



MERCREDI 5 JUIN 2024
A 10 HEURES

5 AVENUE KLEBER
75016 PARIS

BROCHURE DE CONVOCATION

ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE

2024



Sommaire

1. COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE ?	Page 4
2. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE	Page 10
3. TEXTE DES RESOLUTIONS	Page 12
4. RAPPORT DU CONSEIL	
SUR LE PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS	Page 17
5. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	
ET PRESENTATION DE SES MEMBRES	Page 24
6. ACTIVITE DU GROUPE EN 2023	Page 26
7. FORMULAIRE DE DEMANDE DE DOCUMENTS	Page 33

M.R.M.

Société anonyme au capital de 64.190.640 euros
Siège social : 5, avenue Kléber – 75795 Paris Cedex 16
544 502 206 RCS Paris

1. COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE ?

CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer à l'Assemblée Générale. À défaut de pouvoir y participer personnellement, les actionnaires peuvent recourir à l'une des trois formules suivantes :

1. Voter par correspondance en utilisant le formulaire papier dédié, dans les conditions décrites ci-après ;
2. Donner une procuration à toute personne physique ou morale de leur choix (articles L. 225-106 et L. 22-10-39 du code de commerce) ;
3. Adresser au CIC un formulaire de procuration sans indication de mandataire, auquel cas, il sera émis un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

FORMALITES PREALABLES A EFFECTUER POUR PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément à l'article R.22-10-28 du Code de commerce, le droit de participer à l'Assemblée Générale est subordonné à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (en application du 7^e alinéa de l'article L.228-1 du Code de commerce), au deuxième (2^{ème}) jour ouvré précédant l'Assemblée Générale (soit le lundi 3 juin 2024) à zéro (0) heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société (ou son mandataire), soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité, conformément aux dispositions de l'article L.211-3 du Code monétaire et financier.

POUR LES ACTIONS INSCRITES AU NOMINATIF :

Les actions doivent être inscrites en compte nominatif, pur ou administré, au deuxième (2^{ème}) jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro (0) heure, soit le lundi 3 juin 2024 à zéro (0) heure, heure de Paris.

POUR LES ACTIONS INSCRITES AU PORTEUR :

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par les intermédiaires financiers habilités est constatée par une attestation de participation délivrée par ces derniers (le cas échéant par voie électronique), dans les conditions prévues à l'article R.22-10-28 du Code de commerce (avec renvoi à l'article R.225-61 du même Code), et annexé :

- Au formulaire de vote par correspondance ; ou
- À la procuration de vote ; ou
- À la demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Une attestation de participation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée Générale et qui n'a pas reçu ou qui a égaré sa carte d'admission au deuxième (2^{ème}) jour ouvré précédant l'Assemblée Générale (soit le lundi 3 juin 2024) à zéro (0) heure, heure de Paris.

MODE DE PARTICIPATION AVEC LE FORMULAIRE PAPIER

1 ASSISTER PERSONNELLEMENT A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les actionnaires désirant assister personnellement à l'Assemblée Générale pourront demander une carte d'admission cochant la case 1 « *Je désire assister à cette assemblée et demande une carte d'admission* » du formulaire, et en retournant leur demande de carte d'admission signée et datée :

- **Les actionnaires au nominatif** doivent faire parvenir leur demande de carte d'admission directement auprès de CIC - Service Assemblées, 6 avenue de Provence, 75452 Paris Cedex 09 ou se présenter le jour de l'Assemblée Générale directement au guichet prévu à cet effet munis d'une pièce d'identité ;
- **Les actionnaires au porteur** doivent demander à leur intermédiaire financier teneur de compte auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte, qu'une carte d'admission leur soit adressée. L'intermédiaire financier teneur de compte se chargera d'envoyer le formulaire au CIC, accompagné d'une attestation de participation.

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée Générale, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

2 DONNER POUVOIR AU PRESIDENT

L'actionnaire désirant donner pouvoir au Président doit simplement cocher la case 2 « *Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Générale* », dater et signer au bas du formulaire. Dans ce cas, il sera donné pouvoir au Président de l'Assemblée Générale qui émettra un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

3 DONNER PROCURATION A TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE DE SON CHOIX

L'actionnaire peut donner procuration à un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. L'actionnaire doit alors cocher la case 3 « *Je donne pouvoir à* », indiquer l'identité de la personne mandatée, puis dater et signer au bas du formulaire.

