséquent de l'absence d'impôt supporté par la Société à raison de la non-déductibilité de ces charges.

Aucune dépense visée par l'alinéa 5 de l'article 39 du Code général des impôts ne fait l'objet d'une réintégration fiscale au titre de l'exercice 2023.

3. Informations sur le capital social au 31 décembre 2023

3.1 Capital social

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 64 157 680 euros, contre 64 113 940 euros un an plus tôt. Il est composé de 3 207 884 actions de 20 euros de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Cette modification du capital social de la Société fait suite à l'augmentation de capital en date du 26 juin 2023 résultant de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 2 187 actions de 20 euros de valeur nominale attribuées gratuitement dans le cadre du Plan 2020-01.

► ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital/ Réduction de capital (en euros)	Prime d'émission ou d'apport ou de fusion (en euros)	Nombre d'actions créées/ annulées	Valeur nominale (en euros)	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération (en euros)
31/12/2022					20	3 205 697	64 113 940
26/06/2023	Acquisition définitive d'actions attribuées gratuitement	43 740		2 187	20	3 207 884	64 157 680

Les délégations en matière d'augmentation de capital, accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration, sont présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise joint en annexe 5 du présent rapport.

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2019 a décidé, après approbation de l'Assemblée Spéciale des actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double du même jour, la suppression du droit de vote double qui était jusque-là conféré à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans, au nom d'un même actionnaire, dans les conditions prévues par la loi. En conséquence, le nombre total de droits de vote théoriques de la Société s'établit, au 31 décembre 2023 et à la date du présent rapport, à 3 207 884.

3.2 Informations relatives à la détention du capital social

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons l'identité des personnes, tant physiques que morales, qui détenaient au 31 décembre 2023, plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital de la Société ou des droits de vote aux Assemblées Générales.

Plus de 50 %

Actionnaires	À la date du présent rapport	31/12/2023	31/12/2022
SCOR SE	56,6 % du capital et des droits de vote	56,6 % du capital et des droits de vote	56,6 % du capital et des droits de vote

Plus de 15 %

Actionnaires	À la date du présent rapport	31/12/2023	31/12/2022
Altarea	15,9 % du capital et des droits de vote	15,9 % du capital et des droits de vote	15,9 % du capital et des droits de vote

Au 31 décembre 2023 et à la date du présent rapport, à la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire de M.R.M. ne détient individuellement plus de 5 % du capital de la Société ou des droits de vote aux Assemblées Générales.

À titre d'information, Monsieur François Matray, Directeur Général de la Société, détient à la date du présent rapport 250 actions. Il détient en conséquence directement 0,01 % du capital et des droits de vote.

Modifications significatives intervenues au cours de l'exercice

Néant.

Participations croisées

Les sociétés contrôlées par la Société ne détenaient à la date de clôture de l'exercice écoulé aucune participation dans la Société.

Actions propres – Plan de rachat d'actions

À l'ouverture de l'exercice 2023, la Société détenait 3 747 actions propres.

Il est rappelé que depuis le 7 janvier 2014, M.R.M. a confié à la société Invest Securities la mise en œuvre d'un contrat de liquidité, visant à favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres, étant précisé que ce contrat a été mis à jour le 28 février 2020 pour l'adapter aux évolutions de la réglementation relative aux contrats de liquidité. La rémunération forfaitaire annuelle d'Invest Securities à ce titre s'élève à 10 000 euros HT.

Par ailleurs, un programme de rachat a été mis en œuvre au cours de l'exercice 2023 selon les objectifs suivants :

1. d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
2. de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
3. d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Économiques et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats

de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Économiques et sociétés liées ;

4. d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
5. de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les objectifs cités ci-dessus sont présentés sans préjuger de l'ordre effectif d'utilisation de l'autorisation de rachat.

Au cours de l'exercice 2023, la Société a acquis 10 489 titres et en a vendu 6 615. Le prix moyen des achats a été de 22,69 euros et le prix moyen des ventes a été de 22,66 euros. Ces opérations ayant toutes été réalisées à travers le contrat de liquidité en vertu du premier objectif susvisé du programme de rachat d'action. Il n'y a eu aucune réallocation au cours de l'exercice. Les frais de négociation se sont élevés à 0 euro.

La Société détenait donc au total, à la clôture de l'exercice écoulé, 7 621 actions propres représentant 0,24 % du capital social et une valeur nominale de 152 420 euros affectés au premier objectif susvisé du programme de rachat d'action. Ces titres sont inscrits à l'actif de la Société dans ses comptes sociaux et déduits des capitaux propres dans les comptes consolidés.

Le 9 janvier 2023, la Société a procédé à un apport complémentaire de 50 000 euros au contrat de liquidité.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de renouveler les autorisations de rachat d'actions propres.

3.3 Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous informons que la participation de salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice 2023 représente 0,12 % du capital, soit 3 785 actions résultant de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'actions attribuées gratuitement dans le cadre des Plans 2019-01 et 2020-01.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-184 et L.225-197-4 alinéa 1^{er} du Code de commerce, nous vous informons :

- de l'absence de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- qu'un plan d'attribution gratuite d'actions, destiné aux salariés et au Directeur Général de la Société, a été mis en place au cours de l'exercice 2023 (le « Plan 2023-01 »).

Les informations relatives aux plans d'attribution gratuite d'actions en cours sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Plan 2023-1	Plan 2022-1	Plan 2021-1	Plan 2020-1
Date d'Assemblée Générale	24 juin 2021	24 juin 2021	29 mai 2019	29 mai 2019
Date du Conseil d'administration	4 avril 2023	7 avril 2022	1 ^{er} avril 2021	26 juin 2020
Nombre total d'actions attribuées, dont le nombre attribué à :	3 885	3 762	3 836 ⁽¹⁾	2 187 ⁽¹⁾
Les mandataires sociaux	2 040	2 067	2 329 ⁽¹⁾	0
Date d'acquisition des actions	4 avril 2026	7 avril 2025	1 ^{er} avril 2024	26 juin 2023
Date de fin de période de conservation	4 avril 2026	7 avril 2025	1 ^{er} avril 2024	26 juin 2023
Conditions de performance ⁽²⁾	Oui	Oui	Oui	N/A
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2023	0	0	0	2 187
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	20	0	0	0
Actions de performance restantes au 31 décembre 2023	3 885	3 762	3 836	0

⁽¹⁾ Nombre d'actions attribuées ajusté par le Conseil d'administration du 24 février 2022 pour tenir compte du regroupement d'actions ayant pris effet le 20 avril 2022.

⁽²⁾ Existence d'une condition de présence et de performance.

3.4 Évolution du titre en bourse

La capitalisation boursière de M.R.M., au 31 décembre 2023, sur la base du cours de clôture du dernier jour de cotation de l'exercice 2023, soit 18,70 euros, était de 59 987 430,80 euros.

Ci-après un graphique ⁽¹⁾ reprenant l'évolution du cours de bourse en 2023 :



Source : Euronext.

3.5 Déclarations des Dirigeants

Nous vous confirmons l'absence d'opérations mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier et réalisées sur les actions de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 par les personnes visées à cet article (Dirigeants de la Société, hauts responsables et personnes auxquelles ils sont étroitement liés).

⁽¹⁾ Graphique « neutralisant » l'opération de regroupement d'actions réalisée en date du 20 avril 2022.

4. Informations sociales, environnementales et sociétales

Se reporter à la Déclaration de performance extra financière (« DPEF »), préparée en 2023 par la Société pour la seconde fois sur une base volontaire et insérée au chapitre 5. du Document d'Enregistrement Universel 2023.

5. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société

Au 31 décembre 2023, les dettes fournisseurs de la Société s'élèvent à 23 milliers d'euros HT, soit 2,8 % des achats HT de l'exercice.

Dettes fournisseurs HT ⁽¹⁾	Tranches de retard					Total
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	> 90 j	
Nb de factures concernées (A)	1	-	1	-	6	8
Montant des factures en euros HT	5 620	-	3 866	-	13 418	22 904
% des achats HT de l'année	0,7 %	-	0,5 %	-	1,6 %	2,8 %
Nb de factures exclues ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-
Montant des factures exclues	-	-	-	-	-	-
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

(1) Les montants issus des soldes fournisseurs débiteurs et clients créditeurs n'ont pas été pris en compte dans les tableaux des délais de paiement car non applicables.

(2) Exclues du (A) et relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées.

Au 31 décembre 2023, la Société ne détient aucune créance.

Créances clients HT5	Tranches de retard					Total
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	> 90 j	
Nb de factures concernées (B)	-	-	-	-	-	-
Montant des factures en euros HT	-	-	-	-	-	-
% du chiffre d'affaires HT de l'année	-	-	-	-	-	-
Nb de factures exclues ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
Montant des factures exclues	-	-	-	-	-	-
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

(1) Exclues du (B) et relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées.

Liste des Annexes

1. Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices
2. Liste des participations de la Société au 31 décembre 2023
3. Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2023
4. Comptes consolidés du groupe M.R.M. au 31 décembre 2023
5. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Annexe 1 Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Natures des indications/Exercices	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Capital social <i>(en euros)</i>	64 157 680	64 113 940	43 667 813	43 667 813	43 667 813
Nombre des actions :					
Ordinaires existantes	3 207 884	3 205 697	43 667 813	43 667 813	43 667 813
à dividende prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
Par conversion d'obligations					
Par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice (en euros) :					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 366 658	1 139 951	666 817	259 420	282 593
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 106 820	- 281 634	- 606 245	- 628 155	- 12 952 263
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	- 10 750 944	- 369 547	2 621 815	- 11 465 128	- 838 358
Résultat distribué		2 466 851			
Résultat par action (euro/action) :					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,05	- 0,09	- 0,01	- 0,01	- 0,30
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	- 0,25	- 0,12	0,06	- 0,26	- 0,02
Dividende attribué à chaque action		1,13			
Effectif :					
Effectif moyen de l'exercice	5	5	5	5	5
Montant de la masse salariale de l'exercice <i>(en euros)</i>	859 498	671 786	622 575	662 641	653 838
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales...) <i>(en euros)</i>	371 459	296 647	262 770	278 506	261 583

Annexe 2 Liste des participations de la Société au 31 décembre 2023

	Méthode de consolidation	Intérêt	Contrôle
SA M.R.M.	Mère	100 %	100 %
SAS Commerces Rendement	Intégration Globale	100 %	100 %
SAS DB Neptune	Intégration Globale	100 %	100 %
SAS DB Piper	Intégration Globale	100 %	100 %
SAS Retail Flins	Intégration Globale	100 %	100 %
SAS Retail Ollioules	Intégration Globale	100 %	100 %
SCI Immovert	Intégration Globale	100 %	100 %

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe : 5, avenue Kléber - 75795 Paris Cedex 16

Annexe 3 Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2023

Se reporter à la section 3.9 « Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 » du présent Document d'Enregistrement Universel.

Annexe 4 Comptes consolidés du groupe M.R.M. au 31 décembre 2023

Se reporter à la section 3.7 « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 » du présent Document d'Enregistrement Universel.

Annexe 5 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Se reporter à la section 4.1 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise » du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.7 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Sommaire		Page			Page
1.	États financiers	61	2.	Notes aux états financiers consolidés	65
1.1	État de la situation financière consolidée	61	Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	66
1.2	État du résultat global consolidé	62	Note 2	Principes comptables	67
1.3	État des flux de trésorerie consolidés	63	Note 3	Périmètre de consolidation	69
1.4	État de variation des capitaux propres consolidés	64	Note 4	Notes relatives au bilan	71
			Note 5	Notes relatives à l'état du résultat global	86
			Note 6	Impôts	89
			Note 7	Informations sectorielles	90
			Note 8	Exposition aux risques et stratégie de couverture	90
			Note 9	Engagements de financement et de garantie	91
			Note 10	Rémunération et avantages au personnel	91
			Note 11	Informations complémentaires	92

1. États financiers

1.1 État de la situation financière consolidée

► ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	Note 4.2	2	2
Droits d'utilisation	Note 4.3	-	33
Immeubles de placement	Note 4.5	235 530	244 867
Instruments financiers dérivés	Note 4.9	814	2 938
Dépôts versés		96	96
ACTIFS NON COURANTS		236 441	247 935
Actifs détenus en vue de la vente	Note 4.6	-	-
Avances et acomptes versés		50	16
Clients et comptes rattachés	Note 4.7	4 090	4 213
Autres créances	Note 4.8	3 716	3 749
Instruments financiers dérivés	Note 4.9	446	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 4.10	6 049	10 014
ACTIFS COURANTS		14 351	17 992
TOTAL DES ACTIFS		250 792	265 928

► CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Capital		64 158	64 114
Primes		42 721	48 560
Actions M.R.M. auto-détenues		- 228	- 140
Réserves et RAN		26 545	30 004
Résultat		- 9 987	- 3 582
CAPITAUX PROPRES GROUPE	Note 4.11	123 208	138 956
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES		123 208	138 956
Provisions	Note 4.12	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	Note 4.13	117 943	115 975
Dettes de location	Note 4.13	-	-
Dépôts de garantie reçus	Note 4.13	1 787	1 845
Autres dettes financières	Note 4.13	749	991
PASSIFS NON COURANTS		120 478	118 811
Part courante des dettes financières	Note 4.13	3 325	2 768
Fournisseurs		1 134	2 183
Dettes sur immobilisations		110	276
Autres dettes et comptes de régularisation	Note 4.14	2 538	2 933
PASSIFS COURANTS		7 106	8 161
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		250 792	265 928

1.2 État du résultat global consolidé

► COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	Note 5.1	15 157	10 205
Charges externes immobilières non récupérées	Note 5.2	- 2 477	- 2 059
REVENUS LOCATIFS NETS		12 680	8 146
Charges d'exploitation	Note 5.3	- 3 003	- 2 405
Reprises de provisions et dépréciations		1 362	1 815
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		- 1 876	- 1 002
Autres produits opérationnels	Note 5.4	286	110
Autres charges opérationnelles	Note 5.4	- 922	- 1 225
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS ET VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES		8 526	5 439
Résultat de sortie des éléments de l'actif		-	-
Variation de la juste valeur des immeubles	Note 5.5	- 11 950	- 8 801
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		- 3 424	- 3 362
Coût de l'endettement financier brut	Note 5.6	- 4 570	- 1 764
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	Note 5.7	- 1 678	1 626
Actualisation des dettes et créances		- 329	- 81
Autres produits financiers		13	-
RÉSULTAT FINANCIER		- 6 563	- 220
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT		- 9 987	- 3 582
Charge d'impôt		-	-
RÉSULTAT NET		- 9 987	- 3 582
Résultat de la période attribuable aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère		- 9 987	- 3 582
Résultat net par action <i>(en euros)</i>		- 3,12	- 1,57
Résultat net par action dilué <i>(en euros)</i>		- 3,12	- 1,57

► RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET		- 9 987	- 3 582
Éléments reclassables en résultat		-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres		-	16
Éléments non reclassables en résultat		-	16
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		-	16
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		- 9 987	- 3 566
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère		- 9 987	- 3 566

1.3 État des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Capacité d'auto-financement :			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		- 9 987	- 3 582
Élimination des charges et produits calculés			
Variation des dépréciations, provisions et CAR		515	- 813
Ajustement de valeur des immeubles de placement	Note 5.5	11 950	8 801
Ajustement de valeur des instruments financiers	Note 5.7	1 678	- 1 626
Actualisation des dettes et des créances		329	81
Coût de l'endettement financier net	Note 5.6	4 570	1 764
Coûts de rupture d'emprunts		-	-
Élimination des plus ou moins values de cession		-	-
Autres éléments		29	- 45
CAPACITÉ D'AUTO-FINANCEMENT		9 083	4 581
Variation du BFR d'exploitation			
Créances Clients		- 207	1 212
Autres Créances		- 94	- 355
Dettes Fournisseurs		- 1 049	1 096
Autres dettes		- 395	- 211
VARIATION DU BFR D'EXPLOITATION		- 1 745	1 742
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		7 338	6 323
Acquisition d'immeubles de placement	Note 4.5	- 2 612	- 80 384
Acquisition de titres de sociétés consolidées nette de la trésorerie acquise		-	- 6 080
Cession d'immeubles de placement		-	-
Variation des autres actifs financiers		-	- 96
Variation des dettes sur immobilisations		- 167	- 1 436
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		- 2 779	- 87 996
Variation des dettes			
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	Note 4.13	2 677	42 837
Diminution des dettes sur établissement de crédit	Note 4.13	- 1 005	-
Variation des autres dettes financières		- 95	- 2 801
Autres variations			
Augmentation de capital		-	49 068
Dividendes versés	Note 1.2	- 5 761	- 3 929
Instruments financiers		-	- 1 251
Achat/Cession actions propres		- 88	- 35
Frais d'émissions d'emprunts décaissés		6	- 753
Coûts de rupture d'emprunts décaissés		-	-
Intérêts payés	Note 5.6	- 4 259	- 1 147
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		- 8 524	81 988
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		- 3 965	316
Trésorerie d'ouverture		10 014	9 699
Trésorerie de clôture		6 049	10 014
<i>Disponibilités</i>	Note 4.14	6 049	10 014
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	Note 4.14	-	-
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 3 965	316

1.4 État de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes Émission	Actions propres	Réserves et RAN	Résultat net	Capitaux Groupe
CAPITAUX 31/12/2021	43 668	47 249	- 89	934	5 603	97 365
Affectation résultat net 2021	-	-	-	5 603	- 5 603	-
Augmentation de capital	20 414	28 653	-	-	-	49 068
Distributions aux actionnaires	-	- 524	-	- 3 406	-	- 3 929
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	70	-	70
Ventes actions propres	-	-	- 52	-	-	- 52
Reclassement	32	- 26 819	-	26 787	-	-
Résultat net 2022	-	-	-	-	- 3 582	- 3 582
Autres éléments du résultat global	-	-	-	16	-	16
CAPITAUX 31/12/2022	64 114	48 560	- 140	30 004	- 3 582	138 956
Affectation résultat net 2022	-	-	-	- 3 582	3 582	-
Distributions aux actionnaires	-	- 5 761	-	-	-	- 5 761
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	88	-	88
Achat actions propres	-	-	- 88	-	-	- 88
Reclassement	44	- 78	-	34	-	-
Résultat net 2023	-	-	-	-	- 9 987	- 9 987
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-
CAPITAUX 31/12/2023	64 158	42 721	- 228	26 544	- 9 987	123 208

2. Notes aux états financiers consolidés

Sommaire détaillé des notes annexes	Page		Page		
Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	66	Note 6	Impôts	89
1.1	Informations générales	66	6.1	Régime fiscal du Groupe	89
1.2	Événements significatifs de la période	66	6.2	Charge d'impôt	89
1.3	Événements postérieurs au 31 décembre 2023	67	6.3	Imposition différée	89
Note 2	Principes comptables	67	Note 7	Informations sectorielles	90
2.1	Principe de continuité d'exploitation	67	Note 8	Exposition aux risques et stratégie de couverture	90
2.2	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS	67	8.1	Risque de change	90
2.3	Estimation et jugements comptables déterminants	69	8.2	Risque de taux	90
Note 3	Périmètre de consolidation	69	8.3	Risque de liquidité	90
3.1	Méthodes de consolidation	69	8.4	Risque de crédit	90
3.2	Liste des sociétés consolidées	70	8.5	Risque lié à l'estimation des actifs immobiliers du Groupe	91
Note 4	Notes relatives au bilan	71	Note 9	Engagements de financement et de garantie	91
4.1	Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	71	9.1	Engagements donnés	91
4.2	Immobilisations incorporelles	71	9.2	Engagements reçus	91
4.3	Droits d'utilisation	72	Note 10	Rémunération et avantages au personnel	91
4.4	Immobilisations corporelles	72	10.1	Effectifs et charges de personnel	91
4.5	Immeubles de placement	73	10.2	Avantages sociaux	92
4.6	Actifs détenus en vue de la vente	77	Note 11	Informations complémentaires	92
4.7	Clients et comptes rattachés	77	11.1	Parties liées	92
4.8	Autres créances	78	11.2	Relations avec les Commissaires aux comptes	92
4.9	Instruments financiers dérivés	79			
4.10	Trésorerie et équivalents de trésorerie	80			
4.11	Capitaux propres	81			
4.12	Provisions	82			
4.13	Emprunts et dettes financières	82			
4.14	Autres dettes et comptes de régularisation	84			
4.15	Niveaux de juste valeur	84			
Note 5	Notes relatives à l'état du résultat global	86			
5.1	Revenus locatifs	86			
5.2	Charges immobilières nettes de récupération	87			
5.3	Charges d'exploitation	87			
5.4	Autres produits et charges opérationnels	87			
5.5	Variation de la juste valeur des immeubles	88			
5.6	Coût de l'endettement financier net	88			
5.7	Variation de juste valeur des instruments financiers et VMP	88			
5.8	Résultat par action	88			

Note 1 Description de la Société et éléments significatifs

1.1 Informations générales

La société M.R.M. (la « Société ») est une société anonyme enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (France). Son siège social est situé au 5, avenue Kléber 75016 Paris (France).

M.R.M. a opté pour le statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), avec effet au 1^{er} janvier 2008.

La société M.R.M., tête du groupe consolidé, est une holding dont les filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de commerces. Les états financiers consolidés pour la période de douze mois prenant fin le 31 décembre 2023 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble étant désigné comme « le Groupe »).

La Société est cotée sur l'Eurolist, au sein du compartiment C d'Euronext Paris (France).

Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire majoritaire la société SCOR SE, qui détient au 31 décembre 2023, 56,6 % du capital.

La publication des états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 7 mars 2024. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire. La monnaie fonctionnelle de chaque entité du Groupe est l'euro.

Pour rappel, la fin de la période de *reporting* des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre.

1.2 Événements significatifs de la période

M.R.M. rappelle que l'année 2022 a été marquée par une opération d'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux situés à Flins sur Seine, dans les Yvelines, et à Ollioules, dans le Var, pour un montant de 90,4 millions d'euros droits inclus. Intégrés au patrimoine de M.R.M. en date du 16 novembre 2022, les actifs, tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour sont des centres commerciaux de référence dans leur zone de chalandise. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur.

Cette opération structurante a permis à M.R.M. de changer de dimension, elle s'est traduite par :

- un accroissement significatif de la taille du patrimoine de plus de 50 % et des loyers annualisés nets de plus de 60 % ;
- une structure de financement préservant l'endettement net à un niveau maîtrisé, l'acquisition ayant été payée en numéraire et en actions ;

- un renforcement de l'actionariat avec l'entrée d'Altarea au capital de M.R.M., à hauteur de 15,9 %.

En 2023, M.R.M. a donc bénéficié du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa profitabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Gestion locative et commercialisations

En 2023, l'activité locative est restée soutenue et s'est traduite par la signature de 28 nouveaux baux ou renouvellements de baux, représentant un montant de loyers cumulés de 1,6 million d'euros pour une surface totale de 11 850 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- un bail portant sur une surface totale de 3 500 m² a été signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite procéder à une extension de 600 m² de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention définitive des autorisations commerciales ;
- un institut de beauté, une retouche et un fitness se sont installés dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours. Le bail de la locomotive alimentaire de la galerie a également fait l'objet d'un renouvellement en 2023 ;
- trois baux, dont un centre dentaire et une enseigne de prêt-à-porter, et deux renouvellements ont été signés dans le centre commercial de Flins acquis en novembre 2022, marquant le début de la recommercialisation du site. Compte tenu d'un projet de travaux de restructuration/rénovation concernant le centre, 1 700 m² sont en état de vacance stratégique et 1 200 m² supplémentaires le seront également. Au total, il s'agit donc de 2 900 m², soit 29 % des surfaces détenues par M.R.M. au sein du centre commercial, qui sont destinés à être restructurés dans le cadre du programme de valorisation encore à l'étude.

Dans un contexte sectoriel complexe, la bonne marche de l'activité locative a finalement permis de compenser les libérations de cellules, notamment liées à l'accélération des procédures collectives concernant tant des enseignes nationales que des commerçants indépendants. Cela se traduit donc par une stabilité du taux d'occupation physique et une progression de 2 points du taux d'occupation financier ⁽¹⁾ du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 31 décembre 2023, les taux d'occupation physique et financier s'élèvent ainsi tous deux à 90 %.

(1) En tenant compte des départs connus (hors Habitat) et des baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.12.2023, et excluant la vacance stratégique. L'exclusion de la vacance stratégique entraîne une hausse de 2 points des taux d'occupation physique et financier au 31.12.2023.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} janvier 2024 s'établissent quant à eux à 14,5 millions d'euros, comparés à 14,9 millions d'euros un an plus tôt. Cette évolution est la résultante d'une part de l'effet de l'indexation (+ 0,8 million d'euros) et, d'autre part, de la hausse des charges non récupérées et de la rotation des locataires (soit un impact total de - 0,7 million d'euros) ainsi que de la vacance stratégique sur le site de Flins (qui représente un impact de - 0,5 million d'euros).

Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 7 juin 2023 a autorisé, dans sa troisième résolution, une distribution de primes aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2022.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 5 760 837 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 12 juin 2023 et le paiement a été effectué le 14 juin 2023.

1.3 Événements postérieurs au 31 décembre 2023

Post clôture de l'exercice, M.R.M. a procédé en janvier 2024 à la souscription d'une facilité de crédit revolving pouvant aller jusqu'à 5 millions d'euros, destinée à financer des dépenses *corporate*. Le Groupe a également souscrit de nouveaux instruments de couverture de taux sur une durée de 4 ans.

Note 2 Principes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

2.1 Principe de continuité d'exploitation

Les comptes au 31 décembre 2023 ont été établis conformément au principe de continuité d'exploitation compte tenu des opérations réalisées au cours de l'exercice et décrites à la note 1.2 « Événements significatifs de la période ».

2.2 Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 du groupe M.R.M. ont été établis conformément aux normes et interprétations applicables au 31 décembre 2023 publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (*Standing Interpretations Committee* – SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (*IFRS Interpretations Committee* – IFRS IC).

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32 et 39 et IFRS 5.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés dans la note 4.5 relative à la juste valeur des immeubles de placement.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2023

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023 :

- amendements à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs les actifs et passifs provenant d'une même transaction. Ces amendements indiquent que l'impôt différé doit être enregistré pour les transactions où l'entreprise comptabilise simultanément un actif et un passif, comme dans le cas des contrats de location ;
- amendements à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Ces amendements ont pour but de définir l'estimation comptable comme « un montant monétaire figurant dans les états financiers et soumis à des incertitudes quant à son évaluation » ;
- amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables. Ces amendements ont pour objectif de préciser les indications à inclure dans les états financiers concernant les méthodes comptables significatives ;
- normes IFRS 17 et IFRS 9 – Première application, informations comparatives ;
- norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union européenne :

- amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs ;
- amendements à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité ;
- amendement à la norme IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession de bail ;

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1^{er} janvier 2024.

2.2.1 L'état de la situation financière consolidée

L'état de la situation financière est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants :

- les éléments d'actifs non courants sont constitués des immeubles de placement, des droits d'utilisation, des immobilisations corporelles et incorporelles et des dépôts versés ;
- les éléments d'actifs courants sont constitués des actifs détenus en vue de la vente, de toutes les créances d'exploitation et fiscales et tout autre élément d'actif dont l'échéance initiale est inférieure à un an ou sans échéance ;
- les éléments de passifs sont classés en courant/non courant en fonction de leur date d'exigibilité. Par conséquent, les dettes financières envers les établissements de crédit, les dépôts de garantie reçus, ainsi que les dettes fiscales ont été distinguées entre les dettes à moins d'un an et les dettes à plus d'un an en fonction des échéanciers de remboursement. Les dettes d'exploitation ayant une échéance inférieure à un an constituent des passifs courants.

2.2.2 L'état du résultat global consolidé

Les postes de produits et de charges comptabilisés au cours de la période sont présentés dans deux états :

- un état détaillant les composantes du résultat : compte de résultat consolidé ;
- un état partant du résultat net et détaillant les autres éléments du résultat global : résultat global consolidé.

Le compte de résultat consolidé met donc en exergue les éléments suivants :

- le résultat opérationnel, conformément à la définition de la recommandation CNC 2009 R-03, inclut les éléments récurrents de l'activité courante, ainsi que la variation de la juste valeur des immeubles, le résultat dégagé dans le cadre des cessions ou des mises au rebut d'immeubles de placement (totales ou partielles) et les autres produits et charges opérationnels ;
- le résultat financier découle de la somme des produits et des charges financiers, des autres produits et autres charges financiers, de la variation de valeur des instruments financiers et de l'actualisation des dettes et créances ;
- le résultat net avant impôt est la somme du résultat opérationnel, du résultat financier, des autres produits et charges non opérationnels.

Les autres éléments du résultat global comprennent les éléments de produits et de charges (y compris des ajustements et des reclassements) qui ne sont pas comptabilisés dans le résultat comme l'imposent ou l'autorisent certaines IFRS.

2.3 Estimation et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'évènements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

2.3.1 Juste valeur du patrimoine immobilier

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier qui est notamment fondée sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon la méthodologie décrite dans la note 4.5.

L'instabilité sur les marchés financiers a provoqué une baisse significative du nombre de transactions représentatives. Les transactions réalisées dans un contexte de crise peuvent ne pas refléter les estimations des experts indépendants.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par des experts indépendants, pourraient varier significativement selon la sensibilité des données suivantes :

- la valeur locative de marché du patrimoine immobilier de la Société ;
- le taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

2.3.2 Enjeux liés aux changements climatiques

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et au Plan Climat adopté par le Groupe dans le cadre de sa politique RSE. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et le refinancement bancaire opéré par le Groupe en 2021 a été l'occasion de mettre en place une ligne de crédit destinée en partie à financer des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

Pour l'essentiel, les enjeux climatiques sont pris en compte lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IAS 40 et l'évaluation des autres actifs du Groupe au travers des règles prévues par la norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation. Il a notamment été considéré qu'il n'existait aucun indice de perte de valeur lié aux changements climatiques et que les durées d'utilité utilisées jusqu'alors pour les tests de dépréciation ne nécessitaient pas d'être revues.

Note 3 Périmètre de consolidation

3.1 Méthodes de consolidation

3.1.1 Les filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Une filiale est contrôlée lorsque le Groupe détient le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à pouvoir obtenir des avantages de celle-ci. D'une manière générale, les filiales sont présumées contrôlées lorsque M.R.M. détient directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote.

Les comptes des filiales sont intégrés globalement à partir de la date de prise de contrôle et cessent de l'être lorsque le contrôle a été transféré à l'extérieur du Groupe. Les comptes consolidés incluent l'intégralité des actifs, passifs, produits et charges de la filiale. Les capitaux propres distinguent la part du Groupe et la part des minoritaires.

Au 31 décembre 2023, toutes les sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale.

3.1.2 Les entreprises associées

Les sociétés associées seraient des entreprises dans lesquelles le Groupe exercerait une influence notable en matière de politique opérationnelle et financière sans en détenir le contrôle. D'une manière générale, cette influence notable est acquise lorsque le Groupe détient au moins 20 % des droits de vote. Les participations du Groupe dans des entreprises associées seraient comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence qui consiste à retenir dans les états financiers consolidés :

- sur l'état de la situation financière, la valeur des titres pour le coût d'acquisition des titres y compris le goodwill augmenté ou diminué de la variation de la quote-part du

Groupe dans l'actif net de l'entreprise associée, après prise en compte des ajustements de consolidation nécessaires ;

- sur l'état du résultat global, sur une ligne distincte, la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée après ajustements de consolidation. Les états financiers des entreprises associées seraient retenus dans les comptes consolidés à partir de la date de début de l'influence notable jusqu'à la perte de celle-ci.

Au 31 décembre 2023, il n'existe pas de sociétés associées dans le Groupe.

3.1.3 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés (Opérations réciproques)

Les soldes de l'état de la situation financière, les produits et les charges, les pertes et gains latents résultant des opérations intra-groupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés. Les gains découlant des transactions avec les entreprises associées sont éliminés par la contrepartie des titres mis en équivalence à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entreprise. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

3.2 Liste des sociétés consolidées

Les états financiers regroupent, par la méthode de l'intégration globale, les comptes de toutes les sociétés dans lesquelles M.R.M. exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif.

	Méthode de consolidation	Intérêt	Contrôle
SA M.R.M.	Mère	100 %	100 %
SAS Commerces Rendement	Intégration globale	100 %	100 %
SAS DB Neptune	Intégration globale	100 %	100 %
SAS DB Piper	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Immovert	Intégration globale	100 %	100 %
SAS Retail Flins	Intégration globale	100 %	100 %
SAS Retail Ollioules	Intégration globale	100 %	100 %

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

En 2023, dans le cadre d'une simplification de l'organigramme juridique du Groupe, quatre sociétés sont sorties du périmètre de consolidation :

- la société Galetin II a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de son patrimoine à la société Commerces Rendement ;
- la société Retail Carmes a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de patrimoine à la société M.R.M. ;
- les sociétés Gallioules 1 et Gallioules 2 ont fait l'objet d'une fusion simplifiée dans la société Retail Ollioules.

Au 31 décembre 2023, l'adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe est le 5 avenue Kléber – 75016 Paris.

Note 4 Notes relatives au bilan

4.1 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

4.1.1 Regroupement d'entreprises

Principes comptables

Conformément à IFRS 3, le coût d'acquisition est évalué à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Les différences positives entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle sont inscrites à l'actif en *goodwill*.

Les différences négatives sont représentatives d'un *badwill* et sont enregistrées directement en résultat de la période, dans la rubrique « Autres produits et charges non opérationnels ».

Les *goodwill* ne sont pas amortis. Conformément à IAS 36 « Dépréciation d'actifs », ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment en cas d'apparition d'un indice de perte de valeur. Les modalités du test visent à s'assurer que la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle est rattaché le *goodwill* est au moins égale à sa valeur nette comptable. Si une perte de valeur est constatée, une dépréciation est enregistrée dans le résultat opérationnel, en « Autres produits et charges opérationnels ».

4.1.2 Acquisition d'actifs

Principes comptables

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables du Groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 § 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

4.2 Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Conformément à IAS 38, les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie non définie ne sont pas amorties. Elles font l'objet d'un test de dépréciation sur une base annuelle et plus fréquemment si des indices de pertes de valeur sont identifiés. Si leur valeur d'utilité est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité estimée.

4.3 Droits d'utilisation

Principes comptables

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les engagements locatifs du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », ce qui se traduit par la reconnaissance, au bilan, d'un actif lié au droit d'utilisation de l'actif loué et, en contrepartie, d'une dette financière. Dans le compte de résultat, la charge de loyer est remplacée par une charge d'amortissement des droits d'utilisation, comptabilisée en « Dotations aux provisions et dépréciations » et par une charge d'intérêt financier comptabilisée dans le coût de l'endettement financier brut.

Les droits d'utilisation se décomposent ainsi :

	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Amort	Net	Net
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Droits d'utilisation – Actifs immobiliers	-	-	-	33
TOTAL DROITS D'UTILISATION	-	-	-	33

Le contrat de location étant arrivé à échéance le 31 décembre 2023, il n'y a plus de droit d'utilisation ni de dette financière enregistrés au bilan.

Au cours de l'année 2023, 33 milliers d'euros de charges de location ont été éliminés, et une charge d'amortissement des droits d'utilisation de 32 milliers d'euros ainsi qu'une charge d'intérêts financiers inférieure à 1 millier d'euros ont été comptabilisées.

4.4 Immobilisations corporelles

Principes comptables

Le coût d'acquisition des immobilisations corporelles

Les éléments dont le coût peut être déterminé de façon fiable et pour lesquels il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe sont comptabilisés en immobilisations. Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilisation différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

L'amortissement des immobilisations corporelles

Les immobilisations sont amorties sur leur durée d'utilité propre.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle.

Dépréciation des immobilisations corporelles

Lorsque des événements ou des situations nouvelles donnent lieu à des indices de pertes de valeur, des tests de dépréciation sont effectués. La valeur nette comptable de l'actif est alors comparée à sa valeur recouvrable. Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de ces actifs, une dépréciation est comptabilisée.

4.5 Immeubles de placement

Principes comptables

IAS 40 « Immeubles de placement » définit les immeubles de placement comme étant des ensembles immobiliers détenus par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital.

Les immeubles de placement sont présentés sur une ligne distincte de l'état de la situation financière parmi les actifs non courants.

Méthode de valorisation des immeubles de placement

En application des modèles d'évaluation proposés par IAS 40 et conformément aux recommandations de l'*European Public Real Estate Association* (« EPRA »), le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont soumis aux règles de classement et d'évaluation (en juste valeur) prévues par IAS 40.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat. Aucun amortissement n'est constaté. La mise en œuvre de cette méthode s'applique de la façon suivante :

À la date de leur acquisition, les immeubles de placement sont enregistrés à leur coût d'acquisition, correspondant au prix d'achat augmenté des frais accessoires. À la clôture de l'exercice, ils sont évalués à leur juste valeur. L'écart entre le coût d'entrée et leur juste valeur est comptabilisé en résultat.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont déterminées de la façon suivante :

Valeur de marché N — [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice – mises au rebut touchant les immeubles en restructuration]

La valeur de marché de ces actifs s'entend hors droits liés à la cession éventuelle. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière.

La définition de la juste valeur

La juste valeur retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du Groupe est la valeur hors droit déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Le Groupe a confié à l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation le soin d'évaluer son patrimoine.

Les expertises ont été conduites conformément aux règles édictées par le « *Appraisal and Valuation Manual* » publié par la *Royal Institution of chartered Surveyors* (« RICS »). L'ensemble du patrimoine de la Société a fait l'objet d'études de marché et de concurrence.

L'évaluation de la valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment aux hypothèses de flux futurs et de taux, au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable. Ces facteurs peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation des actifs. Dès lors, l'évaluation de ces actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans le cadre d'une cession.

La méthodologie retenue par les experts repose sur la mise en œuvre combinée de différentes techniques d'évaluation, à savoir, l'approche par capitalisation et l'approche par les flux futurs actualisés. Les valeurs déterminées en référence à ces deux approches sont corroborées par la mise en œuvre de la méthode des comparables et/ou de la méthode des coûts de remplacement. La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (notamment RICS).

L'approche par capitalisation des revenus locatifs a pour principe l'application d'un taux de rendement pratiqué sur des actifs comparables dans le marché aux revenus locatifs nets et qui tient compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

L'approche par les flux futurs actualisés (communément appelée « *Discounted Cash-Flow* ») a pour fondement l'appréhension des revenus à venir en fonction de paramètres tels que la vacance, les augmentations prévisionnelles de loyers, les charges d'entretien récurrentes et les charges courantes destinées à maintenir l'actif en état d'exploitation.

Pour les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration, ils sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où le Groupe a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs notamment en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC...). Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme, les loyers de marché, les périodes de vacance, le taux d'occupation des immeubles, les besoins en matière d'entretien, les taux d'actualisation appropriés et les taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles de la Société et à celles publiées par le marché. Les travaux de valorisation de l'expert reflètent donc sa meilleure estimation à la date du 31 décembre 2023, en fondant ses hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

Variation des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023
SOLDE NET À L'OUVERTURE	244 867
Travaux	2 612
Variation de la juste valeur	- 11 950
SOLDE NET À LA CLÔTURE	235 530

Répartition des immeubles de placement

Au 31 décembre 2023, la totalité des immeubles de placement sont majoritairement à usage de commerce.

Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par les experts indépendants pour la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2023

Taux de capitalisation	Taux d'actualisation
Compris entre 5,5 % et 11,5 %	Compris entre 6,8 % et 14,0 %

Le taux d'actualisation correspond au rendement côté acheteur, ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Loyers nets passants des immeubles de placement et étude de sensibilité

<i>(en euros)</i>	Loyer net passant par an et par m ² au 31/12/2023	
	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne
	11 – 2 718	330

(1) Hors loyers générés par les parkings et antennes.

Une étude de sensibilité simulant une variation des taux de capitalisation au 31 décembre 2023 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 9 610 milliers d'euros sur la valeur du patrimoine (soit - 4,1 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 10 940 milliers d'euros (soit + 4,6 %).

Description des immeubles de placement

Immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Surface GLA (m ²)	Typologie
Sud Canal	24-26 Place Étienne Marcel 41 Boulevard Vauban 78180 Montigny-le-Bretonneux	27/10/2004	11 604	Commerces
Reims	2 Rue de l'Étape 51100 Reims	10/11/2004	2 779	Commerces
Passage de la Réunion	25 Place de la Réunion 68100 Mulhouse	15/04/2005	4 988	Commerces
Aria Parc	ZAC du Vivier Route de la Bérardière 72700 Allonnes	20/12/2005 et 20/06/2017	12 795	Commerces
Carré Vélizy	16-18 Avenue Morane Saulnier 2-4 Avenue de l'Europe 78140 Vélizy-Villacoublay	30/12/2005	11 685	Mixte Bureaux/ Commerces
Passage du Palais	17-19 Place Jean Jaurès 37000 Tours	16/06/2006 et 28/09/2007	6 660	Commerces
Halles du Beffroi	Place Maurice Vast 80000 Amiens	31/08/2006	7 405	Commerces
Portefeuille Gamm Vert	Multi-sites	21/12/2007 et 27/05/2008	12 232	Commerces
Centre Commercial Valentin	6 Rue Châtillon 25480 Besançon École-Valentin	27/12/2007	6 662	Commerces
Centre Commercial Flins	14, Route Départementale 78410 Flins-sur-Seine	16/11/2022	10 057	Commerces
Centre Commercial Ollioules	55, Chemin de la Bouyère 83190 Ollioules	16/11/2022	3 125	Commerces
TOTAL			89 993	

Honoraires de l'expert évaluateur

Le Groupe fait procéder à l'évaluation de son patrimoine par des experts évaluateurs indépendants, deux fois par an, au 30 juin et au 31 décembre. Conformément à la politique du Groupe de rotation des experts par roulement tous les cinq ans, l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation a été nommé en 2020, pour évaluer le patrimoine.

Les honoraires versés sont déterminés de façon forfaitaire et se sont élevés à 33 milliers d'euros pour l'année 2023, contre 46 milliers d'euros en 2022.

Les honoraires sont en outre déterminés avant la campagne d'évaluation et ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués. Pour BNP Paribas Real Estate Valuation, les honoraires facturés au Groupe représentent un pourcentage non significatif de son chiffre d'affaires.

4.6 Actifs détenus en vue de la vente

Principes comptables

Les actifs et passifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la Société et dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par leur utilisation continue, sont classés en « Actifs destinés à être cédés » et en « Passifs destinés à être cédés ».

Le poste « Actifs destinés à être cédés » intègre l'ensemble des créances représentatives des avantages accordés aux locataires des immeubles.

Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le modèle de la juste valeur de la manière suivante :

- immeubles sous promesse : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- Immeubles mis en vente : valeur d'expertise hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Au 31 décembre 2023, comme au 31 décembre 2022, le Groupe ne porte pas d'actifs détenus en vue de la vente.

4.7 Clients et comptes rattachés

Principes comptables

Les créances sont enregistrées à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué des dépréciations.

Une dépréciation des créances clients esxt constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

D'une manière générale, le Groupe déprécie les créances locataires âgées de plus de six mois, en appliquant un taux de dépréciation pouvant aller jusqu'à 100 % (en fonction du risque estimé par le Groupe) du montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie encaissé le cas échéant.

Par ailleurs, le Groupe retient le modèle fondé sur les pertes attendues exposé par IFRS 9, en appliquant aux factures à établir, créances saines et créances douteuses un taux de dépréciation moyen calculé sur la base de l'historique des créances devenues irrécouvrables sur les cinq derniers exercices. Un complément de dépréciation est comptabilisé lorsque le calcul impliquant le taux de dépréciation moyen historique est supérieur à la dépréciation comptabilisée selon le principe comptable décrit ci-dessus, pour chaque catégorie d'actifs précédemment citée.

Le montant de la dépréciation est comptabilisé en résultat dans la rubrique « Dotations aux provisions et dépréciations ».

Les créances clients se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Total brut créances clients	7 954	7 748
Dépréciation sur créances clients	- 3 864	- 3 535
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	4 090	4 213
Factures à établir	- 34	- 73
Franchises et réductions de loyers étalées sur la durée du bail	- 1 478	- 1 719
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS EXIGIBLES	2 578	2 421

La balance âgée des créances clients se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	Échues depuis moins de 90 j.	Échues depuis moins de 180 j.	Échues depuis plus de 180 j.	Total
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS EXIGIBLES	400	113	2 065	2 578

4.8 Autres créances

Principes comptables

Créances et dettes avec différés de paiement

IFRS 9 impose l'actualisation de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier sont constatés sur l'état du résultat global sur la période du différé de paiement.

