



# Communiqué de presse

## Informations financières des neuf premiers mois 2024

- **Chiffre d'affaires des commerçants en progression de 1,5%**
- **Cession finalisée, au 3<sup>ème</sup> trimestre, de 8 actifs de jardineries exploitées par l'enseigne Gamm Vert**
- **Revenus locatifs bruts de 11,2 M€, en baisse de 3% (-2,2% à périmètre comparable)**
- **Signature de 21 nouveaux baux et 11 renouvellements pour un montant total de 2,2 M€**
- **Projet d'acquisition de l'ensemble des actions MRM par SCOR SE, actionnaire de référence**

**Paris, le 14 novembre 2024** : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour son chiffre d'affaires consolidé des neuf premiers mois de l'exercice 2024, correspondant aux revenus locatifs bruts de la période.

### Point sur l'activité

Le **chiffre d'affaires des commerçants** du portefeuille de MRM<sup>1</sup> est en légère progression sur les neuf premiers mois de l'année (+1,5%) par rapport aux neuf premiers mois de l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires généré par les grandes surfaces (supérieures à 500 m<sup>2</sup>) est en progression de 2,9%. Le chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> a enregistré une hausse de 1,0%.

---

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

Au cours des neuf premiers mois de l'année, 32 baux<sup>2</sup> ont été signés, pour une surface totale de 10 100 m<sup>2</sup>. L'ensemble de ces baux représente un montant de loyers annuels cumulés de 2,2 millions d'euros, soit 14,2% de la base locative annualisée brute de MRM, et fait ressortir un taux moyen de réversion de +8,9%.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, 15 baux ont été signés, représentant un montant de loyers annuels cumulés de 1,5 million d'euros pour une surface totale de 7 640 m<sup>2</sup>. Parmi ceux-ci :

- un bail portant sur une surface totale de 2 500 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble Carré Vélizy, à Vélizy, libérée au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 par l'enseigne Habitat (en liquidation judiciaire) et qui sera occupée par l'enseigne de prêt-à-porter Kiabi ;
- un autre pour une surface de 1 350 m<sup>2</sup>, signé avec l'enseigne de salles de sport On Air sur le site de Brie-Comte Robert en remplacement d'une jardinerie Gamm Vert (seule jardinerie non cédée).

## Évolution des revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts des neuf premiers mois 2024 atteignent 11,20 millions d'euros. Ils sont en recul de 3,0% par rapport à la même période de l'exercice précédent. A périmètre comparable, les revenus sont en baisse de 2,2%. En effet, au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, et conformément à sa politique de gestion active de son portefeuille, le Groupe a cédé les murs de 8 jardineries Gamm Vert : 6 en juillet et 2 autres en septembre.

En M€	T3 2024	T3 2023	Évolution	Évolution à périmètre comparable <sup>3</sup>	9 mois 2024	9 mois 2023	Évolution	Évolution à périmètre comparable <sup>3</sup>
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>3,52</b>	3,84	-8,3%	-5,9%	<b>11,20</b>	11,55	-3,0%	-2,2%

(données non auditées)

Au cours de 9 premiers mois de l'année, MRM a bénéficié de l'indexation, ainsi que de la prise d'effet des nouveaux baux signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ces éléments positifs n'ont cependant pas totalement compensé l'impact de la libération de plusieurs surfaces :

- le départ, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, de l'enseigne Habitat (en liquidation judiciaire) qui occupait une cellule de 2 500 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble Carré Vélizy (nouveau bail signé avec l'enseigne Kiabi) ;
- le magasin de pied d'immeuble à Reims (2 800 m<sup>2</sup>) avec le départ de Maxibazar intervenu mi-septembre 2024 : MRM a reçu des offres fermes sur ce site ;
- 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. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, et comme attendu, la mise en vacance stratégique dans la zone concernée s'est poursuivie avec le départ de plusieurs locataires supplémentaires, portant désormais à 2 600 m<sup>2</sup> la totalité des surfaces concernées. Pour mémoire, MRM a indiqué que cette vacance toucherait au total 2 900 m<sup>2</sup>, soit 29% des surfaces du centre.

<sup>2</sup> Nouveaux baux ou renouvellements.

<sup>3</sup> Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant des revenus locatifs bruts publiés en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés en année n.

## Perspectives

MRM entend poursuivre la politique de gestion dynamique de ses actifs avec :

- La gestion active de la rotation régulière des locataires en saisissant les opportunités de repositionnement des actifs et de leur mix enseignes ;
- L'étude et la mise en œuvre de programmes de valorisation ;
- L'intégration des enjeux de RSE dans la gestion des actifs, avec une attention toute particulière portée à la poursuite de la réduction des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et à la biodiversité ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

MRM maintient son objectif de loyers annualisés nets, hors murs de jardinerie exploités par Gamm Vert cédés, à un niveau supérieur à 15 millions d'euros à horizon 2025<sup>4</sup>. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille hors acquisitions ou nouvelles cessions.

## Projet d'acquisition par SCOR SE, actionnaire de référence de MRM, de l'ensemble des actions MRM

A la suite de l'annonce faite le 27 septembre 2024, SCOR SE actionnaire de référence a acquis la participation de 15,9% détenue par Altarea SCA dans MRM, portant la participation de SCOR SE dans MRM à environ 72,5 % du capital et des droits de vote.

Le 27 septembre 2024, le conseil d'administration de MRM a nommé Ledouble en tant qu'expert indépendant afin de fournir une attestation d'équité sur les conditions financières de l'offre.

Dans ce cadre, MRM a fait réaliser des expertises immobilières intermédiaires au 30 septembre 2024 par un expert immobilier indépendant. A cette date, la valorisation du patrimoine de MRM ressort à 225,0 millions d'euros, en baisse de 4,2% par rapport aux valorisations au 30 juin 2024, à périmètre courant.

Le 9 octobre 2024, SCOR SE a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) un projet de note d'information relative à une offre publique d'achat simplifiée visant le solde des actions MRM au prix de 35,42€ par action. Le 6 novembre 2024, SCOR SE a arrondi son offre au prix de 35,50€ par action.

Le 8 novembre 2024, le projet de note en réponse à l'offre a été déposé par MRM auprès de l'AMF. Ce document inclut en particulier le rapport de l'expert indépendant, qui conclut au caractère équitable des conditions financières de l'offre. Les travaux de l'expert indépendant reposent sur un ensemble de références et de méthodes de valorisation, au sein desquelles figurent des estimations d'Actif Net Réévalué au 30 septembre 2024 non auditées, à savoir un ANR EPRA NDV de 35,48 € par action, un ANR EPRA NTA de 34,56 € par action et un ANR EPRA NRV de 39,63 € par action.

L'offre reste soumise à l'examen et à l'approbation de l'AMF.

---

<sup>4</sup> Le Groupe rappelle que l'objectif était à un niveau supérieur à 16 millions d'euros à horizon 2025 avant cessions des murs des jardinerie exploités par Gamm Vert.

## 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 72,48% de son capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR00140085W6 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA).

## Pour plus d'informations

### **MRM**

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

Fabrice Baron, **OPRG Financial**

M +33 (0)6 14 08 29 81  
fabrice.baron@oprghfinancial.fr

**Site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)**