En cas de procuration donnée sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émettra un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit donner procuration à un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Conformément aux dispositions de l'article R.22-10-24 du Code de commerce, la notification à la Société de la désignation ou de la révocation d'un mandataire peut être effectuée par voie électronique selon les modalités suivantes :

- **Les actionnaires au nominatif** doivent envoyer un message électronique à l'adresse suivante : serviceproxy@cmcic.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- **Les actionnaires au porteur** doivent envoyer un message électronique à l'adresse suivante : serviceproxy@cmcic.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué puis demander à leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres d'envoyer une confirmation écrite à CIC - Service Assemblées, 6 avenue de Provence, 75452 Paris Cedex 09.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard trois (3) jours avant la date de la tenue de l'Assemblée Générale pourront être prises en compte.

4 VOTER PAR CORRESPONDANCE

L'actionnaire doit cocher la case 4 « *Je vote par correspondance* », indiquer son vote pour chaque résolution, sans oublier la case « Amendements ou résolutions nouvelles », puis dater et signer au bas du formulaire.

- **Pour voter « Contre » ou s'abstenir**, il convient de noircir les cases correspondantes aux résolutions ;
- **Pour voter « Pour »**, il convient de laisser les cases claires.

La présente brochure de convocation est accompagnée d'un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission pour les actionnaires au nominatif.

Les actionnaires au porteur doivent s'adresser à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte afin d'obtenir le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission.

Pour être pris en considération, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ou les demandes de cartes d'admission, dûment remplis et signés doivent parvenir **au plus tard le 2 juin 2024** :

- **Les actionnaires au nominatif** doivent adresser le formulaire par voie électronique à l'adresse suivante : serviceproxy@cmcic.fr, ou par voie postale à : CIC - Service Assemblées, 6 avenue de Provence, 75452 Paris Cedex 09, ou à M.R.M., 5 avenue Kléber, 75795 Paris Cedex 16 ;
- **Les actionnaires au porteur** doivent adresser le formulaire à leur intermédiaire financier dès que possible, afin que celui-ci puisse faire parvenir le formulaire au CIC, accompagné d'une attestation de participation.

L'avis de réunion a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO ») du 26 avril 2024.

L'avis de convocation sera publié aux Petites Affiches et au BALO du 17 mai 2024.

EN CAS DE TRANSFERT DE PROPRIETE DE TITRES AVANT L'ASSEMBLEE GENERALE

Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Dans ce cas :

- Si le transfert de propriété intervient avant le deuxième (2^{ème}) jour ouvré précédant l'Assemblée Générale (soit le lundi 3 juin 2024) à zéro (0) heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation, et l'intermédiaire habilité teneur de compte doit à cette fin, s'il s'agit de titres au porteur, notifier le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmettre les informations nécessaires ;
- Si le transfert de propriété intervient après le deuxième (2^{ème}) jour ouvré précédant l'Assemblée Générale (soit le lundi 3 juin 2024) à zéro (0) heure, heure de Paris, il n'a pas à être notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

DOCUMENTS PREPARATOIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les documents et informations prévus à l'article R.22-10-23 du Code de commerce, notamment les documents destinés à être présentés à l'Assemblée Générale prévus par l'article R.225-83 du Code de commerce, seront à la disposition des actionnaires dans les délais légaux, soit au moins vingt-et-un (21) jours avant la réunion de l'Assemblée Générale, sur le site Internet de la Société www.mrminvest.com sous la rubrique « Actionnaires / Assemblées Générales ».

Les actionnaires pourront également se procurer, dans les délais légaux, les documents prévus notamment aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce par demande adressée à :

M.R.M.

5 avenue Kléber

75795 Paris Cedex 16

ou

relation_finances@mrminvest.com

Conformément à la loi et aux délais qu'elle impose, tous les documents qui doivent être communiqués à l'Assemblée Générale sont tenus à la disposition des actionnaires au siège social de M.R.M. à compter de la publication de l'avis de convocation relatif à cette Assemblée Générale.