Le taux d'actualisation retenu correspond à celui utilisé pour l'actualisation des *cashflows* et la capitalisation des loyers dans le cadre de la valorisation des immeubles par les experts indépendants.

Les seuls différés de paiement constatés concernent les dépôts de garantie des locataires. Il n'y a pas de créance avec différé de paiement.

Au 31 décembre 2023, le taux d'actualisation utilisé est le taux de capitalisation retenu par l'expert indépendant pour chaque immeuble. Il est compris entre 5,5 % et 11,5 %.

Les autres créances se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Créances fiscales ⁽¹⁾	1 269	-	1 269	1 530
Autres créances ⁽²⁾	1 861	-	1 861	1 717
Fonds déposés auprès de tiers	82	-	82	48
Honoraires de commercialisation ⁽³⁾	225	-	225	319
Charges constatées d'avance	279	-	279	134
TOTAL AUTRES CRÉANCES	3 716	-	3 716	3 749

(1) Ce montant correspond essentiellement à un crédit de TVA à reporter.

(2) Ce montant est composé principalement des appels de fonds pour charges et travaux auprès des propriétaires.

(3) Il s'agit des honoraires de commercialisation étalés sur la durée des baux correspondants.

4.9 Instruments financiers dérivés

Principes comptables

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- à la juste valeur en contrepartie de l'état du résultat global ;
- en prêts et créances.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers.

Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie de l'état du résultat global

Le Groupe classe dans cette catégorie les instruments financiers dérivés qu'il souscrit. Les dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur, les coûts de transaction attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus.

Ils sont réévalués à leur juste valeur à chaque clôture, la variation de juste valeur étant inscrite en résultat dans la rubrique « Résultat financier ».

Pour le Groupe, cela concerne des instruments souscrits dans une optique de réduction du risque de taux (*caps* pour l'intégralité) – Se reporter au paragraphe « Produits dérivés » ci-dessous. La juste valeur de ces instruments retenue pour la clôture des comptes se fonde sur les valorisations fournies par les établissements financiers émetteurs, qui font appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la fin de la période de *reporting*.

Ces derniers sont classés dans les actifs non courants (ces actifs sont enregistrés initialement à leur juste valeur puis évalués au coût amorti).

Produits dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour réduire son exposition aux risques de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt.

Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre de la politique définie par le Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens de IFRS 9 et classe les actifs et passifs financiers ainsi détenus en « Actifs et passifs financiers » comptabilisés à la juste valeur par le résultat.

Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés sur l'état de la situation financière à leur juste valeur et les variations d'une période sur l'autre sont inscrites sur l'état de résultat global dans la rubrique « Résultat financier ».

La valorisation de ces instruments financiers est fournie à chaque clôture par les établissements financiers émetteurs, qui font appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Au 31 décembre 2023, la totalité de la dette bancaire du Groupe est rémunérée à taux variable.

Le Groupe a contracté des instruments financiers (*caps*) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture, mais comme des actifs financiers comptabilisés à la juste valeur en contrepartie du résultat.

Au 31 décembre 2023, 75 % de la dette bancaire du Groupe est couverte par ces *caps*. Ces instruments financiers ont été portés à l'origine à l'actif pour leurs justes valeurs qui sont fournies par les établissements émetteurs.

Les différences de valeur des instruments financiers entre chaque arrêté sont portées au résultat par le compte « Variation de valeur des instruments financiers et VMP ». La valorisation des *caps* au 31 décembre 2023 se traduit par une variation négative de 1 678 milliers d'euros.

La variation de la juste valeur des *caps* sur la période se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023
VALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS À L'OUVERTURE	2 938
Achats de <i>cap</i>	-
Variation de la juste valeur	- 1 678
VALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS À LA CLÔTURE	1 260

Principales caractéristiques des instruments financiers détenus

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel (en milliers d'euros)	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur (en milliers d'euros)	Échéance à - d'1 an	Échéance entre 1 et 5 ans	Échéance à + de 5 ans
<i>Cap</i>	22/01/2024	2 716	Euribor 3 mois	1,00 %	21	21		
<i>Cap</i>	22/01/2024	4 947	Euribor 3 mois	1,00 %	39	39		
<i>Cap</i>	22/01/2024	25 852	Euribor 3 mois	1,00 %	202	202		
<i>Cap</i>	22/01/2024	10 313	Euribor 3 mois	1,00 %	80	80		
<i>Cap</i>	22/01/2024	13 376	Euribor 3 mois	1,00 %	104	104		
<i>Cap</i>	16/11/2027	7 880	Euribor 3 mois	2,50 %	197		197	
<i>Cap</i>	16/11/2027	11 820	Euribor 3 mois	2,50 %	289		289	
<i>Cap</i>	16/11/2027	13 397	Euribor 3 mois	2,50 %	328		328	
TOTAL					1 260	446	814	-

4.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La rubrique « Trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois.

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidité et d'absence de volatilité.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du résultat.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	6 049	10 014
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS	6 049	10 014

L'activité opérationnelle du Groupe a généré en 2023 un flux net positif de trésorerie de 7 338 milliers d'euros. Cette trésorerie issue des opérations d'exploitation a été employée prioritairement au paiement des dividendes (- 5 761 milliers d'euros) et des intérêts financiers (- 4 259 milliers d'euros).

Les opérations d'investissement ont engendré un flux de trésorerie de - 2 779 milliers d'euros, elles correspondent essentiellement aux travaux réalisés sur les immeubles dans le cadre des programmes de valorisation et RSE qui leur sont consacrés. Ces investissements ont été financés par des tirages sur des lignes de crédit pour un montant de 2 677 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une consommation de trésorerie de 3 965 milliers d'euros.

4.11 Capitaux propres

Principes comptables

Actions propres

Les actions M.R.M. auto-détenues par la Société sont comptabilisées en déduction des capitaux propres consolidés à leur coût d'acquisition. Toutes les opérations concernant les actions propres sont comptabilisées directement dans les capitaux propres consolidés.

Frais liés à une augmentation de capital

Selon IAS 32, les frais liés à l'émission d'instruments de capitaux propres sont enregistrés directement en capitaux propres. Il s'agit des frais directement imputables à l'opération, autrement dit des frais qui n'auraient pas été engagés si l'opération n'avait pas eu lieu.

Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Conseil d'administration prête attention au rendement des capitaux propres, défini comme étant le résultat opérationnel divisé par les capitaux propres totaux.

Le Groupe communique son ratio d'endettement net qui représente la dette financière nette exprimée en pourcentage de la juste valeur de son patrimoine hors droits. Au 31 décembre 2023, la dette bancaire nette s'élève à 112 616 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (6 049 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 235 530 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 47,8 %, contre 43,6 % au 31 décembre 2022.

La Société a par ailleurs conclu un contrat de liquidité avec Invest Securities, aux termes duquel elle achète occasionnellement ses propres actions sur le marché. Le rythme de ces achats dépend des cours et des mouvements sur le marché.

Informations sur le nombre d'actions en circulation

Par suite de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 2 187 actions attribuées gratuitement, le capital social de M.R.M. est composé de 3 207 884 actions d'une valeur nominale de 20 euros au 31 décembre 2023, contre 3 205 697 actions au 31 décembre 2022.

Déduction faite des 7 621 actions auto-détenues par M.R.M. au 31 décembre 2023 notamment par le biais du contrat de liquidité confié à Invest Securities, le nombre d'actions en circulation à cette date s'élève par conséquent à 3 200 263, contre 3 201 950 un an plus tôt.

Frais liés à l'augmentation de capital

Au titre de l'exercice 2023, il n'existe pas de frais relatifs à une augmentation de capital ayant été portés directement en réduction des capitaux propres.

4.12 Provisions

Principes comptables

Une provision est enregistrée lorsqu'il existe pour le Groupe une obligation à l'égard d'un tiers, résultant d'un évènement passé, dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers et pouvant être estimée de manière fiable. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel.

Elle peut également découler des pratiques passées de l'entité, de sa politique affichée ou d'engagements publics suffisamment explicites qui ont créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait qu'elle assumera certaines responsabilités.

L'estimation d'une provision correspond au montant de la sortie de ressources que le Groupe devra supporter pour éteindre son obligation. Elle est estimée en fonction des données connues à la date d'arrêté des comptes.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les sorties de ressources estimées à un taux fondé sur un taux d'intérêt de marché sans risque avant impôt, augmenté, lorsque cela est approprié, des risques spécifiques au passif concerné.

Comme au 31 décembre 2022, aucune provision n'est comptabilisée au 31 décembre 2023.

4.13 Emprunts et dettes financières

Principes comptables

Emprunts

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur, tenant compte des coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Part courante des dettes financières ».

Coûts d'emprunt

IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » supprime l'option consistant à comptabiliser en charges les coûts d'emprunt et impose qu'une entité immobilise, en tant que composant du coût de l'actif, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié.

Le Groupe emprunte des fonds spécifiquement en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible particulier. Les frais financiers qui sont liés directement à cet actif sont par conséquent aisément déterminés et incorporés dans le coût de revient de l'actif éligible.

Au 31 décembre 2023, le Groupe n'a plus d'actif qualifié permettant d'incorporer des intérêts dans son coût de revient.

La ventilation de la part courante/non courante des emprunts et dettes financières se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes auprès des établissements de crédit	117 943	115 975
Dettes de location	0	0
Dépôts de garantie reçus	1 787	1 845
Autres dettes financières	749	991
NON COURANT	120 478	118 811
Dettes auprès des établissements de crédit	723	735
Dettes de location	-	34
Dépôts de garantie reçus	1 356	1 081
Autres dettes financières	286	268
Intérêts courus non échus	961	649
COURANT	3 325	2 768
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	123 803	121 580

La ventilation par échéance des emprunts et dettes financières se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	1 an	Entre 1 et 5 ans	+ de 5 ans
Dettes auprès des établissements de crédit	118 665	723	79 663	38 280
Dettes de location	-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus	3 143	1 356	1 673	113
Autres dettes financières	1 035	286	749	-
Intérêts courus non échus	961	961	-	-
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	123 803	3 325	82 085	38 393

Principales caractéristiques des dettes auprès des établissements de crédit

Établissements prêteurs	Date convention de crédit	Échéance	Montant crédit accordé (en milliers d'euros)	Total tirages effectués au 31/12/2023 (en milliers d'euros)	Total encours au 31/12/2023 (en milliers d'euros)
BECM-LCL-BRED	22/12/2021	22/12/2028	57 980	55 144	54 877
BECM-LCL-BRED	22/12/2021	22/12/2028	20 220	20 220	20 129
BECM-LCL-BRED	22/12/2021	22/12/2028	3 900	3 900	3 881
BECM-LCL-BRED	09/11/2022	09/11/2029	25 000	25 000	24 627
BECM-LCL-BRED	09/11/2022	09/11/2029	11 935	11 935	11 757
BECM-LCL-BRED	09/11/2022	09/11/2029	3 177	3 177	3 130
BECM-LCL-BRED	09/11/2022	09/11/2029	1 888	1 888	1 860
			124 100	121 264	120 259

Le montant de crédit disponible au 31 décembre 2023, compte tenu des tirages déjà effectués à cette date, s'élève à 2 836 milliers d'euros.

Variation des emprunts auprès des établissements de crédit

(en milliers d'euros)	Dettes non courantes	Dettes courantes
SOLDE NET À L'OUVERTURE	115 975	735
Augmentations ⁽¹⁾	2 677	-
Frais d'émission d'emprunt	6	-
Diminutions ⁽²⁾	-	- 1 005
Reclassement	- 715	715
Actualisation	-	277
SOLDE NET À LA CLÔTURE	117 943	723

(1) Les augmentations correspondent à des tirages sur des lignes de crédit dédiées aux travaux sur des immeubles dans le cadre des programmes de valorisation et RSE.

(2) Les diminutions correspondent aux amortissements contractuels.

La totalité des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit est rémunéré à taux variable.

4.14 Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Avances & Acomptes reçus	157	146
Dettes sociales	92	79
Dettes fiscales ⁽¹⁾	1 466	1 422
Autres dettes ⁽²⁾	746	1 126
Produits constatés d'avance	76	160
TOTAL AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	2 538	2 933

(1) Les dettes fiscales sont composées essentiellement de la TVA collectée.

(2) Les autres dettes concernent essentiellement des appels de fonds pour charges et travaux auprès des locataires.

4.15 Niveaux de juste valeur

Principes comptables

IFRS 13 sur l'évaluation à la juste valeur, exige la présentation des justes valeurs selon une hiérarchie plaçant au plus haut les prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1) et au plus bas les données d'entrée non observables sur un marché actif. Les trois niveaux sont les suivants :

- niveau 1 : prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques ;
- niveau 2 : données observables directement ou indirectement pour l'actif et le passif, autres que des prix cotés ;
- niveau 3 : données fondées sur des éléments non observables.

Le Groupe n'a pas de passifs évalués à la juste valeur.

► **ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE – ACTIF 31/12/2023**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	235 530	235 530
Instruments financiers dérivés	-	1 260	-	1 260
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-

► **ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE – ACTIF 31/12/2022**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	244 867	244 867
Instruments financiers dérivés	-	2 938	-	2 938
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-

Note 5 Notes relatives à l'état du résultat global

5.1 Revenus locatifs

Principes comptables

Reconnaissance des produits

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » précise le traitement des revenus locatifs provenant des contrats de location, ainsi que des coûts directs initiaux encourus par le bailleur. Ces revenus locatifs sont comptabilisés en produits, de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Cette norme a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée qui peuvent être perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location.

À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont à étaler sur la première période ferme du bail.

Indemnité de résiliation

Les indemnités de résiliation peuvent être perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Le cas échéant, la part de ces indemnités assimilable à des loyers est étalée sur la durée résiduelle du bail et comptabilisée dans le poste « Revenus locatifs ».

Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il peut être amené à verser une indemnité d'éviction au locataire en place.

Remplacement d'un locataire : Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer et donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge.

Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place : Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire à la suite de l'opération de rénovation.

Sur les 15 197 milliers d'euros de revenus locatifs bruts au titre de l'année 2023, les loyers variables s'élèvent à 149 milliers d'euros.

Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille

(en milliers d'euros)	31/12/2023
À moins d'un an	14 041
À plus d'un an et moins de cinq ans	19 357
À plus de cinq ans	2 603
TOTAL PAIEMENTS FUTURS MINIMAUX	36 002

5.2 Charges immobilières nettes de récupération

L'analyse des charges payées nettes de refacturation se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives et de copropriété	- 5 296	- 3 151
Taxes foncières et Taxes sur les bureaux et commerces	- 1 648	- 1 425
Maintenance et Gros entretien	- 187	- 388
TOTAL CHARGES EXTERNES IMMOBILIÈRES	- 7 132	- 4 964
Refacturations de charges	3 310	1 492
Refacturations de taxes	1 315	1 140
Refacturations de Maintenance et Gros entretien	30	274
TOTAL REFACTURATIONS	4 655	2 905
TOTAL CHARGES EXTERNES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRÉES	- 2 477	- 2 059

5.3 Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Honoraires ⁽¹⁾	- 1 133	- 820
Frais bancaires	- 59	- 82
Autres achats et charges externes	- 400	- 368
Autres impôts et taxes	- 93	- 97
Charges de personnel	- 1 319	- 1 038
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	- 3 003	- 2 405

(1) Les honoraires sont essentiellement constitués d'honoraires de gestion et d'honoraires juridiques.

5.4 Autres produits et charges opérationnels

Principes comptables

Les autres produits et charges opérationnels correspondent aux événements inhabituels, anormaux ou peu fréquents visés au paragraphe 28 du « IASB Framework ».

Ils sont le plus souvent constitués d'indemnités transactionnelles, peu fréquentes en pratique, versées ou perçues des locataires et d'indemnités perçues des assurances en cas de sinistre.

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 922 milliers d'euros et sont principalement composées d'abandons de créances ou de pertes sur des créances devenues irrécouvrables (785 milliers d'euros) qui font par ailleurs l'objet de reprises de provisions (538 milliers d'euros).

Les autres produits opérationnels s'élèvent à 286 milliers d'euros et sont principalement composés de refacturations de travaux aux locataires étalées sur la durée ferme des baux.

5.5 Variation de la juste valeur des immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023
Solde net des immeubles à l'ouverture	244 867
Travaux	2 612
Solde net des immeubles à la clôture	235 530
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR	- 11 950

5.6 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts reçus	25	-
Intérêts et charges assimilés	- 4 581	- 1 764
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 4 556	- 1 764

L'évolution de ce poste reflète le contexte actuel de taux d'intérêts à la hausse ainsi que les conditions financières de la dette bancaire mise en place par le Groupe à l'occasion de l'acquisition réalisée en novembre 2022.

5.7 Variation de juste valeur des instruments financiers et VMP

La variation négative de juste valeur de 1 678 milliers d'euros concerne exclusivement la variation de juste valeur des *caps* (Voir note 4.9 « Instruments financiers dérivés »).

5.8 Résultat par action

Le résultat net consolidé par action ressort à - 3,12 euros, il est calculé en rapportant les données consolidées au nombre d'actions en circulation à la date de clôture hors autocontrôle, soit 3 200 263 actions en 2023. Se reporter à la note 4.11 § Informations sur le nombre d'actions en circulation.

Note 6 Impôts

6.1 Régime fiscal du Groupe

M.R.M. a opté depuis début 2008 pour le statut SIIC sur un périmètre étendu à l'ensemble des sociétés du Groupe.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat en crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ; et
- les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à l'obligation de distribution à hauteur de :

- 95 % des bénéfices exonérés, issus de la location ;
- 70 % des plus-values de cession des immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières ;
- l'intégralité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime SIIC.

L'option pour le régime SIIC avait entraîné l'exigibilité d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % (« exit tax ») sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le Groupe s'est acquitté de sa dette d'exit tax depuis le 15 juin 2012.

6.2 Charge d'impôt

En raison de l'adoption du statut SIIC qui exonère de l'impôt sur les sociétés, aucun impôt différé n'a été comptabilisé sur les opérations entrant dans le champ d'application de ce régime.

Le Groupe reste néanmoins redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opérations n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. Le Groupe n'a pas constaté de charge d'impôt au titre de l'exercice 2023.

6.3 Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés à la fin de la période de *reporting* et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé. Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Du fait de l'option pour le régime SIIC, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2023. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

En l'absence de différence temporelle entre la base fiscale des actifs et passifs situés hors champ du régime SIIC et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés, aucun impôt différé n'a été constaté en 2023.

Note 7 Informations sectorielles

Depuis 2019, M.R.M. est une pure foncière de commerce. En effet, la cession d'Urban, un immeuble de bureaux vacant situé à Montreuil, en janvier 2019 a marqué l'aboutissement du processus initié en juin 2013 à la suite de l'entrée de SCOR au capital de M.R.M. et consistant à

recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce. De ce fait, le Groupe n'exerce plus que sur un seul secteur opérationnel : l'immobilier de commerce.

Note 8 Exposition aux risques et stratégie de couverture

8.1 Risque de change

Au 31 décembre 2023, le Groupe n'a pas d'activité susceptible de l'exposer à un quelconque risque de change.

8.2 Risque de taux

Au 31 décembre 2023, la totalité de la dette bancaire du Groupe est rémunérée à taux variable.

Le Groupe détient des *caps* destinés à la réduction du risque de taux sur son endettement financier à taux variable. Ainsi, au 31 décembre 2023, 75 % de l'endettement financier est « capé » (*caps* portant sur l'Euribor 3 mois à un taux *strike* compris entre 1,00 % et 2,50 %).

8.3 Risque de liquidité

Le niveau du levier financier de la Société pourrait affecter négativement sa capacité à obtenir des financements supplémentaires. La politique du Groupe en matière de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêt et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière existante et qu'il viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Certains des contrats de prêts conclus ou qui seront conclus par le Groupe ou ses filiales contiennent ou pourront contenir des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers dits « *covenants* ».

Ces *covenants* définissent des seuils à respecter pour plusieurs ratios et notamment le ratio LTV (*loan to value*, défini par le rapport entre le montant du prêt et la valeur de marché du bien immobilier qu'il finance), le ratio ICR (*Interest coverage rate*, représentant le taux de couverture des charges d'intérêts par les loyers) et le ratio DSCR

(*Debt Service Coverage Ratio*, représentant le taux de couverture des amortissements de la dette et des charges d'intérêts par les loyers).

Le respect des *covenants* s'apprécie au niveau du Groupe et des filiales du Groupe, qui sont propriétaires des biens immobiliers financés. Les *covenants* du Groupe portant sur les ratios de LTV indiquent des seuils maximums compris entre 60 % et 65 %. Les *covenants* portant sur les ratios d'ICR/DSCR mentionnent des seuils minimum compris entre 100 % et 200 %.

Au 31 décembre 2023, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements en matière de *covenants* LTV, ICR et DSCR, vis-à-vis de ses partenaires bancaires.

8.4 Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

Pour le Groupe, ce risque provient de ses créances clients. En effet, les contreparties du Groupe pour les actifs financiers qu'il détient sont des établissements de crédit bénéficiant des meilleures notations. Pour mémoire, il convient de rappeler que les actifs financiers sont limités aux produits dérivés (des *caps*).

La Société a défini une politique de crédit lui permettant de limiter son exposition. Des procédures sont en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont la solvabilité est analysée et répond aux critères de risques définis par le Groupe. Certains locataires représentent une quote-part significative des loyers facturés annuellement par la Société. La résiliation d'un ou plusieurs baux pourrait avoir un impact sur le niveau des loyers perçus par la Société ainsi que sur sa rentabilité. Toutefois, les principaux baux sont des baux récents et certains locataires sont tenus par des baux fermes sur une période pouvant aller de trois à neuf ans.

8.5 Risque lié à l'estimation des actifs immobiliers du Groupe

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation semestrielle. L'évaluation de la valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable, qui peuvent varier de façon significative, avec pour conséquence directe l'impact sur la valorisation des actifs de la Société et pour conséquence indirecte l'impact sur les différents ratios LTV qui constituent un indicateur du risque d'endettement du Groupe.

L'évaluation des actifs du Groupe peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans le cadre d'une cession. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier. Du fait de la comptabilisation du patrimoine immobilier du Groupe à sa valeur de marché et sur la base des expertises indépendantes réalisées, sa valeur est susceptible d'être affectée par la variation des paramètres utilisés dans les méthodes d'évaluations (évolution du marché de l'immobilier notamment en termes de montant des loyers perçus, évolution des taux d'intérêts notamment en termes de taux d'actualisation et de taux de capitalisation retenus).

Note 9 Engagements de financement et de garantie

9.1 Engagements donnés

Les engagements donnés se composent essentiellement de :

(en milliers d'euros)	31/12/2023
Dettes garanties par des sûretés réelles (principal et accessoires)	128 678
Avals et cautions	-

Certains comptes bancaires des filiales font l'objet de nantissement auprès d'établissements financiers.

9.2 Engagements reçus

Les engagements reçus correspondent aux cautions des locataires et représentent un total de 1 576 milliers d'euros.

Note 10 Rémunération et avantages au personnel

10.1 Effectifs et charges de personnel

L'effectif moyen salarié du Groupe est de 4,9 en 2023 contre 4 en 2022.

Les charges de personnel, charges sociales et attributions d'actions gratuites incluses, et en ce compris la rémunération du Directeur Général (qui a le statut de mandataire social rémunéré), se sont élevées à 1 319 milliers d'euros au titre de l'année 2023, contre 1 038 milliers d'euros en 2022.

Les informations relatives aux attributions d'actions gratuites sont détaillées dans la section 3.3 du rapport de gestion, lui-même inséré au chapitre 3. du Document d'Enregistrement Universel 2023.

Les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont, quant à elles, détaillées dans la section 2. du Rapport sur le gouvernement d'entreprise, lui-même inséré au chapitre 4. du Document d'Enregistrement Universel 2023.

10.2 Avantages sociaux

Principes comptables

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Au 31 décembre 2023, M.R.M., dont les effectifs ne comptent que 6 personnes salariées, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière.

Note 11 Informations complémentaires

11.1 Parties liées

Les transactions réalisées entre les sociétés du Groupe et des parties liées sont conclues à des conditions normales.

Aux termes du bail et du contrat de prestations de services informatiques signés avec SCOR SE, le montant des dépenses facturées par SCOR SE au cours de l'exercice 2023 s'élève à 50 milliers d'euros.

11.2 Relations avec les Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes titulaires sont :

- Mazars
 - date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017
 - renouvellement : Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023
 - représenté par Monsieur Johan Rodriguez ;
- RSM Paris
 - date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017,
 - renouvellement : Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023
 - représenté par Monsieur Sébastien Martineau.

Leur mandat de Commissaires aux comptes expirera à l'Assemblée Générale à tenir en 2029 qui statuera sur la clôture des comptes de l'année 2028.

Honoraires des Commissaires aux comptes

	2023		2022	
	Mazars	RSM Paris	Mazars	RSM Paris
<i>(en milliers d'euros HT)</i>				
Certification des comptes individuels et consolidés :				
• M.R.M. SA	62,8	55,2	60,7	53,3
• Filiales intégrées globalement	23,7	29,7	13,3	19,3
Services autres que la certification des comptes :				
• M.R.M. SA				
Dont mission de vérification de la DPEF	16,0	-	18,6	-
Dont prospectus et amendement URD	-	-	47,7	15,3
• Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
TOTAL	100,5	82,9	138,3	85,9

3.8 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société M.R.M,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société M.R.M. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

(note 2.3 et 4.5 de l'annexe)

Risque identifié

Compte tenu de l'activité de foncière de M.R.M., la juste valeur des immeubles de placement représente 93,9 % de l'actif du Groupe au 31 décembre 2023, soit 235,5 millions d'euros. En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur.

La note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés précise que la juste valeur retenue est la valeur hors droits déterminée par des experts immobiliers indépendants et décrit les méthodes d'évaluation utilisées et les principales hypothèses retenues.

Comme indiqué aux notes 2.3 et 4.5, la valorisation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis aux aléas de la conjoncture économique et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés (taux, loyers de marché), et dépendant de plusieurs hypothèses (période de vacance, besoins en matière d'entretien).

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit, compte tenu du degré élevé d'estimation et de jugement mis en œuvre par la Direction et du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés du groupe.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du dispositif de contrôle interne associé, et tester l'efficacité des contrôles-clés mis en place par la Direction, notamment au titre de la nomination et rotation des experts indépendants, à la transmission des données, et à la revue des valeurs d'expertise déterminées ;
- obtenir la lettre de mission signée avec l'expert immobilier, et apprécier sa compétence, son indépendance et son objectivité ;
- obtenir les rapports d'expertise immobilière et vérifier que la totalité du patrimoine a fait l'objet d'une expertise (hors exceptions prévues par les procédures de la société) ;
- apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations, sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, restructuration), en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux), des données de marché, etc. ;
- participer au Comité d'audit sur les valeurs et s'entretenir avec les experts indépendants ;
- contrôler les données sur lesquelles se fondent les valorisations des actifs en développement, notamment au titre des coûts restant à engager, des délais de fin de chantier et des perspectives locatives ;
- rapprocher les valeurs définitives aux valeurs retenues dans les comptes ;
- vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, des informations fournies dans les notes annexes à ce titre, et de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société M.R.M. par l'assemblée générale du 1^{er} juin 2017 pour les cabinets Mazars et RSM Paris.

Au 31 décembre 2023, les cabinets Mazars et RSM Paris étaient dans la septième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Paris, le 19 avril 2024

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Johan Rodriguez
Associé

RSM Paris
Sébastien Martineau
Associé

3.9 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Bilan au 31 décembre 2023

► BILAN ACTIF

(en euros)	31/12/2023			31/12/202
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Frais d'établissement	18 403	- 18 403	-	-
Autres immobilisations incorporelles	180 000	-	180 000	-
Autres participations	90 283 204	- 21 431 279	68 851 926	81 512 245
Autres titres immobilisés	47 112	- 43 820	3 293	4 540
ACTIF IMMOBILISÉ	90 528 720	21 493 501	69 035 218	81 516 785
Clients et Comptes rattachés	10 524	-	10 524	180 000
Autres créances	37 220 490	438 239	36 782 251	36 813 211
Valeurs mobilières de placement	194 141	55 932	138 209	93 069
Disponibilités	3 425 739	-	3 425 739	5 959 480
Charges constatées d'avance	586	-	586	23 416
ACTIF CIRCULANT	40 851 480	494 171	40 357 308	46 069 176
TOTAL GÉNÉRAL	131 380 200	21 987 673	109 392 527	124 585 961

► BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital (dont versé : 64 157 680)	64 157 680	64 113 940
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 739 702	48 578 639
Écarts de réévaluation	339 807	339 807
Réserve légale	6 411 394	6 411 394
Autres réserves	230 060	215 763
Report à nouveau	- 349 484	-
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	- 10 750 944	- 369 547
CAPITAUX PROPRES	102 778 215	119 289 996
Provisions pour risques et charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	6 027 789	3 663 292
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	365 979	1 414 206
Dettes fiscales et sociales	219 834	218 227
Autres dettes	710	240
DETTES ⁽¹⁾	6 614 312	5 295 965
TOTAL GÉNÉRAL	109 392 527	124 585 961

(1) Dont à moins d'un an

6 614 312

5 295 965

Compte de résultat au 31 décembre 2023

(en euros)	31/12/2023			31/12/2022
	France	Export	Total	
Production vendue de services	1 366 658	-	1 366 658	1 139 951
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 366 658	-	1 366 658	1 139 951
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			-	5 333
Autres produits			1 964	3
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾			1 368 622	1 145 287
Autres achats et charges externes			- 831 701	- 1 035 824
Impôts, taxes et versements assimilés			- 59 427	- 45 005
Salaires et traitements			- 859 498	- 671 786
Charges sociales			- 371 459	- 296 647
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			- 63 276	- 65 343
Autres charges			- 59 406	- 63 806
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾			- 2 244 766	- 2 178 411
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 876 144	- 1 033 123
Produits financiers de participations ⁽³⁾			2 003 278	869 974
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾			1 068 134	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾			9 938	-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			160	632
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			995	16 373
PRODUITS FINANCIERS			3 082 504	886 979
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			- 12 704 649	- 23 201
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾			- 281 202	- 200 792
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			- 822	- 82
CHARGES FINANCIÈRES			- 12 986 673	- 224 075
RÉSULTAT FINANCIER			- 9 904 170	662 904
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			- 10 780 313	- 370 219
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			29 369	672
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS			29 369	672
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-	-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES			-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			29 369	672
Impôts sur les bénéfices			-	-
TOTAL PRODUITS			4 480 495	2 032 939
TOTAL DES CHARGES			- 15 231 439	- 2 402 485
BÉNÉFICE OU PERTE			- 10 750 944	- 369 547
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			-	672
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			-	-
(3) Dont produits concernant les entreprises liées			3 071 411	869 974
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées			- 12 660 320	- 133 172

Annexe

L'exercice clôturé au 31 décembre 2023, d'une durée de 12 mois tout comme le précédent exercice, présente un montant total du bilan avant affectation du résultat de 109 392 527 euros et dégage une perte de 10 750 944 euros.

Faits caractéristiques de l'exercice

(Code de commerce – Art. R. 123-196 3°)

M.R.M. rappelle que l'année 2022 a été marquée par une opération d'acquisition auprès d'Alteara de deux centres commerciaux situés à Flins sur Seine, dans les Yvelines, et à Ollioules, dans le Var, pour un montant de 90,4 millions d'euros droits inclus. Intégrés au patrimoine de M.R.M. en date du 16 novembre 2022, les actifs, tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour sont des centres de référence dans leur zone de chalandise. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur.

Cette opération structurante a permis à M.R.M. de changer de dimension, elle s'est traduite par :

- un accroissement significatif de la taille du patrimoine du Groupe de plus de 50 % et des loyers annualisés nets du Groupe de plus de 60 % ;
- une structure de financement préservant l'endettement net du Groupe à un niveau maîtrisé inférieur à 50 %, l'acquisition ayant été payée en numéraire et en actions ;
- un renforcement de l'actionariat avec l'entrée d'Alteara au capital de M.R.M., à hauteur de 15,9 %.

En 2023, le Groupe a donc bénéficié du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa profitabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Gestion locative et commercialisations

En 2023, l'activité locative est restée soutenue et s'est traduite par la signature de 28 nouveaux baux ou renouvellements de baux, représentant un montant de loyers cumulés de 1,6 million d'euros pour une surface totale de 11 850 m².

Dans un contexte sectoriel complexe, la bonne marche de l'activité locative a permis de compenser les libérations de

cellules, notamment liées à l'accélération des procédures collectives concernant tant des enseignes nationales que des commerçants indépendants. Cela se traduit donc par une stabilité du taux d'occupation physique et une progression de 2 points du taux d'occupation financier du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 31 décembre 2023, les taux d'occupation physique et financier s'élèvent ainsi tous deux à 90 %.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} janvier 2024 s'élèvent quant à eux à 14,5 millions d'euros, comparés à 14,9 millions d'euros un an plus tôt.

Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 7 juin 2023 a autorisé, dans sa troisième résolution, une distribution de primes aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2022. Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 5 760 837 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 12 juin 2023 et le paiement a été effectué le 14 juin 2023.

Simplification de l'organigramme juridique

En 2023, il a été procédé à une simplification de l'organigramme juridique du Groupe, à la suite de laquelle :

- la société Retail Carnes a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de patrimoine à la société M.R.M. ;
- la société Galetin II a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par voie de transmission universelle de patrimoine à la société Commerces Rendement elle-même détenue intégralement et directement par M.R.M. ;
- les sociétés Gallioules 1 et Gallioules 2 ont fait l'objet d'une fusion simplifiée dans la société Retail Ollioules elle-même détenue intégralement et directement par M.R.M.

Événements postérieurs au 31 décembre 2023

En janvier 2024, M.R.M. a procédé à la souscription d'une facilité de crédit *revolving* pouvant aller jusqu'à 5 millions d'euros, destinée à financer des dépenses *corporate*.

Règles et méthodes comptables

(Code de commerce – Art. R. 123-196 1° et 2°; PCG art. 531-1/1)

Les comptes sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général et des autres textes applicables :

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

Les recommandations énoncées dans le Guide Professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1. Option pour le statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC)

Le 31 janvier 2008, la Société a opté pour le statut de société d'investissements immobiliers cotée, avec effet au 1^{er} janvier 2008.

Le régime SIIC, institué par l'article 11 de la loi de finance 2003, ouvert aux sociétés cotées de plus de 15 millions d'euros de capital ayant pour objet exclusif l'activité immobilière, propose aux sociétés ayant opté de manière irrévocable, une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice net provenant des activités immobilières sous les conditions de distributions suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de location d'immeubles ;
- 70 % des plus-values de cession d'immeubles ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant elles-mêmes opté pour le régime SIIC.

L'entrée dans le régime a entraîné, en 2008, l'imposition immédiate des plus-values latentes des immeubles et parts de sociétés immobilières détenus, au taux réduit de 16,5 %, payable sur 4 ans. À ce titre, aucune dette d'impôt n'a été constatée à la suite de l'imputation des déficits antérieurs.

2. Immobilisations financières

2.1 Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition, la société a opté pour l'incorporation des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur une durée de cinq ans.

La plupart des participations détenues par M.R.M. sont des sociétés immobilières qui détiennent un ou plusieurs ensembles immobiliers, à usage de locaux commerciaux.

À chaque clôture, M.R.M. apprécie la valeur de ses titres de participation par rapport à leur valeur d'usage. La valeur d'usage de chaque filiale est déterminée en référence à la quote-part de situation nette détenue, réévaluée en fonction de la valeur actuelle des actifs immobiliers qu'elle porte, et en référence à ses perspectives. Les actifs immobiliers font l'objet d'expertises par des évaluateurs indépendants à chaque clôture.

Si la valeur d'usage ainsi déterminée est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

2.2 Autres immobilisations financières

Elles correspondent aux actions propres détenues par M.R.M. en dehors du contrat de liquidité signé avec la société Invest Securities.

Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité sont présentées en Valeurs Mobilières de Placement.

3. Comptes courants attachés aux titres de participation

La société a conclu avec ses filiales une convention d'avances en compte courant. Ces avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur dans les livres de M.R.M. sont présentés au passif en « Emprunts et dettes financières divers ».

À chaque clôture, lorsque la quote-part de situation nette des filiales détenue par M.R.M. est négative, une dépréciation des comptes courants est constatée dans la limite de la quote-part de situation nette détenue.

4. Valeurs mobilières de placement et actions propres

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture.

La valeur brute des autres titres immobilisés et des valeurs mobilières de placement est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

5. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les créances, le risque de non-recouvrement est apprécié à chaque clôture et une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

6. Provisions

Sont notamment provisionnées les situations nettes négatives des SCI détenues, diminuées des dépréciations déjà constituées à l'actif sur les comptes courants.

7. Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Complément d'informations relatif au bilan

► ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

<i>(en euros)</i>	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	18 403	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles	-	-	180 000
Autres participations	90 288 204	-	-
Autres titres immobilisés	47 112	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	90 353 720	-	180 000

<i>(en euros)</i>	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à poste	Cessions		
Frais établissement et de développement	-	-	18 403	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles	-	-	180 000	-
Autres participations	-	5 000	90 283 204	-
Autres titres immobilisés	-	-	47 112	-
TOTAL GÉNÉRAL	173	5 000	90 528 720	-

► ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

<i>(en euros)</i>	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Frais établissement recherche-développement	18 403	-	-	18 403
TOTAL	18 403	-	-	18 403

► ÉTAT DES PROVISIONS

<i>(en euros)</i>	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	8 775 959	12 660 320	5 000	-	21 431 279
Sur autres immobilisations financières	42 572	1 247	-	-	43 820
Autres provisions pour dépréciation	433 385	106 357	45 571	-	494 171
TOTAL	9 251 917	12 767 924	50 571	-	21 969 270
Dont dotations et reprises					
• <i>d'exploitation</i>		65 276	-	-	
• <i>financières</i>		12 704 649	160	-	

► **ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES**

État des créances (en euros)	Montant brut	État des créances	
		À 1 an au plus	À plus de 1 an
Autres créances clients	10 524	10 524	-
Personnel et comptes rattachés	1 200	1 200	-
Taxe sur la valeur ajoutée	54 936	54 936	-
Groupe et associés	37 092 651	37 092 651	-
Débiteurs divers	71 703	71 703	-
Charges Constatées d'avance	586	586	-
TOTAL	37 231 600	37 231 600	-

État des dettes (en euros)	Montant brut	État des dettes		
		À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	365 979	365 979	-	-
Personnel et comptes rattachés	26 843	26 843	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	65 345	65 345	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	99 167	99 167	-	-
Autres impôts taxes et assimilés	28 478	28 478	-	-
Groupe et associés	6 027 789	6 027 789	-	-
Autres dettes	710	710	-	-
TOTAL	6 614 312	6 614 312	-	-

► **COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

(PCG art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale (en euros)	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Annulés/radiés	En fin
Actions ISIN FR00140085W6	20	3 205 697	2 187		3 207 884

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élevait à 64 113 940 euros et était composé de 3 205 697 actions de 20 euros de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 64 157 680 euros et est composé de 3 207 884 actions de 20 euros de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Cette modification du capital social et du nombre d'actions de la Société fait suite à l'événement suivant :

- le 26 juin 2023, augmentation de capital résultant de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 2 187 actions de 20 euros de valeur nominale attribuées gratuitement dans le cadre du Plan 2020.

► **FRAIS D'ÉTABLISSEMENT**

(Code de commerce art. R.123-186, al. 4)

(en euros)	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais de constitution	16 771	-
Frais d'augmentation de capital	1 632	-
TOTAL	18 403	

► **PRODUITS À RECEVOIR**

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	Montant
Créances clients et comptes rattachés	10 524
TOTAL	10 524

► **CHARGES À PAYER**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan (en euros)	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	239 166
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	338 493
Dettes fiscales et sociales	43 043
TOTAL	620 703

Complément d'informations relatif au compte de résultat

► **VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

(PCG art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité (en euros)	Montant
Rémunération de présidence	132 246
Prestations de services	1 234 412
TOTAL	1 366 658

Répartition par secteur géographique (en euros)	Montant
Région parisienne	1 366 658
TOTAL	1 366 658

► **CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES**

(PCG art. 831-2 et art. 832-13)

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
TOTAL	12 986 673	3 082 504
<i>Dont entreprises liées</i>	12 660 320	3 071 412

► **HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le montant total des honoraires 2023 des Commissaires aux comptes est de 137 milliers d'euros, contre 196 milliers d'euros en 2022. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires au titre du contrôle légal des comptes : 114 milliers d'euros répartis entre Mazars et RSM Paris en 2023, contre 110 milliers d'euros en 2022 ;
- honoraires au titre des services autres que la certification des comptes : 23 milliers d'euros en 2023 contre 86 milliers d'euros en 2022.

Engagements financiers et autres informations

► **ENGAGEMENTS FINANCIERS**

(PCG art. 531-2/9)

► **ENGAGEMENTS DONNÉS**

(en euros)	Montant
Nantissement des titres DB Piper	4 272 551
Nantissement des titres Commerces Rendement	34 576 556
Nantissement des titres Immovert	1 361 992
Nantissement des titres Flins	30 219 250
Nantissement des titres Retail Ollioules	19 810 590
Cautions	126 677 641
TOTAL ⁽¹⁾	218 918 580

(1) Dont concernant les filiales

218 918 580

► **ENGAGEMENTS REÇUS**

Néant.

► **IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES**

(PCG art. 831-3)

Dénomination sociale	Forme	Capital (en euros)	Siège social
SCOR SE SIREN : 562 033 357	SE	1 412 831 042	5 avenue Kléber 75016 Paris
Altarea SIREN : 335 480 877	SCA	316 865 818	87 rue Richelieu 75002 Paris

► LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Code de commerce Art. L.233-15 ; PCG art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Société	Capital (en euros)	Capitaux propres autres que le capital (en euros)	Quote- part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés (en euros)	Chiffre d'affaires du dernier exercice (en euros)	Résultat net du dernier exercice (en euros)	Dividendes encaissés par la société (en euros)
				Brute (en euros)	Nette (en euros)				
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS									
● Filiales détenues à + de 50 %									
SAS Retail Ollioules	1 981 059	15 003 697	100,00	19 810 590	16 894 756		2 372 061	- 2 775 629	
Retail Flins	3 021 925	21 507 903	100,00	30 129 250	24 529 828		4 367 187	- 5 648 232	
Retail Carmes			100,00						
SAS Commerces Rendement	6 770 000	6 097 936	100,00	34 576 556	21 702 798	36 589 518	9 640 470	- 3 811 849	
SAS DB Piper	2 436 000	4 287 106	100,00	4 272 551	4 272 551		2 664 084	- 588 287	
SAS DB Neptune	63 000	501 239	100,00	42 265		503 133		- 63 276	
SCI Immovert	1 362 000	1 862 864	99,99	1 361 992	1 361 992		922 402	408 396	1 068 134
● Participations détenues entre 10 et 50 %									
Néant									
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX									
● Filiales non reprises en A									
● Participations non reprises en A									

► VARIATION DES CAPITAUX PROPRES M.R.M.

(en euros)	Solde ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution	Solde clôture
Capital versé	64 113 940	-	43 740	-	64 157 680
Primes	48 578 639	-	9 418	- 5 848 355	42 739 702
Réserve légale	6 411 394	-	-	-	6 411 394
Autres réserves	215 763	- 20 063	78 100	- 43 740	230 060
Écart de réévaluation	339 807	-	-	-	339 807
Report à nouveau	-	- 349 484	-	-	- 349 484
Résultat de l'exercice	- 369 547	369 547	-	- 10 750 944	- 10 750 944
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	119 289 996	-	131 258	- 16 643 039	102 778 215

3.10 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société M.R.M.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société M.R.M. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de ce rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

(note 2.1 de l'annexe)

Risque identifié

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition. La société a opté pour l'incorporation des frais d'acquisition dans la valeur des titres comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe aux comptes annuels. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur une durée de cinq ans. Au 31 décembre 2023, les titres de participation figurent au bilan pour une valeur nette de 68,9 millions d'euros.

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation sont évalués par rapport à leur valeur d'usage, déterminée en référence à la quote-part de situation nette détenue, réévaluée en fonction de la valeur actuelle des actifs immobiliers qu'elle porte, et en référence à ses perspectives. Les actifs immobiliers font l'objet d'expertises par des évaluateurs indépendants à chaque clôture.

