



# La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

## Chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2023

Loyers annualisés nets

**15,0 M€**

Cash flow opérationnel net

**2,3 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors droits)

**245,4 M€**

ANR EPRA NDV

**41,9 € / action**

Retrouvez l'intégralité du communiqué et de la présentation des résultats semestriels 2023 dans la rubrique Finance du site internet de MRM : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

## Sommaire

- 2 Résultats semestriels 2023
- 3 Gestion dynamique des actifs
- 4 Zoom : Passage du Palais à Tours

## Chers actionnaires, chers lecteurs,



Depuis le début de l'année, MRM bénéficie pleinement du changement de dimension lié à l'acquisition – en novembre 2022 – des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules. Ainsi, la forte progression de nos revenus locatifs conjuguée à l'amélioration de notre profitabilité opérationnelle nous a permis de générer au premier semestre un cash-flow opérationnel net en progression de 61% malgré la hausse du coût de l'endettement financier net. L'accroissement de nos frais financiers s'explique à la fois par la hausse des taux d'intérêt et par une augmentation de notre dette puisque que nous avons financé à hauteur de 46% les acquisitions de Flins et d'Ollioules par un nouvel emprunt bancaire.

À fin septembre, le chiffre d'affaires de nos commerçants était en hausse de 5% malgré un ralentissement constaté au troisième trimestre. Nous avons également maintenu depuis le début de l'exercice une activité locative dynamique avec 18 baux signés ou renouvelés dans de bonnes conditions, représentant au total près de 8% de notre base locative brute. Nous avons notamment contracté un nouveau bail en vue de l'extension de la locomotive alimentaire au sein des Halles du Beffroi à Amiens, porté à 93% le taux d'occupation du Passage du Palais à Tours et initié la recommercialisation du centre commercial de Flins.

Sur l'ensemble de l'exercice 2023, les résultats de MRM vont bénéficier des 12 mois d'activité des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules, de l'entrée en vigueur de nouveaux baux et de l'indexation positive. L'augmentation de nos revenus sera toutefois partiellement affectée par quelques libérations de surface dues notamment aux difficultés d'enseignes au niveau national et au départ de locataires de bureaux au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy mais aussi par la vacance stratégique de trois lots à Flins dans le cadre d'un projet de travaux actuellement à l'étude, projet qui symbolise le début d'une nouvelle ambition pour ce centre.

Parallèlement, notre engagement en faveur de l'environnement est l'une de nos priorités opérationnelles. Nous poursuivons la mise en œuvre de nos plans ESG avec une attention particulière portée à notre trajectoire de réduction de la consommation d'énergie et de décarbonation fixée à l'horizon 2030 et telle que détaillée dans notre première Déclaration de Performance Extra-Financière publiée de manière volontaire cette année.

Nous confirmons enfin notre ambition de franchir le cap des 16 millions d'euros de loyers annualisés nets à l'horizon 2025. Cet objectif est établi à périmètre constant. Nous allons en effet continuer d'étudier d'éventuelles opportunités d'acquisitions et de cessions dans une démarche proactive de gestion de notre portefeuille d'actifs visant à générer du rendement tout en exploitant notre potentiel de création de valeur. Ce faisant, nous entendons demeurer flexibles dans un contexte de marché de la consommation aux évolutions sectorielles et performances commerciales contrastées.

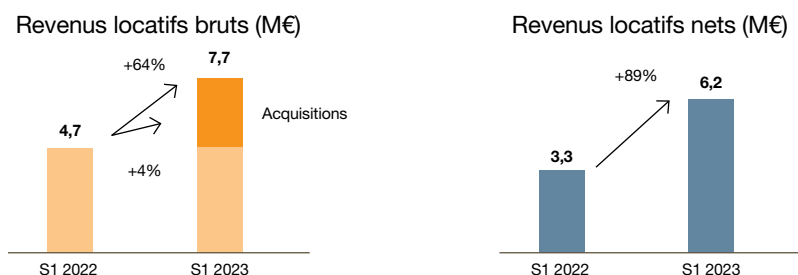
Nous vous remercions pour votre confiance,

**François Matray**  
Directeur Général

## Plein effet des acquisitions réalisées fin 2022

L'élargissement du portefeuille s'est traduit par une hausse très significative des revenus locatifs ainsi que du cash-flow opérationnel net, en dépit de l'augmentation du coût de l'endettement financier net liée à la hausse des taux d'intérêt et au crédit bancaire contracté pour contribuer au financement des acquisitions.