QUESTIONS ECRITES DES ACTIONNAIRES

À compter de la date de convocation de l'Assemblée Générale, tout actionnaire a la faculté d'adresser au Conseil d'administration les questions écrites de son choix en les adressant au siège de la Société (5 avenue Kléber, 75795 Paris Cedex 16) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par message électronique (relation_finances@mrminvest.com) adressé(e) au Président du Conseil d'administration au plus tard le quatrième (4^e) jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale (soit le 30 mai 2024). Elles sont accompagnées d'une attestation d'inscription, soit dans les comptes de titres au nominatif tenus par CIC, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Il sera répondu à ces questions écrites au cours de l'Assemblée Générale ou, conformément à l'article L. 225-108 du Code de commerce, la réponse sera réputée donnée dès lors qu'elle figurera sur le site Internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

1. Comment participer à l'Assemblée ?

2. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

RESOLUTIONS À CARACTERE ORDINAIRE :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023
3. Affectation du résultat de l'exercice et distribution de primes
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle
5. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Louis Bourrousse en qualité d'administrateur
6. Nomination de Thierry Lacaze en qualité d'administrateur
7. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration
8. Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration
9. Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social
10. Approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce
11. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur François Matray, Directeur Général
12. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond
13. Pouvoirs pour les formalités

2. Ordre du jour de l'Assemblée

3. TEXTE DES RESOLUTIONS

À CARACTERE ORDINAIRE :

RESOLUTION N°1

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de 10 750 944,09 euros.

RESOLUTION N°2

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par une perte (part du Groupe) de 9 987 milliers d'euros.

RESOLUTION N°3

(Affectation du résultat de l'exercice et distribution de primes)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

- Origine
Perte de l'exercice : 10 750 944,09 euros
- Affectation
Report à nouveau : 10 750 944,09 euros

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

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à une distribution de prime de 1,30 euro par action, soit un montant total de 4 172 391,60 euros, par prélèvement sur le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » et plus particulièrement sur le sous-poste « Prime d'apport ».

A la suite de la distribution de primes :

- Le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » sera ainsi ramené de 42 739 701,91 euros à 38 567 310,31 euros ; et
- Le sous-poste « Prime d'apport » sera ramené de 29 679 327,75 euros à 25 506 936,15 euros.

Cette distribution sera 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 sera ajusté en conséquence et le montant prélevé sur le compte « Prime d'apport » sera déterminé sur la base de la distribution effectivement mise en paiement.

Le détachement du coupon interviendra le 10 juin 2024. Le paiement sera effectué le 12 juin 2024.

3. Texte des résolutions

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	
	Dividendes	Autres revenus distribués	Dividendes	Autres revenus distribués
2020	-	-	-	2 181 072 euros* Soit 0,05 euro par action de 1 euro de valeur nominale
2021	-	-	2 466 851 euros* Soit 1,13 euro par action de 20 euros de valeur nominale	1 462 646 euros* Soit 0,67 euro par action de 20 euros de valeur nominale
2022	-	-	-	5 760 837 euros* Soit 1,80 euro par action de 20 euros de valeur nominal

* Ces montants n'incluent pas les montants non versés correspondant aux actions auto-détenues.

RESOLUTION N°4

(Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de nouvelle convention réglementée telle que visée à l'article L.225-38 du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

RESOLUTION N°5

(Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Louis Bourrousse en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 12 décembre 2023, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Louis Bourrousse, en remplacement de Monsieur François de Varenne, en raison de sa démission.

En conséquence, Monsieur Louis Bourrousse exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

RESOLUTION N°6

(Nomination de Thierry Lacaze, en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale décide de nommer Thierry Lacaze en qualité d'administrateur et en remplacement de Madame Brigitte GAUTHIER-DARCET, démissionnaire, pour une durée de quatre années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

RESOLUTION N°7

(Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration, présentée dans les paragraphes 2.1 et 2.1.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

RESOLUTION N°8

(Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, présentée dans les paragraphes 2.1 et 2.1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

RESOLUTION N°9

(Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social, présentée dans les paragraphes 2.1 et 2.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

RESOLUTION N°10

(Approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le paragraphe 2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

RESOLUTION N°11

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur François Matray, Directeur Général)

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur François Matray, Directeur Général, présentés dans le paragraphe 2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

RESOLUTION N°12

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L.22-10-62 et suivants et L.225-210 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 d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente assemblée, 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.

3. Texte des résolutions

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 7 juin 2023 dans sa quinzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront 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 ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.
- (Le cas échéant) de manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront 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 16 047 650 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

RESOLUTION N°13

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

*

* *

4. RAPPORT DU CONSEIL SUR LE PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

COMPTES 2023

Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (Résolutions n°1 et n°2)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023, se soldant par une perte de 10 750 944,09 euros, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, se soldant par une perte (part du Groupe) de 9 987 milliers d'euros.