Dans ce contexte, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation, des créances qui leur sont rattachées et des provisions pour risques afférentes est un exercice complexe d'estimation et de jugement de la Direction et constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction ;
- contrôler, par échantillonnage, des éléments chiffrés dans le cadre de l'estimation des valeurs d'utilité et notamment la valeur d'expertise des immeubles portés par les sociétés ;
- apprécier, par échantillonnage, le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- contrôler, le cas échéant, le niveau de dépréciation retenue des titres de participation et des créances rattachées ;
- nous assurer du caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés Aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société M.R.M. par l'assemblée générale du 1^{er} juin 2017 pour les cabinets Mazars et RSM Paris.

Au 31 décembre 2023, les cabinets Mazars et RSM Paris étaient dans la septième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Paris, le 19 avril 2024

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Johan Rodriguez
Associé

RSM Paris
Sébastien Martineau
Associé

4.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions des articles L. 225-37, L.225-37-4 et L.22-10-8 à L.22-10-11 du Code de commerce, le présent rapport a notamment pour objet de présenter des informations relatives à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs du Conseil d'administration et des dirigeants de M.R.M. SA (la « Société »), des informations relatives aux rémunérations de ses dirigeants, ainsi que des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Pour établir ce rapport, le Conseil d'administration s'est appuyé notamment sur le rapport 2023 de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés

cotées, sur le Guide d'application du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF ») publié en juin 2022 par le Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « HCGE »), ainsi que sur le rapport annuel du HCGE de novembre 2023. Le Code AFEP-MEDEF, révisé en décembre 2022, est disponible sur le site Internet www.afep.com.

L'élaboration du présent rapport a donné lieu à des travaux préparatoires impliquant le Président du Conseil d'administration, le Directeur Général et le Directeur Administratif et Financier. Ce rapport fait l'objet d'une revue par le Conseil d'administration.

1. Informations relatives à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs du Conseil d'administration

1.1 Référence au Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF

Depuis le Conseil d'administration en date du 24 novembre 2008, la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF. Il est précisé que le Code AFEP-MEDEF et les recommandations HCGE peuvent être consultés au siège social ainsi que sur le site Internet www.afep.com.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 alinéa 4 du Code de commerce, le présent rapport précise les raisons pour lesquelles certaines dispositions du Code AFEP-MEDEF, auquel la Société s'est volontairement référée, sont temporairement non-conformes, ont été écartées ou demeurent en cours de mise en œuvre.

Non-conformité temporaire

Administrateurs indépendants (recommandation n° 10 du Code AFEP-MEDEF)

Dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L.233.3 du Code de commerce, et conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF (paragraphe 10.3), la part des administrateurs indépendants siégeant au Conseil d'administration doit être d'au moins un tiers.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2023, le Conseil d'administration de la Société a constaté la perte de la qualité d'administrateur indépendant de Madame Brigitte Gauthier-Darcet à compter du 29 novembre 2023. En effet, le paragraphe 10.5.6 du Code AFEP-MEDEF prévoit qu'un administrateur, pour être qualifié d'indépendant, ne peut pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans. Or, Madame Brigitte Gauthier-Darcet a été nommée en qualité d'administrateur le 29 novembre 2011.

En conséquence, depuis le 29 novembre 2023, le Conseil ne compte plus qu'un administrateur sur six qualifié d'indépendant, soit une proportion inférieure à la recommandation du Code AFEP-MEDEF qui est donc écartée temporairement jusqu'à la nomination d'un nouvel administrateur indépendant en remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet. Une recherche de candidat est en cours dans le respect de la procédure de sélection des administrateurs indépendants adoptée par le Conseil d'administration, en vue d'une nomination dans les prochains mois.

Recommandations écartées

Composition et nombre de comités spécialisés (recommandations 17, 18 et 19 du Code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'administration est assisté, dans l'exercice de ses missions, d'un Comité d'audit, d'un Comité d'investissement et d'un Comité de Responsabilité Sociale et Environnementale. La Société ne compte aucun autre comité spécialisé à la date du présent rapport. Cette situation s'explique notamment par les spécificités de la Société en termes de taille, d'activité, et compte tenu de ce qu'elle compte seulement six salariés.

S'agissant du comité des rémunérations, les missions qui lui sont dévolues par le Code AFEP-MEDEF sont actuellement directement exercées par le Conseil d'administration. En outre, la nécessité d'un tel comité peut paraître pour l'instant limitée dans la mesure où le Directeur Général est l'unique mandataire social rémunéré de la Société et où il a été décidé que seuls les administrateurs non salariés de l'actionnaire majoritaire de la Société disposeraient d'une rémunération, selon la règle de répartition présentée au paragraphe 2.2.3 « Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants » du présent rapport.

De même, s'agissant du comité des nominations, pour les mêmes raisons, les missions qui lui sont dévolues par le Code AFEP-MEDEF sont actuellement directement exercées par le Conseil d'administration.

S'agissant du Comité d'audit, il est composé de quatre membres, dont un membre indépendant. La non-application de la recommandation du Code AFEP-MEDEF relative à la part d'au moins deux tiers d'administrateurs indépendants dans le Comité d'audit est justifiée par la taille restreinte du Conseil (six membres), et par la volonté d'Altarea (administrateur non indépendant) de participer au Comité d'audit. Dans le cadre de la recherche d'un nouvel administrateur indépendant en remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet, il est envisagé de nommer ce dernier au sein du Comité d'audit et de lui en confier la présidence, de sorte que le Comité d'audit serait alors composé de deux membres indépendants sur quatre et à nouveau présidé par un membre indépendant.

Fixation d'objectifs de mixité au sein des instances dirigeantes (recommandation 8 du Code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'administration, au cours de sa réunion du 3 décembre 2020, a confirmé qu'il considère nécessaire de rechercher une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la Société, ainsi que dans les postes à plus forte responsabilité. Le Conseil d'administration a toutefois décidé de ne pas fixer d'objectifs en matière de mixité au sein des instances dirigeantes, compte tenu de la représentation homme-femme déjà équilibrée au sein de la Société, de ses effectifs réduits et de l'absence de Comité exécutif.

1.2 Règles de composition du Conseil d'administration

Les Statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et douze au plus, sauf dérogation légale. Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre, demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'au moins une action de la Société. Afin de s'assurer que les administrateurs ont un alignement d'intérêt avec la Société, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 26 février 2014, a renforcé cette obligation et fixé le montant de la détention minimum à un nombre d'actions représentant une valeur de 1 000 euros, devant être détenue pendant toute la durée du mandat de chaque administrateur concerné (étant entendus comme les administrateurs non liés à l'actionnaire majoritaire de la Société). Par ailleurs, en vertu de la recommandation 24 du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a décidé en 2017 de demander également au Président du Conseil d'administration et au Directeur Général d'acquérir (directement ou indirectement) et de conserver au nominatif jusqu'au terme de leur mandat un nombre d'actions correspondant à une valeur minimum de 1 000 euros, étant précisé que les dirigeants mandataires sociaux salariés de l'actionnaire majoritaire de la Société ne sont pas personnellement tenus à cette obligation, leur intérêt pour la bonne gouvernance de la Société étant inhérent à la détention de plus de 50 % du capital social de M.R.M. par la société qui les emploie.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. À titre exceptionnel, à l'occasion de l'Assemblée Générale procédant à la mise en place du renouvellement des administrateurs par roulement, l'Assemblée Générale peut nommer un ou plusieurs administrateurs pour un mandat d'une durée inférieure à quatre ans.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil d'administration. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel la proportion du tiers susvisée aura été dépassée.

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique, dont la durée des fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Conseil peut à tout moment mettre fin à son mandat. Lorsque le Conseil vote sur le fait de mettre fin au mandat de son Président, celui-ci ne prend pas part au vote. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à 70 ans. La limite d'âge applicable aux Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués est celle applicable au Président du Conseil d'administration et prend effet à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'intéressé aura atteint les 70 ans.

S'il le juge utile, le Conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs Vice-Président(s) dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du Conseil.

1.3 Composition du Conseil d'administration et de la Direction Générale

1.3.1 Composition actuelle du Conseil d'administration, de ses comités et de la Direction Générale

À ce jour, le Conseil d'administration compte six membres, dont un administrateur indépendant. Il est composé de quatre membres personnes physiques et de deux membres personnes morales.

Le Conseil d'administration respecte les dispositions légales relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes dans les conseils d'administration de huit membres ou moins, il est composé de quatre femmes et deux hommes. Les administrateurs n'ont aucun lien familial entre eux ou avec la Direction Générale de la Société.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les administrateurs sont professionnellement domiciliés au siège social de la Société, à savoir au 5 avenue Kléber à Paris (16^e).

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration et ses comités sont composés comme suit :

	Informations personnelles			Nombre d'actions	Expérience Nombre de mandats dans une société cotée	Position au sein du Conseil Indépendance
	Âge (ans)	Sexe	Nationalité			
Louis Bourrousse Président du Conseil d'administration	39	M	Français	1	-	Non
SCOR SE, repr. par Carole de Rozières Administrateur	45	F	Française	1 815 388	-	Non
Karine Trébaticky Administratrice	49	F	Française	1	-	Non
Altarea, repr. par Rodrigo Clare Administrateur	42	M	Français	510 852	-	Non
Brigitte Gauthier-Darcet Administratrice	68	F	Française	400	-	Non
Valérie Ohannessian Administratrice	58	F	Française	93	-	Oui

(1) P = Président, M = Membre

Position au sein du Conseil			Participation à des comités du Conseil			Fonction principale exercée en dehors de la Société
Date de 1 ^{re} nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil (ans)	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité RSE	
12/12/2023	AG 2025	0	P ⁽¹⁾	-	-	Directeur Général de SCOR Investment Partners SE
29/05/2013	AG 2025	10	-	-	-	Chief Asset Owner Officer chez SCOR
28/07/2022	AG 2026	1	M ⁽¹⁾	M ⁽¹⁾	M ⁽¹⁾	Directrice des actifs immobiliers chez SCOR Investment Partners SE
16/11/2022	AG 2027	1	M ⁽¹⁾	M ⁽¹⁾	M ⁽¹⁾	Directeur Général Délégué d'Altarea Commerce
29/11/2011	AG 2027	12	-	P ⁽¹⁾	M ⁽¹⁾	Président de la SAS Neufbis'ness
21/02/2019	AG 2027	4	-	M ⁽¹⁾	P ⁽¹⁾	Secrétaire Générale d'Indigo

La Direction Générale est exercée par Monsieur François Matray depuis le 1^{er} octobre 2020.

	Informations personnelles			Nombre d'actions	Expérience Nombre de mandats dans une société cotée	Position Date de 1 ^{re} nomination
	Age (ans)	Sexe	Nationalité			
François Matray Directeur Général non administrateur	42	M	Français	250	-	23/09/2020 avec effet le 01/10/2020

(1) M = Membre

Position	Participation à des comités du Conseil			Fonction principale exercée en dehors de la Société	
	Échéance du mandat	Comité d'investissement	Comité d'audit		Comité RSE
	AG 2024	-	-	-	Néant

1.3.2 Évolution de la composition du Conseil d'administration, de ses comités et de la Direction Générale en 2023

Aucun changement n'est intervenu dans la composition de la Direction Générale au cours de l'année 2023.

En revanche, au cours de l'année 2023, la composition du Conseil d'administration et de ses comités a évolué comme suit :

- Le 11 décembre 2023, SCOR SE a informé la Société du remplacement de Madame Karina Lelièvre par Madame Carole de Rozières, en qualité de représentant permanent de SCOR SE au Conseil d'administration, avec effet à compter du 12 décembre 2023.
- Le 11 décembre 2023, Monsieur François de Varenne a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'administration de la Société, avec effet immédiat. Par conséquent, ses fonctions de Président du Comité d'investissement ont également pris fin à cette date.

- Le 12 décembre 2023, Monsieur Louis Bourrousse a été coopté en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur François de Varenne pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée à tenir dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Le Conseil a également décidé de désigner Monsieur Louis Bourrousse en qualité de nouveau Président du Conseil d'administration et de Président du Comité d'investissement, avec effet immédiat et pour la durée de son mandat d'administrateur. Cette cooptation sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 5 juin 2024.

Le tableau ci-dessous récapitule les changements intervenus au sein du Conseil d'administration et de ses comités au cours de l'année 2023 :

	Renouvellements	Départs	Nominations
Conseil d'administration	Brigitte Gauthier-Darcet Valérie Ohannessian (AG du 07/06/2023)	François de Varenne (le 11/12/23) Karina Lelièvre, représentant permanent de l'administrateur SCOR SE (le 12/12/2023)	Louis Bourrousse Carole de Rozières, représentant permanent de l'administrateur SCOR SE (CA du 12/12/2023)
Comité d'audit	Brigitte Gauthier-Darcet Valérie Ohannessian (AG du 07/06/2023)	-	-
Comité RSE	Brigitte Gauthier-Darcet Valérie Ohannessian (AG du 07/06/2023)	-	-
Comité d'investissement	-	François de Varenne (le 11/12/2023)	Louis Bourrousse (CA du 12/12/2023)

1.3.3 Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux durant l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4, alinéa 1 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société en dehors du groupe M.R.M., par chacun des mandataires sociaux de la Société durant l'exercice.

Nous vous précisons par ailleurs que les mandataires sociaux de la Société n'ont exercé aucun mandat ni fonction au sein des filiales de la Société durant l'exercice.

Prénom et Nom	Autres mandats et fonctions principaux exercés en dehors du groupe M.R.M. ⁽¹⁾	Autres mandats et fonctions précédemment exercés au cours des cinq derniers exercices en dehors du groupe M.R.M.
François de Varenne Administrateur et Président du Conseil jusqu'au 11 décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Financier et Directeur Général Adjoint de SCOR SE ⁽²⁾ • Membre du Comité exécutif de SCOR SE ⁽²⁾ • Président du Conseil d'administration de SCOR Investment Partners SE • Président du Comité des rémunérations et des nominations de SCOR Investment Partners SE • Président de SCOR Capital Partners SAS • Président de Mondot Immobilier SAS • Administrateur de SCOR Global Reinsurance Ireland Dac (Irlande) • Administrateur de SCOR Reinsurance Company (USA) • Administrateur de General Security National Insurance Company (USA) • Administrateur de General Security Indemnity Company of Arizona (USA) • Administrateur de SCOR Global Life Americas Reinsurance Company (USA) • Administrateur de SCOR Global Life Reinsurance Company of Delaware (USA) • Administrateur de SCOR Global Life USA Reinsurance Company (USA) • Co-gérant de SCOR Capital Partners 2 BV (Pays-Bas) • Représentant légal de la succursale française de SCOR Capital Partners 2 BV 	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Directoire de SCOR Investment Partners SE • Président de SV One SAS • Président de SCOR Real Estate SAS • Président du Conseil d'administration de SCOR ILS Fund SA, SICAV-SIF (Luxembourg) • Président du Conseil d'administration de SCORLUX, SICAV-SIF (Luxembourg) • Président du Conseil d'administration de SCOR Funds (Luxembourg) • Administrateur de Gutenberg Technology SAS • Administrateur de Humensis • Président du Conseil d'administration de SCOR Investment Partners UK Ltd (ex-Coriolis Capital Limited) (Royaume-Uni) • Représentant légal de SCOR Investment Partners SE, elle-même Président de SCOR IP HoldCo SAS • Directeur Général par intérim de SCOR SE ⁽²⁾ • Président du Conseil de surveillance de SCOR Investment Partners SE • Président du Conseil de surveillance de Château Mondot SAS • Vice-Président du Conseil de surveillance de Humensis • Président du Conseil d'administration de SCOR Properties SPPPICAV SAS • Président du Conseil d'administration de SCOR Properties II SPPPICAV SAS • Président de DB Caravelle SAS • Président de 5 Avenue Kléber SAS • Président de 50 Rue La Pérouse SAS • Président de Marbot Real Estate SAS • Président de Marbot Management 2 SAS • Président de SCOR Développement SAS • Président de SCOR Capital Partners 4 SAS • Représentant légal de SCOR Capital Partners, elle-même Président de SCOR Real Estate

Louis Bourrousse
Administrateur
et Président
du Conseil à compter
du 12 décembre 2023

- Directeur Général de SCOR Investment Partners SE
 - Membre du Conseil d'administration de Gutenberg Technology SAS
 - Membre du Comité de surveillance (représentant de SCOR Capital Partners) de Tofane Global SAS
 - Membre du Comité de surveillance (représentant de l'entreprise) de FCPE Actions SCOR
 - Membre du Conseil d'administration de SCOR Funds (Luxembourg)
 - Membre du Conseil d'administration de SCOR ILS Fund SA, SICAV-SIF (Luxembourg)
 - Membre du Conseil d'administration de SCORLUX SICAV-SIF (Luxembourg)
 - Membre du Conseil d'administration de SCORLUX SICAV-RAIF (Luxembourg)
 - Président du Conseil d'administration de SCOR Investment Partners Switzerland AG (Suisse)
 - Président du Conseil d'administration de SCOR Investment Partners UK, Ltd (Royaume-Uni)
 - Administrateur de SCOR Properties SPPPICAV SAS
 - Administrateur de SCOR Properties II SPPPICAV SAS
 - Président de DB Caravelle SAS
 - Président de 50 Rue La Pérouse SAS
 - Président de 5 Avenue Kléber SAS
 - Président de Marbot Real Estate SAS
 - Président de Marbot Management 2 SAS
 - Président du Conseil de surveillance de Château Mondot SAS
 - Vice-Président du Conseil de surveillance Humensis SA
 - Président du Directoire de SCOR Investment Partners SE
 - Directeur Général Délégué/Membre du Directoire de SCOR Investment Partners SE
 - Directeur Général de SCOR Capital Partners 4 SAS
 - Directeur Général de SCOR Développement SAS
 - Directeur Général de SCOR Capital Partners SAS
 - Directeur Général de Mondot Immobilier SAS
 - Non-Executive Director de SCOR Investment Partners UK, Ltd (Royaume-Uni)
-

SCOR SE

**Représentée par
Karina Lelièvre
jusqu'au
12 décembre 2023**

**Représentée par
Carole de Rozières
à compter du
12 décembre 2023**

Mandats exercés par SCOR SE :

- Président de SCOR Opérations SAS
- Président de SCOR Opérations 2 SAS
- Président de SV One SAS
- Administrateur unique de GIE Colombus
- Administrateur de Arope Insurance (Liban)
- Administrateur de Viveris Odyssée SPPPICAV
- Administrateur de Technical Property Fund 2
- Administrateur de Mirae Asset Prévoir Vietnam Life Insurance Company Ltd
- Administrateur du GIE GAREX
- Membre du Conseil de surveillance de EFFI-INVEST III

Mandats et fonctions exercés
par Madame Karina Lelièvre :

- Secrétaire Général Adjoint de SCOR SE ⁽²⁾

Mandats et fonctions exercés
par Madame Carole de Rozières :

- Chief Asset Owner Officer chez SCOR
- Présidente de SCOR Real Estate
- Directrice Générale de SCOR Capital Partners
- Directrice Générale de Mondot Immobilier SAS
- Administrateur de la Mutuelle Phocéenne Assurance
- Membre titulaire représentant l'entreprise au Conseil de surveillance de FCPE ACTIONS SCOR
- Représentant de SCOR SE au Conseil d'administration de l'Association Française des Investisseurs Institutionnels
- Administrateur de la fondation « SCOR pour la Science »

Mandats exercés par SCOR SE :

- Administrateur de OPCI River Ouest
- Administrateur de Crédit Logement Assurances
- Administrateur de Euromaf Re SA (Luxembourg)
- Administrateur de Luxlife SA (Luxembourg)
- Administrateur de Réunion aérienne et spatiale SAS
- Administrateur de SCOR Properties SPPPICAV SAS

Mandats et fonctions exercés
par Madame Karina Lelièvre :

- Néant

Mandats et fonctions exercés
par Madame Carole de Rozières :

- Représentant permanent d'AXA France Vie, AXA International Obligation, SICAV France
- Représentant permanent d'AXA France Vie, AXA Première Catégorie, SICAV France
- Administrateur d'AXA Europe Small Cap, SICAV France
- Représentant permanent d'AXA Assurances IARD Mutuelle, ASA France Actions, SICAV France
- Représentant permanent d'Axa France Vie, AGIPI Actions Monde, SICAV France
- Représentant permanent d'Axa France Vie, AGIPI Ambition, SICAV France
- Président et membre du Conseil de surveillance d'AXA Selectiv'immo, SPPPICAV SAS
- Président et membre du Conseil de surveillance d'AXA Selectiv'immoservice, SPPPICAV SAS
- Administrateur d'AXA Sélection
- Représentant permanent d'AXA Assurance IARD Mutuelle, 1001 Vies Habitat
- Directeur Général et Membre du Conseil de direction de Matignon Développement 1 SAS
- Directeur Général et Membre du Conseil de direction de Matignon Développement 2 SAS
- Directeur Général et Membre du Conseil de direction de Matignon Développement 3 SAS
- Directeur Général et Membre du Conseil de direction de Matignon Développement 4 SAS
- Membre du Comité d'investissement de Matignon Alternatif SAS
- Membre du Comité d'investissement de Matignon US Loans SAS
- Membre du Conseil de surveillance de UGITOUR, SCICAV France
- Membre du Conseil de surveillance de Colisée Résidentiel, SCICAV France
- Membre du Conseil de surveillance de Vendôme Bureaux, SCICAV France
- Membre du Conseil de surveillance de Vendôme Activité, SCICAV France
- Membre du Conseil de surveillance de Vendôme Commerces, SCICAV France
- Membre du Conseil de direction d'AXA Infrastructure Investissement

	<ul style="list-style-type: none">• Membre du Comité d'audit et représentant permanent de Maignon Développement 3, membre du Conseil de surveillance de Nexstage SCA• Représentant permanent d'AXA France Vie, NOVI1-Fonds Nouvel Investissement 1, SICAV France• Représentant permanent d'AXA France Vie, NOVI2-Fonds Nouvel Investissement 2, SICAV France• Représentant permanent d'AXA Assurances IARD Mutuelle au Comité stratégique de RAISE Investissements
Karine Trébaticky	<ul style="list-style-type: none">• Directrice des actifs immobiliers chez SCOR Investment Partners SE• Représentant permanent de SCOR Investment Partners SE, elle-même Président de SCOR Properties SPPPICAV SAS• Représentant permanent de SCOR Investment Partners SE, elle-même Président de SCOR Properties II SPPPICAV SAS• Néant

Altarea

**Représenté par
Rodrigo Clare**

Mandats exercés par Altarea :

- Président de Foncière Altarea SAS
- Président d'Alta Blue SAS, Président du Conseil d'administration et administrateur d'Alta Blue, elle-même Présidente d'Aldeta SAS
- Gérant de Foncière Altarea Montparnasse SNC
- Administrateur de Semmaris SEM
- Membre du Conseil de surveillance d'Altarea Investment Managers

Mandats exercés par Altarea :

- Président de Alta Mir SAS
- Président de Alta Développement Italie SAS
- Managing Director de Alta Spain Castellana BV
- Managing Director de Alta Spain Archibald BV
- Gérant de Altalux Spain S.à.r.l.
- Gérant de Altalux Italy S.à.r.l.
- Membre du Conseil de surveillance de Altareit SCA ⁽²⁾

Mandats et fonctions exercés
par Monsieur Rodrigo Clare :

- Directeur Général d'Altarea Commerce
- Gérant de SCI Limoges Invest
- Gérant de SCI Lille Grand'Place
- Gérant de SCI Alta Carré de soie
- Gérant de SNC Teci et Compagnie
- Gérant de SNC Aubergenville 2
- Gérant de SARL Hippodrome Carré de soie
- Gérant de SNC Alta CRP Aubergenville
- Gérant de SNC Alta CRP Ruaudin
- Gérant de SNC Alta CRP Guipavas
- Gérant de SNC Alta Pierrelaye
- Gérant de SNC Société d'aménagement de la Gare de l'Est
- Gérant de SNC du centre commercial du KB
- Gérant de SNC Alta Quartz
- Gérant de SNC Alta Tourscoing
- Gérant de SNC Altarea
- Gérant de SNC CRP Gennevilliers
- Gérant de SNC Alta CRP La Valette
- Gérant de SNC Avenue Paul Langevin
- Gérant de SNC Toulouse Gramont
- Gérant de SNC Société du Centre commercial de Massy
- Gérant de SNC Bercy Village
- Gérant de SNC du Centre commercial de Thiais
- Gérant de SNC Alta Les Essarts
- Gérant de SNC Retail park des Vignoles
- Gérant de SNC Belvédère 92
- Gérant de SNC Alta Retail
- Gérant de SNC Fonds Proximité, elle-même gérant de SNC Macdonald Commerces, SNC Jas de Bouffan, SNC Aix 1 et SNC Compans
- Gérant de SNC Nida
- Gérant de SNC Alta Paris Est
- Gérant de SNC Gennevilliers 2
- Gérant de SNC Alta Austerlitz
- Gérant de SNC Alta Montparnasse
- Gérant de SNC Alta Ferney Voltaire
- Gérant de SNC Alta CRP Puget
- Gérant de SNC Alta Atelier d'Issy
- Gérant de SNC Alta Orgeval
- Gérant de SNC Alta belvédère
- Consejero Delegado de SRL Altarea, España, S.L. Administrador de SRL Altarea España, S.L.
- Liquidateur de SNC Alta Mulhouse
- Présent de SAS L'Empire
- Président de SAS Paris MacPark
- Amministratore de SRL Altarea Italia
- Amministratore de SPA Altaponteparodi
- Amministratore de SRL Altagares

Mandats et fonctions exercés
par Monsieur Rodrigo Clare :

- Directeur Général de SAS Alta Ollioules 1
- Directeur Général de SAS Alta Ollioules 2
- Gérant de SNC Alta Mulhouse
- Gérant de SCI Espace Grand'Rue
- Gérant de SCI Rue de l'Hôtel de ville
- Gérant de SNC Altarea Les Tanneurs
- Gérant de SNC Monnet Liberté
- Gérant de SNC Macdonald Commerces
- Gérant de SNC Le Havre Centre René Coty
- Gérant de SNC Les trois communes
- Président de Gerec Management Marketing
- Gérant de SNC Jas de Bouffan
- Administrateur de SA Société Nivernaise de Distribution
- Gérant de SNC Aix 1
- Gérant de SNC Compans
- Gérant de SNC Alta Thionville
- Gérant de SNC Aubette Tourisme Résidence
- Gérant de SCI Centre d'affaires du KB
- Gérant et liquidateur de SNC Alta Aubette
- Liquidateur de la SNC Alta Troyes
- Liquidateur de la SCI Espace Grand'Rue
- Président et liquidateur de la SAS Avenue de Fontainebleau

Brigitte Gauthier-Darcet	<ul style="list-style-type: none">• Président de la SAS Neufbis'ness• Gérant de la SCI B2V	<ul style="list-style-type: none">• Président de CBRE Corporate• Directeur Général de CBRE Conseil & Transaction• Membre du Comité de direction de CBRE France• Administrateur de Technoutil SA
Valérie Ohannessian	<ul style="list-style-type: none">• Secrétaire Générale d'Indigo• Membre du Directoire du groupe Indigo• Présidente Directrice Générale d'Indigo Park• Présidente fondatrice de Phémia Conseil	<ul style="list-style-type: none">• Directrice Générale de la Société Française des Analystes Financiers• Directrice Générale de Coop de France• Directrice Générale Adjointe et Membre du Comité de direction de la Fédération Bancaire Française• Gérante et Directrice de publication du Groupe Revue Banque
François Matray	<ul style="list-style-type: none">• Associé gérant de la SAS Yartim	<ul style="list-style-type: none">• Directeur Général Adjoint de SOCRI REIM

(1) En l'absence d'indication spécifique, ces sociétés ne sont pas cotées et sont françaises.

(2) Société cotée.

1.3.4 Administrateurs indépendants – Revue annuelle de la situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance

La Société applique la définition et les critères de l'indépendance objets du point 10 du Code AFEP-MEDEF. Est indépendant l'administrateur qui « n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

En application du Code AFEP-MEDEF, pour se prononcer sur l'indépendance des administrateurs, le Conseil a examiné les critères suivants :

1. « Ne pas être salarié ou Dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, Dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide, ni salarié, Dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette mère, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
 2. Ne pas être Dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un Dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
 3. Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement, conseil (ou être lié directement ou indirectement à ces personnes) :
 - significatif de la Société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
 4. Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
 5. Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes ;
 6. Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans. »
- Aux critères ci-dessus définis par le Code AFEP-MEDEF, la Société ajoute les critères et les précisions suivants :
7. « Ne pas avoir perçu de la Société, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de la rémunération au titre du mandat d'administrateur de la Société, une rémunération brute d'un montant supérieur à 100 000 euros au cours des cinq dernières années ;
 8. Ne pas représenter un actionnaire important de la Société, étant précisé que :
 - (i) un actionnaire est réputé important dès lors qu'il détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote (calculs effectués en consolidant ses différentes participations),
 - (ii) en-deçà de ce seuil, le Conseil s'interrogera systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un Conflit d'Intérêts potentiel. »

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit de vérifier annuellement la situation individuelle de chacun des administrateurs au regard de la qualification d'administrateur indépendant, ainsi que préalablement à leur cooptation ou à la présentation de leur candidature à l'Assemblée Générale.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse de la situation des membres du Conseil, examinée par le Conseil d'administration au cours de sa réunion du 7 mars 2024, par rapport aux critères d'indépendance énumérés ci-dessus :

Prénom et Nom/Critères	1	2	3	4	5	6	7	8	Indépendant
Louis Bourrousse	-	√	√	√	√	√	√	- (1)	Non
SCOR SE, représentée par Carole de Rozières	-	√	√	√	√	√	-	-	Non
Karine Trébaticky	-	√	√	√	√	√	√	- (2)	Non
Altarea, représentée par Rodrigo Clare	√	√	√	√	√	√	√	√	Non
Brigitte Gauthier-Darcet	√	√	√	√	√	-	√	√	Non
Valérie Ohannessian	√	√	√	√	√	√	√	√	Oui

(1) Salarié du groupe SCOR.

(2) Depuis le 29 mai 2013, la Société est une société contrôlée, dans la mesure où l'actionnaire SCOR SE détient la majorité des droits de vote et des actions de la Société, et exerce une influence déterminante sur la gestion de la Société, notamment par le fait que trois administrateurs sur six en sont issus.

Il est précisé que depuis le 29 novembre 2023, date de son douzième anniversaire en tant qu'administratrice de la Société, Madame Brigitte Gauthier-Darcet ne respecte plus

le critère d'indépendance n° 6 et ne peut donc plus être considérée comme indépendante.

Le Conseil estime donc, au regard des recommandations du Code AFEP-MEDEF et des critères de son règlement intérieur, qu'un administrateur sur six est indépendant : à savoir Madame Valérie Ohannessian, soit une proportion inférieure à celle visée par la recommandation 10.3 du Code AFEP-MEDEF applicables aux sociétés contrôlées ⁽¹⁾.

Il est précisé qu'il n'existe aucune relation d'affaires entre la Société ou son Groupe et l'administrateur indépendant.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 8 décembre 2021, le Conseil d'administration a adopté une procédure écrite destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants. Cette procédure, annexée au règlement intérieur du Conseil d'administration et disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com), prévoit que le

Président du Conseil d'administration a pour mission d'identifier des personnes susceptibles d'être nommées administrateurs indépendants, quel que soit leur rôle au sein du Conseil d'administration, d'établir et de s'efforcer de maintenir une liste desdites personnes, qui sera suivie périodiquement. Dans la détermination des candidats potentiels, le Président apprécie notamment, leurs connaissances, compétence, expérience professionnelle, expertise, nationalité, honorabilité, âge et indépendance au regard de la Société et de son activité et de la composition actuelle du Conseil d'administration.

Cette procédure est actuellement mise en œuvre, dans le cadre de la recherche d'un nouvel administrateur indépendant et destiné à remplacer Madame Brigitte Gauthier-Darcet.

1.3.5 Expérience et expertise pertinente des mandataires sociaux

<p>Louis Bourrousse Président du Conseil</p>	<p>Louis Bourrousse a rejoint SCOR en 2013 en tant que Head of Strategy & Development pour SCOR Global Investments. Il a ensuite été promu Head of Strategic Planning & Investments en 2017, puis Head of Investment Business Performance en 2019. En novembre 2021, il est nommé Directeur du développement et membre du Directoire de SCOR Investment Partners avant d'être nommé Directeur Général en novembre 2023. Louis Bourrousse a débuté sa carrière en 2006 en tant que banquier d'affaires spécialisé dans les opérations de fusions-acquisitions, chez Oddo BHF et chez Nomura. Louis Bourrousse est diplômé de l'Ecole polytechnique et de l'ENSAE ParisTech avec une spécialisation en Finance.</p>
<p>SCOR SE, représentée par Carole de Rozières Administrateur</p>	<p>SCOR SE est une société européenne, dont le siège social est situé 5 avenue Kleber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris. Quatrième réassureur mondial, le groupe SCOR s'organise autour de deux activités commerciales, SCOR Global P & C (réassurance Dommages) et SCOR Global Life (réassurance Vie), et d'une activité de gestion d'actifs, SCOR Investment Partners.</p> <p>Carole de Rozières, représentant permanent de SCOR SE au Conseil d'administration de M.R.M., a rejoint SCOR en septembre 2022 en tant que Chief Asset Owner Officer. Elle a commencé sa carrière en 2002 chez AXA France en tant qu'actuaire, puis a rejoint en 2007 la Direction des Investissements comme contrôleur financier avant d'être promue successivement Responsable de l'allocation d'actifs des portefeuilles Vie Individuelle, puis Responsable des Investissements et de l'Allocation des entités d'AXA en France. Avant de rejoindre SCOR elle était responsable de l'Offre en Unités de Compte et du Devoir de Conseil au sein de la direction Epargne et Prévoyance. Carole de Rozières est CFA charterholder, diplômée de l'ENSAE spécialité Finance et Actuariat, et d'un DEA de Modélisation et Méthodes Mathématiques en Economie de l'Université Paris I Panthéon Sorbonne.</p>
<p>Karine Trébaticky Administrateur</p>	<p>Karine Trébaticky est diplômée de l'ICH et titulaire du Mastère Spécialisé Immobilier et Bâtiments Durables de l'École des Ponts. Elle a plus de 20 ans d'expérience professionnelle dans le secteur de l'immobilier à usage de bureaux. Elle a débuté sa carrière en tant qu'attachée de direction chez France Pierre 2, promoteur immobilier présent sur le secteur de l'Île de France, avant de poursuivre en qualité de chargée de relations bailleurs chez Come, puis chargée de prise à bail à la Direction de l'immobilier du réseau d'agences bancaires de la Société Générale. Elle a intégré SCOR Investment Partners en 2008 en tant que responsable de l'asset management avant d'être nommée Directrice de la gestion des actifs immobiliers en décembre 2018 puis Directrice des actifs immobiliers en juillet 2022. Elle est également membre de la RICS depuis 2011.</p>

(1) Depuis le 29 mai 2013, la Société est une société contrôlée, dans la mesure où l'actionnaire SCOR SE détient la majorité des droits de vote et des actions de la Société, et exerce une influence déterminante sur la gestion de la Société, notamment par le fait que trois administrateurs sur six en sont issus.

Altarea, représentée par Rodrigo Clare

Administrateur

Altarea est une société en commandite par actions, dont le siège social est situé 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, immatriculée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris. Avec près de 900 projets maîtrisés fin décembre 2022, Altarea développe le plus important portefeuille de projets immobiliers de France représentant une valeur potentielle de plus de 21,3 milliards d'euros, toutes catégories de produits confondues : logement, immobilier d'entreprise et commerce.

Rodrigo Clare, représentant permanent d'Altarea au Conseil d'administration de M.R.M., est polytechnicien et ingénieur des Ponts et Chaussées. Il a rejoint le Groupe Altarea en 2008 où il a exercé plusieurs fonctions à la Direction Financière du Groupe puis comme Managing Director de la filiale italienne du Groupe. Il y a développé une expertise dans les activités d'asset management ainsi que dans les opérations d'investissement en actifs immobiliers commerciaux. Il exerce actuellement les fonctions de Directeur Général Délégué d'Altarea Commerce.

Brigitte Gauthier-Darcet

Administrateur

Brigitte Gauthier-Darcet est ingénieur de l'École Centrale de Paris et diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Elle a plus de 40 ans d'expérience professionnelle acquise dans les domaines de l'ingénierie, de la construction, de la communication et de l'investissement. Après avoir débuté sa carrière chez Serete où elle a été en charge de la Direction Financière, elle a exercé plusieurs responsabilités de Direction Financière et de Direction Générale au sein de Lagardère Active. Elle a ensuite réalisé diverses missions de conseil et de management et a été de 2007 à 2013, administrateur et Directeur Général Délégué de CIPM International. De 2015 à début 2022, elle a assuré le pilotage des fonctions supports chez CBRE France.

Valérie Ohannessian

Administrateur indépendant

Valérie Ohannessian est diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris et titulaire du certificat d'aptitude à la profession d'avocat ainsi que d'un master 2 en Droit bancaire et financier de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne. Elle a rejoint le Groupe Indigo en novembre 2022 comme Secrétaire Générale et membre du Directoire. Valérie Ohannessian était précédemment Directrice Générale de la Société française des analystes financiers (SFAF). Avant cela, elle a notamment exercé les fonctions de Directrice de la Communication et de l'Information à la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA), Directrice de la Communication de Groupama-GAN et Directrice Générale Adjointe de la Fédération bancaire française (FBF) chargée de la stratégie de la communication et des adhérents.

François Matray

Directeur Général non administrateur

François Matray est diplômé de l'EDHEC Business School (spécialité Finance) et de l'ESSEC Business School (Master Management Immobilier), il est un spécialiste de l'investissement immobilier. Il était depuis 2018 Directeur Général Adjoint de SOCRI REIM. Il avait rejoint le Groupe familial spécialisé dans l'immobilier commercial et l'urbanisme de cœur de ville en 2014 en tant que Directeur de l'Asset Management, puis Directeur Administratif et Financier. Il a débuté sa carrière en 2004 chez Axa IM Real Assets où il a d'abord exercé différentes fonctions au sein de la Direction Financière. En 2007, il prend des responsabilités de gestion de fonds d'investissement immobiliers sur des activités pan européennes avant d'être nommé, en 2011, Fund Manager, responsable d'un fonds d'investissement spécialisé en centres commerciaux en France et d'une société cotée en Espagne. En 2013, il devient Asset Manager en charge d'un portefeuille de centres commerciaux et de bureaux.

1.4 Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société, veille à leur mise en œuvre conformément à son intérêt social, et contrôle la gestion de la Société, tout en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Toute opération significative hors stratégie annoncée fait l'objet d'une approbation préalable du Conseil, dont notamment celles décrites au paragraphe 1.6 ci-après. Il procède, en outre, aux vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration délibère sur toutes questions relevant de ses attributions légales, réglementaires ou statutaires. Le Conseil d'administration procède notamment à l'examen et à l'arrêt des comptes semestriels et annuels (comptes sociaux et consolidés), ainsi qu'à l'arrêt des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la Société, et à l'établissement du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le Conseil d'administration est informé, de manière régulière et par tous moyens, par le Directeur Général, de la situation financière, de la trésorerie, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

Une fois par trimestre au moins, le Directeur Général présente un rapport au Conseil d'administration sur l'activité et la marche des affaires du Groupe.

Chaque administrateur peut compléter son information de sa propre initiative, le Directeur Général étant à la disposition du Conseil d'administration pour fournir les explications et éléments d'information pertinents.

Chaque administrateur peut également bénéficier à sa demande d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques.

1.5 Missions du Président du Conseil d'administration

Depuis le 29 mai 2013, les fonctions de Président du Conseil d'administration de la Société sont dissociées de celles du Directeur Général afin de refléter la structure actionnariale de la Société et de tenir compte de l'expérience de son équipe dirigeante.

Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont attribuées par la loi. À ce titre, il organise et dirige les travaux du Conseil dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société, et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Il exerce également les fonctions de Président du Comité d'investissement de la Société. À ce titre, il organise et supervise les travaux de ce comité, dont il rend ensuite compte au Conseil d'administration.

Par ailleurs, le Conseil d'administration dans sa séance du 5 avril 2018 a décidé de confier la mission du dialogue actionnarial à son Président. Il a alors été précisé que cette mission doit permettre d'explicitier auprès des actionnaires les positions prises par le Conseil dans ses domaines de compétence et de veiller à ce que les actionnaires reçoivent l'information attendue.

1.6 Missions et pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations de pouvoirs exposées ci-après. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Conformément au règlement intérieur du Conseil, les décisions suivantes ne peuvent être prises par le Directeur Général sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- (i) l'approbation et toute modification significative du budget annuel ou du plan d'affaires pluriannuel de la Société ou du Groupe ;
- (ii) toute acquisition ou cession d'actifs du Groupe de quelque nature que ce soit (en ce compris les titres des sociétés et parts de fonds), toute dépense d'investissement pour un montant supérieur à 1 000 000 euros ;
- (iii) toute dépense de fonctionnement du Groupe pour un montant supérieur à 100 000 euros par an ;
- (iv) la conclusion par le Groupe de tout contrat de bail portant sur une surface totale de plus de 1 000 m² et à des conditions économiques inférieures à celles prévues par le plan d'affaires pluriannuel ;
- (v) tout nouvel endettement ou modification des termes de l'endettement existant (en ce compris tout remboursement anticipé, renégociation ou refinancement de prêts bancaires) ;
- (vi) toute décision sociale requérant l'autorisation préalable des banques du Groupe en vertu des documents de financement en place ou susceptible d'affecter le respect par la Société et ses filiales de leurs déclarations et obligations respectives au titre de ces documents de financement ;
- (vii) l'émission de toute garantie, caution ou aval ainsi que l'octroi de toute sûreté et la souscription de tout engagement hors-bilan par une société du Groupe pour un montant supérieur à 100 000 euros ;
- (viii) la conclusion de tout accord transactionnel relatif à un contentieux auquel la Société et/ou ses filiales sont parties portant ou susceptible de porter sur un montant supérieur à 100 000 euros ;
- (ix) tout projet de réorganisation intragroupe, notamment par voie de fusion, scission, apports partiels d'actifs, dissolution ou création de société ;
- (x) toute modification des méthodes comptables du Groupe ; et
- (xi) toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée par la Société.

Aucune autorisation annuelle n'a été donnée par le Conseil d'administration au profit du Directeur Général, à l'effet de consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières et/ou à l'égard de tiers, pour une durée ne pouvant excéder une année et, sauf dans les cas prévus par la réglementation, dans la limite d'un plafond global fixé par le Conseil. Aussi chaque caution, aval ou garantie donné par la Société en garantie d'engagements pris par des tiers doit-il faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration, selon les dispositions de l'article L.225-35 du Code de commerce.

1.7 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans la convocation. Le Conseil est convoqué par tous moyens par son Président ou toute personne qu'il délègue à cet effet. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général étant dissociées, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'administration. En cas d'absence du Président, le Conseil est présidé par un Vice-Président (s'il en est doté) et, à défaut ou en l'absence de ce(s) dernier(s), le Conseil désigne pour chaque séance celui de ses membres qui doit la présider.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit notamment que celui-ci doit se réunir au minimum quatre fois par an. Un projet de calendrier des réunions est arrêté au plus tard en octobre pour l'année suivante, pour permettre l'assiduité de ses membres. Il organise en outre le recours aux moyens de visioconférence ou de télécommunication pour la tenue de séances du Conseil, en prévoyant que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par ces moyens, dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. Toutefois, lorsque le Conseil est appelé à statuer sur l'adoption des décisions suivantes : (i) établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et (ii) établissement des comptes consolidés annuels et du rapport de gestion du Groupe, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par voie de visioconférence ou de télécommunication ne sont pas réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le Conseil d'administration peut également prendre des décisions par consultation écrite des administrateurs dans les conditions prévues par la loi.

1.8 Réunions du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2023

Le Conseil d'administration de la Société s'est réuni cinq fois en 2023 avec des réunions ayant duré entre 2 et 3 heures.