### Forte hausse des revenus locatifs



Les revenus locatifs bruts ont enregistré une hausse de 64%. A périmètre comparable, c'est-à-dire hors acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules, ils progressent de 4% grâce aux commercialisations de surfaces disponibles au sein du portefeuille historique et à l'effet positif de l'indexation.

### Dans la presse



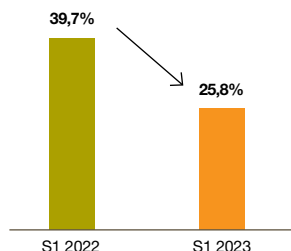
**Au S1 2023, MRM surfe sur la vague de ses dernières acquisitions**

le 27/07/2023

C'était attendu : au cours du 1er semestre 2023, MRM a bénéficié du plein effet de l'intégration des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules, dont (...)

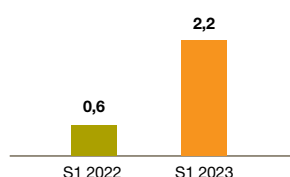
### Amélioration du levier opérationnel et progression soutenue de la génération de cash-flow

Ratio charges d'exploitation/revenus locatifs nets



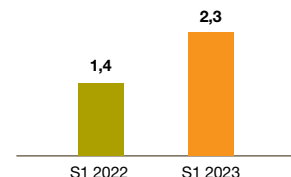
La meilleure absorption des charges d'exploitation a permis une amélioration de 14 points du ratio charges d'exploitation/revenus locatifs nets au premier semestre 2023.

Coût de l'endettement financier net (M€)



L'évolution du coût de l'endettement financier reflète la hausse des taux d'intérêt et le nouvel emprunt bancaire mis en place fin 2022 dans le cadre du financement des acquisitions.

Cash-flow opérationnel net (M€)



Le cash-flow opérationnel net a progressé de 61%, soit une hausse de +9,7% rapporté au nombre d'actions (en hausse en raison du financement partiel de l'acquisition en actions).

### Bonne orientation des indicateurs de gestion au 1<sup>er</sup> semestre 2023

**92%**

**+2 pts**

Taux d'occupation physique<sup>1,2</sup>

**90%**

**+2 pts**

Taux d'occupation financier<sup>1,2</sup>

**245,4 M€**

**+0,2%**

Valeur du patrimoine (hors droits)

**15,0 M€**

**+0,7%**

Loyers annualisés nets<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tenant compte des départs connus et des baux signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2023

<sup>2</sup> Hors vacance stratégique

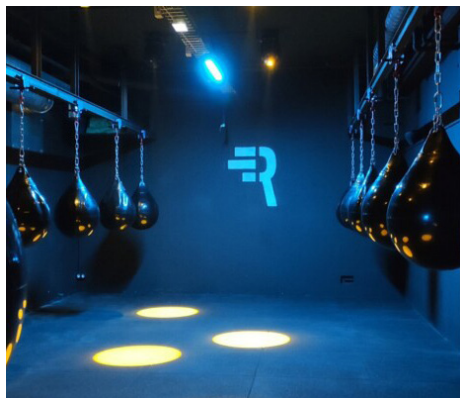


## Trois questions à Damien Chiaffi,

Directeur de l'Asset management et de la RSE

### Comment travailler le mix enseignes d'un centre commercial ?

C'est en se fondant sur une écoute attentive de l'évolution des attentes des consommateurs et des enseignes que nous définissons les priorités qui orientent ensuite nos choix dans la rotation régulière de nos locataires : recombinaison de notre offre de produits et de services, rééquilibrage du mix sectoriel, introduction de nouveaux commerces. Des transformations de plus grande envergure peuvent être menées en libérant stratégiquement des surfaces en vue de leur restructuration. Ceci permet d'offrir aux enseignes la possibilité de s'installer sur des formats plus adaptés à leur concept. Nous l'avons fait au centre commercial Valentin à Besançon notamment pour agrandir les surfaces de la pharmacie. Nous avons déjà saisi l'opportunité de le faire dans notre nouveau centre de Flins où un projet est à l'étude.