Affectation du résultat de l'exercice et distribution de primes (Résolution n°3)

L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, s'élevant à un montant débiteur de 10 750 944,09 euros, de la manière suivante :

- Origine

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

- Imputation/Affectation

Affectation du solde au compte « Report à nouveau » à hauteur de : 10 750 944,09 euros

A 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 de procéder à une distribution de prime de 1,30 euro par action, soit un montant total de 4 172 391,60 euros, par prélèvement sur le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » et plus particulièrement sur le sous-poste « Prime d'apport ».

A la suite de la distribution de primes :

- Le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » sera ainsi ramené de 42 739 701,91 euros à 38 567 310,31 euros ; et
- Le sous-poste « Prime d'apport » sera ramené de 29 679 327,75 euros à 25 506 936,15 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.

Le détachement du coupon interviendrait le 10 juin 2024. Le paiement serait effectué le 12 juin 2024.

4. Rapport du Conseil sur le projet de texte des résolutions

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous signalons qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	
	Dividendes	Autres revenus distribués	Dividendes	Autres revenus distribués
2020	-	-	-	2 181 072 euros* Soit 0,05 euro par action de 1 euro de valeur nominale
2021	-	-	2 466 851 euros* Soit 1,13 euro par action de 20 euros de valeur nominale	1 462 646 euros* Soit 0,67 euro par action de 20 euros de valeur nominale
2022	-	-	-	5 760 837 euros* Soit 1,80 euro par action de 20 euros de valeur nominale

* Ces montants n'incluent pas les montants non versés correspondant aux actions auto-détenues.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle (Résolution n°4)

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte de l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L.225-38 du Code de commerce.

Par ailleurs, il est précisé qu'il n'existe plus de convention conclue et autorisée au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

MANDATS D'ADMINISTRATEURS

Ratification d'une nomination provisoire et nomination d'un administrateur (Résolutions n°5 et n°6)

Nous vous proposons de bien vouloir :

- Ratifier la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 12 décembre 2023, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Louis Bourrousse, en remplacement de Monsieur François de Varenne, démissionnaire. En conséquence, Monsieur Louis Bourrousse exercerait ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelé à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé ;
- Nommer Monsieur Thierry Lacaze en qualité d'administrateur et en remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet, démissionnaire en raison de la perte de sa qualité d'administrateur indépendant, pour une durée de quatre années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Indépendance

Nous vous précisons que Monsieur Thierry Lacaze est considéré par le Conseil d'administration comme un membre indépendant au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Nous vous précisons également que Monsieur Louis Bourrousse n'est pas considéré par le Conseil d'administration comme membre indépendant au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF.

Expertise, expérience, compétence et connaissance du Groupe

Les informations concernant leur expertise et leur expérience sont détaillées au paragraphe 1.3.5 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, annexé au rapport de gestion et inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023, ainsi que dans la brochure de convocation de la présente Assemblée.

Taux de participation des membres dont le renouvellement est proposé

Les taux de participation individuels de l'ensemble des membres du Conseil d'administration sont détaillés au paragraphe 1.8 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, annexé au rapport de gestion et inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023. En 2023, le taux de participation de Monsieur Louis Bourrousse, sur la période à partir de laquelle il a été coopté, a été de 100 %.

Si vous approuvez ces propositions de ratification et de nomination :

- Le taux d'indépendance du Conseil, cette qualité étant définie selon l'ensemble des critères du Code AFEP-MEDEF et du règlement intérieur du Conseil d'administration, reviendrait à 33,33 %. La Société continuerait ainsi de respecter les recommandations dudit Code en matière de proportion d'administrateurs indépendants ; et
- Le nombre de membres de chaque sexe serait de 3 femmes et 3 hommes en accord avec les dispositions légales.

REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration (Résolution n°7)

En application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration, telle que présentée aux paragraphes 2.1 et 2.1.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration (Résolution n°8)

En application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, telle que présentée aux paragraphes 2.1 et 2.1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social (Résolution n°9)

En application de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver la politique de rémunération du Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social, telle que présentée aux paragraphes 2.1 et 2.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

Approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce (Résolution n°10)

En application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver les informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce concernant la rémunération des mandataires sociaux de la Société, telles que mentionnées au paragraphe 2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur François Matray, Directeur Général (Résolution n°11)

En application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, il vous est demandé de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur François Matray, Directeur Général, tels que présentés au paragraphe 2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2023.

PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Proposition de renouveler l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (Résolutions n°12)

Nous vous proposons, aux termes de la douzième résolution, de conférer au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit (18) mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée, 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 mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale du 7 juin 2023 dans sa quinzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourraient 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 ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.
- (Le cas échéant) de manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration apprécierait.

La Société se réserverait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 50 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 16 047 650 euros.

Le Conseil d'administration disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

4. Rapport du Conseil sur le projet de texte des résolutions

* * *
*

Le Conseil d'administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

Fait à Paris, le 4 avril 2024.

Le Conseil d'administration

5. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESENTATION DE SES MEMBRES

A ce jour, le Conseil d'administration est composé de six membres, dont un membre indépendant :

- Monsieur Louis Bourrousse, Président du Conseil d'administration ;
- SCOR SE, société représentée par Madame Carole de Rozières, administrateur ;
- Madame Karine Trébaticky, administrateur ;
- Altarea, société représentée par Monsieur Rodrigo Clare, administrateur ;
- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur ;
- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la nomination provisoire de Monsieur Louis Bourrousse et de nommer Monsieur Thierry Lacaze en qualité d'administrateur.

EXPERIENCE ET EXPERTISE DES ADMINISTRATEURS

<p>Louis Bourrousse</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</p>	<p>La société 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 MRM, 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>

5. Composition du Conseil d'administration

Karine Trébaticky	<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>
Altarea représentée par Rodrigo Clare	<p>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.</p> <p>Rodrigo Clare, représentant permanent d'Altarea au Conseil d'administration de MRM, 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 d'Altarea Commerce.</p>
Brigitte Gauthier-Darcet	<p>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.</p>
Valérie Ohannessian	<p>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.</p>

6. ACTIVITE DU GROUPE EN 2023

PRINCIPALES DATES DE L'EXERCICE ECOULE

7 mars 2023	M.R.M. publie ses résultats annuels pour l'année 2022.
27 avril 2023	MRM annonce la publication et la mise à disposition du Document d'Enregistrement Universel de 2022.
11 mai 2023	MRM publie les informations financières relatives au premier trimestre 2023.
7 juin 2023	L'Assemblée Générale Mixte de MRM 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	MRM publie ses résultats semestriels et son Rapport Financier Semestriel de 2023.
9 novembre 2023	MRM publie les informations financières relatives au troisième trimestre 2023.
12 décembre 2023	MRM annonce l'évolution de la composition de son Conseil d'administration.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS EN HAUSSE

En 2023, le chiffre d'affaires des commerçants¹ du portefeuille de MRM a progressé de 3% par rapport à l'exercice précédent, 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.

Après une croissance de 6% au premier semestre, l'activité des commerçants du portefeuille de MRM a été stable au second semestre.

Sur l'ensemble de l'année, l'augmentation provient d'une hausse de 2% du chiffre d'affaires généré par les surfaces supérieures à 500 m² et d'une hausse de 3% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de moins de 500 m².

BONNE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE

L'activité locative est restée soutenue tout au long de l'année 2023. Elle s'est traduite par la signature de 28 nouveaux baux ou renouvellements, représentant une surface totale de 11 850 m² et un montant de loyers cumulés de 1,6 million d'euros, soit 10% de la base locative de MRM. Le taux de réversion moyen s'établit à +7%.

Parmi ces signatures, on compte 12 nouveaux baux qui incluent notamment :

- Un bail signé avec Carrefour portant sur une surface totale de 3 500 m² aux Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite en effet 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.
- Trois nouvelles enseignes (institut de beauté Qipao, La Retoucherie et Fitness Record), qui se sont installées dans le Passage du Palais à Tours, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville. De plus, le bail de la locomotive alimentaire Auchan a été renouvelé.
- Trois nouveaux baux au sein du centre commercial de Flins acquis en novembre 2022. MRM précise que compte tenu d'un projet de travaux de restructuration/rénovation actuellement à l'étude, 1 700 m² sont à l'état de vacance stratégique à fin décembre 2023 et 1 200 m² supplémentaires vont l'être prochainement. Au total, ces 2 900 m² représentent 29% des surfaces détenues par MRM au sein du centre commercial.