Les principaux travaux au cours de l'année 2023 ont porté sur :

- **Sujets *business*** : suivi de l'activité et des indicateurs de gestion, et revue des litiges en cours ;
- **Sujets financiers** : arrêté des comptes annuels 2022 et des comptes semestriels 2023, prévisions de trésorerie et budget 2023, revue du Document d'Enregistrement Universel 2022, mise en paiement de la distribution aux actionnaires au titre de l'exercice 2022 et mise en œuvre du programme de rachat d'actions, approbation du Rapport Financier Semestriel 2023, simplification de l'organigramme juridique, revue du *Business Plan* à 5 ans ;
- **Sujets RSE** : détermination des orientations stratégiques pluriannuelles en matière de RSE, approbation des CAPEX RSE 2023, et Déclaration de performance extra-financière 2022 publiée sur une base volontaire ;
- **Gouvernance et ressources humaines** : composition du Conseil et ses comités, auto-évaluation du fonctionnement du Conseil, examen de l'indépendance des membres du Conseil, mise à jour du Règlement intérieur du Conseil d'administration, rémunération des mandataires sociaux, arrêté d'un plan d'attribution gratuite d'actions, autorisation de recrutements et délibération annuelle sur l'égalité professionnelle et salariale hommes/femmes, changement de Président du Conseil d'administration, revue du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux ;
- **Dialogue actionnarial** : préparation et convocation de l'Assemblée Générale des actionnaires tenue en 2023 et adoption des rapports y afférents, compte-rendu du dialogue actionnarial.

Il est précisé que l'examen par le Conseil d'administration de la performance annuelle du Directeur Général se déroule hors la présence de ce dernier, et que, lorsque le Directeur Général est administrateur, il ne prend pas non plus part au vote lors de la détermination de sa rémunération. À ce jour, le Directeur Général n'est pas administrateur.

Par ailleurs, concernant le plan de succession des dirigeants, celui-ci a été débattu et adopté par le Conseil d'administration lors de sa séance du 12 décembre 2023. Ledit plan vise les cas d'empêchement du Président ou du Directeur Général.

En 2023, l'assiduité moyenne des membres du Conseil a été de 100 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Conseil d'administration de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Conseil d'administration	Taux d'assiduité
François de Varenne ⁽¹⁾	4 réunions sur 4, soit 100 %
Louis Bourrousse ⁽²⁾	1 réunion sur 1, soit 100 %
SCOR SE ⁽³⁾ , représentée par Karina Lelièvre	4 réunions sur 4, soit 100 %
SCOR SE ⁽³⁾ , représentée par Carole de Rozières	1 réunions sur 1, soit 100 %
Karine Trébaticky	5 réunions sur 5, soit 100 %
Altarea , représentée par Rodrigo Clare	5 réunions sur 5, soit 100 %
Brigitte Gauthier-Darcet	5 réunions sur 5, soit 100 %
Valérie Ohannessian	5 réunions sur 5, soit 100 %
TAUX GLOBAL	100 %

(1) Administratrice jusqu'au 11 décembre 2023.

(2) Administrateur à compter du 12 décembre 2023.

(3) Administrateur représenté par Karina Lelièvre jusqu'au 11 décembre 2023, puis par Carole de Rozières à compter du 12 décembre 2023

Par ailleurs, en vertu de la recommandation 7.2 du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a fixé, au cours de sa réunion du 5 avril 2018, les objectifs, les modalités et les résultats de sa politique en matière de diversité (représentation des femmes et des hommes, nationalités, expériences internationales, expertises...). Ainsi au regard de la taille du Conseil d'administration et de sa composition actuelle, le Conseil s'est fixé pour objectif le maintien d'un niveau de diversité en termes de membres indépendants, de compétence et de féminisation analogue au taux actuel.

Au 31 décembre 2023, l'objectif de diversité en termes de membres indépendants n'est temporairement pas atteint car le Conseil ne compte plus qu'un membre indépendant, en attendant le remplacement par un nouvel administrateur indépendant de Madame Brigitte Gauthier-Darcet qui a perdu sa qualité d'administrateur indépendant le 29 novembre 2023. L'objectif de diversité en termes de féminisation est quant à lui dépassé car le Conseil est composé de quatre femmes et deux hommes.

1.9 Évaluation du Conseil d'administration en 2023

Comme chaque année, la Société a élaboré un questionnaire d'évaluation du mode de fonctionnement du Conseil d'administration et l'a adressé aux administrateurs au mois de novembre 2023. Ceci lui permet d'identifier les points à améliorer mais également les points qui ont progressé. Le questionnaire a porté sur la composition du Conseil, son organisation, son fonctionnement ainsi que la composition et le fonctionnement de ses comités.

Tous les administrateurs ont répondu à ce questionnaire et le Conseil d'administration a consacré un point de l'ordre du jour de sa réunion du 12 décembre 2023, à la présentation d'une synthèse des réponses au questionnaire et à un débat sur ce sujet.

Les principales conclusions de cette analyse sont les suivantes : sur un barème de notes allant de 1 à 5 (5 étant la meilleure note), les notes conférées par les administrateurs sont élevées, dans une fourchette allant de 4,3 à 5 selon les rubriques. La notation globale 2023 ressort à un niveau très élevé de 4,8 sur 5, elle est stable sur deux ans.

En synthèse, les administrateurs ont salué les points positifs suivants, à savoir :

- **La composition du Conseil** jugée très satisfaisante, notamment grâce à :
 - l'assiduité des administrateurs,
 - le nombre d'administrateurs,
 - la diversité des compétences, et
 - l'équilibre des profils et des compétences.
- **L'organisation du Conseil**, jugée très satisfaisante notamment grâce à :
 - le bon fonctionnement de la gouvernance,
 - la conformité avec les exigences de l'AMF,
 - la clarté de la définition du rôle et des responsabilités du Conseil,
 - la politique claire et respectée en matière d'éventuels conflits d'intérêts,
 - la durée actuelle des mandats.

L'évaluation fait également ressortir une amélioration de la communication entre les administrateurs indépendants en dehors des séances du Conseil.

- **Le fonctionnement du Conseil**, jugé très satisfaisant notamment grâce à :
 - la qualité et le volume des documents fournis,
 - la fréquence, la durée et l'efficacité des réunions,
 - la réactivité de la Direction Générale aux questions soulevées par le Conseil,

- le respect de la confidentialité des débats du Conseil et des informations communiquées à l'avance,
- la répartition des travaux entre le Conseil et les comités.

L'évaluation fait également ressortir une amélioration de la pertinence des sujets abordés au regard des enjeux de la Société et des missions du Conseil et de l'utilité des travaux préparatoires des comités pour la prise de décisions par le Conseil.

- **L'activité du Conseil** jugée très satisfaisante. L'évaluation souligne les points forts suivants :

- l'ensemble des items reliés aux domaines « Gestion financière, budget et résultats » et « Nominations et Rémunérations »,
- une meilleure appréciation des risques encourus par la Société et des moyens mis en œuvre pour les gérer,
- le *reporting* du Comité RSE au Conseil éclairant les prises de décisions,
- la plus grande contribution du Conseil à la définition de la stratégie du Groupe et au suivi de sa mise en œuvre.

- **Le fonctionnement et la qualité des comités** du Conseil, jugés excellents. L'évaluation salue notamment :

- la pertinence et la clarté de la définition du rôle des comités,
- la pertinence des sujets traités,
- la qualité des débats et des documents fournis,
- la durée et la fréquence des réunions,
- le dialogue avec le *management* de la Société dans le cadre de la préparation des réunions.

Les administrateurs ont par ailleurs formulé les commentaires suivants :

- le Conseil d'administration de M.R.M. fonctionne aussi bien que les autres conseils dont ils font partie ;
- la rémunération actuelle des administrateurs et des membres de comité est appropriée.

Le Conseil a également discuté des pistes d'améliorations identifiées par les administrateurs, à savoir la proportion de membres indépendants, le *reporting* du Comité d'investissement au Conseil, et l'accès à des formations permettant une connaissance satisfaisante de la Société et de ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale.

1.10 Composition et missions du Comité d'audit

Le Conseil d'administration a décidé le 20 avril 2009 d'instaurer en son sein un Comité d'audit, qui a pour mission :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, et notamment :

- d'analyser les états financiers semestriels et annuels diffusés par la Société à l'occasion de l'arrêté des comptes et d'approfondir certains éléments avant leur présentation au Conseil d'administration,
- de s'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés,
- d'étudier les changements et adaptations des principes et règles comptables,
- de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables, en particulier pour le traitement de toute opération significative réalisée par la Société,
- d'examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses,
- d'examiner les valeurs d'expertise immobilière établies par les experts indépendants,
- d'examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques (notamment ceux liés à l'élaboration, à la collecte, au traitement et au contrôle de l'information comptable et financière) ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'assurer le suivi du contrôle légal réalisé par les Commissaires aux comptes des comptes annuels et consolidés en tenant compte, le cas échéant, des constatations et conclusions des contrôles réalisés par le Haut Conseil du Commissariat aux Comptes devenu la Haute Autorité de l'Audit (« H2A »). À cet effet, il est chargé plus particulièrement :
 - de prendre connaissance et examiner les approches d'audit et les principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels et consolidés (y compris les comptes semestriels) relevées par les Commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi, échanger avec eux sur leurs conclusions, y compris hors la présence des dirigeants,
 - de prendre connaissance, le cas échéant, des faiblesses significatives du contrôle interne relevées par les Commissaires aux comptes et en informer le Conseil d'administration,
 - d'examiner avec les Commissaires aux comptes leurs conclusions sur toutes les opérations requérant un examen spécifique de leur part (augmentations de capital, contrôle des documents prévisionnels, etc.) ;
- de piloter la procédure de sélection des Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale et d'émettre une recommandation à cet effet conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, d'examiner leur programme d'intervention,

leurs recommandations, de formuler un avis sur le montant des honoraires sollicités pour la fourniture de services de certification des comptes, d'approuver préalablement la fourniture de services autres que la certification des comptes au profit de la Société ou d'une société du Groupe et ce, après avoir analysé les risques pesant sur l'indépendance des Commissaires aux comptes ; il s'assure du respect du plafond en honoraires pour les services autres que la certification des comptes défini par les dispositions légales et réglementaires applicables. À ce titre, le Comité obtient communication des honoraires à verser par la Société et son Groupe aux Commissaires aux comptes et à leurs réseaux respectifs ;

- d'entendre à sa demande, sur tous les sujets de sa compétence, les responsables financiers et comptables du Groupe.

En matière de déontologie, le Comité a pour mission :

- de veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- d'analyser toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et les personnes suivantes :
 - le Président du Conseil,
 - le Directeur Général,
 - l'un des administrateurs,
 - l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %,
 - la société contrôlant l'un de ses actionnaires (disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %) au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,

y compris les conventions auxquelles une des personnes énumérées ci-dessus est indirectement intéressée ;

- d'analyser toute convention intervenant entre la Société et une entreprise, si le Président du Conseil, le Directeur Général, ou l'un des administrateurs, est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de surveillance ou de façon générale dirigeant de cette entreprise ;
- de présenter un rapport au Conseil d'administration pour chacune de ces conventions projetées sur ses parties, son objet, son montant, ses modalités principales et son intérêt pour la Société, notamment au regard de ses conditions financières, et rendre ses conclusions notamment sur la procédure applicable d'autorisation préalable ;
- de répondre à toute interrogation des salariés quant à la régularité des pratiques de la Société en matière de contrôle interne, d'établissement des comptes et de traitement des écritures comptables ;
- d'analyser la liste exhaustive des rapports produits par le Président du Conseil suite au déclenchement d'une procédure d'alerte.

À ce jour, les membres du Comité d'audit sont :

- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur, Présidente du Comité d'audit ;
- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant ;
- Madame Karine Trébaticky, administrateur ; et
- Altarea, représentée par Monsieur Rodrigo Clare, administrateur.

Le Comité d'audit comporte un administrateur sur quatre qualifié d'indépendant au regard des critères mentionnés au § 1.3.4. ci-avant. Cette proportion n'est pas conforme à la recommandation du Code AFEP-MEDEF en la matière (voir § 1.1 « Référence au Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF – Recommandations écartées » du présent rapport).

De plus, depuis la perte de la qualité d'administrateur indépendant de Madame Brigitte Gauthier-Darcet le 29 novembre 2023, la présidence du Comité d'audit n'est plus assurée par un administrateur indépendant. La composition du Comité d'audit n'est donc pas conforme au règlement intérieur du Conseil. Cette non-conformité est temporaire, le temps que la Société procède au remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet par un nouvel administrateur indépendant (voir § 1.1 « Référence au Code de Gouvernement d'Entreprise AFEP-MEDEF – Non-conformité temporaire » du présent rapport).

Madame Brigitte Gauthier-Darcet, Présidente du Comité d'audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable. En effet, elle a plus de 40 ans d'expérience professionnelle acquise dans les domaines de l'ingénierie, de la construction, de la communication et de l'investissement. Après avoir débuté sa carrière chez Serete où elle a été en charge de la Direction Financière, Madame Brigitte Gauthier-Darcet a exercé plusieurs responsabilités de Direction Financière et de Direction Générale au sein de Lagardère Active. De 2015 à début 2022, elle a assuré le pilotage des fonctions supports chez CBRE France.

Madame Valérie Ohannessian présente des compétences particulières en matière de droit bancaire et financier, de financement et de communication. Elle a notamment occupé les fonctions de Directrice Générale Adjointe de la Fédération Bancaire Française pendant 10 ans, en charge des secteurs « stratégie, affaires publiques, communication » et « banque de détail, systèmes et moyens de paiement, digital ».

Madame Karine Trébaticky, de par ses différentes expériences de chargée de relations bailleurs et de chargée de prise à bail chez Come et à la Société Générale, et à la Direction de l'immobilier chez SCOR, est une spécialiste de la gestion des actifs immobiliers. En tant que diplômée de l'ICH, elle apporte au Comité d'audit ses compétences en matière d'analyse financière et d'évaluation immobilière.

Monsieur Rodrigo Clare, représentant permanent d'Altarea, de par les différentes fonctions qu'il a exercées au sein du groupe Altarea depuis 2008 à la Direction Financière puis comme Managing Director de la filiale italienne, présente de solides compétences en matière financière et plus particulièrement dans le secteur de l'immobilier commercial et des sociétés cotées.

Le Comité d'audit est régi par un règlement intérieur dont la dernière mise à jour est datée du 18 novembre 2022. Ce règlement intérieur, annexé au règlement intérieur du Conseil d'administration, est disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com).

Ce règlement intérieur prévoit notamment que le Comité peut recourir à des experts extérieurs, auditionner les Commissaires aux comptes, et les responsables financiers et comptables du Groupe, que les délais d'examen des comptes par le Comité d'audit doivent être suffisants, que pour son examen des comptes, le Comité recevra une note des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats mais aussi des options comptables retenues, ainsi qu'une note de la Direction Financière décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale, et les engagements hors bilan significatifs de la Société.

En 2023, l'assiduité moyenne des membres du Comité d'audit a été de 100 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Comité d'audit de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Comité d'audit	Taux d'assiduité
Brigitte Gauthier-Darcet	6 réunions sur 6, soit 100 %
Valérie Ohannessian	6 réunions sur 6, soit 100 %
Karine Trébaticky	6 réunions sur 6, soit 100 %
Altarea, représentée par Rodrigo Clare	6 réunions sur 6, soit 100 %
TAUX GLOBAL	100 %

1.12 Composition et missions du Comité d'investissement

Le Conseil d'administration a décidé le 16 novembre 2022 d'instaurer en son sein un Comité d'investissement en remplacement du Comité stratégique, qui a notamment pour mission d'étudier et de rendre des avis consultatifs et recommandations pour éclairer le Conseil d'administration sur toutes les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à un million d'euros.

Le Comité d'investissement exprime au Conseil ses avis et recommandations sur les sujets relevant de sa compétence.

1.11 Travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2023

Le Comité d'audit s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2023 et ses réunions, d'une durée moyenne de deux heures, ont porté notamment sur :

- entretiens avec les Commissaires aux comptes et la Direction Financière dans le cadre de l'élaboration des comptes consolidés semestriels ;
- entretiens avec les Commissaires aux comptes et la Direction Financière dans le cadre de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés annuels, notamment une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues ;
- entretiens avec les Commissaires aux comptes et la Direction Financière sur les procédures de contrôle interne, notamment une présentation des Commissaires aux comptes sur les résultats de leur mission dite « intérim » ;
- entretiens avec les experts évaluateurs indépendants dans le cadre des campagnes d'expertises immobilières biannuelles du Groupe ;
- revue du budget annuel et suivi de l'activité commerciale et locative.

À ce jour, les membres du Comité d'investissement sont :

- Monsieur Louis Bourrousse, Président du Conseil et Président du Comité d'investissement ;
- Madame Karine Trébaticky, administrateur ; et
- Altarea, représentée par Monsieur Rodrigo Clare, administrateur.

1.13 Travaux du Comité d'investissement au cours de l'exercice 2023

Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2023 et sa réunion d'une durée de deux heures, a porté notamment sur :

- des réflexions stratégiques de développement ;
- l'étude d'opportunités de cession et d'acquisition.

En 2023, l'assiduité moyenne des membres du Comité d'investissement a été de 100 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Comité d'investissement de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Comité stratégique	Taux d'assiduité
François de Varenne ⁽¹⁾	1 réunion sur 1, soit 100 %
Louis Bourrousse ⁽²⁾	N/A
Karine Trébaticky	1 réunion sur 1, soit 100 %
Altarea, représenté par Rodrigo Clare	1 réunion sur 1, soit 100 %
TAUX GLOBAL	100 %

(1) Administrateur jusqu'au 11 décembre 2023.

(2) Administrateur à compter du 12 décembre 2023.

1.14 Composition et missions du Comité RSE

Le Conseil d'administration a décidé le 26 juin 2020 d'instaurer en son sein un Comité RSE, qui a notamment pour mission :

- s'assurer de la prise en compte continue des sujets Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie de la Société ;
- superviser l'établissement des engagements et des objectifs ESG, notamment par la validation du plan d'actions et des indicateurs de performance associés ;
- assurer le suivi et l'évaluation continue des résultats et impacts du plan d'actions au travers des indicateurs et au regard des objectifs établis ;
- revoir l'ensemble des documents de *reporting* et de communication relatifs à la politique de responsabilité sociale et environnementale de la Société et permettant de rendre compte de l'état d'avancement et de l'atteinte des objectifs fixés ;
- examiner les risques et opportunités ESG vis-à-vis des activités de la Société ;
- assurer l'évolution des objectifs ESG de la Société dans une démarche cohérente d'amélioration continue ;
- sur proposition de la Direction Générale, proposer des objectifs en termes de mixité des instances dirigeantes avec un plan d'action et un horizon de temps pour y parvenir.

Le Comité RSE exprime au Conseil ses avis et recommandations sur les sujets relevant de sa compétence.

À ce jour, les membres du Comité RSE sont :

- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant, Présidente du Comité RSE ;
- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur ;
- Madame Karine Trébaticky, administrateur et
- Altarea, représenté par Monsieur Rodrigo Clare, administrateur.

La collaboration du Comité RSE avec le Comité d'audit afin d'analyser les risques extra-financiers et contrôler l'information extra-financière élaborée par la Société, est facilitée par le fait que les membres du Comité RSE siègent également au Comité d'audit.

1.15 Travaux du Comité RSE au cours de l'exercice 2023

Le Comité de RSE s'est réuni trois fois en 2023 et ses réunions, d'une durée moyenne de deux heures, ont porté notamment sur :

- suivi des évolutions réglementaires ;
- suivi des audits biodiversité sur le patrimoine ;
- revue de la trajectoire bas carbone de la Société ;
- démarche SBT-i et installation de bornes électriques ;
- suivi des travaux RSE réalisés en 2023 ;
- rédaction d'une Déclaration de performance extra-financière 2022, sur une base volontaire ;
- suivi des axes d'amélioration pour la Déclaration de performance extra-financière 2023.

En 2023, l'assiduité moyenne des membres du Comité RSE a été de 92 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Comité RSE de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Comité de Responsabilité Sociale et Environnementale	Taux d'assiduité
Valérie Ohannessian	3 réunions sur 3, soit 100 %
Brigitte Gauthier-Darcet	3 réunions sur 3, soit 100 %
Karine Trébaticky	3 réunions sur 3, soit 100 %
Altarea, représentée par Rodrigo Clare	2 réunions sur 3, soit 67 %
TAUX GLOBAL	92 %

1.16 Délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 al. 3 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune délégation accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce, n'est en cours de validité au 31 décembre 2023, à l'exception de la délégation d'augmentation de capital

avec maintien du droit préférentiel de souscription indiquée dans le tableau ci-après et qui a été intégralement utilisée par le Conseil d'administration du 18 novembre 2022.

Il est rappelé que le Conseil d'administration dispose d'une autorisation en matière d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre dont les caractéristiques sont indiquées dans le tableau ci-après.

Nature de la délégation ou de l'autorisation	Date de l'AG	Date d'expiration	Montant autorisé	Utilisations	Montant résiduel au 31 décembre 2023
Délégation d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	16/11/2022	15/01/2025	11 829 140 €	11 829 140 € ⁽¹⁾	0 €
Autorisation d'attribution gratuite d'actions	07/06/2023	23/08/2025	0,5 % du capital au jour de l'AG, soit 16 028 actions	-	16 028 actions

(1) Le Conseil d'administration du 18 novembre 2022 a mis en œuvre la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale du 16 novembre 2022 dans sa troisième résolution en décidant le lancement d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant nominal maximum de 11 829 140 €, par l'émission d'un nombre maximum de 591 457 actions ordinaires nouvelles de 20 € de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'émission de 28,92 €, soit un prix de souscription de 48,92 € par action ordinaire nouvelle, représentant une augmentation de capital en numéraire d'un montant total maximum (prime d'émission incluse) de 28 934 076,44 €.

1.17 Gestion des conflits d'intérêts

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, aucune personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, au cours des cinq dernières années :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- n'a été concernée par une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire en ayant occupé des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- n'a fait l'objet d'une mise en cause et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;

- n'a été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- n'est liée à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales par un contrat de service prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Les administrateurs de la Société et leurs représentants, dans le cas d'administrateurs personnes morales, font état au Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts avéré ou potentiel, auquel ils sont ou pourraient être exposés.

Il existe des conflits d'intérêts potentiels s'agissant de SCOR SE, en sa double qualité d'actionnaire majoritaire et d'administrateur de la Société et s'agissant des administrateurs issus du groupe SCOR. Il existe également

des conflits d'intérêts potentiels s'agissant d'Altea, compte tenu de ses activités sur le marché de l'immobilier commercial, marché sur lequel la Société opère également.

Il est rappelé que les administrateurs ont une obligation de loyauté envers la Société et sont tenus d'agir dans l'intérêt de celle-ci. En effet, les dispositions relatives aux conflits d'intérêts entre sociétés et actionnaires majoritaires sont régies par la loi et la jurisprudence en vigueur, et, par ailleurs, la Société a pris le soin d'édicter des règles visant à prévenir les conflits d'intérêts dans le Règlement intérieur du Conseil d'administration.

Les règles de prévention et de gestion des conflits d'intérêts prévues par le Règlement intérieur sont les suivantes :

« Chaque administrateur a une obligation de loyauté envers la Société. Il ne doit en aucun cas agir pour son intérêt propre contre celui de la Société.

Chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter de la Société ou du Groupe ou de tout tiers, directement ou indirectement, des fonctions, avantages ou situations susceptibles d'être considérés comme étant de nature à compromettre son indépendance d'analyse, de jugement et d'action dans l'exercice de ses fonctions au sein du Conseil d'administration (un « Conflit d'Intérêt »). Il rejettera également toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui et pouvant émaner des autres administrateurs, de groupes particuliers d'actionnaires, de créanciers, de fournisseurs et en général de tout tiers.

À ce titre, il s'engage à soumettre au Conseil d'administration ainsi qu'au Comité d'audit, conformément à la procédure décrite en Annexe 1, préalablement à leur signature, tout projet de convention relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Il s'assure que sa participation au Conseil n'est pas source pour lui ou la Société de Conflit d'Intérêt tant sur le plan personnel qu'en raison des intérêts professionnels qu'il représente.

En cas de doute sur l'existence d'un Conflit d'Intérêt, l'administrateur peut consulter le Président du Conseil qui le guidera sur ce point.

En cas de Conflit d'Intérêt avéré ponctuel à l'occasion d'un dossier particulier soumis au Conseil d'administration, l'administrateur concerné doit en informer complètement le Conseil d'administration préalablement à sa réunion sur ce point ; il est tenu de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision du Conseil sur ce point (il est dans ce cas exclu du calcul du quorum et du vote).

Chaque administrateur s'engage par ailleurs, en cas de Conflit d'Intérêt général avéré à :

- *le notifier sans délai au Président du Conseil ; et*
- *à défaut d'avoir mis fin à cette situation dans le délai d'un (1) mois suivant sa notification, à démissionner sans délai de son mandat d'administrateur de la Société. »*

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, aucun conflit d'intérêts potentiel n'est identifié, en dehors des éléments mentionnés ci-avant concernant Altea, SCOR SE et les administrateurs issus du groupe SCOR, entre les devoirs de l'une quelconque des personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction Générale, en dehors du pacte d'actionnaires non concertant relatif à la Société d'une durée initiale de dix ans conclu entre Altea et SCOR SE aux termes duquel notamment :

- Altea peut proposer la désignation d'un administrateur au Conseil d'administration de la Société tant qu'elle détient au moins 15 % de son capital social (ce seuil pouvant être réduit jusqu'à 12 % dans certaines conditions) ; étant précisé par ailleurs que ce membre ne dispose d'aucun droit de veto contractuel et siège au Comité d'investissement du Conseil ;
- SCOR SE peut proposer la désignation de trois administrateurs parmi lesquels figurera le Président du Conseil d'administration (chacun d'Altea et SCOR SE s'engageant à voter en faveur du candidat proposé par l'autre partie).

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent, à l'exception de l'obligation décrite au paragraphe 1.2 ci-avant (détention au nominatif par les administrateurs et dirigeants mandataires sociaux non liés à l'actionnaire majoritaire, d'un nombre minimum d'actions représentant une valeur de 1 000 euros pendant toute la durée de leur mandat) et de l'engagement d'inaliénabilité d'Altea d'une durée de 18 mois soit jusqu'au 16 mai 2024 inclus sur l'intégralité de sa participation figurant dans le pacte d'actionnaires non concertant relatif à la Société conclu entre Altea et SCOR SE.

Enfin, les fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration étant dissociées, et la Société ayant pris le soin d'édicter, dans le Règlement intérieur du Conseil d'administration, des règles visant à prévenir les conflits d'intérêts, le Conseil d'administration n'a pas jugé nécessaire de procéder à la désignation d'un Administrateur Référent en matière de conflits d'intérêts.

1.18 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 alinéa 5 du Code de commerce, il est précisé que les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues par l'article 16 des Statuts de la Société.

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

L'avis de convocation des Assemblées Générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 8 « Droits attachés à chaque action - Franchissement de seuils » des Statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits de dividendes de la Société, devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application de l'article 8 des Statuts au plus tard trois jours avant la date de l'Assemblée.

Les réunions se tiennent soit au siège social, soit dans un autre lieu du département du siège social, des départements limitrophes de Paris ou même dans tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées sous réserve de justifier de l'inscription en compte de ses titres à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L.228-1 alinéa 7 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, soit dans les comptes au nominatif tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et conformes à la réglementation en vigueur, lorsque le Conseil d'administration décide l'utilisation de tels moyens de participation, antérieurement à la convocation de l'Assemblée Générale.

1.19 Conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire et une société contrôlée

Néant.

1.20 Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-40-1 du Code de commerce – Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Lors de sa réunion du 5 décembre 2019, le Conseil d'administration a adopté une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces critères. Les personnes directement et indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En amont de la réunion du Conseil d'administration du 7 mars 2024, appelé à arrêter les comptes 2023, la convention en vigueur qualifiée de courante et conclue à des conditions normales a été réexaminée par la Direction Administrative et Financière, et les conclusions de l'examen annuel mené par la Direction Administrative et Financière ont été transmises aux membres du Comité d'audit pour observations. Le Conseil d'administration a été informé par le Comité d'audit de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation, de ses résultats et de ses éventuelles observations.

Si, à l'occasion de l'examen annuel, la Direction Administrative et Financière estime qu'une convention précédemment considérée comme courante et conclue à des conditions normales ne satisfait plus les critères précités, elle saisit le Conseil d'administration. Celui-ci requalifie le cas échéant la convention en convention réglementée, la ratifie et la soumet à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L.225-42 du Code de commerce.

1.20.1 Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice clos le 31 décembre 2023

Néant.

1.20.2 Convention autorisées et conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Néant.

1.20.3 Conventions approuvées postérieurement au 31 décembre 2023

Néant.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, nous tenons à votre disposition le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

2. Informations relatives aux rémunérations accordées aux mandataires sociaux

2.1 Politique de rémunération (vote *ex-ante* 2024)

Cette partie est établie en application des articles L. 22-10-8 et R. 22-10-14 du Code de commerce et fait partie intégrante du Rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce, dans les sociétés cotées sur un marché réglementé, le Conseil d'administration établit une politique de rémunération des mandataires sociaux, qui doit faire l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire (vote *ex-ante*).

En tenant compte des recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la Société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie dynamique de valorisation et de gestion de ses actifs immobiliers, alliant rendement et appréciation en capital. Pour ce faire, le Conseil d'administration a fixé la politique de rémunération du Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de sa rémunération variable liés à la mise en œuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement pris par la Société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la Société. Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'administration pourra déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Sous réserve de respecter les conditions ci-après définies, le Conseil pourra déroger de façon temporaire à l'application de la politique de rémunération du Directeur Général conformément au deuxième alinéa du III de l'article L.22-10-8 du Code de commerce concernant les seuls éléments de rémunération suivants : rémunération variable annuelle. Le Conseil vérifiera si cette dérogation est conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Ces justifications seront portées à la connaissance des actionnaires dans le prochain rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il est précisé que le Directeur Général n'assiste pas aux délibérations du Conseil sur ces questions.

En l'absence d'un Comité des rémunérations comme expliqué au paragraphe 1.1 du présent rapport, la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'administration. Il est précisé que le Directeur Général n'assiste pas aux délibérations sur ces questions.

Dans le cadre du processus de décision suivi pour la détermination et la révision de la politique de rémunération, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société ont été prises en compte par le Conseil d'administration au travers des informations relatives aux ratios d'équité mentionnés ci-après.

En cas d'évolution de la gouvernance, la politique de rémunération sera appliquée aux nouveaux mandataires sociaux de la Société, le cas échéant avec les adaptations nécessaires.

Il est précisé que la durée des mandats des mandataires sociaux de la Société est indiquée au paragraphe 1.3.1 du présent rapport. Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de travail ni de prestations de services passés entre les mandataires sociaux et la Société.

2.1.1 Politique de rémunération du Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

La politique de rémunération du Directeur Général, fixée par le Conseil d'administration, est décrite ci-dessous. Elle fera l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2024 (vote *ex-ante*).

Les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui peuvent être accordés au Directeur Général en raison de son mandat, ainsi que leur importance respective sont les suivants :

Rémunération fixe

Le Directeur Général perçoit une rémunération fixe annuelle payable en douze mensualités dont le montant est déterminé en fonction notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché.

Rémunération variable annuelle

Le Directeur Général perçoit une rémunération variable annuelle qui est plafonnée à un pourcentage de la rémunération fixe annuelle, préétabli annuellement par le Conseil et ne pouvant dépasser 50 %. Le versement de cette rémunération sera conditionné à l'atteinte des critères de performance quantitatifs et/ou qualitatifs fixés par le Conseil d'administration pour l'année concernée.

Pour l'exercice 2024, le Conseil d'administration du 7 mars 2024 a plafonné la rémunération variable annuelle de l'actuel Directeur Général à un maximum de 85 % de la rémunération fixe annuelle, et a décidé que son montant et son versement seront conditionnés au niveau d'atteinte des critères de performance suivants :

- Critères financiers quantitatifs/quantifiables
 - commercialisation des surfaces disponibles et augmentation des revenus locatifs des actifs vers l'objectif de 16 millions d'euros de loyers annualisés nets (hors cessions ou acquisitions),
 - objectif de *cash-flow* opérationnel net en ligne avec le budget,
 - programme de valorisation de Flins.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs/quantifiables a été préétabli par le Conseil d'administration mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

- Critères non financiers
 - réalisation d'un objectif d'acquisition,
 - réalisation d'un objectif de cession,
 - déploiement du Plan climat adopté par le Conseil d'administration, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie,
 - maintien d'un bon climat social au sein de l'entreprise.

Ces critères de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération car ils visent notamment à consolider et accroître le socle de revenus locatifs générés par le Groupe, à tirer parti du potentiel de valorisation de ses actifs immobiliers, et à accélérer sa stratégie RSE facteur de croissance à long-terme.

Pour déterminer dans quelle mesure il est satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable, le Conseil d'administration se fondera, notamment pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés par le Conseil et audités par les Commissaires aux comptes. Pour les critères non financiers, le Conseil d'administration se fondera sur les indicateurs de la Déclaration de performance extra-financière établie par la Société et qui aura fait l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant.

Rémunération long terme en numéraire ou en attribution gratuite d'actions et/ou de stock-options

Le Conseil d'administration se réserve la possibilité de mettre en place une rémunération long terme en numéraire, en attribution gratuite d'actions et/ou stock-options, au bénéfice du Directeur Général, dont le montant et le versement ou l'attribution seront conditionnés au niveau d'atteinte de critères de performance quantitatifs et/ou qualitatifs apprécié sur une période minimale de trois ans, tels que notamment la réalisation d'un objectif de loyers annualisés, d'un objectif de distribution moyenne cible sur la période considérée et/ou l'atteinte des objectifs du plan stratégique.

Les critères de la rémunération long terme contribueront aux objectifs de la politique de rémunération.

Pour déterminer dans quelle mesure il serait satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération long terme, le Conseil d'administration se fondera, notamment pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés et audités par les Commissaires aux comptes.

En cas d'attribution gratuite d'actions, la valeur de celles-ci sera plafonnée à un maximum de 30 % de la rémunération fixe annuelle. Il sera également prévu une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans. Le Conseil d'administration prévoira, en outre, l'obligation pour le Directeur Général de conserver une quotité de ces actions au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au Directeur Général au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la Société. Le montant de la rémunération exceptionnelle ainsi décidée ne pourra pas excéder un maximum de 25 % de la rémunération fixe annuelle.

Rémunération allouée au titre du mandat de membre du Conseil

Le Directeur Général qui serait également administrateur ne bénéficiera pas de rémunération au titre de son mandat d'administrateur.

Avantages de toute nature

Le Directeur Général bénéficie d'une couverture santé (mutuelle) et prévoyance. Il est rattaché au régime des salariés de la Sécurité Sociale (maladie, invalidité, décès, retraite) et au régime de retraite complémentaire de l'APICIL.

Il peut bénéficier d'un système indemnitaire de garantie sociale du chef d'entreprise (GSC).

Il pourrait également bénéficier d'un véhicule de fonction.

Engagements

Sur décision du Conseil d'administration et sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, le Directeur Général peut bénéficier, en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général avant le terme de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ, sous réserve du respect de conditions de performance de nature financière et le cas échéant de nature non financière.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 23 septembre 2020, a consenti, au bénéfice du Directeur Général l'engagement suivant :

En cas de départ contraint avant le terme de son mandat, le Directeur Général se verra attribuer une indemnité de départ n'excédant pas le montant de six mois de sa rémunération annuelle fixe brute dans les conditions ci-après :

- en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général liée à un changement de contrôle ou de stratégie du groupe M.R.M. ou pour juste motif, sauf faute lourde, imputable au Directeur Général ou à la suite d'une performance notoirement négative de la Société (un « Départ Contraint »), le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de départ limitée à un montant de 87 500 euros, i.e. un maximum de six mois de rémunération fixe annuelle brute (l'« Indemnité ») sous réserve du respect de conditions de performance. Le versement de cette Indemnité sera soumis à la vérification préalable de la Condition de Performance définie ci-dessous.

La condition de performance (la « Condition de Performance ») sera réalisée au titre d'un exercice donné si au moins deux des trois critères suivants sont vérifiés consécutivement sur les deux exercices précédents la date de départ du Directeur Général :

- le TRI du groupe M.R.M. devra être d'au moins 5 %,
 - l'évolution du cours de bourse de M.R.M. sur la période de référence ne devra pas être inférieure de plus de 10 % à celle de l'indice IEIF SIIC France,
 - le plan Climat de M.R.M. est en ligne avec la feuille de route validée par le Conseil d'administration.
- En cas de Départ Contraint, le Conseil se réunira pour constater la réalisation ou non de la Condition de Performance. Dans le cas où le Conseil constaterait la réalisation de la Condition de Performance, l'Indemnité devra être versée au Directeur Général dans les meilleurs délais. À toutes fins utiles il est précisé qu'en cas de Départ Contraint avant l'expiration d'une période de deux ans à compter de la prise de ses fonctions de Directeur Général, la Condition de Performance sera considérée comme réalisée si l'un des critères ci-dessus est vérifié sur l'intégralité de la période qu'aura effectivement duré le mandat du Directeur Général.

En dehors de l'hypothèse d'un Départ Contraint et notamment, mais sans limitation, si le Directeur Général quittait ses fonctions, aucune indemnité, de quelque sorte que ce soit, ne sera due au bénéfice du Directeur Général.

Ces critères de l'indemnité de départ contribuent aux objectifs de la politique de rémunération car ils visent notamment à favoriser la rentabilité du Groupe et son attractivité vis-à-vis des investisseurs et à accélérer sa stratégie de responsabilité sociale et environnementale, facteur de croissance à long-terme.

Dans le cadre du renouvellement du mandat du Directeur Général ou de la nomination d'un nouveau Directeur Général, le Conseil d'administration pourra consentir un

nouvel engagement avec la fixation de nouveaux critères de performance de natures financière et non-financière, qui contribueront aux objectifs de la politique de rémunération visés au paragraphe précédent.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Directeur Général ne bénéficie pas d'un contrat de travail.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait la nomination d'un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, la politique de rémunération applicable au Directeur Général serait applicable aux Directeurs Généraux Délégués.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait un cumul des fonctions de Président et de Directeur Général, la politique de rémunération applicable au Directeur Général serait applicable au Président Directeur Général.

Le versement des éléments de rémunération variable et, le cas échéant, exceptionnelles attribués au titre de l'exercice écoulé est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments composant la rémunération et les avantages de toute nature du Directeur Général versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre dudit exercice (vote *ex-post* individuel). En conséquence, le versement de ces éléments interviendra, sous cette condition, à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à se réunir en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

2.1.2 Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, fixée par le Conseil d'administration, est décrite ci-dessous. Elle fera l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2024 (vote *ex-ante*).

Le Conseil d'administration a décidé que lorsque le Président du Conseil d'administration est salarié du groupe SCOR, il ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Ainsi, Monsieur Louis Bourrousse, Président du Conseil d'administration de M.R.M. depuis le 12 décembre 2023, salarié du groupe SCOR, ne perçoit aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales. De même, il ne bénéficie d'aucune rémunération, ni aucun avantage susceptible d'être dû ou attribué en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Néanmoins, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait de nommer un nouveau Président du Conseil non salarié du groupe SCOR, la politique de rémunération serait la suivante.

Les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui pourraient lui être accordés en raison de son mandat, ainsi que leur importance respective seraient les suivants :

Rémunération fixe annuelle

Le Président du Conseil d'administration percevrait une rémunération fixe annuelle payable en douze mensualités dont le montant serait déterminé en fonction notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché.

Rémunération allouée au titre du mandat de membre du Conseil

Le Président du Conseil d'administration pourrait bénéficier d'une rémunération au titre de son mandat de membre du Conseil dans les mêmes conditions que celles prévues pour les autres membres (voir ci-dessous).

Avantages de toute nature

Le Président du Conseil d'administration pourrait bénéficier d'une couverture santé (mutuelle) et prévoyance, ainsi que d'un véhicule de fonction.

2.1.3 Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale du 7 juin 2023 a fixé dans sa neuvième résolution à caractère ordinaire le montant global annuel de la rémunération à allouer aux membres du Conseil d'administration à 80 000 euros, étant précisé que ce montant est valable à compter de l'exercice 2023 et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

La politique de rémunération des membres du Conseil fixée par le Conseil d'administration est décrite ci-dessous. Elle fera l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2024 (vote *ex-ante*).

L'enveloppe est utilisée aux fins de rémunérer l'assiduité des administrateurs, et ce dans les proportions suivantes, liées notamment aux pratiques de place s'agissant des montants :

- une rémunération de 1 100 euros par séance de Conseil d'administration à laquelle l'administrateur assiste ;
- une rémunération de 550 euros par consultation écrite du Conseil d'administration à laquelle l'administrateur participe ;
- une rémunération de 1 100 euros par séance d'un Comité à laquelle l'administrateur assiste ;
- une rémunération de 2 200 euros par séance d'un Comité à laquelle le Président administrateur de ce Comité assiste ;
- une rémunération de 1 100 euros par administrateur destinée à être investie en actions de la Société.

Par exception, les administrateurs personnes physiques salariés du groupe SCOR ne percevront pas de rémunération à cet égard.

2.2 Rémunération totale et avantages versés aux mandataires sociaux en 2023 (approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce – vote *ex-post* global)

En application de l'article L.22-10-9 I du Code de commerce, la Société rend compte ci-après de la rémunération totale ainsi que des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé ou attribué au titre de l'exercice écoulé, conformément aux politiques de rémunération des mandataires sociaux approuvés par l'Assemblée Générale du 7 juin 2023 dans ses dixième, onzième et douzième résolutions, à chacun des mandataires sociaux par la Société et les sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L.223-16 du Code de commerce.

Ces informations feront l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2024, conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce.

Les dirigeants mandataires sociaux de la Société, pour l'exercice 2023, sont :

- Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration jusqu'au 11 décembre 2023 et, à ce titre, dirigeant mandataire social non exécutif ;
- Monsieur Louis Bourrousse, Président du Conseil d'administration depuis le 12 décembre 2023 et, à ce titre, dirigeant mandataire social non exécutif ;
- Monsieur François Matray, Directeur Général et, à ce titre, dirigeant mandataire social exécutif.

Les mandataires sociaux non dirigeants de la Société, pour l'exercice 2023, sont SCOR SE représentée par Madame Karina Lelièvre jusqu'au 12 décembre 2023 puis par Madame Carole de Rozières à compter du 12 décembre 2023, Madame Karine Trébaticky, Altarea représentée par Monsieur Rodrigo Clare, Madame Brigitte Gauthier-Darcet et Madame Valérie Ohannessian.

Monsieur François Matray est l'unique mandataire social à avoir reçu une attribution gratuite d'actions en 2023. Les autres mandataires sociaux (dirigeants ou non dirigeants) de la Société, n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions ou action gratuite de la part de la Société.

Lors de sa réunion du 7 juin 2023, le Conseil d'administration de la Société a décidé d'utiliser l'enveloppe d'un montant de 80 000 euros, qui a été allouée à la rémunération au titre des mandats d'administrateurs par l'Assemblée Générale du 7 juin 2023 et ce jusqu'à nouvelle décision, aux fins de rémunérer les administrateurs indépendants et les administrateurs non-salariés du groupe SCOR, au titre de l'année 2023.

Monsieur François de Varenne n'a perçu aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration de la Société jusqu'au 11 décembre 2023. Il est rémunéré par la société SCOR SE, société contrôlant la Société au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce, en sa qualité de membre du Comité exécutif de SCOR SE. Il n'a bénéficié d'aucune rémunération due ou attribuée en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Monsieur Louis Bourrousse n'a perçu aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration de la Société depuis le 12 décembre 2023. Il est rémunéré par la société SCOR SE, en sa qualité de Directeur Général de SCOR Investment Partners SE. Il ne bénéficie d'aucune rémunération due ou attribuée en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées par la Société au Directeur Général au cours des deux derniers exercices :

	2023	2022
François Matray, Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillé au tableau 2 dans le paragraphe 2.2.1)	240 425 €	294 204 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillé au tableau 6 dans le paragraphe 2.2.1)	50 592 €	52 500 €
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	-	-
TOTAL	291 017 €	346 704 €

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des contrats de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence des dirigeants mandataires sociaux, conclus avec la Société :

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants mandataires sociaux								
François de Varenne								
Président du Conseil d'administration jusqu'au 11 décembre 2023								
Début de mandat : 29 mai 2013								
Fin de mandat : 11 décembre 2023		X		X		X		X
Louis Bourrousse								
Président du Conseil d'administration depuis le 12 décembre 2023								
Début de mandat : 12 décembre 2023								
Fin de mandat : À l'issue de l'Assemblée Générale appelée à se tenir en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X		X		X
François Matray								
Directeur Général								
Début de mandat : 1 ^{er} octobre 2020								
Fin de mandat : Assemblée Générale appelée à se tenir en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X	X ⁽¹⁾			X

(1) Le Directeur Général bénéficie, en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général avant le terme de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ, sous réserve du respect de conditions de performance de nature financière et extra-financière, dont les caractéristiques sont décrites au paragraphe 2.1.1 ci-avant.