Record Fitness au Passage du Palais, à Tours

### Quels sont les secteurs les plus dynamiques ?

Dans le contexte actuel, tout en aspirant à une variété de choix justifiant l'intérêt d'un mix sectoriel diversifié, les consommateurs mettent particulièrement l'accent sur les prix abordables et le bien-être. Nous renforçons donc les deux domaines du discount et de la beauté/santé. Derniers exemples en date, Record Fitness et Qipao sont arrivés depuis la rentrée au Passage du Palais à Tours et connaissent un début enthousiasmant. Parallèlement, la restauration reste une valeur sûre pour répondre aux attentes gourmandes des clients et leur offrir des moments de pause et détente.

### Comment intégrez-vous la RSE dans la gestion des actifs ?

Au centre de nos priorités, le déploiement de notre Plan climat engendre divers types de programmes de travaux au cas par cas. Au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy, la restructuration du système de chauffage des bureaux réalisée en 2022 va nous permettre de réduire la consommation d'énergie et les émissions du site. Nous avons également saisi l'occasion de travaux de reprise d'étanchéité au Passage du Palais pour appliquer une solution d'isolation thermique. Pour le centre commercial Valentin, nous nous apprêtons à changer l'installation de chauffage dans sa globalité afin de passer du gaz à l'électricité. Pour intégrer les enjeux de sobriété également dans notre mix sectoriel, nous avons des discussions avancées avec un spécialiste des vêtements de seconde-main. Nous sommes pragmatiques : la RSE doit se manifester au travers d'actions concrètes et performantes.



Institut de beauté Qipao au Passage du Palais, à Tours

### Dans la presse

**IMMO HEBDO**

La Lettre d'Information sur le marché de l'Immobilier

**MRM confirme son objectif de plus de 16 millions de loyers annualisés nets à l'horizon 2025 (...)**

le 15/11/2023

### Activité des neuf premiers mois 2023

Chiffre d'affaires des commerçants

**+5%**

Activité locative

**18 baux**

Nouveaux baux ou renouvellements

**1,0 M€**

Loyers annuels cumulés

Revenus locatifs bruts

**12 M€**

**+62%**

**+ 3%** à périmètre comparable

Retrouvez l'intégralité du communiqué des informations financières des neuf premiers mois 2023 dans la rubrique Finance du site internet de MRM : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)



## Centre commercial dans le cœur de ville commerçant de Tours

A proximité immédiate de l'Hôtel de ville et à 5 minutes à pied de la gare, le Passage du Palais a été rénové et restructuré en 2019 : le parcours client a été revisité et les services ont été renforcés en vue de créer un lieu de vie en centre-ville, tourné vers les citadins et leurs besoins.

Aux côtés de la locomotive alimentaire, Auchan Supermarché, dont le bail vient d'être renouvelé, le centre abrite des enseignes variées comme le restaurateur NewLita qui est installé à l'avant et bénéficie d'une terrasse, le caviste V&B ou encore Wall Street English et La Grande Récré. En saisissant les opportunités liées à des départs de locataires, MRM a complété l'offre dans les domaines plébiscités de la beauté et de la forme avec Qipao et Record Fitness et des services avec une Retoucherie. Le taux d'occupation physique est passé de 85% à fin 2022 à 93% à fin juin 2023 et des discussions avancées sont en cours pour les surfaces encore disponibles.



**3 nouveaux baux signés au S1 2023 :**

Record Fitness, Qipao et La Retoucherie



**85%** → **93%**

fin 2022

fin juin 2023

**Taux d'occupation physique**

### Passage du Palais à Tours

17 boutiques,  
1 supermarché

6 800 m<sup>2</sup> de commerces

370 places de parking



#### À propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère un patrimoine composé d'actifs de commerce répartis dans plusieurs régions de France. MRM a pour actionnaire majoritaire la société SCOR SE qui détient 56,6% de son capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR00140085W6 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA). MRM a opté pour le régime SIIC au 1er janvier 2008.

#### Prochaines publications :

**7 mars 2024 après bourse**

Résultats annuels 2023

**16 mai 2024 avant bourse**

Informations financières du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

#### Contacts

MRM, Relations Investisseurs  
5, avenue Kléber  
75795 Paris Cedex 16 – France  
T +33 (0)1 58 44 70 00  
relation\_finances@mrminvest.com

Relations Presse  
Isabelle Laurent, OPRG Financial  
T +33 (0)6 42 37 54 17  
isabelle.laurent@oprfinancial.fr

#### Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR00140085W6  
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C  
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France  
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finance du site Internet.

**Pour plus d'informations, visitez le site internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)**

Si vous souhaitez recevoir directement les publications de MRM, merci de nous faire part de votre demande en adressant votre adresse e-mail aux contacts indiqués ci-dessus.