Dans un contexte encore complexe pour nombre d'acteurs de la distribution et du commerce, la bonne marche de l'activité locative de MRM a permis de limiter l'impact de la libération de plusieurs cellules, liée à une augmentation du nombre d'enseignes en difficulté, qu'il s'agisse d'enseignes nationales ou de commerçants indépendants faisant l'objet de procédures collectives.

Ainsi, à fin décembre 2023, le taux d'occupation physique est stable par rapport à son niveau de fin décembre 2022, soit 90%. En revanche, le taux d'occupation financier progresse de 2 points, pour atteindre lui aussi 90%. Ces données, qui excluent la vacance stratégique du centre commercial de Flins, tiennent compte des baux signés n'ayant pas encore pris effet ainsi que des départs connus, à l'exception de celui d'Habitat à Carré-Vélizy : alors que la moyenne surface de 2 500 m² occupée par l'enseigne en liquidation judiciaire n'a pas encore été restituée, MRM précise avoir déjà reçu plusieurs lettres d'intérêt de la part d'enseignes attractives pour le site.

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 résulte de la conjugaison :

- de l'effet positif de l'indexation pour +0,8 million d'euros,
- de la hausse des charges non récupérées et de l'impact de la rotation des locataires pour un montant de -0,7 million d'euros,

¹ Sur la base des données de chiffre d'affaires disponibles pour les locataires déjà présents au cours de la période de comparaison.

- et de la vacance stratégique à Flins pour un montant de -0,5 million d'euros.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur du patrimoine s'établit à 235,5 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le recul de 3,8% par rapport au 31 décembre 2022 reflète la hausse des taux de capitalisation retenus par les experts (+50 points de base en moyenne).

en millions d'euros	31.12.2023	31.12.2022	Évolution
Valeur du patrimoine HD	235,5	244,9	-3,8 %

RESULTATS FINANCIERS

Plein effet des acquisitions sur les revenus locatifs nets

Les revenus locatifs bruts 2023 augmentent de 48,5% pour atteindre 15,2 millions d'euros. A périmètre comparable², 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. Celles-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%.

Revenus locatifs en millions d'euros	2023	2022	Évolution	Évolution à périmètre comparable
Revenus locatifs bruts	15,2	10,2	+48,5 %	+0,7 %
Charges immobilières non récupérées	(2,5)	(2,1)	+19,0%	
Revenus locatifs nets	12,7	8,1	+55,7 %	

² 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

Cash-flow opérationnel net³ en hausse

Compte tenu de la progression des revenus locatifs nets et de la meilleure absorption des charges d'exploitation, qui représentent 23,7% des revenus locatifs nets contre 29,5% en 2022, l'excédent brut d'exploitation progresse de 61,2% pour atteindre 9,4 millions d'euros en 2023.

Le coût de l'endettement financier net passe de 1,8 million d'euros en 2022 à 4,6 millions en 2023. Cette évolution s'explique par l'effet en année pleine du nouvel emprunt bancaire mis en place en novembre 2022 pour contribuer au financement de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules, conjugué à la hausse des taux d'intérêt.

Le cash-flow opérationnel net s'élève ainsi à 4,8 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros en 2022, soit une hausse de 18,9%. Le cash-flow opérationnel net par action passe en revanche de 1,80 euro à 1,50 euro compte tenu de l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions entre 2022 et 2023, en raison des augmentations de capital réalisées en 2022.

Cash-flow opérationnel net en millions d'euros	2023	2022	Évolution
Revenus locatifs nets	12,7	8,2	+54,9 %
Mesures de soutien aux locataires	-	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 financier net	(4,6)	(1,8)	
Cash-flow opérationnel net	4,8	4,0	+18,9 %

Maintien d'une situation financière solide

Malgré la baisse de la valeur du patrimoine, le niveau de LTV net reste maîtrisé avec un ratio de 47,8% à fin décembre 2023 contre 43,6% un an plus tôt.

À fin décembre 2023, l'encours de la dette bancaire s'élève à 118,7 millions d'euros contre 116,7 millions d'euros à fin 2022.

Le coût moyen de la dette s'établit à 377 points de base en 2023 contre 207 points de base un an plus tôt. Intégralement rémunérée à taux variable, la dette est couverte à 75% par des caps⁴.

MRM n'a pas d'échéance de remboursement significative avant fin 2028 et bénéficie d'une ligne de crédit disponible d'un montant de 2,8 millions d'euros pour des investissements de valorisation ou des travaux de sobriété énergétique et décarbonation.

À fin décembre 2023, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 6,0 millions d'euros.