Dans la mesure où aucun plan de pension ou de retraite supplémentaire n'a été mis en place par la Société ou ses filiales, ces sociétés n'ont ni provisionné ni constaté de sommes aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

2.2.1 Rémunération du Directeur Général

Le tableau suivant présente une synthèse de la rémunération totale incluant les rémunérations brutes attribuées au titre et versées au cours des deux derniers exercices à Monsieur François Matray :

Tableau 2	2023		2022	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €
Rémunération variable annuelle	59 500 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
Rémunération exceptionnelle	-	43 750 €	43 750 €	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽¹⁾	5 925 €	5 925 €	5 454 €	5 454 €
TOTAL	240 425 €	294 675 €	294 204 €	250 454 €

(1) Couverture santé (mutuelle) et prévoyance.

Pour les exercices 2022 et 2023, la rémunération annuelle fixe brute de Monsieur François Matray était fixée à 175 000 euros, payable en douze mensualités. Elle n'a pas varié depuis sa nomination en qualité de Directeur Général en 2020.

Pour l'exercice 2023, la rémunération annuelle variable de Monsieur François Matray pouvait atteindre un maximum de 40 % de sa rémunération annuelle fixe brute (soit 70 000 euros), dont le versement était conditionné au niveau d'atteinte des critères de performance suivants : (i) Commercialisation des surfaces disponibles et augmentation des revenus locatifs des actifs vers l'objectif de 16 millions d'euros de loyers annualisés nets (hors cessions ou acquisitions), (ii) Objectif de cashflow opérationnel net au moins égal à 6,2 millions d'euros, (iii) Maîtrise du coût de financement avec un objectif en ligne avec le budget, (iv) Réalisation d'un objectif d'acquisition, (v) Réalisation d'un objectif de cession, et (vi) Déploiement du Plan climat adopté par le Conseil d'administration, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie.

Le Conseil d'administration réuni le 7 mars 2024 a décidé d'attribuer à Monsieur François Matray un taux d'atteinte de 85 % aux critères de performance, tel que précisé dans le paragraphe 2.3 ci-dessous. Ces taux d'atteinte sont appliqués au montant de la rémunération fixe 2023 de Monsieur François Matray, faisant ainsi ressortir une rémunération annuelle variable de 59 500 euros bruts au titre de l'exercice 2023, soit 34 % de sa rémunération fixe annuelle, et dont le versement est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre dudit exercice au Directeur Général (vote *ex-post* individuel).

En conséquence, le versement de cet élément interviendra, sous cette condition, à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023. Voir le paragraphe 2.3 ci-après.

Actions attribuées gratuitement au Directeur Général

Tableau 6	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité ⁽²⁾	Conditions de performance
	Plan 2021-01	2 329 ⁽¹⁾	41 456 €	01/04/2024	01/04/2024	Oui
	Plan 2022-01	2 067	52 500 €	07/04/2025	07/04/2025	Oui
	Plan 2023-01	2 040	50 592 €	04/04/2026	04/04/2026 (cf. détail ci-après)	Oui

(1) Après regroupement.

(2) Sur décision du Conseil d'administration, le Directeur Général devra conserver au nominatif 10 % des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire social.

Pour l'exercice 2023, Monsieur François Matray pouvait percevoir une rémunération long terme en numéraire ou en attribution gratuite d'actions ou de *stock-options* dont le montant et le versement ou l'attribution seraient conditionnés au niveau d'atteinte de critères de performance quantitatifs et/ou qualitatifs apprécié sur une période minimale de trois ans.

Le Conseil d'administration réuni le 4 avril 2023 a décidé l'attribution gratuite de 2 040 actions valorisées 50 592 euros, à Monsieur François Matray. L'attribution définitive de l'intégralité de ces actions est soumise au respect de conditions de performance selon les modalités précisées ci-après. Sous réserve que soit satisfaite la condition de présence, l'attribution définitive des actions gratuites et le nombre d'actions attribuées définitivement seront déterminés en fonction du niveau d'atteinte des critères de performance suivants :

- à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de loyers annualisés nets au 31 décembre 2025 entre 15,5 millions d'euros (0 % de l'objectif) et 17,0 millions d'euros (100 % de l'objectif) (hors cession non réinvestie avant le 31 décembre 2025, à périmètre comparable),
- à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de distribution moyenne versée aux actionnaires au titre des exercices 2023, 2024 et 2025 entre 0 % (0 % de l'objectif) et 5,0 % (100 % de l'objectif) de l'ANR.

Le niveau d'atteinte des conditions de performance sera constaté par le Conseil d'administration préalablement à l'attribution définitive desdites actions. Voir le paragraphe 2.3 ci-après.

Les actions attribuées gratuitement au Directeur Général en cours d'acquisition représentent 0,2 % du capital à ce jour.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé que le Directeur Général devra conserver au nominatif 10 % des actions qui lui ont été attribuées gratuitement dans le cadre de cette attribution, jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire social.

Par ailleurs, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Directeur Général s'est engagé à s'abstenir d'effectuer des opérations de couverture du risque relatif aux actions attribuées gratuitement. Cet engagement restera applicable jusqu'à l'expiration de son mandat.

Ratios d'équité

Conformément à l'article L.22-10-91 du Code de commerce et aux lignes directrices de l'AFEP sur les multiples de rémunération, le tableau suivant présente sur les cinq dernières années l'évolution des ratios d'équité entre la rémunération totale brute ⁽¹⁾ versée au Directeur Général (le ratio n'est pas présenté pour le Président du Conseil d'administration, ce dernier n'étant pas rémunéré au titre de son mandat) et la rémunération totale moyenne/médiane brute ⁽²⁾ versée aux salariés au cours de l'exercice considéré :

(1) Les attributions gratuites d'actions au Directeur Général décidées en 2021, 2022 et 2023 n'ayant pas encore été attribuées définitivement, elles n'ont pas été intégrées à la rémunération totale du Directeur Général.

(2) Les attributions gratuites d'actions aux salariés sont intégrées à la rémunération totale des salariés l'année de leur attribution définitive. Ainsi, les attributions gratuites d'actions aux salariés décidées en 2020, 2021 et 2022 n'ayant pas encore été attribuées définitivement, elles n'ont pas été intégrées.

	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux	107 511 €	97 650 €	94 821 €	95 255 €	95 348 €
<i>Évolution N/N-1</i>	+ 10,1 %	+ 3,0 %	- 0,5 %	- 0,1 %	+ 5,2 %
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux	65 468 €	85 483 €	99 441 €	96 780 €	99 740 €
<i>Évolution N/N-1</i>	- 23,4 %	- 14,0 %	+ 2,7 %	- 3,0 %	+ 8,0 %
Rémunération totale du Directeur Général	294 675 €	250 454 €	238 507 €	282 508 €	289 828 €
<i>Évolution N/N-1</i>	+ 17,7 %	+ 5,0 %	- 15,6 %	- 2,5 %	+ 9,1 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	274 %	256 %	252 %	297 %	304 %
<i>Évolution N/N-1</i>	+ 6,9 %	+ 2,0 %	- 15,2 %	- 2,4 %	+ 3,7 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	450 %	293 %	240 %	292 %	291 %
<i>Évolution N/N-1</i>	+ 53,6 %	+ 22,2 %	- 17,8 %	+ 0,5 %	+ 1,0 %

Par ailleurs, le tableau suivant présente l'évolution de la performance du Groupe sur les cinq dernières années :

	2023	2022	2021	2020	2019
Résultat net consolidé	- 9 987 k€	- 3 582 k€	5 603 k€	- 7 173 k€	3 157 k€
<i>Évolution N/N-1</i>	- 178,8 %	- 163,9 %	+ 178,1 %	- 327,2 %	- 130,3 %
Cash flow opérationnel net	4 804 k€	4 042 k€	3 936 k€	2 946 k€	2 958 k€
<i>Évolution N/N-1</i>	+ 18,9 %	+ 2,7 %	+ 33,6 %	- 0,4 %	+ 23,3 %

2.2.2 Rémunération du Président du Conseil d'administration

Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration de la Société jusqu'au 11 décembre 2023, n'a perçu aucune rémunération de la Société ni de ses filiales.

Par ailleurs, en sa qualité de membre du Comité exécutif de SCOR SE (société contrôlant la Société au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce), il a perçu de cette dernière des rémunérations et avantages mais ne bénéficie à ce titre d'aucune rémunération due ou attribuée en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Monsieur Louis Bourrousse, Président du Conseil d'administration de la Société depuis le 12 décembre 2023, ne perçoit aucune rémunération de la Société ni de ses filiales.

Par ailleurs, en sa qualité de Directeur Général de SCOR Investment Partners SE, il perçoit de SCOR SE des rémunérations et avantages mais ne bénéficie à ce titre d'aucune rémunération due ou attribuée en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

2.2.3 Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

La rémunération prévue par l'article L.225-45 du Code de commerce (anciennement dénommée « jetons de présence ») est l'unique élément de rémunération versé aux mandataires sociaux non dirigeants. Il a été décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023 de fixer, et ce jusqu'à nouvelle décision, le montant global maximum de cette rémunération à allouer aux administrateurs à 80 000 euros.

Lors de sa réunion du 7 juin 2023, le Conseil a décidé d'utiliser cette enveloppe aux fins de rémunérer l'assiduité des administrateurs non-salariés du groupe SCOR, et ce dans les proportions suivantes, liées notamment aux pratiques de place s'agissant des montants :

- une rémunération de 1 100 euros par séance de Conseil d'administration à laquelle l'administrateur a assisté ;
- une rémunération de 550 euros par consultation écrite du Conseil d'administration à laquelle l'administrateur a participé ;
- une rémunération de 1 100 euros par séance du Comité d'audit à laquelle l'administrateur a assisté ;
- une rémunération de 2 200 euros par séance d'un Comité à laquelle le Président administrateur de ce Comité a assisté ;
- une rémunération de 1 100 euros par administrateur destinée à être investie en actions de la Société.

À part le dernier élément, destiné à favoriser le respect de la condition de détention d'actions imposée par le Règlement intérieur, il s'agit d'une rémunération entièrement variable reposant exclusivement sur l'assiduité et la participation des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration et

de ses comités. Les rémunérations attribuées au titre de l'exercice désigné ou versées au cours dudit exercice par la Société (et, le cas échéant, ses filiales) aux administrateurs non dirigeants sur les deux derniers exercices sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Rémunération au titre du mandat d'administrateur et autres rémunérations versées ou attribuées par la Société (autres que le Président)	2023		2022	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
SCOR SE représentée par Carole de Rozières depuis le 12 décembre 2023 ⁽¹⁾				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	5 500 €	3 300 €	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Karine Trébaticky				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Altarea représentée par Rodrigo Clare				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	15 400 €	9 900 €	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Brigitte Gauthier-Darctet				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	22 000 €	26 400 €	26 400 €	23 100 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
Valérie Ohannessian				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	18 700 €	24 200 €	24 200 €	19 800 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
Jacques Blanchard ⁽²⁾				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	4 400 €	9 900 €	9 900 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	61 600 €	68 200 €	60 500 €	52 800 €

(1) SCOR SE était représentée par Madame Karina Lelièvre jusqu'au 12 décembre 2023.

(2) Administrateur jusqu'au 16 novembre 2022.

2.3 Proposition d'approbation des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 au Directeur Général (vote ex-post individuel)

Cette partie du présent rapport est établie en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale à tenir en 2024.

À titre liminaire, il est rappelé que le Président du Conseil d'administration jusqu'au 11 décembre 2023, Monsieur François de Varenne, n'a perçu aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales. De même, il n'a bénéficié d'aucune rémunération, ni aucun avantage susceptible d'être dû ou attribué en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M. jusqu'au 11 décembre 2023. De même, le Président du Conseil d'administration depuis

le 12 décembre 2023, Monsieur Louis Bourrousse, ne perçoit aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales. Il ne bénéficie d'aucune rémunération, ni aucun avantage susceptible d'être dû ou attribué en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M. depuis le 12 décembre 2023.

En vertu de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, il sera demandé à l'Assemblée Générale à tenir en 2024 de bien vouloir statuer sur les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 au Directeur Général (vote ex-post individuel).

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 à Monsieur François Matray, Directeur Général, conformément à la politique de rémunération du Directeur Général approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2023 dans sa douzième résolution, et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale à tenir en 2024 :

Éléments de rémunération

versés au cours
de l'exercice clos
ou attribués au titre
de l'exercice clos

Montants ou valorisation
comptable soumis au vote

Présentation

Rémunération fixe	175 000 € (montant brut versé mensuellement à parts égales en 2023)	Rémunération annuelle fixe brute de 175 000 €
Rémunération variable annuelle	70 000 € (montant versé en 2023 au titre de 2022, après approbation de l'Assemblée Générale tenue en 2023) 59 500 € (montant à verser au titre de 2023, après approbation de l'Assemblée Générale à tenir en 2024, sous réserve de son vote favorable)	Pour la rémunération variable versée en 2023 au titre de 2022, voir § 2.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2022. Les critères de performance conditionnant l'octroi de la rémunération variable annuelle au titre de 2023 sont les suivants : (i) Commercialisation des surfaces disponibles et augmentation des revenus locatifs des actifs vers l'objectif de 16 millions d'euros de loyers annualisés nets, (ii) Objectif de cash-flow opérationnel net au moins égal à 6,2 millions d'euros, (iii) Maîtrise du coût de financement avec un objectif en ligne avec le budget, (iv) Réalisation d'un objectif d'acquisition, (v) Réalisation d'un objectif de cession, et (vi) Déploiement du Plan climat adopté par le Conseil d'administration, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie. Le Conseil d'administration réuni le 7 mars 2024 a décidé d'attribuer au Directeur Général un taux d'atteinte de 85 % pour les critères (i) à (vi).
Rémunération long terme en numéraire ou en attribution gratuite d'actions et/ou de stock-options	50 592 € (valorisation comptable des actions à attribuer définitivement en 2026, sous réserve du respect des conditions décrites ci-après)	Le Conseil d'administration réuni le 4 avril 2023 a décidé l'attribution gratuite au Directeur Général de 2 040 actions valorisées 50 592 euros. Sous réserve que soit satisfaite la condition de présence, l'attribution définitive des actions gratuites et le nombre d'actions attribuées définitivement le 4 avril 2026 seront déterminés en fonction du niveau d'atteinte des critères de performance suivants : <ul style="list-style-type: none"> • à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de loyers annualisés nets au 31 décembre 2025 entre 15,5 millions d'euros (0 % de l'objectif) et 17,0 millions d'euros (100 % de l'objectif) (hors cession non réinvestie avant le 31 décembre 2025, à périmètre comparable), • à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de distribution moyenne versée Aux actionnaires au titre des exercices 2023, 2024 et 2025 entre 0 % (0 % de l'objectif) et 5,0 % (100 % de l'objectif) de l'ANR.
Rémunération exceptionnelle	-	Le Conseil d'administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au Directeur Général au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la Société. Le Conseil d'administration n'a pas mis en place de telle rémunération au titre de l'année 2023.

Éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	Le Directeur Général ne bénéficie pas de rémunération au titre de son mandat d'administrateur.
Éléments de rémunérations à raison de la cessation ou du changement de ces fonctions, des engagements de retraite et des engagements de non concurrence	Aucun montant au titre de l'exercice	<p>Le Conseil d'administration du 23 septembre 2020, a consenti, au bénéfice du Directeur Général l'engagement suivant :</p> <p>En cas de départ contraint avant le terme de son mandat, le Directeur Général se verra attribuer une indemnité de départ n'excédant pas le montant de six mois de sa rémunération annuelle fixe brute dans les conditions ci-après.</p> <p>En cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général liée à un changement de contrôle ou de stratégie du Groupe M.R.M. ou pour juste motif, sauf faute lourde, imputable au Directeur Général ou à la suite d'une performance notoirement négative de la Société (un « Départ Contraint »), le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de départ limitée à un montant de 87 500 euros, i.e. un maximum de six mois de rémunération fixe annuelle brute (l'« Indemnité ») sous réserve du respect de conditions de performance. Le versement de cette Indemnité sera soumis à la vérification préalable de la condition de performance définie ci-dessous.</p> <p>La condition de performance (la « Condition de Performance ») sera réalisée au titre d'un exercice donné si au moins deux des trois critères suivants sont vérifiés consécutivement sur les deux exercices précédents la date de départ du Directeur Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le TRI du groupe M.R.M. devra être d'au moins 5 %, • l'évolution du cours de bourse de M.R.M. sur la période de référence ne devra pas être inférieure de plus de 10 % à celle de l'indice IEIF SIC France, • le plan Climat de M.R.M. est en ligne avec la feuille de route validée par le Conseil d'administration. <p>En cas de Départ Contraint, le Conseil se réunira pour constater la réalisation ou non de la Condition de Performance. Dans le cas où le Conseil constaterait la réalisation de la Condition de Performance, l'Indemnité devra être versée au Directeur Général dans les meilleurs délais. À toutes fins utiles il est précisé qu'en cas de Départ Contraint avant l'expiration d'une période de deux ans à compter de la prise de ses fonctions de Directeur Général, la Condition de Performance sera considérée comme réalisée si l'un des critères ci-dessus est vérifié sur l'intégralité de la période qu'aura effectivement duré le mandat du Directeur Général.</p>
Valorisation comptable des avantages de toute nature	5 925 €	Le Directeur Général bénéficie d'une couverture santé (mutuelle) et prévoyance.

3. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique au sens de l'article L.22-10-11 du Code de commerce sont les suivants :

3.1 Structure du capital de la Société

Voir les paragraphes 3.2 et 3.6.3 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

3.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11

« Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix au moins. Les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ne bénéficient pas d'un droit de vote double.

Au cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

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

3.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12

Voir le paragraphe 3.2.11 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

3.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

3.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

3.6 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

À la connaissance de la Société, un pacte d'actionnaires non concertant relatif à la Société d'une durée initiale de dix ans, a été conclu entre Altarea et SCOR SE (le « Pacte ») aux termes duquel :

- Altarea peut proposer la désignation d'un administrateur au Conseil d'administration de la Société tant qu'elle détient au moins 15 % de son capital social (ce seuil pouvant être réduit jusqu'à 12 % dans certaines conditions) ; étant précisé par ailleurs que ce membre ne dispose d'aucun droit de veto contractuel et siège au Comité d'investissement du Conseil ;
- Altarea est tenue (sous certaines exceptions) à un engagement d'inaliénabilité d'une durée de 18 mois sur l'intégralité de sa participation soit jusqu'au 16 mai 2024 inclus ;
- SCOR SE peut proposer la désignation de trois administrateurs parmi lesquels figurera le Président du Conseil d'administration (chacun d'Altarea et SCOR SE s'engageant à voter en faveur du candidat proposé par l'autre partie).

Au titre du Pacte, Altarea et SCOR SE n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

3.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des Statuts de la Société

S'agissant des règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration, se reporter aux paragraphes 1.2 « Règles de composition du Conseil d'administration » et 3.6 « Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote » du présent rapport.

Les règles applicables à la modification des Statuts de la Société sont les règles légales.

3.8 Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

À ce jour, le Conseil d'administration de la Société ne dispose d'aucune délégation lui permettant d'émettre des actions, en dehors de l'autorisation d'attribuer gratuitement des actions à ses salariés et dirigeants mandataires. Voir le paragraphe 1.16 « Délégations en matière d'augmentation de capital » du présent rapport.

L'Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023 a autorisé, dans sa quinzième résolution à caractère ordinaire, le Conseil d'administration, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L22-10-62 et suivants et L225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 %, du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation a mis fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023 dans sa douzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions peuvent être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées ;

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 7 juin 2023 dans sa seizième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions peuvent être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 50 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions Aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 16 028 450 euros.

3.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il est précisé que les contrats de crédit conclus auprès d'établissements financiers par les filiales de M.R.M. contiennent une clause de remboursement obligatoire anticipé en cas de changement de contrôle de la Société.

3.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

4.2 Opérations avec les apparentés

4.2.1 Conventions réglementées

Les conventions réglementées sont présentées dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 4.1 intitulée « Rapport sur le gouvernement d'entreprise » au paragraphe 1.20 « Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-40-1 du Code de commerce – Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales ».

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 4.3 intitulée « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ».

4.2.2 Autres conventions avec des parties liées

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de contrat de service liant les membres du Conseil d'administration ou de la Direction Générale à la Société ou à l'une de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages.

4.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société M.R.M,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense et Paris, le 19 avril 2024

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Johan Rodriguez
Associé

RSM Paris
Sébastien Martineau
Associé

4.4 Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes titulaires de la Société sont :

Mazars

61, rue Henri Regnault

92075 Paris-La Défense Cedex

Représenté par Monsieur Johan Rodriguez.

Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017.

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale à tenir dans l'année 2029 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

À l'issue d'un appel d'offres, sur recommandation du Comité d'audit et sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2017 a décidé de nommer le cabinet Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement du cabinet KPMG Audit FS I.

RSM Paris

26, rue Cambacérès

75008 Paris

Représenté par Madame Sébastien Martineau.

Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017.

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale à tenir dans l'année 2029 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

À l'issue d'un appel d'offres, sur recommandation du Comité d'audit et sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2017 a décidé de nommer le cabinet RSM Paris en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement du cabinet RSM Rhône-Alpes.

L'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2017 a constaté que les fonctions de Commissaires aux comptes suppléants du cabinet KPMG Audit FS II et de Monsieur Roland Carrier arrivaient à échéance et a décidé, conformément à la loi, de ne pas procéder à leur renouvellement ni à leur remplacement.

Les honoraires versés aux Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2023 figurent dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.7 intitulée « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 », dans la note 11.2 « Relations avec les Commissaires aux comptes » de l'annexe aux comptes.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF) – EXERCICE 2023

5.

5.1	Introduction	156	5.4	Pilier Social	185
5.2	Pilier Gouvernance	159	4.1	L'engagement interne de M.R.M.	185
2.1	Modèle d'affaires et stratégie ESG	159	4.2	Un engagement social et local fort	185
2.2	Gouvernance de M.R.M.	161	4.3	Contribuer au dynamisme économique local	186
2.3	Périmètre ESG	162	5.5	Annexes	189
2.4	Gestion des risques ESG	163	5.1	Graphiques	189
5.3	Pilier Environnemental	174	5.2	Tableau plan d'action	191
3.1	Stratégie bas-carbone et sobriété énergétique	174	5.3	Bilan d'émissions de gaz à effet des consommations énergétiques du siège	195
3.2	Réduction des consommations énergétiques et décret tertiaire	175	5.4	Méthodologie de reporting	195
3.3	Décarbonation du patrimoine immobilier de la société	177	5.5	Table de concordance EPRA	200
3.4	Acquérir des actifs performants environnementalement	182	5.6	Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur la Déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	202
3.5	Émissions de gaz à effet de serre des consommations énergétiques du siège	182			
3.6	Stratégie Biodiversité	183			
3.7	Récapitulatif des indicateurs environnementaux	184			

5.1 Introduction

« Dans le prolongement de son engagement pris l'année passée et de sa première Déclaration de performance extra-financière (DPEF), M.R.M. conforte sa trajectoire comme le montre cette deuxième déclaration. Ses premiers résultats et réalisations sont conformes aux engagements pris. Nous pouvons souligner, entre autres, les travaux de décarbonation du site de Carré Vélizy ainsi que les baisses de consommations énergétiques sur l'intégralité du patrimoine. Nous poursuivons nos efforts et nos investissements en 2024. »

Valérie Ohannessian,

administratrice indépendante et Présidente du Comité RSE du Conseil d'administration de M.R.M.

► LES 3 PILIERS DE LA DÉMARCHE RSE DE M.R.M.

Gouvernance

- Le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques de la Société et veille à leur bonne mise en œuvre
- Pour ce qui concerne les enjeux extra-financiers, il s'appuie sur les travaux de son Comité RSE
- La Direction Générale met en place et coordonne les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs

Environnement

- L'approche se fonde sur une trajectoire volontariste de réduction des consommations d'énergie et de décarbonation du mix énergétique du patrimoine
- Un programme d'investissements dédié à l'amélioration de la performance énergétique est prêt à être engagé
- Les locataires sont associés aux enjeux environnementaux à travers la signature de baux verts

Social et sociétal

- L'engagement des collaborateurs repose sur un principe d'égalité des chances et sur la reconnaissance du travail accompli
- La responsabilité de M.R.M. envers les territoires est basée sur un fort ancrage local en cohérence avec son positionnement de foncière de commerce de proximité

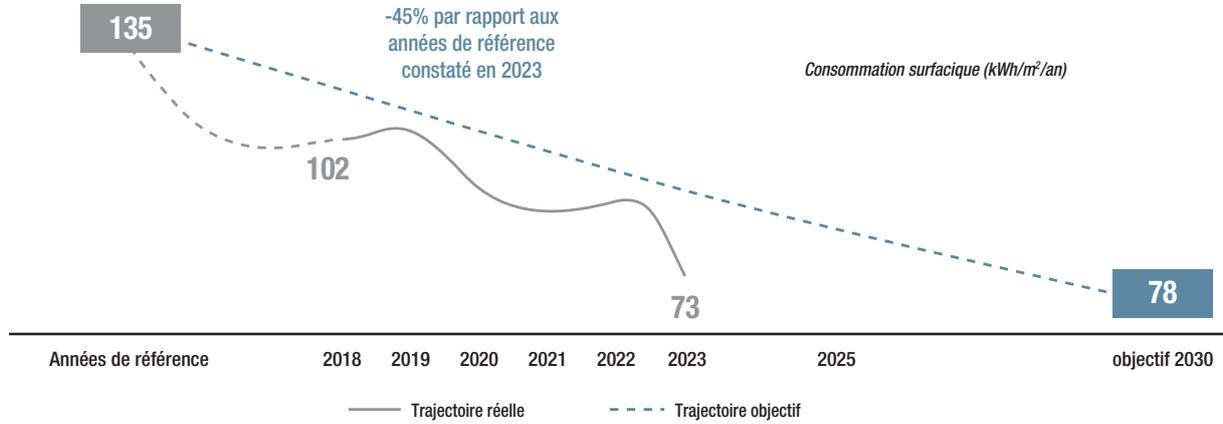
Question à François Matray, Directeur Général de M.R.M.

Alors que vous publiez pour la deuxième année vos données extra-financières sur une base volontariste, quelle est la dynamique de M.R.M. sur les sujets ESG ?

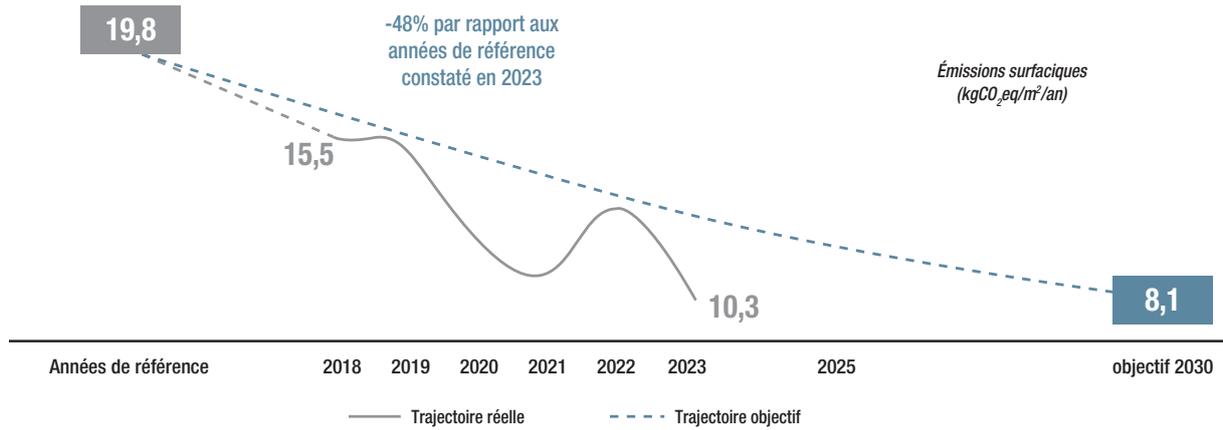
François Matray : « L'approche ESG de notre activité s'est déployée depuis 2015 et s'est concrétisée à partir de 2020 avec l'adoption d'un Plan Climat, dont la publication des premières réussites figure la dans notre première DPEF, en 2023. Nous renouvelons et pérennisons cet exercice cette année, pour faire preuve de transparence sur nos actions environnementales et sociales auprès de nos parties prenantes. En 2024, nous conservons notre priorité pour les sujets de décarbonation et de limitation du réchauffement climatique, qui demeurent les problématiques pour lesquelles l'ambition doit être la plus forte. Des avancées marquantes ont été obtenues au cours des dernières années sur le patrimoine de M.R.M., et le présent rapport prouve l'impact positif que des sociétés immobilières comme M.R.M. peuvent avoir grâce à une stratégie déterminée de rénovation. »

► INDICATEURS CLÉS DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

OBJECTIF DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE SURFACIQUE DE 40 % EN 2030



OBJECTIF DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES SURFACIQUES SELON UNE TRAJECTOIRE ALIGNÉE À UN SCÉNARIO DE +1,5° À L'HORIZON 2030 (SEUIL GREEM)



(1) Le Décret Tertiaire et le seuil CRREM s'appliquent par immeuble par rapport à une année de référence définie au cas par cas

(2) Hors parking

Sobriété énergétique - 45 %	Décarbonation - 48 %
Réduction des consommations d'énergie finale ⁽¹⁾ surfaciques des actifs ⁽²⁾ par rapport aux références historiques	Réduction des émissions de GES surfaciques des actifs ⁽²⁾ par rapport aux références historiques
73 kWh_{EF}/m²	10,3 kgCO₂eq/m²
Consommation énergétique des parties communes ⁽³⁾ du patrimoine en 2023	Émissions de GES des parties communes du patrimoine ⁽³⁾
112 %	8,1 kgCO₂eq/m²
de la trajectoire déjà effectués pour atteindre à l'horizon 2030 l'objectif de réduction de 40 % par rapport aux références historiques, soit 76 kWh _{EF} /m ² <i>Plus d'informations dans le chapitre 3.2.</i>	Plafond d'émissions cible à l'horizon 2030 selon la trajectoire sectorielle définie pour un réchauffement limité à + 1,5 °C (seuil CRREM) <i>Plus d'informations dans le chapitre 3.3.</i>
Engagement des locataires 100 %	
des nouveaux baux signés comportent une annexe environnementale	

(1) Énergie consommée par le bâtiment, pour répondre à ses usages (notée EF).

(2) Sites avec consommations communes et réparties, (8/10 actifs).

(3) Sites avec consommations communes et réparties (8/10 actifs), parking exclus.

5.2 Pilier Gouvernance

2.1 Modèle d'affaires et stratégie ESG

2.1.1 Initialisation de la démarche ESG

Face à la crise climatique et dans un contexte social complexe, anticiper les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») devient une source de différenciation et un levier de performance clé pour les entreprises. C'est aussi une nécessité alors que se renforcent progressivement les réglementations en matière d'ESG et que ces sujets prennent une importance croissante au sein de la communauté des investisseurs, soucieux d'atténuer leur impact environnemental mais aussi de minimiser les risques de leurs investissements.

Déterminé à participer activement à la transition écologique du secteur immobilier ⁽¹⁾, qui compte parmi les plus gros émetteurs de gaz à effet de serre, M.R.M. a formalisé une stratégie ESG structurée, transparente et évolutive. Son objectif : s'emparer des différentes problématiques de façon pragmatique, c'est-à-dire en les priorisant et en y répondant par le biais d'actions concrètes et mesurables, et en élargissant progressivement leur périmètre, à mesure que l'entité progresse. Avec volontarisme et en tenant compte du contexte climatique, des attentes du marché et de la réglementation émergente, M.R.M. a fait le choix de donner la priorité aux enjeux de l'énergie et du carbone, puis, dans un deuxième temps, celui de la biodiversité et de l'ancrage territorial.

Depuis l'exercice précédent, les orientations et le contenu de la ligne de conduite ESG n'ont pas changé. Les items prioritaires, et en premier lieu la maîtrise de l'énergie, sont maintenus et constituent le cœur de sa stratégie. La thématique de la décarbonation s'est aussi précisée, intrinsèquement liée au sujet des consommations énergétiques dont elle est issue. Bien qu'apparaissant paradoxal, ce sens de causalité de l'énergie vers le carbone est logique pour une foncière comme M.R.M. : sur leur cycle de vie, les actifs immobiliers génèrent la quasi-totalité de leurs émissions de gaz à effet de serre à deux stades bien précis : lors de la construction d'une part, et par le biais des consommations énergétiques d'autre part, sur sa période d'exploitation. Or, l'activité de M.R.M. étant centrée sur l'exploitation d'actifs, sa stratégie s'articule autour des émissions liées aux consommations énergétiques en exploitation. La Société prévoit et effectue toutefois ponctuellement des opérations de travaux (rénovations, extensions). L'analyse carbone et environnementale de ces projets se fait au cas par cas, dans le cadre de leur pilotage opérationnel avec pour objectif la minimisation des impacts ESG.

Cette seconde Déclaration de Performance Extra-Financière (« DPEF ») s'inscrit dans la continuité de la première pour incarner l'ambition stricte de M.R.M. de se placer dans une trajectoire cohérente avec ses objectifs de décarbonation à différentes échelles : locale, nationale et européenne ⁽²⁾. A terme, d'autres sujets, aujourd'hui pris en compte de manière indirecte par les initiatives liées à la stratégie carbone et à la biodiversité, seront traités plus frontalement. Parmi eux, citons les déchets, les ressources, la gestion de l'eau ou encore la résilience et l'adaptation face au changement climatique. Par souci de cohérence des résultats, il a été décidé de ne pas rapporter ici sur ces sujets qui ne sont pas encore formellement intégrés à la stratégie ESG de M.R.M.

2.1.2 Modèle D'affaires

Société foncière cotée qui a opté pour le statut SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) depuis le 1^{er} janvier 2008, M.R.M. détient un portefeuille d'actifs valorisé à 235,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2023, composé d'immeubles à usage de commerce répartis dans plusieurs régions de France. M.R.M. met en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs alliant rendement et appréciation en capital. Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient à ce jour 56,6 % du capital. M.R.M. est une pure foncière de commerces.

M.R.M. est une société à taille humaine. En 2023 son effectif moyen comptait cinq personnes (un dirigeant mandataire social et quatre collaborateurs). M.R.M. est une société d'investissement immobilier cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR00140085W6 – code Bloomberg : M.R.M. FP – code Reuters : M.R.M. PA).

En tant que société foncière, M.R.M. a pour objet l'acquisition, la détention, la valorisation, la location et l'arbitrage d'actifs immobiliers tertiaires, principalement de commerce. La Société détient un portefeuille comportant des biens stabilisés et des biens faisant l'objet d'un plan de valorisation. Sa croissance 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. Elle opère sur le marché de l'immobilier de commerce, qui présente des caractéristiques qui lui sont propres. Ce métier requiert une connaissance fine des marchés de l'investissement et de la location, de la réglementation et enfin de l'environnement concurrentiel.

(1) L'immobilier est responsable de 25 à 30 % des émissions de gaz à effet de serre (source ADEME)

(2) Accord de Paris (international), SNBC (national), CRREM (référentiel européen)

L'immobilier à usage de commerce, représente un segment de marché bien spécifique s'inscrivant dans un secteur économique et réglementaire particulier. Le développement du commerce et de la distribution est intimement lié au développement des villes et de leurs périphéries. Depuis de nombreuses années, les périphéries des villes se sont énormément développées, souvent au détriment des centres-villes moins faciles d'accès et plus contraints en termes d'urbanisme. Un changement s'est également opéré au niveau des commerçants : historiquement le commerce et la distribution étaient principalement le fait de commerçants indépendants, situés en centre-ville, sur des métiers de proximité. Le développement des périphéries a, au contraire, été réalisé par des chaînes de magasins, nationales ou internationales, centralisées. Aujourd'hui, ces deux modèles, succursales et franchises, ne s'opposent plus et se retrouvent aussi bien en centre-ville qu'en périphérie, les deux étant complémentaires. Dans le même temps, l'e-commerce connaît un fort développement et représente un canal de distribution incontournable dans tous les secteurs de consommation (prêt-à-porter, voyages, produits électroniques et culturel...). Le commerce alimentaire conserve néanmoins une place importante dans la distribution française, eu égard aux comportements spécifiques du consommateur dans ce secteur, même si ce segment est également en plein bouleversement, avec le retour de la proximité au détriment des hypermarchés, moins en phase avec les aspirations écologiques des Français. C'est pourquoi ces enseignes, aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'Hexagone, opèrent un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandise de plus petite taille, tout en restant opportunistes sur les conditions d'entrée, compte tenu du contexte économique peu favorable.

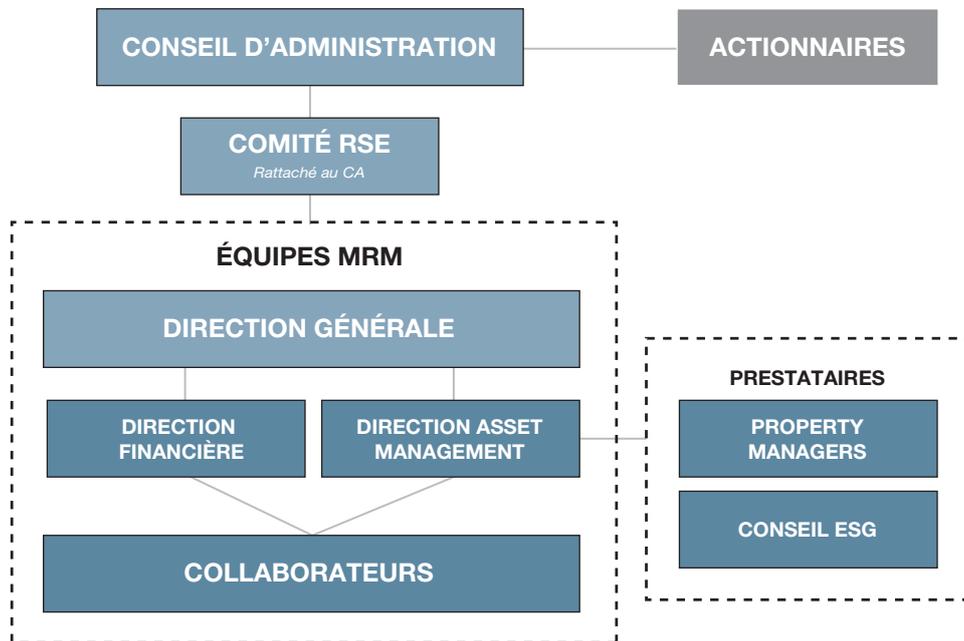
L'environnement concurrentiel de la Société se caractérise par la domination de grandes sociétés foncières cotées d'envergure nationale ou internationale, spécialisées en immobilier de commerce, telles qu'Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Mercialis ou Altea, au côté desquelles on trouve de nombreux autres opérateurs tels que les foncières liées aux groupes

d'hypermarchés (telles que Carmila, Mercialis, Nhood / Ceetrus), les foncières patrimoniales, les foncières spécialisées de petite et moyenne taille, les fonds d'investissement et autres véhicules dédiés.

La stratégie de la société consiste à renforcer l'attractivité de ses actifs et à capter leur potentiel d'accroissement de valeur en les rénovant et remettant à niveau leurs prestations aux meilleurs standards du marché, en réalignant leurs revenus locatifs sur les niveaux de marché, mais aussi en mettant en œuvre des projets d'extension lorsqu'applicables. Les actifs de commerce du Groupe sont aussi bien situés en région parisienne qu'en régions. La typologie des actifs est diversifiée : galeries, centres commerciaux, boutiques en pied d'immeuble, bâtiments commerciaux indépendants de périphérie et parcs d'activités commerciales. La grande majorité des locataires sont des enseignes nationales et internationales. Il est à noter que les opérations de construction et rénovation de la Société sont marginales en comparaison avec l'activité principale d'exploitation. À titre d'illustration, l'extension de site réalisée sur Ecole Valentin représente moins de 4 % du patrimoine total (en surface).

En tant que propriétaire d'actifs commerciaux, M.R.M. est consciente de la diversité de ses parties prenantes. Elle structure de ce fait une stratégie 360° afin d'adresser avec pertinence les besoins de ces différentes typologies d'acteurs. Du point de vue interne, la Société déploie une politique RH à destination de ses collaborateurs en tenant compte de leurs besoins et intérêts. M.R.M. porte et promeut des valeurs d'inclusivité, visant l'épanouissement de son personnel sur les plans professionnel et humain. Sur le plan externe, lié plus directement à la gestion opérationnelle de ses actifs, la Société s'inscrit dans une démarche d'ancrage territorial en participant au développement de l'activité économique et des acteurs des territoires où la Société est implantée. L'objectif est de satisfaire les utilisateurs, intermédiaires et finaux, de son patrimoine. Cela implique de porter attention, à tous les niveaux de sa chaîne de valeur, au bien-être et la santé de ses partenaires professionnels et de ses locataires dans la perspective de mener une transition commune durable.

2.2 Gouvernance de M.R.M.



Pour plus de détails sur cette section, il est possible de se référer à la partie Gouvernement d'entreprise du Document d'Enregistrement Universel.

2.2.1 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, comme le veut la loi française, détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il contrôle la gestion de la Direction. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la

bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède, en outre, aux vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

2.2.2 Comité de responsabilité sociale et environnementale

Le rôle du Comité RSE est de piloter et de coordonner la démarche ESG de M.R.M. ainsi que la gestion de la performance extra-financière du patrimoine. Ses principales missions sont les suivantes :

- s'assurer de la prise en compte continue des sujets Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie de la Société ;
- superviser l'établissement des engagements et des objectifs ESG, notamment par la validation du plan d'actions et des indicateurs de performance associés ;
- assurer le suivi et l'évaluation continue des résultats et impacts du plan d'actions au travers des indicateurs et au regard des objectifs établis ;
- revoir l'ensemble des documents de *reporting* et de communication relatifs à la politique ESG de la Société et permettant de rendre compte de l'état d'avancement et de l'atteinte des objectifs fixés ;
- examiner les risques et opportunités ESG vis-à-vis des activités de la Société ;
- assurer l'évolution des objectifs ESG de la Société dans une démarche cohérente d'amélioration continue ;
- sur proposition de la Direction Générale, proposer des objectifs en termes de mixité des instances dirigeantes avec un plan d'action et un horizon de temps pour y parvenir.

Exemples de thématiques entrant dans son champ d'action

- Le suivi de mise en conformité avec le décret tertiaire
- La revue de la stratégie d'ancrage territorial
- La réflexion sur les critères ESG à retenir en vue de l'acquisition d'un actif

2.3 Périmètre ESG

M.R.M. choisit d'effectuer le *reporting* pour sa DPEF sur un périmètre ESG incluant tous les actifs sur lesquels la foncière peut avoir un impact organisationnel ou technique et possédés par la foncière sur plus de la moitié de l'année civile écoulée. Le portefeuille de jardineries détenu par M.R.M. mais sur lesquels la foncière n'a pas de levier d'action (énergie, technique, etc.) est donc exclu du périmètre ESG.

- La revue de la section ESG du rapport de gestion
- L'étude d'opportunité de labellisation du patrimoine
- L'étude de cas sur l'impact de l'activité et des sites sur la biodiversité

Son fonctionnement

Le Comité ESG émet des avis consultatifs ainsi que des recommandations stratégiques. Il se réunit au moins 2 fois par an. En 2023, il s'est réuni 3 fois. Ses avis et recommandations sont adoptés à la majorité simple et sont remontés au Conseil d'administration.

Pour plus d'informations sur le fonctionnement du comité de responsabilité sociale et environnementale, se référer au chapitre Gouvernement d'entreprise du Document d'Enregistrement Universel.

2.2.3 Direction Générale

La Direction Générale valide et supervise la stratégie ESG de la Société. Elle coordonne la direction de l'*asset management* et la direction administrative et financière, s'assure de la mise en œuvre et veille à la bonne atteinte des objectifs à court, moyen et long terme.

2.2.4 Direction de l'Asset Management

La direction de l'*asset management* est chargée de la gestion opérationnelle du patrimoine immobilier, et donc du déploiement opérationnel et de la remontée des données concernant les différents chantiers de la stratégie ESG.