Post-clôture de l'exercice, MRM 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. MRM a également souscrit de nouveaux instruments de couverture sur une durée de 4 ans.

³ Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

⁴ Taux strike compris entre 1% et 2,5%

ANR de 38,5 euros par action à fin décembre 2023

L'ANR EPRA NDV atteint 123,3 millions d'euros à fin décembre 2023 contre 139,0 millions à fin 2022, soit une baisse de 11,3%. Retraité de la distribution aux actionnaires réalisée au titre de l'exercice 2022, l'ANR EPRA NDV est en recul de 7,4%. Ce repli s'explique essentiellement par la baisse de la juste valeur des immeubles de placement et, dans une moindre mesure, par celle des instruments de couverture.

Retraité de la distribution, l'ANR EPRA NDV par action passe, quant à lui, de 41,6 euros à fin 2022 à 38,5 euros à fin décembre 2023.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE : FOCUS SUR LES ENJEUX LIES AU CLIMAT

MRM a terminé l'année 2023 avec des performances de sobriété énergétique et de décarbonation de son portefeuille d'actifs en avance sur ses objectifs à l'horizon 2030 :

- La consommation énergétique des actifs s'établit en 2023 à 73 kWh/m², soit une réduction de 45% par rapport aux années de référence⁵, dépassant de 5 points l'objectif 2030 correspondant au Décret Tertiaire (-40%). Au total, 90% du portefeuille est déjà en conformité avec la réglementation 2030, avec 7 ans d'avance.
- Les émissions de gaz à effet de serre sont en baisse de 48% par rapport aux années de référence⁵. Elles atteignent 10,3 KgCO₂eq/m², un niveau pour 2023 inférieur à celui de la trajectoire théorique vers l'objectif de 8,1 kgCO₂eq/m à l'horizon 2030. Cette trajectoire est alignée sur un scénario de +1,5° à l'horizon 2030 selon le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), référentiel qui a pourtant été durci en 2023.

DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Le Conseil d'administration de MRM a décidé de proposer aux actionnaires une distribution de primes d'un montant de 1,30 euro par action au titre de l'exercice 2023, correspondant à la distribution d'un montant total de 4,2 millions d'euros.

Ce montant est en baisse de 0,5 euro par action par rapport à la distribution réalisée l'année dernière. Cette évolution reflète la baisse du cash-flow opérationnel net par action, liée à l'augmentation du nombre moyen pondéré d'actions entre 2022 et 2023, ainsi que la volonté de MRM d'investir sur ses actifs.

Cette distribution représenterait un rendement de 6,8 % sur le cours de l'action au 6 mars 2024. Elle sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 5 juin 2024. La date prévue pour le détachement du coupon est le 10 juin 2024, pour une mise en paiement le 12 juin 2024.

⁵ Le Décret Tertiaire et le seuil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) s'appliquent par rapport à une année de référence définie au cas par cas pour chaque immeuble

INFORMATIONS FINANCIERES DU PREMIER TRIMESTRE 2024**Point sur l'activité**

Le chiffre d'affaires des commerçants du portefeuille de MRM⁶ a légèrement progressé (+0,8%) par rapport au 1er trimestre 2023. La hausse de 2,4% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de surface inférieure à 500 m² a été partiellement compensée par le recul de 1,3% du chiffre d'affaires généré par les surfaces supérieures à 500 m².

L'activité locative s'est traduite par la signature de 8 baux⁷, représentant un montant de loyers cumulés de 0,3 million d'euros pour une surface totale de 1 550 m². Parmi ceux-ci, un bail portant sur une surface totale de 400 m² a été signé avec l'enseigne de discount Normal, dotant le Centre commercial régional d'Ollioules d'une seconde locomotive, aux côtés de l'hypermarché Carrefour.

Évolution des revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts du 1er trimestre 2024 atteignent 3,77 millions d'euros. Ils sont en léger recul de 0,8% par rapport à la même période de 2023.

en millions d'euros	T1 2024	T1 2023	Évolution
Total revenus locatifs bruts	3,77	3,80	-0,8%

(données non auditées)

MRM a bénéficié de l'indexation, qui s'est élevée en moyenne à 4,5 % au 1^{er} trimestre 2024, ainsi que de la prise d'effet des nouveaux baux signés depuis le 1^{er} janvier 2023. Ces éléments positifs n'ont cependant pas totalement compensé l'impact de la libération de plusieurs cellules, sous l'effet de deux événements principaux :