2.2.5 Direction Financière

La Direction Financière s'assure de la revue des données traitées et fiabilisées par le prestataire extérieur et est chargée de leur publication dans les documents officiels et légaux de la Société.

Les deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis par M.R.M. à l'automne 2022 sont intégrés, à partir de l'exercice 2023, dans le cadre de la présente DPEF, au périmètre de *reporting*.

Le périmètre ESG couvre donc, en 2023, 10 actifs sous gestion.

Selon les indicateurs, tous les sites ne sont pas concernés par le *reporting*. Ainsi, des périmètres thématiques principaux sont utilisés dans ce document :

- le périmètre **énergie-carbone**, comprenant tous les sites avec des consommations d'énergie communes et réparties ⁽¹⁾ (8 actifs sur 10) ; (à l'exclusion de Reims et d'Allonnes) ;
- le périmètre **biodiversité et adaptation au changement climatique**, égaux au périmètre ESG (10 actifs sur 10) ;
- les périmètres **impact territorial, impact social positif, santé & sécurité et engagement des parties prenantes**, comprenant tous les sites multi-locataires (9 actifs sur 10). (A l'exclusion de Reims, excepté pour l'indicateur « Part d'actifs couverts par des mandats contenant une clause ESG » du périmètre « Engagement des parties prenantes » ⁽²⁾ qui inclut Reims) ;
- le périmètre des actifs ayant fait l'objet d'une **due diligence ESG**, qui ne comprend que les actifs en phase d'acquisition qui ont intégré le portefeuille de la Société au cours de l'année écoulée. Ce périmètre, en 2023, est vide d'actifs concernés, aucune acquisition n'ayant eu lieu.

Ces différents périmètres sont liés aux spécificités respectives des actifs qui peuvent entraîner l'exclusion lorsque les thèmes ESG traités ne leur sont pas applicables. Les sites de Reims et ceux du portefeuille de jardinerie ne sont pas inclus dans les périmètres *Énergie-Carbone* et *Ancrage Territorial* car ils ne présentent aucun levier d'action à la portée de M.R.M. En effet, la société ne peut agir sur les actifs dont elle n'a pas la responsabilité, ce qui est le cas lorsque le site est occupé en monolocalisation, et ne dispose donc d'aucune partie commune. Dans une telle situation, le locataire est le seul décideur des actions à déployer localement. Toutefois, la Société tend à adopter une posture proactive et encourage

malgré tout la mise en place d'actions ESG sur les sites dont elle n'est pas gestionnaire. C'est ainsi que le monolocataire de Reims a accepté la réalisation d'un audit biodiversité, par exemple, et a ainsi rejoint le périmètre *Biodiversité*. L'objectif à court et moyen termes n'est autre que d'optimiser la montée en compétence de la Société sur ces sujets et d'inciter ses parties prenantes (notamment les Locataires) à collaborer, dans la perspective de démultiplier l'impact des politiques mises en œuvre.

Les périmètres de *reporting* pour les différents indicateurs sont précisés en notes de bas de page dans le document et font l'objet d'une présentation détaillée dans le protocole de *reporting* disponible en annexe. Sauf mention contraire dans le document, les consommations et émissions annoncées sont les *consommations des parties communes* et les *consommations réparties*, c'est-à-dire celles gérées directement par le bailleur.

De plus, avec l'intégration aux périmètres de *reporting* des deux sites de Flins et Ollioules, les périmètres présentés ci-dessus sont des périmètres dits *courants*, utilisés par défaut. Ces périmètres *courants* pourront être substitués ponctuellement par des périmètres *constants*, qui sont l'intersection des périmètres des exercices 2022 et 2023, soit le périmètre *courant* moins les deux sites ajoutés en 2023. L'utilisation de ces périmètres *constants* sera systématiquement précisée.

Concernant la temporalité, pour permettre le traitement des données en vue de cette publication, la période de *reporting* choisie pour les données énergétiques et carbone du patrimoine débute au mois d'octobre 2022 jusqu'à septembre 2023.

Les autres données sont évaluées sur la période de janvier à décembre 2023.

2.4 Gestion des risques ESG

La Société procède chaque année à une analyse de risques auxquels elle est exposée et qui sont susceptibles de dégrader son activité ou sa situation financière. Le processus ici se focalise sur l'analyse des risques extra-financiers.

2.4.1 Analyse des risques ESG

L'analyse de risques de M.R.M. suit une méthodologie en trois étapes :

1. **Recensement** : l'analyse des risques repose sur le recensement de risques ESG liés au secteur de l'exploitation immobilière. Ces risques sont associés à des catégories s'appuyant sur les définitions de la TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosure*), les travaux publiés par la TCFD ont également servi à définir les échelles de cotation des risques, en l'occurrence leurs probabilité et niveau d'impact. L'univers de risques, en plus de la TCFD, s'appuie sur des données clé du marché (études de l'Observatoire de l'immobilier durable, *benchmarks* de concurrents directs) ;

(1) Les consommations énergétiques dites communes sont les consommations à destination des parties communes des actifs, les consommations énergétiques dites réparties sont celles gérées par le bailleur et à destination des locaux privatifs (chauffage ou refroidissement centralisé, par exemple).

(2) La TCFD a été créée en 2015 par le FSB, « Financial Stability Board » afin d'émettre des recommandations en matière de reporting financier et extra-financier. Celles-ci sont à destination des entreprises, en vue d'aider les investisseurs à identifier, quantifier et adresser un ensemble de risques relatifs au changement climatique.

2. **Priorisation** : une fois l'ensemble des risques identifiés, un travail de priorisation est réalisé. Celui-ci repose sur l'estimation du niveau de probabilité d'occurrence des risques en question, mise en regard avec le niveau d'impact potentiel que le risque peut générer sur l'activité et/ou la situation financière. La multiplication des scores obtenus (probabilité x impact) permet de générer un niveau de priorité brut respectif à chaque risque ;

C'est sur la base des résultats de priorité brute que sont sélectionnés les risques phares, c'est-à-dire ceux présentant les plus forts enjeux pour la Société d'un point de vue sectoriel. Ces risques prioritaires sont ensuite placés au cœur de la stratégie de gestion des risques afin d'être traités à hauteur de leur niveau de criticité.

3. **Plan d'action** : face à chaque risque sont détaillées des actions de prévention et/ou d'atténuation que la Société met d'ores et déjà en œuvre. Cela permet de réduire les niveaux de probabilité et d'impact des risques considérés pour établir un niveau de priorité nette. (Cf. Annexe 5.2).

M.R.M. a mené son analyse de risques en s'appuyant sur les compétences du cabinet de conseil qui l'accompagne dans le déploiement de sa stratégie ESG. La méthodologie a ici été structurée par le prestataire, la Société a ensuite apporté les données relatives à l'activité afin d'estimer son exposition aux risques considérés.

Cette méthodologie a permis de recenser 25 risques ESG :

- 13 risques environnementaux France (E) ;
- 7 risques sociaux (S) ;
- 5 risques de gouvernance (G).

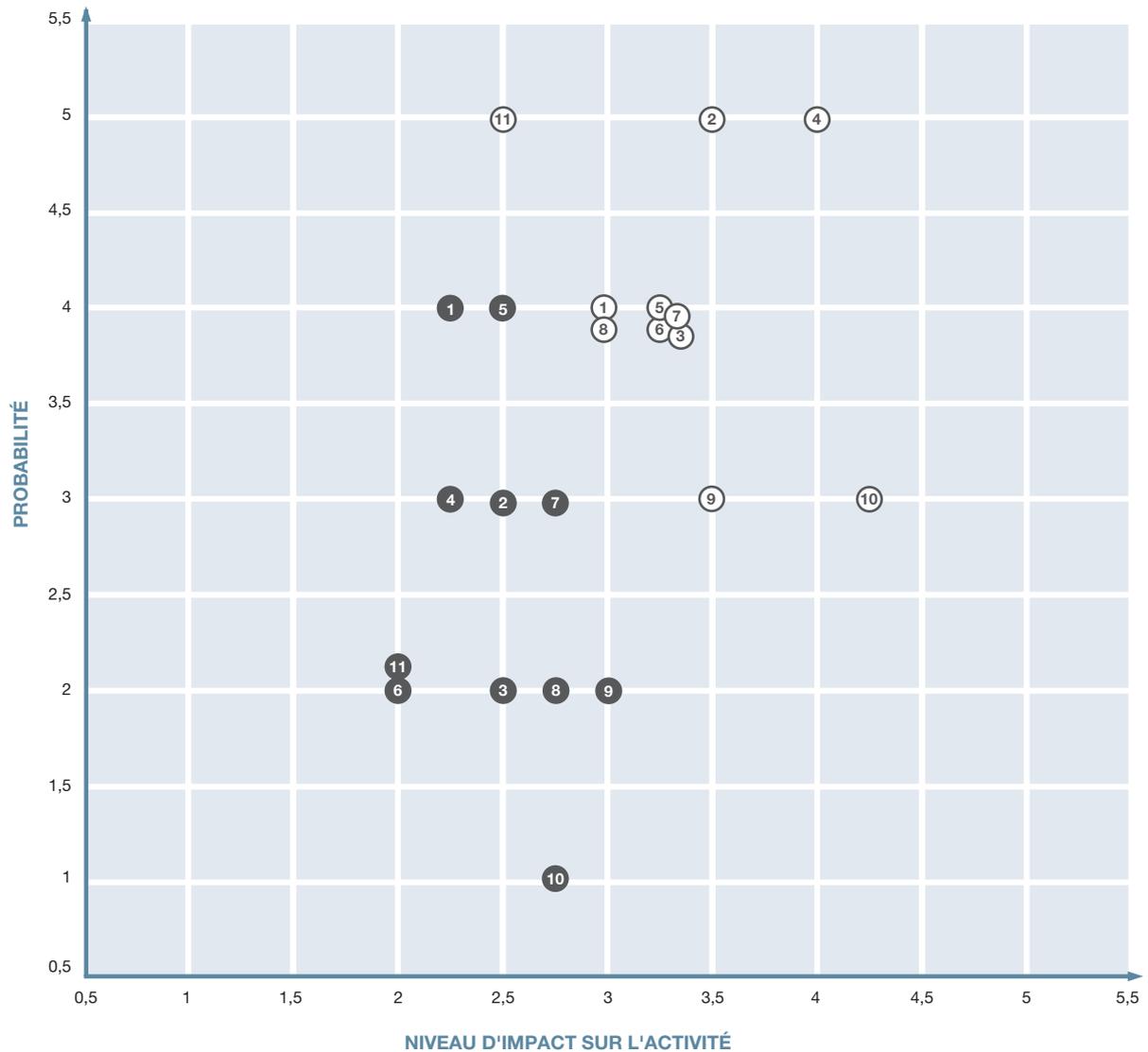
Parmi eux ont été identifiés comme risques prioritaires (matériels), les 11 items dont les scores bruts sont les plus élevés. Ces derniers sont présentés par ordre de priorité décroissante dans le tableau à suivre :

#	Risque	Thématique	Détail	Correspondance avec les risques génériques Dans le chapitre Gouvernement d'entreprise
E1	Obligation de réduction des consommations des bâtiments	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de la réglementation à l'échelle FR et EU (Dispositif eco-energie tertiaire) • Risque d'interdiction à la location en cas de manquement (Refonte DPE) 	N° 3 Durcissement de la réglementation en matière de performance énergétique et environnementale des bâtiments, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique
E2	Augmentation du prix des énergies fossiles	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Raréfaction des ressources et aux enjeux climatiques et géopolitiques 	
E3	Reporting énergétique comme critère environnemental prioritaire	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Exigence importante des certifications, labels, et <i>benchmarks</i> de place • Pratique prioritaire retranscrite dans la réglementation (elle-même en plein essor) : DPEF, future CSRD, SFDR, Taxinomie 	
E4	Contraintes réglementaires carbone	Carbone	Réglementations : <ul style="list-style-type: none"> • sur les techniques de construction et rénovation (seuils carbone définis par la RE2020) ; • sur les fluides frigorigènes (F-gaz). 	

#	Risque	Thématique	Détail	Correspondance avec les risques génériques Dans le chapitre Gouvernement d'entreprise
G1	Crédibilité de l'entité dégradée	Parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> Liée à une image polluante/ non-respectueuse de l'environnement 	N° 4 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie
E5	Décote verte	Carbone	<ul style="list-style-type: none"> Dégradation de la valeur des actifs et du patrimoine dû fait d'une mauvaise performance ESG et de la sensibilité accrue des acteurs économiques aux externalités négatives sur le plan environnemental 	
S1	Danger pour la santé et la sécurité des locataires	Santé et sécurité des locataires	<ul style="list-style-type: none"> Dû au non-respect de la réglementation, possibilité d'une attaque terroriste, d'un incendie, d'une mauvaise qualité de l'air et de l'environnement des occupants, etc. Cet item est exacerbé par les risques grandissants comme des pandémies ou les aléas climatiques 	N° 2 Pandémie
E6	Réglementations en faveur de la biodiversité	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Du fait du durcissement de la règlementation : <ul style="list-style-type: none"> - objectif de zéro artificialisation nette (loi Z N), - obligation de végétalisation (Loi climat et résilience). 	N° 3 Durcissement de la réglementation en matière de performance énergétique et environnementale des bâtiments, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique
E7	Réputation et attractivité locataire	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Dû à la non prise en compte des enjeux de biodiversité et la génération de nuisances Risque indirect d'aggravation de l'inadaptation des bâtiments causant un inconfort accru des potentiels occupants 	N° 4 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés n'intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie
E8	Risques climatiques	Changement climatique et Adaptation	<ul style="list-style-type: none"> Occurrence d'aléas climatiques plus fréquents et plus intenses : vagues de chaleur, inondations, sécheresse, retrait-gonflement des argiles Risque élevé de dégradation directe des actifs (physique, financière) impactant le confort des occupants 	N° 5 Changement climatique
S2	Mécontentement des locataires	Confort & bien-être des locataires	<ul style="list-style-type: none"> Du fait de l'inconfort ou de la qualité dégradée des actifs Du fait de mauvaises relations avec les parties prenantes (pour divers motifs) : propriétaires, property management, prestataires de maintenance, etc. 	N° 4 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés n'intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie

N.B. : Les actions d'atténuation mises en œuvre par la Société au regard de ces risques bruts sont exposées en Annexe (p. 189).

► CARTOGRAPHIE DES RISQUES



○ Risque Brut

- 1 Changement climatique et Adaptation
- 2 Énergie ⁽¹⁾
- 3 Énergie ⁽²⁾
- 4 Énergie ⁽³⁾
- 5 Carbone ⁽¹⁾
- 6 Parties prenantes
- 7 Carbone ⁽³⁾
- 8 Biodiversité ⁽¹⁾
- 9 Confort & bien-être des locataires
- 10 Santé et sécurité des locataires
- 11 Biodiversité ⁽²⁾

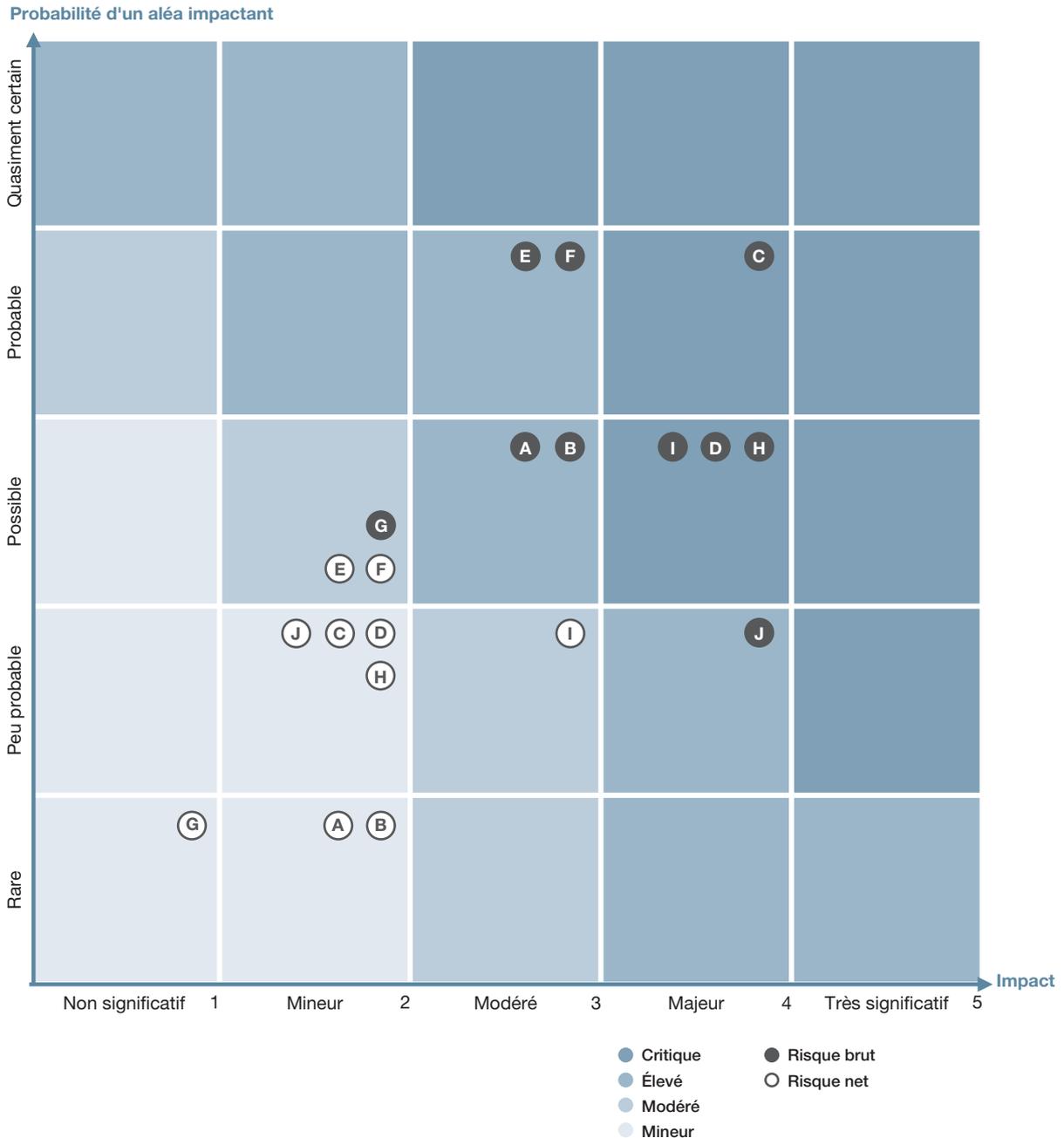
● Risque Net

- 1 Changement climatique et Adaptation
- 2 Énergie ⁽¹⁾
- 3 Énergie ⁽²⁾
- 4 Carbone
- 5 Carbone ⁽¹⁾
- 6 Carbone
- 7 Parties prenantes
- 8 Biodiversité ⁽¹⁾
- 9 Confort & bien-être des locataires
- 10 Santé et sécurité des locataires
- 11 Biodiversité ⁽²⁾

En complément de cette analyse des risques à l'échelle de l'entité, une analyse des risques physiques a été menée pour les actifs individuels. Cette démarche couvre 100 % des actifs du portefeuille.

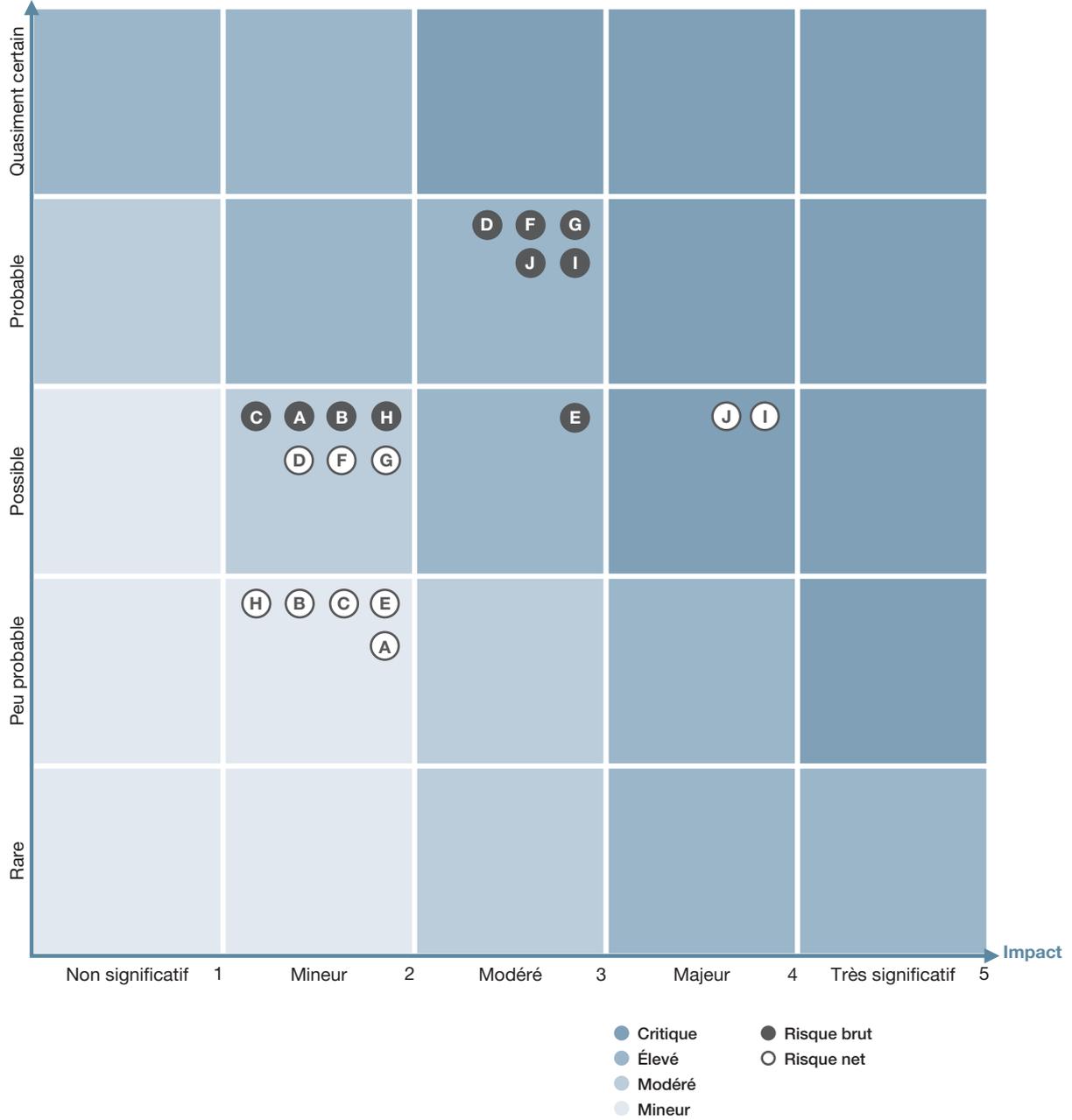
Pour différents aléas climatiques (ici en particulier les vagues de chaleur et inondations), le niveau de risque a été déterminé grâce à l'outil Bat-ADAPT, devenu depuis R4RE, proposé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, permettant de mesurer l'impact néfaste potentiel de ces aléas sur les actifs immobiliers.

► VAGUES DE CHALEUR



► INONDATION

Probabilité d'un aléa impactant



Un certain nombre de thématiques ESG sont obligatoires dans le cadre de la publication d'une DPEF. En tant qu'entreprise financière opérant sur le secteur de l'immobilier, et à l'issue de l'analyse des risques menée, les thématiques requises ne sont pas toutes identifiées comme risques majeurs pour la société. Elles ne sont donc pas toutes prises en compte dans la stratégie ESG. Les thématiques en question sont listées ci-dessous :

- les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- les engagements sociétaux en faveur de l'économie circulaire ;
- les mesures prises en faveur des personnes handicapées ;
- les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre la précarité alimentaire ;
- les engagements sociétaux en faveur du respect du bien-être animal ;
- les engagements sociétaux en faveur d'une alimentation responsable, équitable et durable ;
- les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives ;
- les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves.

2.4.2 Analyse de matérialité & relations parties prenantes

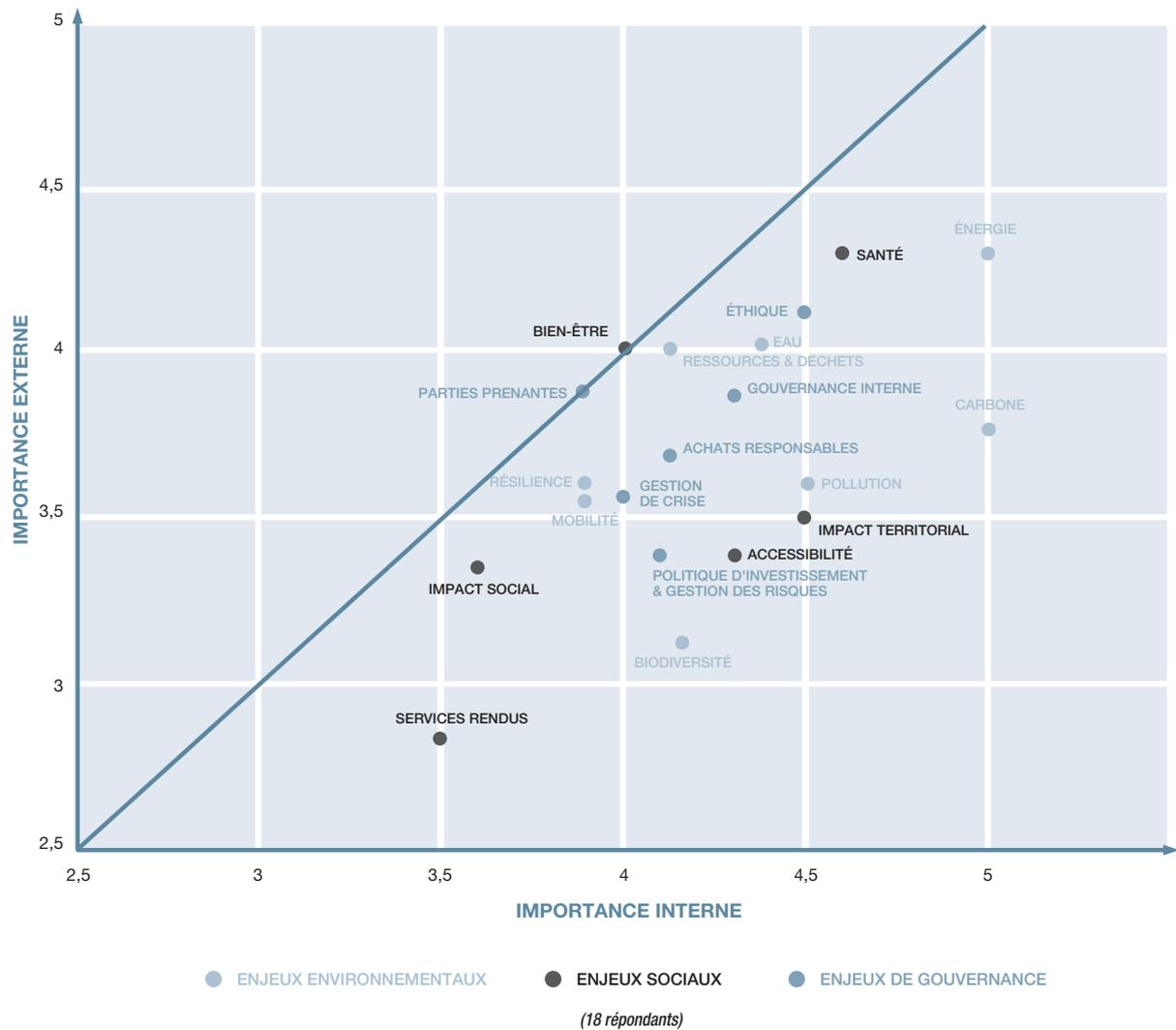
La stratégie ESG de M.R.M. implique un lien étroit avec ses parties prenantes tout au long de sa chaîne de valeur. L'objectif est d'être à l'écoute des besoins des différents acteurs et de faire converger les intérêts et ambitions respectifs de chacun. La matrice de matérialité permet de classer les enjeux ESG prioritaires pour l'activité au regard des ambitions de l'entreprise et des attentes de ses parties prenantes.

Pour l'établir, il est nécessaire, dans un premier temps, d'identifier les enjeux prioritaires à cibler selon les perceptions des parties prenantes. L'année passée, un questionnaire de matérialité a été envoyé afin de prioriser les enjeux ESG de l'entreprise selon les attentes et perceptions des parties prenantes à la fois internes (collaborateurs dont dirigeants) et externes (partenaires, clients, administrateurs, property managers, investisseurs, etc.). Celui-ci explore les aspects propres au domaine d'activité et à la raison d'être de l'entreprise mais aussi les aspects relatifs à l'organisation interne de la structure.

Les réponses à ce questionnaire initialement transmis en 2022 ont été à nouveau utilisées, et le formulaire a été envoyé en 2023 à de nouvelles parties prenantes identifiées. De plus, les répondants de l'année précédente, ayant quitté le périmètre de l'activité de M.R.M, ont été exclus de l'analyse et les parties prenantes l'ayant rejoint ont été invitées à y répondre. Ainsi, 3 répondants ont été retirés, et 5 ont été ajoutés.

Identifiés et hiérarchisés au sein de la matrice de matérialité, ces enjeux servent ensuite de support d'aide à la décision pour l'entreprise et permettent d'élaborer ou de réorienter une stratégie ESG au plus près des attentes de l'ensemble des parties prenantes de la Société. Associées au processus, les parties prenantes s'impliquent par ailleurs plus facilement dans une démarche qui nécessite l'investissement de tous. Combinée à l'analyse de risques, le questionnaire de matérialité permet une priorisation solide des enjeux à aborder à court, moyen et long terme.

Le niveau de connaissance retranscrit dans le questionnaire révèle enfin le niveau « d'ancrage » des enjeux ESG au sein de l'entreprise et permet d'évaluer les progrès des ambitions exprimées jusqu'alors.



On observe une corrélation positive, c'est-à-dire une **convergence globale entre les intérêts des parties prenantes internes et externes**. Les enjeux Environnementaux et Sociaux sont relativement dispersés selon les sujets qu'ils concernent. On distingue notamment les intérêts à l'échelle des actifs, nettement prioritaires, et ceux à l'échelle plus large du territoire qui interviennent dans un second lieu. Les enjeux de Gouvernance, souvent moins tangibles et indirectement traités par le biais de la formalisation sur le plan stratégique, se situent plutôt à un niveau intermédiaire par rapport aux autres thématiques

environnementales et sociales. Les notes sont dans l'ensemble élevées, aucun item ne se trouve en dessous de la moyenne (2,5/5), ce qui indique que les parties prenantes prêtent attention et/ou sont déjà sensibilisées aux enjeux ESG.

Il apparaît que l'analyse de matérialité et l'analyse de risques convergent, témoignant de la pertinence des risques retenus à l'issue de la cartographie réalisée. Ces résultats, démontrent l'alignement des préoccupations, et viennent donc confirmer et renforcer l'orientation stratégique initiée.

2.4.3 Tableau récapitulatif des indicateurs de Gouvernance

Catégorie	Indicateur	Unité de mesure	Résultats 2022	Résultats 2023 ⁽¹⁾
Égalité Femme Homme	Diversité des sexes	Part d'employé par sexe	50 % femmes et 50 % hommes	50 % femmes et 50 % hommes
Ressources Humaines	Formation et développement des employés	Heures moyennes de formation par salarié(e) ⁽²⁾	7,5 heures	26,1 heures
		Part de salarié ayant bénéficié d'au moins une formation dans l'année	2 / 4 = 50 %	2 / 4,9 = 40,8 %
	Appréciation des performances des employés	% de l'ensemble des employés qui ont bénéficié d'un examen régulier de carrière et de leurs performances au cours de la période considérée ⁽³⁾	100 %	100 %
	Nouvelle embauche et turn over	Nombre total et taux d'embauche de nouveaux employés	0 %	50 % 3 arrivées, 1 départ
	Santé et sécurité des employés	Nombre de jours perdus par salarié(se) pour arrêt maladie ⁽⁴⁾	2 (0,9 % selon l'ancienne méthodologie)	1,22 %
Gouvernance interne	Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Qualitatif (fournit une vue d'ensemble de la structure de gouvernance de la Société et de la composition de son Conseil d'administration, ainsi que de leurs compétences en matière d'évaluation économique, environnementale et sociale)	Composition du CA au 01/11/2022 : <ul style="list-style-type: none"> • François De Varenne, Président du CA et administrateur ; • SCOR SE, administrateur, représentée par Karina Lelièvre ; • Altarea, administrateur, représentée par Rodrigo Clare ; • Karine Trébaticky, administratrice indépendante ; • Brigitte Gauthier-Darcet, administratrice indépendante ; • Valérie Ohannessian, administratrice indépendante 	Composition du Conseil d'administration au 01/12/2023 : <ul style="list-style-type: none"> • Louis Bourrousse, Président du Conseil d'administration et administrateur ; • SCOR SE, administrateur, représentée par Carole de Rozières ; • Altarea, administrateur, représentée par Rodrigo Clare ; • Karine Trébaticky, administratrice ; • Brigitte Gauthier-Darcet, administratrice ; • Valérie Ohannessian, administratrice indépendante.

Catégorie	Indicateur	Unité de mesure	Résultats 2022	Résultats 2023 ⁽¹⁾
	Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Qualitatif	<p>Référence au Règlement intérieur :</p> <p><i>La nomination des candidats Administrateurs est proposée par le Conseil à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société, au vu de leurs connaissances, compétences, expérience internationale, expertise, nationalité, mérite et de leur indépendance au regard de l'activité de la Société.</i></p> <p><i>Les Administrateurs sont au service de l'intérêt social.</i></p> <p><i>La composition du Conseil doit garantir l'impartialité de ses délibérations. A ce titre, le Conseil doit être composé d'au moins un tiers (1/3) d'Administrateurs indépendants dénués de tout lien d'intérêt direct ou indirect avec la Société ou le Groupe, selon la définition et les critères qui en sont donnés par le Code AFEP-MEDEF (les « administrateurs indépendants »)</i></p>	<p>Le processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance est le même qu'en 2020.</p> <p><i>Madame Brigitte Gauthier-Darcet a perdu sa qualification d'administrateur indépendant le 29 novembre 2023. En effet, le paragraphe 10.5.6 du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère prévoit qu'un administrateur, d'indépendant, ne peut pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.</i></p> <p><i>Or, Madame Brigitte Gauthier-Darcet a été nommée en qualité d'administrateur le 29 novembre 2011. De ce fait, la composition du Conseil d'administration n'est plus conforme aux disposition du Règlement intérieur.</i></p> <p><i>Cette règle prévue dans le Règlement intérieur est donc écartée temporairement jusqu'à la nomination d'un administrateur indépendant en remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet.</i></p>
	Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêts	Qualitatif	<p>Référence au Règlement intérieur (Partie II, section 4) et intégration du sujet à chaque Conseil d'Administration en tant que point spécifique de l'ordre de jour</p>	<p>Renvoi au paragraphe 1.17 du chapitre sur le Gouvernement d'entreprise du Document d'Enregistrement Universel 2023</p>

Catégorie	Indicateur	Unité de mesure	Résultats 2022	Résultats 2023 ⁽¹⁾
Enjeux ESG et Gestion des risques	Due-diligence	% des actifs analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence ⁽⁵⁾	100 %	N/A pour 2023
	Comité de développement durable		Oui - 4 comités en 2022	Oui - 3 comités en 2023
	Mandats de property management	% des actifs en valeur couverts par des mandats contenant des clauses environnementales	88,5 %	98,5 %
		% des actifs en surface couverts par des mandats contenant des clauses environnementales		91,3 %
	Comités Verts avec les locataires	% d'actifs en surface ayant fait l'objet d'un Comité Vert avec les locataires dans les deux dernières années	N/A	63,4 %
	Réunions de gestion avec les Property Managers incluant les enjeux ESG	% d'actifs en valeur faisant l'objet d'une réunion de gestion, à minima annuelle, incluant les enjeux ESG	N/A	90,1 %
		% d'actifs en surface faisant l'objet d'une réunion de gestion, à minima annuelle, incluant les enjeux ESG		98,5 %
Achats responsables	Favoriser les partenariats locaux ⁽²⁾	% des prestataires locaux ⁽⁶⁾ pour la gestion	72 %	Entre 55 % et 65 %
		% pour les travaux	87%	Entre 80 et 90 % ⁽⁷⁾

(1) Les indicateurs corporate sont tous calculés en excluant la personne représentant le Direction Générale

(2) Il s'agit ici du nombre d'heures de formation divisé par l'effectif moyen sur l'année 2023

(3) Cet indicateur s'applique aux collaborateurs et collaboratrices ayant rejoint la société depuis 1 an ou plus

(4) Par souci de cohérence une modification de méthodologie de calcul a été opérée : auparavant l'indicateur était défini par la part (%) de jours perdus par salarié(e) pour arrêt maladie sur l'exercice écoulé. Désormais, celui-ci a été ramené au nombre moyen de jours d'arrêt par personne.

(5) L'analyse ESG des actifs en phase de due diligence concerne uniquement les actifs en phase d'acquisition, soit ceux entrant au patrimoine sur l'exercice écoulé.

(6) On entend par local, le périmètre – restreint – du territoire où l'actif est implanté. Cela se traduit, en fonction des critères, soit par la commune où il se situe, soit l'agglomération, soit la région.

(7) Ces données étant encore en cours de collecte au moment de la rédaction de la DPEF, des fourchettes de résultat sont indiquées

5.3 Pilier Environnemental

3.1 Stratégie bas-carbone et sobriété énergétique

L'Accord de Paris sur le climat, adopté en 2015, fixe des objectifs drastiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle mondiale. Pour les atteindre, le secteur immobilier donne priorité à la décarbonation de ses activités (construction et exploitation), notamment à travers les objectifs figurant dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique.

Dans ce contexte, M.R.M. a fait le choix d'anticiper les réglementations de plus en plus exigeantes, à l'image du Décret Tertiaire (destiné aux acteurs de l'immobilier tertiaire dont les actifs ont une surface supérieure ou égale à 1000 m²) qui vise l'accélération de la transition via des paliers de réduction de consommations énergétiques de - 40 % dès 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050 par rapport à 2010.

M.R.M. souhaite atteindre au plus tôt ces seuils, grâce à une stratégie de baisse des consommations énergétiques ambitieuse, associée à une attention complémentaire portée à la baisse des émissions de gaz à effet de serre via la décarbonation du mix énergétique de ses bâtiments. Ensemble, baisse des consommations énergétiques et décarbonation du mix énergétique du patrimoine constituent les deux leviers qui doivent être activés pour accélérer la transition du secteur. Il est à noter que la Société se concentre particulièrement sur les thématiques des consommations énergétiques en phase d'exploitation, puisqu'elle ne réalise que marginalement des opérations de construction.

Par ailleurs, la stratégie carbone de M.R.M. s'articule aujourd'hui autour de l'impact carbone des consommations énergétiques sur ses sites. Pour la première fois en 2023, M.R.M. a calculé un bilan carbone complet de ses activités sur les scopes 1, 2 et 3 sur l'exercice 2022. C'est une première étape pour comprendre ses postes principaux d'émissions et entrer dans la définition d'une stratégie carbone élargie. Les résultats de ce bilan carbone ne sont pas publiés car cette DPEF concerne l'exercice 2023.

Les émissions de GES liées aux transports n'ont pas été calculées en 2023. Dans le cas de M.R.M., ces émissions sont majoritairement dues aux déplacements des clients. La proximité des actifs à des stations de transport en commun permet aux clients de se rendre dans les centres commerciaux avec un moyen de transport doux, mais la voiture reste le moyen le plus fréquemment utilisé par les clients, notamment pour les centres commerciaux situés en périphérie.

Consciente de son potentiel d'impact positif, en particulier auprès de ses locataires, M.R.M. a intégré à 100 % de ses nouveaux baux signés en 2023 une annexe environnementale.

Enfin, la stratégie climat de M.R.M. évolue et s'étoffe avec le temps, en s'adaptant aux résultats obtenus pour porter une ambition forte en demeurant opérationnelle et réaliste.

Le plan de CapEx précité a été déterminé à partir d'une analyse, actif par actif. L'intérêt premier des actions mises en œuvre provient du fait qu'elles interviennent à la source des problématiques ESG. Pour cette raison, la question de la compensation n'est considérée que dans un second temps, en guise d'opportunité complémentaire et volontaire, visant à optimiser l'impact environnemental de la stratégie si l'occasion se présente.

Les retombées effectives des efforts engagés se manifesteront quant à elles à horizon 2025, après le déploiement de la stratégie ESG et des travaux associés. Pour une question de pragmatisme, les dates butoirs de 2025 et 2030 ont été définies comme les plus appropriées pour entrevoir les bénéfices générés par le plan d'actions et la conformité à l'objectif 1,5 °C. Ces résultats graduels sont en adéquation avec les ambitions des Accords de Paris ainsi qu'avec la temporalité des projets inhérente au secteur immobilier. Ils permettront une analyse et un *reporting* concret, au plus proche de la réalité terrain, ainsi qu'une meilleure visibilité sur la trajectoire amorcée.

3.2 Réduction des consommations énergétiques et décret tertiaire

3.2.1 Indicateurs clés 2023

73 kWh_{EF}/m²
↘ - 23 % par rapport à 2022

Consommation énergétique des parties communes* du patrimoine

*Sites avec consommations communes et réparties, hors parking (8/10 actifs), parkings exclus ⁽¹⁾

45 %

de réduction des consommations d'énergie finale* surfacique des actifs par rapport à leurs consommations de référence

*Énergie consommée par le bâtiment, pour répondre à ses usages (notée EF)

3.2.2 Prise en compte de l'enjeu

La consommation énergétique des immeubles est un enjeu environnemental historique pour les acteurs immobiliers et particulièrement les sociétés foncières. De ce fait, M.R.M. y porte une attention majeure depuis plusieurs années. En 2023, la performance énergétique du patrimoine de la Société demeure prioritaire dans sa stratégie : par son ambition forte d'engagement pour le climat et de décarbonation à long terme ; par la pérennisation des efforts de sobriété énergétique incontournables dans un contexte énergétique encore instable ; et, enfin, par la mise en conformité avec un cadre réglementaire en plein essor et de plus en plus exigeant, tant nationalement avec le Décret Tertiaire que dans l'évolution des cadres de reporting (Taxonomie, CSRD) à l'échelle européenne.

Pour répondre efficacement à ces obligations, M.R.M. a mis en place la centralisation de ses données de consommation énergétique, étape préalable indispensable à la mesure et au suivi de l'amélioration de la performance énergétique. Les données de consommation historiques sont centralisées et consolidées, depuis 2010 sur certains actifs. Elles sont consolidées et complètes sur l'ensemble du patrimoine depuis 2018, c'est pourquoi certains indicateurs sont calculés sur la période 2018-2023.

Par ailleurs, la Société a initié plusieurs actions en faveur de la baisse des consommations énergétiques telles que le renouvellement des équipements, l'actualisation des modes de gestion et de pilotage mais aussi la sensibilisation des Property Managers et mainteneurs, ainsi que l'élaboration d'un plan d'amélioration à long terme.

3.2.3 Résultats sur le patrimoine

Les efforts portés par M.R.M. en matière **d'amélioration de la performance énergétique** de son patrimoine se traduisent par une **progression très favorable** vis-à-vis des objectifs définis par le Décret Tertiaire. Sur la totalité du patrimoine ⁽²⁾, **la consommation surfacique d'énergie finale des actifs a diminué de 45 % par rapport à leur année de référence respective** ⁽³⁾.

Les objectifs à 2030 du Décret Tertiaire sont donc ainsi déjà atteints sur les parties communes à travers le choix d'une année de référence optimale ⁽⁴⁾.

*Sur le top 95 % des actifs, représentatif de la stratégie long-terme de M.R.M., les consommations totales d'énergie ont diminué de **50 % au total par rapport à leurs consommations de références respectives**, pour atteindre 70 kWh_{EF}/m² ⁽⁵⁾.*

La notion d'année de référence

Les années de référence mentionnées dans cette DPEF sont définies à l'échelle de chaque actif, en fonction de la disponibilité des consommations historiques et de leurs résultats. Les années sélectionnées sont donc différentes en fonction des actifs et ne correspondent pas à une année de référence unique.

C'est l'agrégation de ces données de référence par actifs qui consolide la consommation de référence du patrimoine, et de la même manière les émissions de gaz à effet de serre (GES) de référence du patrimoine.