- La mise en vacance stratégique de surfaces au sein du Centre commercial régional de Flins dans le cadre d'un projet de restructuration / rénovation à l'étude. A fin décembre 2023, cette vacance représentait 1 700 m². Au 1^{er} trimestre 2024, deux nouvelles cellules ont été libérées dans la zone concernée, portant à 2 150 m² la totalité des surfaces concernées. Pour mémoire, MRM a indiqué que cette vacance toucherait au total 13 lots, représentant 2 900 m², soit 29% des surfaces du centre ;
- Le départ de l'enseigne Habitat (en liquidation judiciaire) qui occupait une cellule de 2 500 m² au sein de l'ensemble Carré Vélizy. MRM confirme avoir reçu des lettres d'intérêt pour relouer cette surface.

Retraités de ces deux événements, les revenus sont en progression de 0,2 M€, soit une hausse de 5,8%.

Déclaration de Performance Extra-Financière

Le 26 avril 2024, MRM a publié pour la deuxième année consécutive une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF⁸) réalisée sur une base volontaire.

Conformément à son choix d'accorder initialement la priorité aux enjeux liés au réchauffement climatique, cette DPEF permet d'objectiver les réalisations par rapport à la trajectoire vers un mix énergétique sobre et bas carbone. MRM rappelle avoir terminé l'année 2023 avec des performances

⁶ Sur la base des données concernant les locataires déjà présents au 1^{er} trimestre 2023

⁷ Nouveaux baux ou renouvellements

⁸ Pour plus d'informations : Chapitre 5 du Document d'Enregistrement Universel 2023 disponible dans la rubrique Finances du site Internet : www.mrminvest.com

de sobriété énergétique et de décarbonation de son portefeuille d'actifs en avance sur ses objectifs à l'horizon 2030, soit :

- Une réduction de 45% de la consommation énergétique des actifs par rapport aux années de référence, dépassant de 5 points l'objectif 2030 correspondant au Décret Tertiaire (-40%). Au total, 90% du portefeuille est déjà en conformité avec la réglementation 2030.
- Une baisse de 48% des émissions de gaz à effet de serre par rapport aux années de référence qui ont atteint un niveau inférieur à celui, pour 2023, de la trajectoire théorique vers l'objectif à l'horizon 2030.

PERSPECTIVES

En 2024, MRM 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 : parmi les priorités figure le programme de restructuration/rénovation partielle du Centre commercial régional de Flins ainsi que celui des Halles du Beffroi à Amiens en vue de l'extension de la locomotive alimentaire ;
- La gestion proactive du mix enseignes et la commercialisation des surfaces disponibles, dont la signature d'un bail pour la cellule libérée par l'enseigne Habitat à Carré Vélizy ;
- 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.

MRM 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).



7. FORMULAIRE DE DEMANDE DE DOCUMENTS

Conformément à l'article R.225-88 du Code de commerce, à compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième (5^{ème}) jour inclusivement avant la réunion, tout actionnaire (titulaire de titres au nominatif ou justifiant de sa qualité de propriétaire de titres au porteur) peut demander à la Société, en utilisant le formulaire ci-dessous, l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 & 83 dudit Code de commerce.

Cet envoi peut être effectué par un moyen électronique de télécommunication mis en œuvre dans les conditions mentionnées à l'article R.225-63 à l'adresse indiquée par l'actionnaire, c'est-à-dire après avoir recueilli au préalable par écrit l'accord de l'actionnaire intéressé qui indique son adresse électronique.

Cet accord préalable résultera du choix exprimé ci-dessous par l'actionnaire avec l'indication de son adresse de messagerie.

Formulaire à adresser à :

relation_finances@mrminvest.com

M.R.M.

5 avenue Kléber

75795 Paris Cedex 16

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 5 JUIN 2024

NOM :

Prénom(s) :

CHOIX DU MODE D'ENVOI DES DOCUMENTS (cochez la case choisie)

Adresse postale complète

.....

Adresse e-mail

.....

Propriétaire de :

-actions au nominatif (*)
-actions au porteur (*), inscrites en compte chez
(joindre l'attestation d'inscription en compte)

demande l'envoi des documents et renseignements visés par les articles R.225-81 & 83 du Code de commerce, à l'exception de ceux qui étaient joints au formulaire de pouvoir/vote par correspondance.

Fait à le2024

Signature

* Rayez la mention inexacte.



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