(1) Les parkings souterrains ont été exclus du calcul des indicateurs surfaciques afin de ne pas artificiellement baisser les indicateurs de consommations des sites par leurs faible consommations. Sur le même périmètre avec parking, l'intensité énergétique du patrimoine est de 63 kWh_{EF}/m².

(2) Sites avec consommations communes et réparties (8/10 sites).

(3) Année de référence : année de plus haute consommation (par bâtiment) comprise entre 2010 et 2019, dans la limite des données connues, similairement à l'année de référence définie dans le Dispositif Énergie Tertiaire.

(4) Sur la base d'un calcul théorique, sur les données des parties communes, isolées et mutualisées à l'échelle du parc. Dans l'application du décret tertiaire, les années de référence sont définies par locataire et peuvent donc varier sur un actif.

(5) Top 95 % (98 % en valeur) des sites avec consommations communes et réparties (7/10 sites), parking exclus. Avec parking, la diminution sur ce périmètre est de 49 % et l'intensité énergétique de 60 kWh_{EF}/m².

- 48 %

de consommation énergétique du patrimoine de M.R.M. par rapport au *benchmark* sectoriel de l'OID ⁽¹⁾ pour les centres commerciaux.

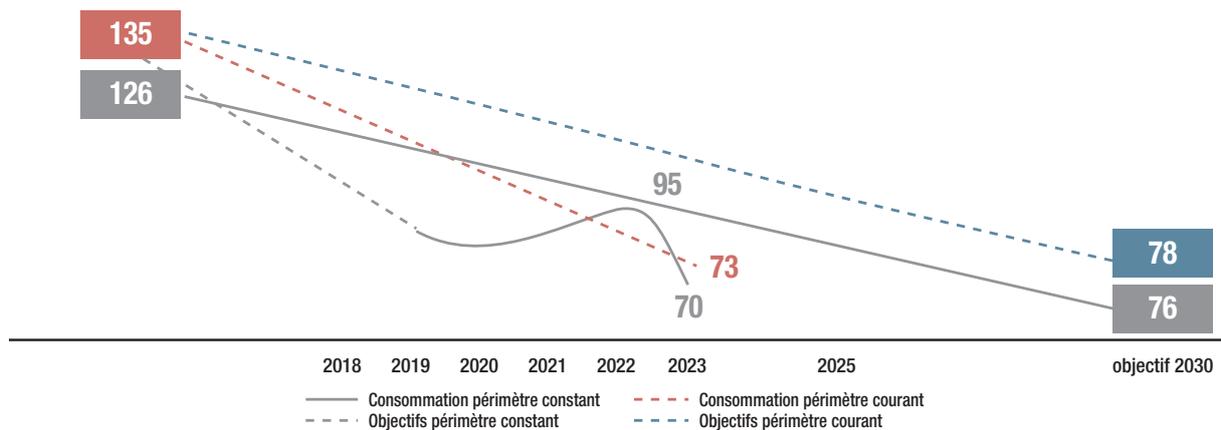
OID : 140 kWh_{EF}/m²

112 %

Déjà effectués de la trajectoire 2030 de - 40 % du Décret Tertiaire du patrimoine par rapport aux années de référence

Objectif estimé : 79,5 kWh_{EF}/m²

► **ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE DU PATRIMOINE** (en kWh_{EF}/m²/an) COMPARÉE À UNE TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS DE - 40 % EN 2030



Le graphique précédent représente l'évolution des consommations surfaciques (en énergie finale) du patrimoine de M.R.M., en gris sur la périmètre historique (constant) et en orange sur le périmètre actuel (courant).

Il n'a été retenu ici que les surfaces tertiaires (hors parkings ouverts au public) pour des raisons de comparabilité des données, et la période 2018-2023, en ligne pleine, correspondant à une couverture de l'ensemble du périmètre.

On constate en 2023, une diminution des consommations surfaciques de 26 % par rapport à 2022 sur le périmètre constant.

Bien que l'année 2023 ait été relativement clémente sur le plan climatique, cette diminution reste très importante et s'explique par les efforts menés sur les centres commerciaux en termes de sobriété, par les property managers et par les travaux menés par M.R.M. L'impact des baisses de consommations est d'autant plus notable dans un contexte de diminution continue des consommations déjà observable les années précédentes (2018-2022).

(1) Malgré les caractéristiques souvent diverses et variées des actifs de commerce, le benchmark présente des données comparables avec le patrimoine de M.R.M. Ces données proviennent d'acteurs dont les stratégies, actifs, tailles de structure et périmètres géographiques sont similaires à ceux de la société.

Ces résultats en périmètre constant expriment des baisses de consommations réalisées de façon généralisée sur les sites historiques de M.R.M. La proximité entre les résultats

en périmètre constant et courant démontre aussi la cohérence dans la performance des acquisitions au regard du reste du patrimoine.

Énergie Primaire, Énergie Finale

La comptabilité de l'énergie consommée par les bâtiments peut se faire selon deux méthodes :

- en énergie finale, qui représente l'énergie effectivement consommée, utilisée par le bâtiment ;
- en énergie primaire, qui représente la ressource énergétique initiale utilisée pour produire cette énergie, en incluant les déperditions de production et du réseau. En particulier, un coefficient de 2,3 est utilisé réglementairement en France pour la conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité.

La majorité des résultats sont présentés en énergie finale dans cette DPEF, afin de rendre compte de la performance intrinsèque des actifs de M.R.M. et pour être aligné avec cette comptabilisation utilisée pour le Décret Tertiaire.

Bilan énergétique du patrimoine ⁽¹⁾

Énergie			2023
Consommation d'énergie totale	MWh_{EF}		4 331
<i>Dont fossile</i>	<i>MWh_{EF}</i>	<i>Fuels-Abs & Fuels-LfL</i>	1 352
<i>Dont électricité</i>	<i>MWh_{EF}</i>	<i>Elec-Abs & Elec-LfL</i>	2 366
<i>Dont réseau urbain</i>	<i>MWh_{EF}</i>	<i>DH & C-Abs & DH & C-LfL</i>	613
Consommation d'énergie totale	Ratios par m²	Energy-Int	63
<i>Dont fossile</i>	<i>Ratios par m²</i>		20
<i>Dont électricité</i>	<i>Ratios par m²</i>		34
<i>Dont réseau urbain</i>	<i>Ratios par m²</i>		9

(1) Sites avec consommations communes, avec parkings (8/10 sites).

3.3 Décarbonation du patrimoine immobilier de la société

3.3.1 Indicateurs clés 2023

10,3 kgCO₂/m²/an

↘ - 18 % par rapport à 2022

Émissions de GES des parties communes du patrimoine*

* Sites avec consommations communes et réparties, hors parking (8/10 actifs), parkings exclus ⁽¹⁾

48 %

De réduction des émissions de GES surfaciques des actifs* par rapport à leurs consommations de référence respectives.

* Sites avec consommations communes et réparties (8/10 actifs)

(1) Les parkings souterrains ont été exclus du calcul des indicateurs surfaciques afin de ne pas artificiellement baisser les indicateurs de consommations des sites de par leurs faibles consommations. Sur le même périmètre avec parking, l'intensité carbone du patrimoine est de 8,8 kgCO₂eq/m²/an.

3.3.2 Prise en compte de l'enjeu

La stratégie carbone de M.R.M. se traduit par deux leviers d'action majeurs que la foncière peut actionner en tant que bailleur : la réduction des consommations d'énergie via la recherche de sobriété et d'efficacité énergétiques, et la décarbonation du mix énergétique des bâtiments, grâce à la réduction du recours aux énergies fossiles. C'est par ce couple d'actions complémentaires que sont possibles des réductions significatives et rapides de l'impact carbone des actifs.

Ainsi, pour compléter le plan de réduction des consommations énergétiques présenté dans la partie précédente, M.R.M. sort progressivement de sa dépendance aux énergies les plus carbonées, suivant une stratégie en ce sens. D'abord, en effectuant l'analyse des sites les plus émetteurs de gaz à effet de serre, par recherche des causes des intensités élevées d'émissions, l'analyse des leviers d'action disponibles et la priorisation des actions à réaliser, afin de définir un investissement en capital menant à la mise en œuvre des travaux sur les sites prioritaires. C'est par exemple le cas pour des déposes de chaudières gaz remplacées par des solutions électriques efficaces énergétiquement.

En parallèle, la Société compare ses émissions avec les trajectoires d'émissions de GES à adopter par le secteur pour suivre les objectifs de l'Accord de Paris, par le biais de la mise en regard de ses performances énergétiques et carbone avec les trajectoires du CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Cet outil européen définit en effet des trajectoires d'intensité d'émissions de CO₂ à suivre par les

différentes typologies d'actifs immobiliers afin de mettre son patrimoine en cohérence avec une limitation du réchauffement climatique global à + 2 °C ou + 1,5 °C, ce dernier objectif étant l'ambition de M.R.M.

Cette étude permet donc à la Société d'évaluer son impact carbone en regard des meilleures pratiques sur son secteur d'activité, et de concrétiser ses ambitions climatiques au travers d'objectifs d'émissions scientifiquement définis.

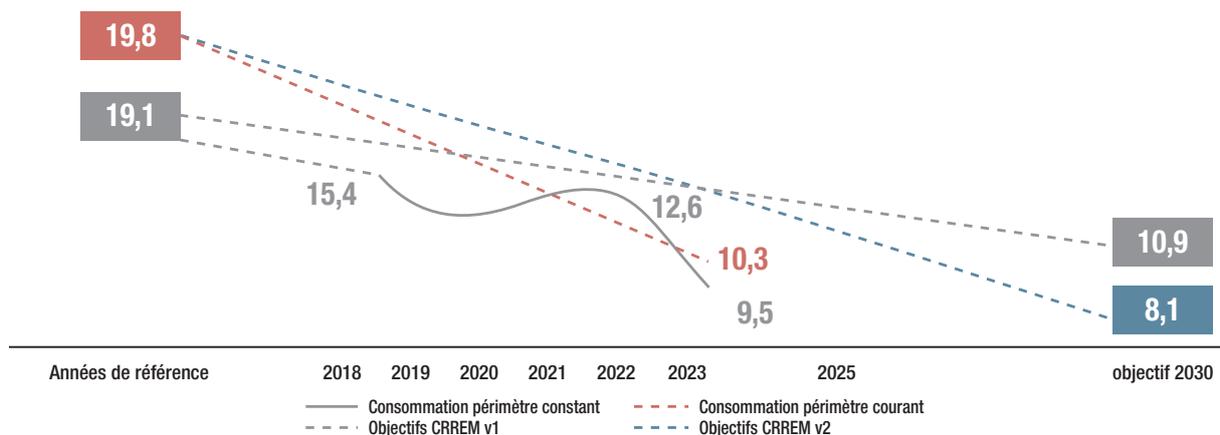
D'autres leviers sont engagés en parallèle par M.R.M., notamment l'achat d'énergie verte vers laquelle une partie des contrats d'énergie sont orientés. Toutefois, la stratégie de la foncière priorise aujourd'hui l'amélioration de l'efficacité énergétique et carbone de son patrimoine, en cohérence avec sa volonté d'être un acteur engagé et directement impliqué de la décarbonation de son secteur d'activité ⁽¹⁾.

3.3.3 Résultats sur le patrimoine

La stratégie de décarbonation de M.R.M. a permis une réduction des émissions surfaciques de gaz à effet de serre liées à l'énergie de **48 %** sur le patrimoine immobilier de M.R.M., par rapport aux années de référence des actifs.

Le top 95 % des actifs de la foncière (périmètre stratégique) atteint quant-à-lui une réduction de ses émissions surfaciques de gaz à effet de serre totales de 53 % par rapport aux émissions de référence, pour atteindre 9,7 kgCO₂EQ/m² en 2023 ⁽²⁾.

► ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES SURFACIQUES DU PATRIMOINE (kgCO₂eq/m²/an) COMPARÉE À UNE TRAJECTOIRE D'ALIGNEMENT DE 1,5 °C EN 2030 (CRREM)



*Sites avec consommations communes et réparties, parkings exclus

Le graphique ci-dessus représente l'évolution des émissions surfaciques (en kgEqCO₂/m²) du patrimoine de M.R.M. Il n'a été retenu ici que les surfaces tertiaires (hors parkings ouverts au public) pour des raisons de comparabilité des données.

(1) Les émissions de GES présentées dans ce document sont ainsi toutes calculées selon une méthode Location-based, considérant le facteur d'émission local (France) de l'électricité et non un facteur d'émission spécifique au contrat d'énergie (méthode Market-based).

(2) Top 95 % (98 % en valeur) des sites avec consommations communes et réparties (7/10 sites), parking exclus. Avec parking, la diminution sur ce périmètre est de 52 % et l'intensité carbone de 8,1 kgCO₂eq/m².

Ainsi, sur la période **2018 - 2023**, une **diminution de 38 % des émissions surfaciques de GES à périmètre constant** du patrimoine⁽¹⁾ est constatée, dont 24 % sur la seule année 2023.

Les résultats à périmètre courant sont de – 33 % d'émissions surfaciques entre 2018 et 2023, avec l'intégration des nouveaux actifs ayant une performance carbone cohérente avec le patrimoine historique de M.R.M.

Le CRREM est un outil proposant des trajectoires d'émissions carbone à respecter, traduisant la capacité des acteurs qui les suivent à se placer en cohérence avec une limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C ou à défaut, 2 °C.

En 2023, le CRREM a mis à jour les trajectoires de décarbonation à 1,5 °C de réchauffement climatique afin qu'elles soient alignées à celles du SBTi (*Science-Based Target initiative*). Ces nouvelles trajectoires de décarbonation font état de l'urgence climatique et sont beaucoup plus ambitieuses.

Le patrimoine de M.R.M. a donc été réévalué suivant les deux trajectoires disponibles, pour tenir compte de l'évolution de son patrimoine.

Pour le patrimoine de M.R.M., le CRREM dans sa version initiale définit des plafonds d'émissions visées à 15,4 kgCO₂eq/m² à horizon 2030 pour la trajectoire à 2°C et à 10,9 kgCO₂eq/m² pour la trajectoire à 1,5 °C.

La nouvelle version du CRREM (v2) définit quant à elle un objectif plus exigeant, à 8,1 kgCO₂eq/m² pour respecter les 1,5 °C de réchauffement climatique global.

Émissions de gaz à effet de serre des consommations énergétiques du patrimoine⁽¹⁾

Émissions			2023
Émissions totales liées à l'énergie	teqCO₂		600
<i>Dont directes</i>	<i>teqCO₂</i>	<i>GHG-Dir-Abs</i>	307
<i>Dont indirectes</i>	<i>teqCO₂</i>	<i>GHG-Indirect-Abs</i>	293
Émissions totales liées à l'énergie	Ratios par m²	GHG-Int	8,8
<i>Dont directes</i>	<i>Ratios par m²</i>		4,5
<i>Dont indirectes</i>	<i>Ratios par m²</i>		4,3

(1) Sites avec consommations communes, avec parkings (8/10 sites)

3.3.4 Comparaison au CRREM

	Seuil V1 CRREM 2°C 2030	Seuil V1 CRREM 1,5 °C 2030	Seuil V2 CRREM 1,5 °C 2030
Objectifs M.R.M.	15,4 kgCO ₂ /m ²	10,9 kgCO ₂ /m ²	8,1 kgCO ₂ /m ²
Patrimoine M.R.M.⁽¹⁾	10,3 kgCO₂/m²		

(1) Sites avec consommations communes et privatives, hors parkings (8/10 sites, parkings exclus).

Les émissions de gaz à effet de serre des actifs de la foncière sont de 10,3 kgCO₂/m² en 2023 sur les consommations communes et réparties, ce qui positionne le patrimoine dans une trajectoire de décarbonation largement cohérente avec un objectif 2°C, y compris en estimant des émissions complémentaires générées par les consommations des locataires.

Pour M.R.M., l'ambition est d'aligner ses actifs avec l'objectif à 1,5 °C, c'est-à-dire d'atteindre pour 2030 les 8,1 kgCO₂/m². Alors que l'atteinte des objectifs du CRREM à 1,5 °C dans sa première version était en cours d'atteinte, la mise à jour de ces trajectoires pour l'ensemble du secteur engage M.R.M. à continuer dans sa dynamique de

décarbonation. Cet objectif est poursuivi à travers son plan de réduction des consommations énergétiques et la décarbonation du mix énergétique de ses actifs.

M.R.M. a défini en 2022 un plan d'investissement pluriannuel à destination de l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine. Ce plan d'investissement a vocation à répondre au double objectif de la Société : réglementaire avec le Décret Tertiaire d'une part, climatique par l'alignement aux seuils 1,5 °C du CRREM d'autre part.

(1) Sites avec consommations communes et privatives (8/10 sites), parking exclus. Avec parking, la diminution sur ce périmètre est de 28 %, dont 13 % en 2023.

Le suivi d'une telle stratégie sur un patrimoine immobilier est un travail au long cours, structuré sur plusieurs années entre analyse initiale, mise en œuvre de travaux et impact des résultats. M.R.M. s'est donc employée à projeter sa performance actuelle et future pour déterminer les objectifs d'atteinte de sa trajectoire 1,5 °C à horizon 2030. Afin d'assurer la concrétisation de ces décisions prévisionnelles, un jalon intermédiaire à 2025 est visé, permettant d'observer les premiers résultats tangibles obtenus, et ainsi d'ajuster le plan d'action selon les niveaux de résultats et leur correspondance avec les objectifs définis.

Impact carbone de l'énergie et achat d'énergie verte

L'impact carbone des consommations énergétiques peut être réduit par l'achat d'énergie verte, via des garanties d'origine. Deux façons de mesurer les émissions de GES de l'énergie existent alors, dites respectivement *location-based*, prenant en compte un facteur d'émission correspondant au mix électrique du réseau, et *market-based*, utilisant le facteur d'émission spécifique de l'énergie achetée, permettant ainsi de valoriser ces achats d'énergie verte.

M.R.M. a démarré la contractualisation d'achat d'énergie verte en 2023 avec des prises d'effet progressives entre 2023 et 2024, et a décidé pour cette année transitoire de ne pas encore mesurer les émissions via la méthode *market-based*. Aujourd'hui concentrée sur ses leviers d'impact directs que sont la baisse des consommations énergétiques et la réduction de l'utilisation des énergies fossiles, M.R.M. conserve ce dernier levier, indirect, comme une possibilité complémentaire pour aller plus loin dans sa stratégie de décarbonation.

3.3.5 Engager des projets exemplaires

Appliqués aux actifs de M.R.M., les objectifs en matière de réduction des émissions carbone et des consommations énergétiques se traduisent par des résultats probants.

3.3.5.1 L'exemple de Carré Vélizy

Afin de remplacer un réseau de chaleur urbain actuellement très carboné, des travaux ont été réalisés dans l'ensemble mixte Carré Vélizy situé à Vélizy Villacoublay pour installer des équipements CVC (chauffage-ventilation-climatisation) sur site de type DRV (à débit de réfrigérant variable), efficaces énergétiquement et peu carbonés car utilisant de l'électricité. Le réseau de chaleur reste partiellement conservé en secours. D'autres actions ont été mises en œuvre simultanément, telles que la revue de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment), afin de mettre en place un pilotage cohérent des nouvelles installations et optimiser l'ensemble des consommations énergétiques de l'immeuble. La première phase de travaux a été terminée sur l'exercice 2023, avec un impact le plus marquant qui pourra être observé sur la période d'hiver, à partir de la fin de l'année 2023.

3.3.5.2 L'exemple du centre commercial Valentin

Lors de l'extension du site en 2019, une pompe à chaleur a été installée plutôt que d'étendre la boucle de chauffage existante alimentée par une chaudière au gaz. En 2022, la chaudière à gaz qui alimentait seulement la partie ancienne du bâtiment (les boutiques) a elle aussi été remplacée par une pompe à chaleur, permettant à la fois une **baisse des consommations énergétiques**, et une **réduction drastique des émissions de GES** du site, mesurable au cours des prochaines années.

Plus généralement sur ce projet, M.R.M. adopte des bonnes pratiques à hauteur des enjeux, notamment en matière de biodiversité, prenant ainsi une longueur d'avance sur les réglementations à venir. Les actions déployées par la Société ont permis de contrebalancer les impacts de cette extension. Parmi ses actions se démarquent notamment :

- un solde de **419 m² de surface désartificialisée** malgré l'extension de surface bâtie ;
- la **renaturation** du site par le biais de **plantation d'espèces locales** (118 arbres, contre 95 prévus initialement) dont la proximité du centre commercial n'entravera pas le développement. Des frênes, des charmes houblon, des amélanchiers ou encore des spirées ont été plantés ;
- l'optimisation de **l'écomobilité** grâce à la création de cheminements piétons et vélos ainsi que la facilitation d'accès au réseau de transports en commun pour inciter à une moindre utilisation de véhicules individuels ;
- l'adoption d'une **charte « chantier propre »** permettant de limiter les nuisances durant la période de travaux envers le public et l'environnement naturel. Celle-ci portait à la fois sur les pratiques de chantier elles-mêmes et sur les matériaux et outils de chantiers utilisés.

La stratégie mise en place a donc permis l'obtention de **bénéfices environnementaux globaux**. Ils englobent simultanément des résultats en matière de réduction carbone, de maintien d'espèces et d'espaces naturels, de facilitation de la lutte contre les vagues de chaleur et donc d'adaptation au changement climatique, ainsi que l'opportunité d'offrir un site agréable et intégré dans son environnement proche aux visiteurs et utilisateurs du centre.



Site de Besançon-Valentin ayant fait l'objet d'une extension

3.3.6 Assurer et suivre la mise en œuvre des travaux

M.R.M. effectue trimestriellement, avec ses gestionnaires de sites, des revues des budgets opérationnels et d'investissements ainsi que des CapEx engagés ou sur le point de l'être, dans le but de prévenir de trop grands écarts au regard des budgets prévisionnels.

Ces revues sont un moyen d'assurer que les investissements de la Société dans l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs puissent être menés à bien sans que les fluctuations des coûts des matériaux ressentis à l'échelle nationale sur les derniers exercices ne soient un frein à la mise en œuvre de la décarbonation du patrimoine.

3.4 Acquérir des actifs performants environnementalement

Dans le cadre de l'acquisition de nouveaux actifs, M.R.M. mène des analyses en Due Diligence sur le plan énergétique, au regard des objectifs visés par le Décret Tertiaire, ainsi que sur le volet carbone en comparant leur performance aux seuils du *Carbon Risk Real Estate Monitor*.

Bien qu'aucun actif n'ait été acquis en 2023, donc aucune analyse menée, les résultats obtenus suite à l'intégration des sites de Flins et Ollioules sur cet exercice démontrent l'importance de la démarche d'analyse ESG en due diligence : étudiés selon ces prismes, ces deux actifs s'intègrent logiquement dans le patrimoine en se plaçant sensiblement au niveau du patrimoine historique sur les plans de la performance énergétique et carbone.

3.5 Émissions de gaz à effet de serre des consommations énergétiques du siège

Pour cette DPEF, M.R.M. présente un exercice de bilan d'émissions au niveau de son siège. Ce *reporting* Corporate se limite pour l'instant aux émissions directes et indirectes liées aux consommations énergétiques de son siège à Paris.

La méthode de calcul de cet indicateur a été consolidée en 2023, afin d'être plus représentative des émissions réelles. Les données de 2022 ont donc été également recalculées à partir de cette nouvelle méthode ⁽¹⁾.

(1) Le périmètre utilisé pour la répartition des consommations a été restreint (le bâtiment occupé plutôt que le Groupement de bâtiments). Les tantièmes sont ainsi essentiellement établis sur la base d'informations auditées par un organisme tiers.

Les résultats sont synthétisés dans le tableau suivant :

Émissions liées aux consommations - siège social			2023	2022
Énergie				
Total Scopes 1 & 2	Consommation d'énergie totale	kWh_{EF}	5 326	4 468
		kWh_{EP}⁽¹⁾	8 919	7 157
Scope 1	Dont fossile (gaz et fioul)	kWh _{EF}	-	-
Scope 2	Dont électricité	kWh _{EF}	2 763	2 068
	Dont réseau de chaleur	kWh _{EF}	797	923
	Dont réseau de froid urbain	kWh _{EF}	1 766	1 477
Total Scopes 1 & 2	Consommation d'énergie totale (Par m²)	kWh_{EF}/m²	152	179
		kWh_{EP}/m²	152	286
Total Scopes 1 & 2	Consommation d'énergie totale (par ETP)	kWh_{EF}/ETP	761	894
		kWh_{EP}/ETP	1 274	1 431
Émissions de GES				
Total Scopes 1 & 2	Émissions CO₂ totales	kgCO₂eq	314	288
Scope 1	Dont fossile (gaz et fioul)	kgCO ₂ eq	-	-
Scope 2	Dont électricité	kgCO ₂ eq	177	132
	Dont réseau de chaleur	kgCO ₂ eq	125	145
	Dont réseau de froid urbain	kgCO ₂ eq	12	10
Total Scopes 1 & 2	Émissions CO₂ totales (par m²)	kgCO₂eq/m²	9	12
Total Scopes 1 & 2	Émissions CO₂ totales (par ETP)	kgCO₂eq/ETP	45	58

(1) Énergie primaire (ou EP) : énergie totale originellement nécessaire pour couvrir la consommation du bâtiment/parc. Elle est constituée de l'énergie finale à laquelle sont ajoutées les pertes de sa transformation et de son transport (pour l'électricité notamment).

Bien qu'il ne soit pas présenté au sein de ce document, M.R.M. a conscience de l'impact du Scope 3 de ses émissions, tant au niveau Corporate que dans la gestion de ses actifs. Ces émissions indirectes (scope 3) ont fait l'objet, pour la première fois, d'un bilan d'émission de gaz à effet de serre en 2023.

Suite à ce premier exercice permettant d'identifier les données supplémentaires à collecter ou préciser, les prochaines versions du Bilan Carbone de la Société seront

l'occasion de travailler à un plan approfondi de réduction de l'impact carbone de la société sur les postes où elle a la plus grande marge d'action derrière celui, principal, des consommations énergétiques.

À ce stade, M.R.M. a fait le choix de se concentrer en priorité sur les émissions issues de son périmètre de responsabilités, à savoir celles en lien avec le patrimoine dont elle a la gestion et sur lequel elle a des leviers d'action directs, qui représentent la part la plus matérielle de ses émissions.

3.6 Stratégie Biodiversité

3.6.1 Indicateurs clés 2023

100 %
des sites du périmètre ESG couverts par un diagnostic écologique

3.6.2 Prise en compte de l'enjeu

Sujet dont les acteurs de l'immobilier s'emparent encore peu par rapport à celui du carbone, la biodiversité est pourtant un enjeu complémentaire essentiel, qui constitue un pan incontournable de la transition environnementale. Sur ce sujet, le secteur immobilier a une importante responsabilité et un rôle déterminant à jouer notamment concernant l'artificialisation des sols et l'accueil et la protection des espèces (animales et végétales).

Depuis 2021, M.R.M. a lancé de nombreuses actions sur les actifs de son périmètre ESG afin de prendre connaissance, informer et préserver la biodiversité :

- premièrement, la mise en place d'actions d'identification, de préservation sur site avec notamment l'installation début 2022 de nichoirs sur la façade d'un site et d'un bac à boue à proximité, en accord avec les autorités locales, afin de faciliter le nichage des hirondelles ;
- des diagnostics faunes/flore déployés sur l'ensemble du parc afin d'identifier et de prévenir les risques auxquels les espèces présentes sont exposées ;
- et enfin, la décision d'accorder une importance particulière à la sensibilisation à la biodiversité des gestionnaires de sites, prestataires opérationnels de première ligne, afin que ces derniers s'approprient les risques spécifiques existants et puissent agir en conséquence, en communiquant des lettres de sensibilisation sur la réalisation de diagnostics environnementaux des sites dont ils assurent la gestion.

Ces audits, accompagnant les conclusions spécifiques à chacun des actifs, permettent d'identifier les enjeux clés liés à la biodiversité selon l'implantation des sites et leur emprise.

Ainsi, les centres commerciaux situés en périphérie de ville, par leur implantation particulière, représentent un enjeu important à deux niveaux :

- en termes de surface artificialisée par rapport à la surface végétalisée, puisque dans ce cas, de vastes espaces sont en jeu ; et

- en termes d'impact sur les différentes trames dans un milieu plus exposé car moins urbanisé.

Pour cette catégorie d'actifs, il s'agit de limiter au mieux l'impact que peut générer le projet sur son milieu.

Pour les sites de centre-ville, les enjeux sont liés à une urbanisation plus importante qui induit une majorité d'espaces imperméabilisés. Des espèces protégées, végétales et animales, habitent, malgré tout, ces espaces. Les enjeux pour ces sites relèvent le plus souvent de :

- la renaturation d'espaces parmi les nombreuses surfaces imperméabilisées. La renaturation favorise l'accueil des espèces sur le site en lui-même, et contribue à la limitation des îlots de chaleur et participe à l'adaptation des actifs face au changement climatique ;
- la nécessité de reconnecter les trames vertes (continuité végétale) et bleues (continuité aquatique) à l'échelle du territoire et de la ville, favorisant l'accueil et la circulation des espèces animales et végétales locales ;

Dans ce milieu, il s'agit de (re)créer des espaces favorables à la biodiversité, en phase avec les considérations ESG montantes sur ce sujet.

Les espèces (faunes et flores) ayant été répertoriées sur et aux abords des sites font l'objet d'une attention particulière de la part de la Société et de ses prestataires (en accord avec les constats réalisés et les actions menées en ce sens).

3.7 Récapitulatif des indicateurs environnementaux

Catégorie	Indicateur	Unité	Résultat 2023	Résultat 2022
Énergie	Consommation d'énergie du patrimoine	Consommation totale d'énergie finale annuelle en kWh	4 331 MWh _{EF}	3 998 MWh _{EF}
	Intensité énergétique du patrimoine	Intensité énergétique du patrimoine (hors parkings) en kWh/m ²	73 kWh _{EF} /m ²	95 kWh _{EF} /m ²
Carbone	Réduction des émissions	Comparaison annuelle avec les objectifs du CRREM	En conformité avec la trajectoire 2 °C	En conformité avec la trajectoire 2°C
		Réalisation d'un bilan d'émission des consommations du siège social chaque année	Oui	Oui
Biodiversité	Diagnostic environnemental	% des actifs sur lesquels un diagnostic environnemental a été réalisé	100 %	100 %
	Végétation	Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) Moyen CBS Total	0,13 0,11	0,14 0,12

5.4 Pilier Social

M.R.M. souhaite avoir un impact social positif, une ambition qui se manifeste en interne, auprès de ses collaborateurs, mais aussi envers ses parties prenantes externes, qui sont engagées dans la stratégie ESG de l'entreprise.

4.1 L'engagement interne de M.R.M.

En interne, la démarche sociale de M.R.M. concerne, en 2023, ses 7 collaborateurs (dont le Directeur Général). Elle est guidée par des valeurs fondamentales relatives à l'égalité des chances et la reconnaissance du travail accompli.

M.R.M., dans sa gestion des ressources humaines, accorde une importance particulière à la mobilité professionnelle, à la formation et au développement des compétences, le tout au service de l'épanouissement professionnel de ses salariés.

Dans sa volonté d'impact social positif, **M.R.M. soutient aussi, depuis 2018, H'Up Entrepreneurs**, une association qui accompagne les entrepreneurs en situation de handicap pour le succès de leur entreprise, grâce à une équipe de 400 bénévoles.

4.2 Un engagement social et local fort

Les actifs du patrimoine de M.R.M., à dominante de commerces et centres commerciaux, s'inscrivent dans des dynamiques sociales et économiques locales. Les sites sont implantés dans des espaces urbains ou péri-urbains qui favorisent l'accueil de visiteurs locaux et les échanges avec les entreprises, les commerces et les collectivités locales.

M.R.M. a donc souhaité mesurer et comprendre son impact territorial, d'une part à travers la formalisation de ses pratiques d'ancrage territorial et d'autre part en analysant sa contribution au tissu économique local.

4.2.1 Un engagement fort envers ses parties prenantes externes

La relation de M.R.M. avec ses parties prenantes externes (locataires, clients des centres, prestataires, etc.) fait partie intégrante de sa vision stratégique, qui se caractérise par une démarche d'ancrage territorial forte.

La collaboration de M.R.M. avec ses parties prenantes externes reflète ses valeurs éthiques : la recherche du travail bien fait grâce aux prestataires les plus compétents, la recherche de pérennité des travaux réalisés, mais aussi les actions en faveur de la santé et de la sécurité des

utilisateurs, via un suivi rigoureux de la réglementation. En effet les réglementations sont d'autant plus exigeantes sur le segment de l'immobilier commercial, comme constaté durant la pandémie et depuis lors. M.R.M. porte une attention particulière à opérer tout changement en matière réglementaire avec réactivité et exhaustivité. C'est pourquoi la Société procède à l'élaboration annuelle de plans de travaux pour 100 % de ses actifs éligibles (multilocataires). Ces plans de travaux incluent des actions visant à assurer la sécurité globale de l'ensemble des occupants, telles que l'entretien des systèmes incendie, des audits PMR ou encore l'amélioration de l'évacuation des eaux de pluie.

M.R.M. intègre par ailleurs le bien-être et la santé de ses parties prenantes externes dans sa démarche de transition, à l'image des nombreuses actions mises en place dans ses centres depuis la pandémie de Covid-19, visant à assurer des conditions sanitaires d'accueil strictes et adéquates pour ses locataires et visiteurs. Parmi ses parties prenantes sont considérées celles tout au long de sa chaîne de valeur, on y retrouve entre autres les locataires, les utilisateurs finaux, les prestataires de travaux, les sociétés de *property management*, les banques, les administrateurs de la société, ou encore ses actionnaires.

Pour les locataires, une démarche d'embarquement et de coopération est progressivement mise en œuvre afin de les intégrer aux démarches de décarbonation et de baisse des consommations énergétiques pour lesquelles ils peuvent avoir une contribution majeure. Ainsi, M.R.M. inclut à ses baux des annexes environnementales à la fois pour les baux de plus de 2,000 m², conformément à la réglementation, mais aussi désormais sur tous les nouveaux baux qui n'y sont pas assujettis réglementairement, afin de déployer le plus largement possible sa stratégie de décarbonation sur toutes les parties prenantes concernées. **100 % des baux signés en 2023 intègrent l'annexe environnementale.**

En tant que propriétaire d'actifs commerciaux, M.R.M. souhaite, dans le cadre de sa stratégie ESG, contribuer au développement de l'activité et des acteurs économiques locaux. Cette approche est concrétisée par une démarche forte d'ancrage territorial, qui inclut le maintien d'une relation privilégiée avec toutes ses parties prenantes ainsi qu'une proximité avec les territoires au sein desquels ils sont implantés.

4.2.2 La charte d'ancrage territorial : une démarche tangible et formalisée

Si l'attractivité des territoires influence grandement le choix de localisation des acteurs économiques, M.R.M. considère la réciproque avec autant d'attention en souhaitant suivre concrètement sa contribution au développement territorial. Ainsi, sa démarche est formalisée à travers deux éléments :

- depuis 2020, un *reporting* dédié à la contribution de M.R.M. au dynamisme économique et au lien social est formalisé, comprenant la réalisation d'un état des lieux et l'élaboration d'indicateurs de suivi et objectifs associés,

dans une logique d'amélioration continue de ses pratiques et de création de nouveaux projets ;

- depuis 2021, une stratégie spécifique à l'ancrage territorial à travers la mise en place d'une Charte d'ancrage territorial qui couvre 98,5 % en valeur et 90,1 % en surface des actifs multilocataires⁽¹⁾ a été développée. Le *reporting* quant à lui est mis en place sur 100 % du périmètre.

Les *Property Managers* des actifs de M.R.M. sont des partenaires clés dans la conduite de cette stratégie d'ancrage territorial. La Charte d'ancrage territorial les implique pleinement dans cette démarche, définissant les indicateurs à suivre, les données sources à collecter, ainsi que les actions attendues et les objectifs chiffrés que les *Property Managers* signataires se doivent d'atteindre.

La Charte d'ancrage territorial suit les indicateurs suivants :

- nombre d'emplois créés (directs et indirects) ;
- part de prestataires locaux pour la gestion opérationnelle et les travaux ;
- part de prestataires ayant signé un engagement d'approvisionnement local ;
- nombre d'animations organisées dans les centres commerciaux ;
- nombre de mises à disposition pour des actions à impact social et environnemental dans les centres commerciaux ;
- nombre de cellules prêtées gracieusement à des associations à impact social/environnemental ;
- part d'espaces vacants prêtés gracieusement à des associations à impact social/environnemental.

Cette Charte permet de formaliser la stratégie ESG de M.R.M., définissant ses objectifs de contribution en matière de dynamisme local et de suivre ses performances en la matière.

4.3 Contribuer au dynamisme économique local

M.R.M. favorise et participe au dynamisme économique local par le biais d'une stratégie d'ancrage territorial forte fondée sur quatre principaux piliers :

4.3.1 La collaboration avec les acteurs locaux

Engagé dans la vie locale, M.R.M. développe de nombreuses initiatives en partenariat avec des acteurs de la vie culturelle, sportive ou associative des territoires dans lesquels elle est implantée tout en maintenant un dialogue ouvert avec les collectivités.

« Synergie centre par M.R.M. »

Au sein de plusieurs de ses centres commerciaux de centre-ville, M.R.M. a favorisé la mise en avant des artistes locaux en mettant à leur disposition un mur d'art sur lequel des œuvres sont régulièrement exposées en partenariat avec des écoles d'art locales.

Afin de renforcer le tissu local en favorisant la culture, l'entraide et la connexion entre les clients de ses centres, M.R.M. a également permis la diffusion de journaux locaux et des annonces de quartier, ou encore mis à disposition des boîtes à livres favorisant à la fois la seconde vie des objets, la création de lien et de partage et l'accès à la culture.

(1) Périmètre : actifs multilocataires ou possédant des parties communes.

4.3.2 Le choix de prestataires et de fournisseurs locaux

La volonté de M.R.M. est de favoriser le recours à des entreprises locales, aussi bien pour la gestion et l'entretien que pour les travaux sur ses sites. Ce choix a pour objectif de développer un dynamisme économique local, mais aussi de limiter les déplacements de personnes et de biens, afin de réduire l'impact carbone aval de son activité.

Ainsi, en 2023, entre 55 et 65 % des prestataires de services et de maintenance et entre 80 et 90 % des prestataires de travaux de M.R.M. étaient des prestataires locaux.

4.3.3 Le soutien matériel et de visibilité à des associations locales

En 2023, M.R.M. a soutenu financièrement l'association Jeunesse Sportive d'Allonnes (JSA) qui a pour but la pratique de sports ou d'activités culturelles. Cette aide a notamment été dirigée vers la section football de l'association afin de l'aider dans son développement.

Dans le cadre de son partenariat avec l'association ViensVoirMonTaf, M.R.M. a également accueilli un élève de l'éducation prioritaire (REP, REP +, quartiers prioritaires de la politique de la Ville) à réaliser son stage de 3^e dans la société.

En tant que lieux de passage et d'accueil, M.R.M. souhaite aussi que ses centres commerciaux puissent servir à des associations locales, qui sont des acteurs de première ligne de création de lien social local. En 2023, 29,2 % des actifs en surface ont mis à disposition des espaces pour des associations (*Médecins sans frontières, les Restos du Cœur, SPA, etc*).

4.3.4 Un objectif de création d'emplois locaux

Implanté dans leur tissu économique local, M.R.M. et son activité sont à l'origine en 2023 de 833 emplois directs et 47 emplois indirects, liés principalement à l'activité commerciale des locataires des sites. M.R.M. favorise naturellement ces emplois locaux en valorisant au mieux l'activité de ses centres commerciaux, mais met aussi en place des actions complémentaires plus indirectes, telles que la mise en place de *Mur des petites annonces* proposant des offres d'emploi sur certains sites.

4.3.5 Récapitulatif des indicateurs sociaux

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Résultat 2023	Résultat 2022
Mobilité	Proximité des sites aux transports en commun	% des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	100 %	100 %
Impact territorial/ Emploi	Charte d'ancrage territorial	% d'actifs en valeur couverts par une Charte d'ancrage territorial	98,5 %	
		% d'actifs en surface couverts par une Charte d'ancrage territorial	90,1 %	88 % en surface
	Création d'emplois directs et indirects	Nombre d'emplois directs liés à l'activité des preneurs / locataires et à l'administration du centre	833	686
		Nombre d'emplois indirects liés à l'activité des prestataires de services	47	31
Impact social positif	Engagement associatif	% d'actifs en valeur faisant l'objet d'actions à impact social	24,9 %	
		% d'actifs en surface faisant l'objet d'actions à impact social	29,2 %	53 % en surface
Santé et sécurité des occupants	Manquement en matière de santé et sécurité des actifs	Occurrence (oui ou non) d'alerte indicit sécurité de Niveau 4	0	NA
		Nombre d'incident(s) majeur(s) lié(s) à la défaillance du bâtiment	0	NA
		Nombre de sanction(s) pour non-conformité en matière d'hygiène et de sécurité	0	NA

Les « % d'actifs » sont donnés pour chaque indicateur, en valeur et en surface

5.5 Annexes

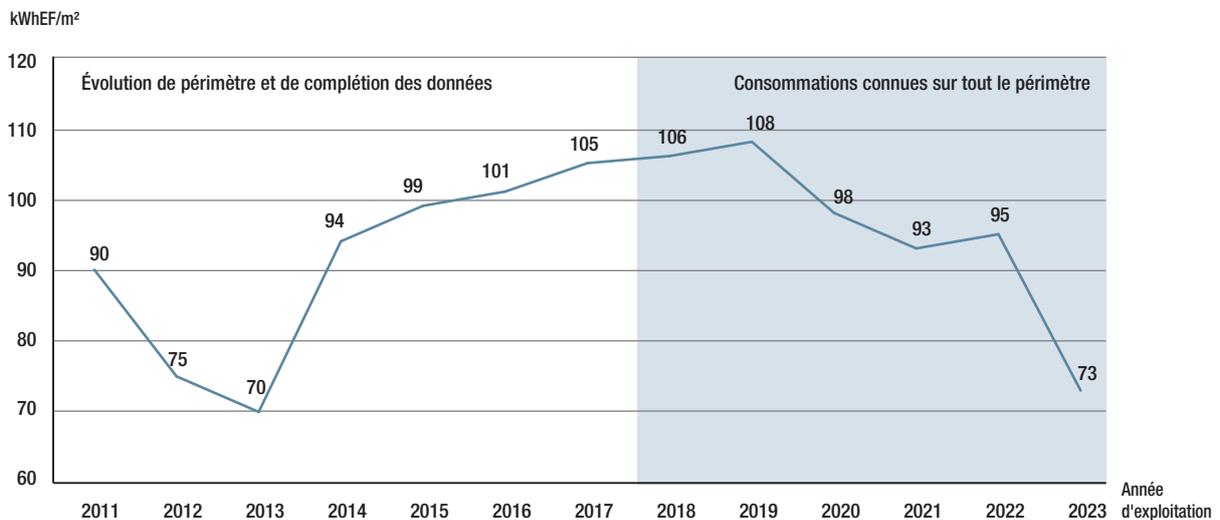
5.1 Graphiques

Les graphiques ci-dessous représentent les consommations énergétiques et émissions de GES historiques.

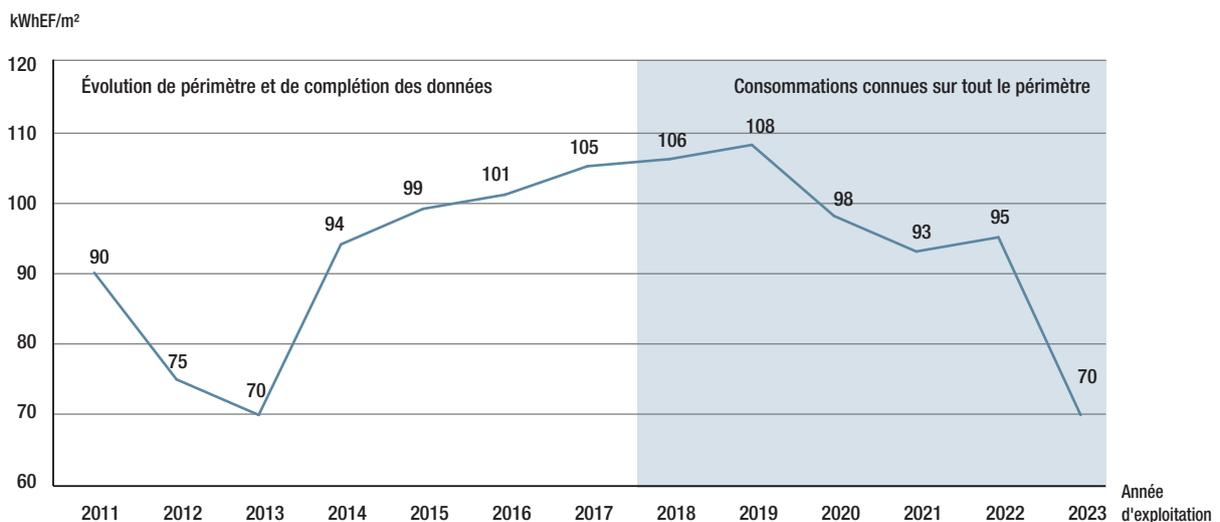
Il est à noter que le reporting énergétique couvre un périmètre qui évolue progressivement au cours des années 2010 à 2017, ce qui explique les évolutions observables sur cette période.

5.1.1 Évolution de la consommation surfacique du patrimoine* en kWhEF/m² de 2011 à 2023

► ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION SURFACIQUE DU PATRIMOINE* EN KWHEF/M² DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE COURANT)



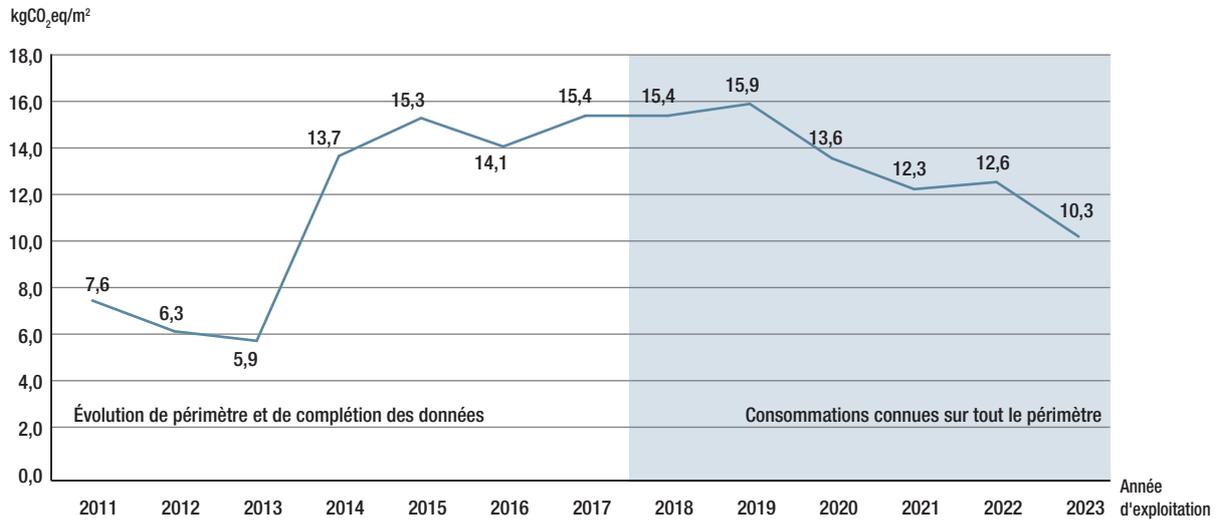
► ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION SURFACIQUE DU PATRIMOINE* EN KWHEF/M² DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



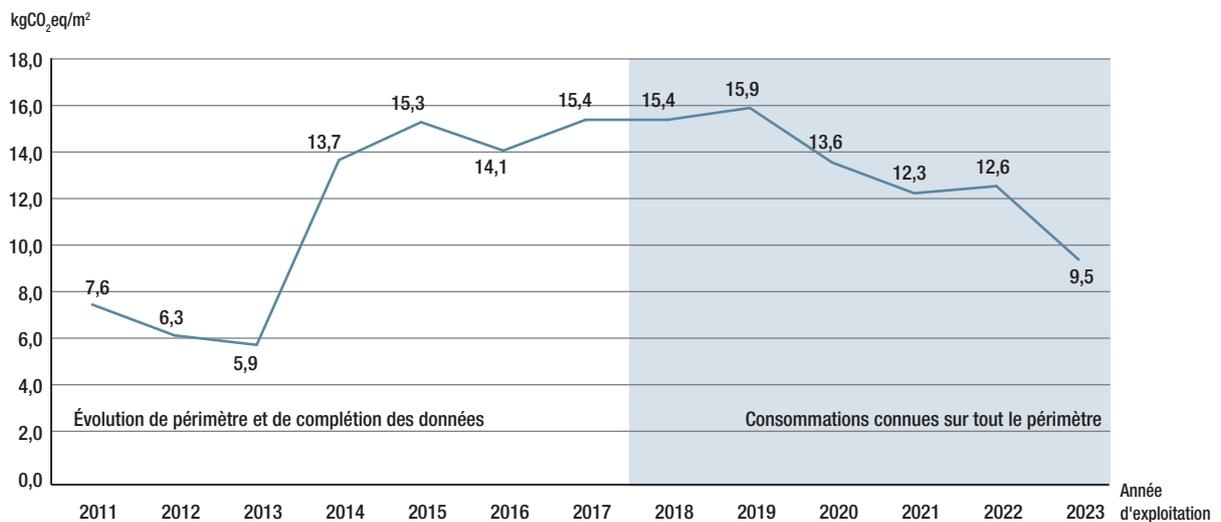
*Sites avec consommations communes et réparties, hors parkings

5.1.2 Évolution des missions surfaciques du patrimoine* en kgCO₂eq/m² de 2011 à 2023

► ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS SURFACIQUES DU PATRIMOINE* EN KGCO₂EQ/M² DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE COURANT)



► ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS SURFACIQUES DU PATRIMOINE* EN KGCO₂EQ/M² DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



*Sites avec consommations communes et réparties, hors parkings

5.2 Tableau plan d'action

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
Énergie	Obligation de réduire la consommation des bâtiments	Consommation énergétique totale	MWh _{EF}	Stratégie décret tertiaire Analyse énergétique des sites
	Augmentation du prix des énergies fossiles	• dont fossile	MWh _{EF}	Plan de CapEx pour amélioration de la performance énergétique (APE)
	Reporting énergétique comme critère environnemental prioritaire	• dont électricité	MWh _{EF}	
	Contraintes réglementaires : fluides frigorigènes ; RE2020	• dont réseau urbain • ratio surfacique	MWh _{EF} kWh/m ²	Reporting environnemental
Carbone	Contraintes réglementaires carbone	Émissions de GES relative à la consommation énergétique totale	t _{eq} CO ₂	Mesure de émissions de gaz à effet de serre relatives à la consommation énergétique
	Décote verte	• dont directes	t _{eq} CO ₂	Travaux d'amélioration de la performance énergétique
		• dont indirectes	t _{eq} CO ₂	
		• ratio surfacique	kg _{eq} CO ₂ /m ²	Analyse du patrimoine au regard du CRREM
	Comparaison trajectoire CRREM	kg _{eq} CO ₂ /m ²		
	Réalisation d'un bilan carbone scope 1 et 2	t _{eq} CO ₂		
Biodiversité	Réglementations en faveur de la biodiversité	Taux de végétalisation	CBS moyen CBS total	Investissements ponctuels en faveur du développement de la biodiversité sur le patrimoine (équipement, désartificialisation, etc.)
	Réputation et attractivité locataire	Diagnostic écologique	Part d'actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique Part d'actifs (en surface) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique	Couverture du parc par des diagnostics biodiversité (faune/flore) et étude de végétalisation généralisée (calcul de CBS moyen et total). Activité peu concernée par l'expansion de l'artificialisation

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
Adaptation au changement climatique	Risques climatiques physiques	Analyse de risques physiques	Part d'actifs (en surface) ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques	Analyse des risques climatiques physique de l'ensemble des sites via les plateformes R4RE et Bat'Adapt
			Part d'actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques	Étude de végétalisation sur l'ensemble des sites
Mobilité	Mauvaise accessibilité en transports en commun et incompatibilité des sites avec les mobilités douces	Proximité des sites aux transports en commun	Part d'actifs en valeur situés à moins de 500 m des transports en commun	Majorité des sites en centre-ville ou centres commerciaux donc de fait desservis (sauf Gamm Vert) – accessibles en transports en commun
			Part d'actifs en surface situés à moins de 500 m des transports en commun	Plan d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
Impact territorial	Manque ou absence de contribution au développement socio-économique local	Charte d'ancrage territorial	Part d'actifs en valeur couverts par la Charte d'ancrage territorial	Génération d'emplois directs et indirects par le biais des commerces et de la maintenance/travaux sur parties communes
			Part d'actifs en surface couverts par la Charte d'ancrage territorial	
	Mécontentement des acteurs locaux	Création d'emplois directs et indirects	Nombre d'emplois directs liés à l'activité des preneurs et à l'administration du centre	Relations étroites avec les élus de la ville
Impact social positif		Engagement associatif	Part d'actifs en valeur faisant l'objet d'actions à impact social	Soutien d'associations locales
			Part d'actifs en surface faisant l'objet d'actions à impact social	Mise à disposition des centres pour des actions à impact (ex : SPA, Forum emploi, collecte resto du cœur, etc.)
			Part d'actifs en valeur appartenant ou participant activement dans des associations ou œuvre caritatives et organisant des événements	
			Part d'actifs en surface appartenant ou participant activement dans des associations ou œuvre caritatives et organisant des événements	

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
Confort des occupants	Mécontentement des locataires	Organisation de Comités Verts	Part d'actifs en surface ayant fait l'objet d'un Comité Vert avec les locataires dans les deux dernières années.	Maintien de relation étroite avec les occupants, les PMs
		Analyse de risques physiques	Part d'actifs (en surface) ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques	Analyse des risques climatiques physique de l'ensemble des sites via les plateformes R4RE et Bat'Adapt
Santé et sécurité des occupants	Danger pour la santé et la sécurité des locataires	Manquement en matière de santé et de sécurité des actifs	Occurrence (oui ou non) d'alerte incident sécurité de Niveau 4	Personnel de sécurité
			Nombre d'incident(s) majeur(s) lié(s) à la défaillance du bâtiment	Dispositif d'urgence
			Nombre de sanction(s) pour non-conformité en matière d'hygiène et de sécurité	Suivi de l'occurrence ou de l'absence d'alertes sécurité sur les sites lors des réunion MRM x PMs
Engagement parties prenantes	Crédibilité de l'entité dégradée liée à une mauvaise réputation	Organisation de Comités Verts	Part d'actifs en valeur faisant l'objet d'une réunion de gestion a minima annuelle incluant les enjeux ESG.	DPEF volontaire impliquant un suivi multithématiques régulier
			Part d'actifs en surface faisant l'objet d'une réunion de gestion a minima annuelle incluant les enjeux ESG.	Communication vérifiée par OTI
			Part d'actifs en surface ayant fait l'objet d'un Comité Vert avec les locataires dans les deux dernières années.	Communication régulière avec les PMs, mise en place de réunions récurrentes de suivi et d'échange
			Mandat Property Management	Reporting d'ancrage territorial
			Part d'actifs en surface couverts par des mandats contenant une clause ESG	Engagement des prestataires par la signature d'une clause ESG
Gestion des risques ESG	Mauvaise gestion de risques ESG et manque d'anticipation impactant la réputation	Due Diligence ESG	Part d'actifs (en valeur) analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence	Analyse des sites en due diligence Environnementale au moment de l'acquisition
			Part d'actifs (en surface) analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence	Suivi environnementale pour <i>reporting</i> ESG et Communication de la DPEF volontaire vérifiée par OTI
		Comité RSE	Organisation (oui ou non) d'un Comité RSE se réunissant au moins deux fois par an.	Prestataire pour le suivi de la stratégie ESG sur la durée

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
Collaborateurs	Perte de personnes ou de compétence stratégique et matérielle pour la continuité de l'activité	Parité femme-homme	Part d'employé(e)s	Collaboration avec diverses parties prenantes favorisant le partage de l'information (collaborateurs, property managers, administrateurs, etc.) Veille à l'épanouissement professionnel des collaborateurs
		Formation et développement des employé(e)s	Heures de formation moyennes par salarié(e) Part des salariés ayant reçu au moins une formation dans l'année	
		Appréciation des performances des employé(e)s	Part d'employé(e)s ayant bénéficié d'un examen régulier de carrière et de leurs performances	
		Recrutement et turnover	Taux de recrutement de nouveaux employés et turnover	
		Santé et sécurité employé(e)s	Part de journées perdues pour maladie ou accident du travail	
Gouvernance interne	Manquement vis-à-vis de la réglementation (éthique et ESG)	Composition du corps de gouvernance le plus haut	Qualitatif	Veille réglementaire Relation étroite PM
		Processus de nomination et de sélection de ses membres	Qualitatif	Point spécifique de l'ordre du jour des CA pour traiter les sujets ESG majeurs et les potentiels conflits d'intérêt
		Processus de gestion des conflits d'intérêt	Qualitatif	
Achats responsables	Manque d'engagement des parties prenantes et conséquences sur l'image et la réputation de la société	Partenariats locaux	Part des prestataires locaux pour la gestion	
			Part de prestataires locaux pour les travaux	

5.3 Bilan d'émissions de gaz à effet des consommations énergétiques du siège

La méthode de calcul de cet indicateur a été consolidée en 2023, afin d'être plus représentative des émissions réelles. Les données de 2022 ont donc été également recalculées à partir de cette nouvelle méthode.

Les résultats en sont synthétisés dans le tableau suivant :

Émissions liées aux consommations - siège social

Énergie			2023	2022
Total Scopes 1 & 2	Consommation d'énergie totale	kWh_{EF}	5 326	4 468
		kWh_{EP} ⁽¹⁾	8 919	7 157
Scope 1	<i>Dont fossile (gaz et fioul)</i>	<i>kWh_{EF}</i>	-	-
Scope 2	<i>Dont électricité</i>	<i>kWh_{EF}</i>	2 763	2 068
	<i>Dont réseau de chaleur</i>	<i>kWh_{EF}</i>	797	923
	<i>Dont réseau de froid urbain</i>	<i>kWh_{EF}</i>	1 766	1 477
Total Scopes 1 & 2	Consommation d'énergie totale (par m²)	kWh_{EF}/m²	152	179
		kWh_{EP}/m²	255	286
Total Scopes 1 & 2	Consommation d'énergie totale (par ETP)	kWh_{EF}/ETP	761	894
		kWh_{EP}/ETP	1 274	1 431
Émissions de GES				
Total Scopes 1 & 2	Émissions CO₂ totales	kgCO₂eq	314	288
Scope 1	<i>Dont fossile (gaz et fioul)</i>	<i>kgCO₂eq</i>	-	-
Scope 2	<i>Dont électricité</i>	<i>kgCO₂eq</i>	177	132
	<i>Dont réseau de chaleur</i>	<i>kgCO₂eq</i>	125	145
	<i>Dont réseau de froid urbain</i>	<i>kgCO₂eq</i>	12	10
Total Scopes 1 & 2	Émissions CO₂ totales (par m²)	kgCO₂eq/m²	9	12
Total Scopes 1 & 2	Émissions CO₂ totales (par ETP)	kgCO₂eq/ETP	45	58

(1) Énergie primaire (ou EP) : énergie totale originellement nécessaire pour couvrir la consommation du bâtiment/parc. Elle est constituée de l'énergie finale à laquelle sont ajoutées les pertes de sa transformation et de son transport (pour l'électricité notamment).

5.4 Méthodologie de reporting

5.4.1 Années de référence par actif

Actif	Année de référence ⁽¹⁾
Mulhouse Réunion	2017
Besançon	2018
Tours	2017
Amiens	2010
Sud Canal PC	2018
Sud Canal Parking Halles	2015
Sud Canal Parking Loggia	2019
Vélizy	2016
Flins	2010
Ollioules	2016

(1) Années de références par actif, utilisées dans le calcul des évolutions des consommations du patrimoine. Elles correspondent à l'année historique consolidée [2010-2019] la plus consommatrice, en cohérence avec le Décret Tertiaire.

5.4.2 Tableau de concordance – périmètres

Périmètre	Nomenclature	Usage	Nombre de bâtiments
A0	Périmètre courant Contient tous les bâtiments du périmètre ESG (Tous sauf jardineries)	Périmètre par défaut (toujours utilisé en l'absence de précisions)	10
B0	Périmètre constant Périmètre A0 excluant les sites nouveaux (équivalent du A0 de l'année précédente).	Utilisé en complément pour tous les indicateurs calculés pour le Périmètre courant (A0), afin de comparer les données au périmètre courant de l'année N-1	8
A1	Périmètre fluides (courant) Contient tous les bâtiments pour lesquels M.R.M. à la gestion des fluides (soit A0 avec exclusion sans communs)	Périmètre par défaut (toujours utilisé en l'absence de précisions)	8
B1	Périmètre fluides (constant) Contient tous les bâtiments pour lesquels M.R.M. à la gestion des fluides et qui sont communs avec l'année précédente	Utilisé en complément pour tous les indicateurs calculés pour le Périmètre fluides courant (A1), afin de comparer les données au périmètre courant de l'année N-1	6
A2/B2	TOP 95 % (+ 95 % en valeur) Périmètre A1 ou B1 à l'exception d'un bâtiment non-stratégique pour M.R.M.	Utilisation ponctuelle	(Idem à X ⁽¹⁾) - 1
A3/B3	Périmètre social et de gouvernance Périmètre A0 ou B0 à l'exception d'un bâtiment	Périmètre utilisé par défaut pour le calcul des indicateurs relatifs aux thématiques sociales et de gouvernance sur le patrimoine. (exemple : part d'actif...)	(Idem à X0) - 1
(X) _{hp}	Périmètre parkings exclus	Utilisé dans les indicateurs (par m ²)	Idem à X

(1) le X représente la variable, cela permet de couvrir tous les cas de figure. Ici par exemple, il est possible de considérer A1-1 ou B1-1.

Ainsi la première lettre indique le périmètre (A = courant ; B = constant) ;

Le chiffre précise des exclusions de bâtiments (0 = aucune exclusion ; 1 = périmètre gestion fluides ; 2 = TOP 95 % (en valeur))

La mention _{hp} signifie que les parkings indépendants ont été exclus.

Exemple : On note le périmètre constant, du TOP 95 % en excluant les parkings, de la façon suivante : B2_{hp}. Ce périmètre contient alors (6-1) = 5 bâtiments et est utilisé pour un indicateur intensif, en complément de l'indicateur A2_{hp} afin de permettre une comparaison avec le même indicateur calculé en année N-1.

5.4.3 Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation

• Collecte

Les données ont été collectées au format papier et/ou informatique lors d'un reporting auprès de différents interlocuteurs. Ces données ont été collectées :

- auprès des gestionnaires (Property Managers) pour ce qui est du « patrimoine »,
- auprès du personnel de M.R.M. pour ce qui est de l'Asset Management.

D'autres données complémentaires en lien avec la RSE ont été collectées lors de réunions inter locataires, de visites sur site et d'entretiens téléphoniques.

La collecte des données sources est assurée par WILD TREES auprès successivement des entités suivantes :

- M.R.M. fournit directement les données corporate RH ;
- M.R.M. fournit directement les données pour le patrimoine : des informations générales dont les surfaces des actifs des surfaces louées ;
- les property-managers fournissent les données des parties communes.

• Estimation

En l'absence de données sources, des estimations ou des calculs peuvent être effectués selon des méthodes d'extrapolation. Toutefois, si aucune méthode n'est concluante, l'indicateur n'est pas rapporté.

Il n'y a eu aucun recours aux estimations sur les données de consommation en 2023.

Les données énergétiques et fluides viennent en priorité des **factures transmises par les gestionnaires des sites**. Les factures ont été croisées avec les listes des Points de Livraison (PDL) transmises par ces mêmes interlocuteurs afin de s'assurer qu'aucun poste de consommation n'a été oublié.

Deux principales méthodes sont employées pour compléter les données.

Méthode 1 : Reconstitution par l'historique de la donnée

- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins deux mois précédant et suivant le mois M**, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur ces 4 mois ;
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que **la méthode précédente n'est pas applicable**, une extrapolation au prorata mensuelle (par rapport aux mois connus) est réalisée sur le reste les consommations de l'année N-1. **L'extrapolation se fait sur base des mois connus et communs de l'année N et N-1** et doivent être supérieurs ou égal à deux ;
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et **qu'aucune consommation n'est disponible sur l'année N**, une extrapolation est réalisée sur les consommations de l'année N-1.

Dans ce cas, les consommations sont extrapolées en prenant en compte une correction climatique basée sur les DJU_{mois} du mois en question et des mois utilisés pour l'extrapolation.

Par exemple, pour extrapoler la consommation d'une année n sans donnée à partir de la consommation des mois de l'année n-1 : $C_{\text{décembre}_n} = C_{\text{décembre}_{n-1}} * (DJU_{\text{décembre}_n} / DJU_{\text{décembre}_{n-1}})^{(1)}$

Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué comparable au sein d'un même immeuble.

Par exemple, la consommation d'énergie de 2018 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X est remplacée par la consommation d'énergie de 2018 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

Correction en cas de valeur erronée pour les données disponibles de l'année N-1 ou N-2

Si une donnée de l'année N-1 ou N-2 était erronée, cette valeur est corrigée avec les valeurs fournies pendant l'année N afin d'utiliser la valeur corrigée pour les calculs. Par ailleurs, si une donnée avait été estimée en année N-1 ou N-2 et que la valeur réelle a été collectée depuis, cette valeur est également modifiée pour être la plus représentative.

Ainsi, en 2023 les données 2022 ont été consolidées en ce sens (les données indiquées dans cette DPEF 2023 peuvent donc légèrement différer des données des communications extra-financières précédentes).

• Précisions sur les données

Consommation d'énergie & Sources

- Factures des fournisseurs d'énergie
- Reporting des PM
- Reporting des locataires
- Surfaces selon données communiquées par M.R.M. et automatisation Enedis

Émissions de Gaz à Effet de Serre

- Les émissions de GES sont calculées à partir des consommations énergétiques par type d'énergie sur l'ensemble des actifs ; récoltées, consolidées et centralisées dans le Tableau Patrimoine. Dans le cas du calcul du périmètre Corporate, les émissions sont calculées à partir de la proportion des consommations attribuées par quote-part.
- Les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de :
 - pour les réseaux de chaleur et de froid urbains : Données provenant de l'« Arrêté du 21 octobre 2021 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique », [Légifrance – Publications officielles – Journal officiel – JORF n° 0268 du 18/11/2021 \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043411).
 - les autres facteurs d'émissions (électricité, gaz, fioul etc.) sont issus de l'« Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique », [Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique – Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043411).

À titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants ;

Les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments du périmètre « Gestion ».

(1) DJU : Degré Jour Unifié = Ecart entre la température réelle et une température de référence. Il est utilisé entre autres pour mesurer la rigueur climatique.

5.4.4 Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI

La publication annuelle des indicateurs ESG suit les recommandations du dernier guide « EPRA sBPR ».

Une partie des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance publiés par M.R.M. sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). L'EPRA publie notamment des « *Sustainability Best Practices Recommendations* » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la

transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels. La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page 213 établit le parallèle entre les données de l'EPRA et les indicateurs publiés dans le présent rapport.

- **Le périmètre de reporting**

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion/Usages ».

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale M.R.M.	Gestion des immeubles par la direction <i>asset management</i> et le <i>property-manager</i>	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

Le *reporting* s'applique sur le patrimoine géré opérationnellement (totalement ou partiellement) par M.R.M. : 10 actifs au 1^{er} janvier 2023 (Allonnes, Reims, Sud-Canal, Vélizy, Mulhouse, Besançon, Tours, Amiens, Flins, Ollioules) ; ainsi que sur les aspects « corporate », c'est-à-dire, liés aux activités de ses collaborateurs situés au siège social (5 avenue Kléber, 75016, PARIS).

La période de *reporting* des données énergétiques et fluides du périmètre « Gestion » s'étend du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023. La collecte est opérée par le cabinet Wild Trees, auprès des Property Managers des actifs entrant dans le champ de *reporting* cette année-là. Elle est faite deux fois par an, une première fois en mars-avril et une deuxième fois entre octobre et janvier. Les données collectées pour le rapport ESG sont consolidées par le cabinet Wild Trees en janvier N + 1. Sauf mention

spécifique contraire, la période de *reporting* des autres indicateurs et autres périmètres s'étendent du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Tout actif acquis en année N, ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N + 1. De la même manière, un actif cédé en année N, est exclu du reporting de cette même année. Les deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis par M.R.M. à l'automne 2022 sont donc intégrés à partir de l'exercice 2023, donc dans le cadre de la présente DPEF, au périmètre de *reporting*.

Les données publiées ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant (Mazars) dont le rapport d'assurance est disponible en [Annexe 5.6](#).

La version synthétique de la méthodologie de *reporting* utilisée est disponible ci-dessous.

• Environnement

Catégorie	Indicateur	Unité	Code EPRA	Périmètre	Résultat 2023 Patrimoine	
Énergie	Consommation d'énergie totale	MWhEF		Corporate & Patrimoine	4 331	
	Dont fossile	MWhEF	Fuels-Abs & Fuels-LfL	Corporate & Patrimoine	1 352	
	Dont électricité	MWhEF	Elec-Abs & Elec-LfL	Corporate & Patrimoine	2 366	
	Dont réseau urbain	MWhEF	DH & C-Abs & DH & C-LfL	Corporate & Patrimoine	613	
		Ratios par m ² kWhEF/m ²		Energy-Int	Corporate & Patrimoine	63
	Dont fossile	Ratios par m ² kWhEF/m ²			Corporate & Patrimoine	20
	Dont électricité	Ratios par m ² kWhEF/m ²			Corporate & Patrimoine	34
	Dont réseau urbain	Ratios par m ² kWhEF/m ²			Corporate & Patrimoine	9
	Carbone	Émissions totales liées à l'énergie	teqCO ₂		Corporate & Patrimoine	600
Dont directes		teqCO ₂	GHG-Dir-Abs	Corporate & Patrimoine	307	
Dont indirectes		teqCO ₂	GHG-Indirect-Abs	Corporate & Patrimoine	293	
		Ratios par m ² kgCO ₂ /m ²		GHG-Int	Corporate & Patrimoine	8,8
Dont directes		Ratios par m ² kgCO ₂ /m ²			Corporate & Patrimoine	4,5
Dont indirectes		Ratios par m ² kgCO ₂ /m ²			Corporate & Patrimoine	4,3

• Social

Périmètre Corporate

Les indicateurs EPRA de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont collectés par M.R.M. dans le cadre de la publication de son rapport de gestion chaque année. Par soucis de cohérence avec la trame de la DPEF de M.R.M., ces indicateurs ont été **reportés dans le tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance à la fin du Pilier Gouvernance**. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR.

Périmètre Patrimoine

L'indicateur EPRA suivi sur le périmètre « Patrimoine », Comty-Eng, peut être reporté de plusieurs façon selon les EPRA sBPR Guidelines. Dans le cadre de cette DPEF, cet indicateur prendra l'interprétation « Les évaluations de l'impact social et environnemental : il peut s'agir de l'impact d'un actif sur l'économie locale et ses habitants, la communauté et l'environnement. Elle peut inclure un suivi continu et de la communauté locale et des programmes de développement basés sur les besoins des communautés locales ». Ainsi, l'indicateur permettant de reporter sur Comty-Eng **sera la part d'actifs couverts par une charte d'ancrage territorial**.

Méthodologie de calcul pour l'indicateur création d'emplois directs et indirects

Pour les emplois indirects, les prestataires du site et leurs contrats ont été demandés (soit nombre d'ETP, soit montant du contrat). Selon les données fournies, plusieurs méthodes de calcul ont permis de définir le nombre d'ETP correspondant.

- ETP fournis directement
- Fréquence de passage fournie → la conversion est faite directement en ETP (ex : 1 journée/semaine = 0,2 ETP)
- Budgets fournis → équivalent de conversion défini à 60 k€ d'honoraires par ETP

Pour les emplois directs, les directeurs de site ont fourni le nombre d'ETP par locataire. Dans le cas d'une différenciation entre Temps Pleins et Temps Partiels, les Temps Partiels ont été comptabilisés à hauteur de 75 % d'un ETP.

• Gouvernance

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102- 22, 102- 24 et 102- 25 – sont situés dans le **tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance à la fin de la Pilier Gouvernance**. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR.

5.5 Table de concordance EPRA

Mesures de performances selon L'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
Mesures de la performance environnementale						
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	p. 26 ; p. 53	Chapitre « Bilan d'Émissions de Gaz à Effet de Serre du Siège » ; Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Consommation de réseau de chaud et de froid totale	DH & C-Abs	302-1	p. 26 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Consommation totale d'énergies fossiles	Fuels-Abs	302-1	p. 26 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	302-1	p. 26 ; p. 53	Chapitre « Stratégie Bas Carbone et Sobriété Énergétique » § Réduction des consommations énergétiques et décret tertiaire ; Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	p. 29 ; p. 53	Chapitre « Décarbonation du Patrimoine Immobilier de la Société » § Indicateurs clés ; Chapitre « Bilan d'Émissions de Gaz à Effet de Serre du Siège » ; Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	p. 29 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	p. 29 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages

Mesures de performances selon L'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
Mesures de la performance sociale						
Engagement communautaire, évaluations d'impact et programmes de développement	Comty-Eng	413-1	p. 41	§ Récapitulatif des indicateurs sociaux	Social	Gestion/ Usages
Diversité des sexes	Diversity-Emp	405-1	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Nouvelle embauche et turn over	Emp-Turnover	401-1	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Santé et sécurité des employés	H & S-Emp	403-2	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Mesures de la performance sur la gouvernance						
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	p. 19-20	Règlement intérieur (Partie II, section 4)	Gouvernance	Corporate

• Autres indicateurs

Les autres indicateurs spécifiques à la démarche de M.R.M. et à son activité sont répartis sur l'ensemble des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Ils sont reportés dans les tableaux récapitulatifs en fin de chaque pilier, ainsi que dans le corps du texte du présent rapport.

5.6 Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur la Déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société M.R.M. SA, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1895 (accréditation dont la liste des sites et la portée sont disponibles sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra financière (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées de manière volontaire dans le rapport de gestion de M.R.M. SA (ci-après la « Société » ou l'« Entité »), en référence aux dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la Déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration en référence aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R.225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en référence au 3° du I et du II de l'article R.225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques, constatées ou extrapolées.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Le présent rapport est établi conformément au programme de vérification RSE_SQ_Programme de vérification_DPEF.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de 3 semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment la Direction Générale et les personnes en charge de la collecte et du traitement des données extra-financières.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'Entité et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L.225 102 1 en matière sociale et environnementale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R.225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'Entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés en central et couvrent 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'Entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

L'organisme tiers indépendant,

Mazars SAS

Paris La Défense, le 19 avril 2024

Edwige Rey

Associée RSE & Développement Durable

Annexe 1 : Informations revues en tests de détail

Indicateurs quantitatifs incluant les indicateurs clés de performance

Consommations d'énergie (kWhEF en valeur totale) des actifs et répartition en énergie fossile, électricité et réseau urbain

Consommations d'énergie (kWhEF par m²) des actifs

Émissions totales liées aux consommations d'énergie des actifs (kgCO₂) et répartition en émissions directes et indirectes

Émissions totales liées aux consommations d'énergie des actifs (kgCO₂ par m²)

Émissions de GES liées aux consommations énergétiques du siège

Taux de végétalisation total

Taux de végétalisation moyen

Part des actifs acquis en 2022 sur lesquels un diagnostic environnemental a été réalisé

Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques

Part de femmes parmi les employés

Taux de recrutement de nouveaux employés

Part d'employés avec une ancienneté d'au moins un an qui ont bénéficié d'un examen de leur carrière et de leur performance en 2023

Nombre d'heures de formation moyen par employé

Nombre de jours perdus pour accident de travail ou maladie par employé

Part d'actifs situés à moins de 500 m des transports en commun

Part des actifs analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence

Part des actifs couverts par des mandats contenant une clause ESG

Part des actifs faisant l'objet d'actions à impact social

Occurrence d'alerte accident sécurité niveau 4

Part d'actifs couverts par la charte d'ancrage territorial

Part d'actifs (en valeur) faisant l'objet d'une réunion de gestion a minima semestrielle incluant les enjeux ESG

INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

6.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du groupe M.R.M. figure à la note 3.2 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, insérés en section 3.7 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Les filiales du Groupe font également l'objet d'une présentation en section 1.6 du présent Document d'Enregistrement Universel, intitulée « Organisation du Groupe ».

7.

RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Monsieur François Matray
Directeur Général de M.R.M.

CALENDRIER FINANCIER

8.

<i>16 mai 2024</i>	Informations financières du 1 ^{er} trimestre 2024
<i>5 juin 2024</i>	Assemblée Générale Mixte des actionnaires
<i>26 juillet 2024</i>	Résultats semestriels 2024
<i>14 novembre 2024</i>	Informations financières du 3 ^e trimestre 2024

9.

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (www.mrminvest.com) et celui de l'AMF (www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable peut être consulté au siège social de M.R.M. : 5, avenue Kléber à Paris (16^e) ainsi que sur son site Internet (www.mrminvest.com).

Peuvent notamment être consultés :

- (a) la dernière version à jour des statuts de l'émetteur ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement.

La rubrique « Informations réglementées » du site Internet de la Société est disponible à l'adresse suivante :

<https://mrm.gcs-web.com/fr/amf-regulated-information>

Cet espace regroupe l'ensemble de l'information réglementée diffusée par M.R.M. en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

10.1 Responsable du Document d'Enregistrement Universel

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

10.2 Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le

rapport de gestion figurant aux pages 43 à 60 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

François Matray

Directeur Général

TABLES DE CONCORDANCES

Afin de faciliter la lecture du présent Document d'Enregistrement Universel, la table de concordance présentée ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement européen délégué 2019/980 du 14 mars 2019.

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 1	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
Point 1.1	Personnes responsables des informations	10.1
Point 1.2	Attestation des responsables du document	10.2
Point 1.3	Déclaration d'expert	N/A
Point 1.4	Autres attestations en cas d'informations provenant de tiers	N/A
Point 1.5	Déclaration relative à l'approbation du document	Page de garde
Section 2	Contrôleurs légaux des comptes	
Point 2.1	Coordonnées	4.4
Point 2.2	Changements	4.4
Section 3	Facteurs de risques	
Point 3.1	Description des risques importants	2.
Section 4	Informations concernant l'émetteur	
Point 4.1	Raison sociale et nom commercial	3.1.1
Point 4.2	Enregistrement au RCS et identifiant (LEI).	3.1.2 et 3.1.3
Point 4.3	Date de constitution et durée	3.1.6
Point 4.4	Siège social – forme juridique – législation applicable – site web – autres	3.1.4 et 3.1.5
Section 5	Aperçu des activités	
Point 5.1	Principales activités	
<i>Point 5.1.1</i>	<i>Nature des opérations et principales activités</i>	1.4.1
<i>Point 5.1.2</i>	<i>Nouveaux produits et/ou services</i>	N/A
Point 5.2	Principaux marchés	1.4.2
Point 5.3	Évènements importants	1.4.6 ; 3.7 Note 1
Point 5.4	Stratégie et objectifs financiers et non financiers	1.4.7
Point 5.5	Degré de dépendance	N/A
Point 5.6	Position concurrentielle	N/A
Point 5.7	Investissements	
<i>Point 5.7.1</i>	<i>Investissements importants réalisés</i>	1.4.5
<i>Point 5.7.2</i>	<i>Investissements importants en cours ou engagements fermes</i>	N/A
<i>Point 5.7.3</i>	<i>Coentreprises et participations significatives</i>	N/A
<i>Point 5.7.4</i>	<i>Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles</i>	1.9 ; 5.1
Section 6	Structure organisationnelle	
Point 6.1	Description sommaire du groupe/Organigramme	1.5
Point 6.2	Liste des filiales importantes	3.7 note 3.2

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 7	Examen de la situation financière et du résultat	
Point 7.1	Situation financière	3.6
Point 7.1.1	Exposé de l'évolution et résultat des activités	3.6 partie 1.3
Point 7.1.2	Évolutions futures et activités en matière de recherche et de développement	3.6 partie 1.2
Point 7.2	Résultats d'exploitation	3.6
Point 7.2.1	Facteurs importants	N/A
Point 7.2.2	Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A
Section 8	Trésorerie et capitaux	
Point 8.1	Capitaux de l'émetteur	3.7 partie 1.4
Point 8.2	Flux de trésorerie	3.7 partie 1.3
Point 8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.2.2 ; 3.7 note 4.13
Point 8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
Point 8.5	Sources de financement attendues	N/A
Section 9	Environnement réglementaire	
Point 9.1	Description de l'environnement réglementaire et des facteurs extérieurs influant	1.4.1
Section 10	Informations sur les tendances	
Point 10.1	a) Principales tendances récentes	1.4.2
	b) Changement significatif de performance financière du groupe depuis la clôture	N/A
Point 10.2	Élément susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.4.7
Section 11	Prévisions ou estimations du bénéfice	
Point 11.1	Prévision ou estimation du bénéfice en cours	N/A
Point 11.2	Principales hypothèses	N/A
Point 11.3	Attestation sur la prévision ou l'estimation du bénéfice	N/A
Section 12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
Point 12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	4.1 partie 1.3
Point 12.2	Conflits d'intérêts	4.1 partie 1.15
Section 13	Rémunération et avantages	
Point 13.1	Rémunérations et avantages versés ou octroyés	4.1 partie 2.
Point 13.2	Provisions pour retraite ou autres	N/A
Section 14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
Point 14.1	Durée des mandats	4.1 partie 1.3.1
Point 14.2	Contrats de service	4.2.2
Point 14.3	Comités	4.1 parties 1.10 à 1.15
Point 14.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	4.1 partie 1.1
Point 14.5	Incidences significatives potentielles et modifications futures de la gouvernance	N/A
Section 15	Salariés	
Point 15.1	Répartition des salariés	1.7
Point 15.2	Participations et stock-options	1.7 et 3.6 partie 3.3
Point 15.3	Accord de participation des salariés au capital	1.7

Références DEU	Intitulés	Paragaphes
Section 16	Principaux actionnaires	
Point 16.1	Répartition du capital	3.2.11
Point 16.2	Droits de vote différents (ou déclaration appropriée)	3.2.1
Point 16.3	Contrôle de l'émetteur	1.5 et 3.2.11
Point 16.4	Accord d'actionnaires	N/A
Section 17	Transactions avec des parties liées	
Point 17.1	Détail des transactions	4.2
Section 18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
Point 18.1	Informations financières historiques	
Point 18.1.1	Informations financières historiques auditées	3.7 et 3.9
Point 18.1.2	Changement de date de référence comptable	N/A
Point 18.1.3	Normes comptables	3.7 Note 2 ; 3.9
Point 18.1.4	Changement de référentiel comptable	N/A
Point 18.1.5	Contenu minimal des informations financières auditées	3.9
Point 18.1.6	États financiers consolidés	3.7 partie 1.
Point 18.1.7	Date des dernières informations financières	3.7 et 3.9
Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres	
Point 18.2.1	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A
Point 18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	
Point 18.3.1	Rapport d'audit	3.8 et 3.10
Point 18.3.2	Autres informations auditées	N/A
Point 18.3.3	Informations financières non auditées	N/A
Point 18.4	Informations financières pro forma	
Point 18.4.1	Modification significative des valeurs brutes	N/A
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	Description	3.5
Point 18.5.2	Montant du dividende par action	Annexe 5 partie 2.4
Point 18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
Point 18.6.1	Procédures significatives	2.4
Point 18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
Point 18.7.1	Changement significatif depuis la clôture	1.4.6
Section 19	Informations supplémentaires	
Point 19.1	Capital social	
Point 19.1.1	Montant du capital émis	3.2.1
Point 19.1.2	Actions non représentatives du capital	3.2.4
Point 19.1.3	Actions auto-détenues	3.2.7
Point 19.1.4	Valeurs mobilières	3.2.3
Point 19.1.5	Conditions de droit d'acquisition et/ou toute obligation	N/A
Point 19.1.6	Option ou accord	3.2.8
Point 19.1.7	Historique du capital social	3.2.10
Point 19.2	Acte constitutif et statuts	
Point 19.2.1	Inscription au registre et objet social	3.1.2 ; 3.1.8
Point 19.2.2	Catégories d'actions existantes	N/A
Point 19.2.3	Disposition impactant un changement de contrôle	N/A

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 20	Contrats importants	
Point 20.1	Résumé de chaque contrat	N/A
Section 21	Documents disponibles	
Point 21.1	Déclaration sur les documents consultables	9.

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent Document d'Enregistrement Universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

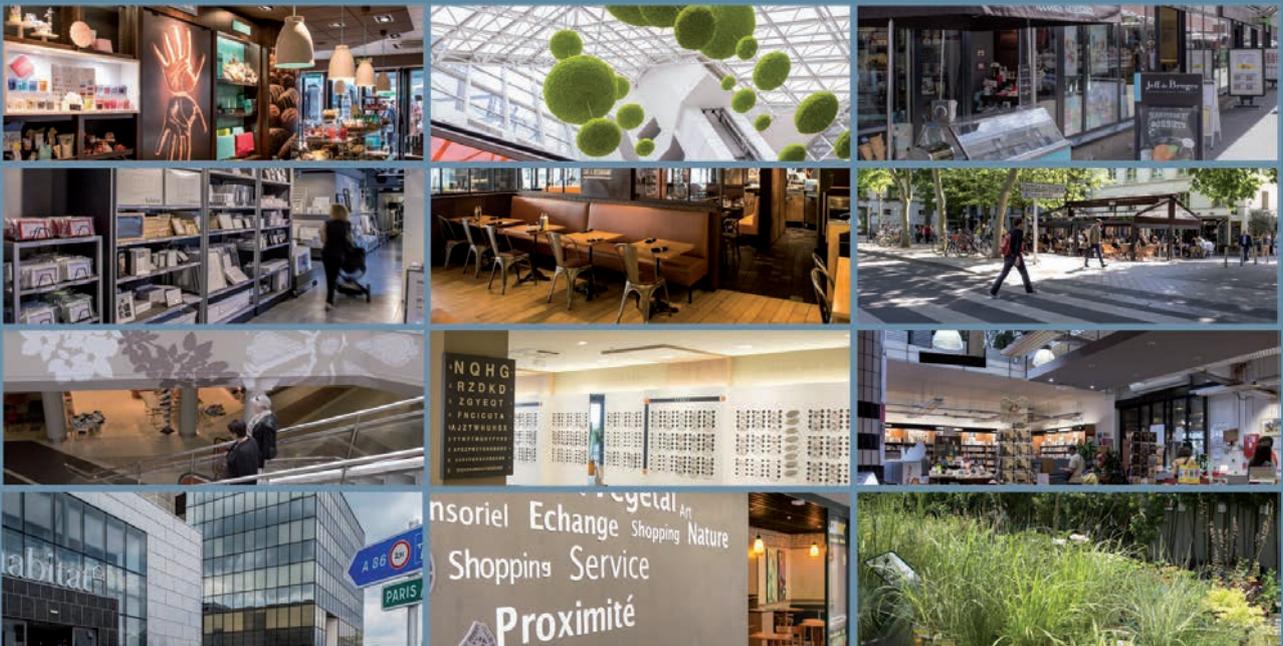
N°	Informations	Sections
1.	Comptes sociaux	3.9
2.	Comptes consolidés	3.7
3.	Rapport de gestion (au sens du Code monétaire et financier)	3.6
3.1	Informations relatives à l'activité de la Société et du Groupe <ul style="list-style-type: none"> Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière Indicateurs clefs de performance de nature financière Principaux risques et incertitudes Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière Objectif et politique de couverture des transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture Risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures prises pour les réduire (stratégie bas carbone) 	paragraphe 1.1 à 1.5 et paragraphe 2. paragraphe 1.3 paragraphe 1.6 paragraphe 1.7 paragraphe 1.3.4 paragraphe 4.
3.2	Rachats par la Société de ses propres actions	paragraphe 3.2
4.	Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	10.
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et consolidés	3.8 et 3.10
6.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	4.1

Conception et rédaction : M.R.M.

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Photo Couverture : Benjamin Dubuis et Thierry Samuel ; **page 181 :** David Lebrun/Imageaste

MRM



MRM

5, avenue Kléber

75016 PARIS

France

T + 33 (0) 1 58 44 70 00

F + 33 (0) 1 58 44 85 79

www.mrminvest.com