



# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2023

- **Plein effet de l'intégration des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis fin 2022**
  - Revenus locatifs nets en hausse de 56% à 12,7 M€
  - Amélioration du ratio charges opérationnelles sur revenus locatifs nets
  - Cash-flow opérationnel net en progression de 19% à 4,8 M€
- **Bonne marche de l'activité**
  - Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 3%
  - 28 baux signés correspondant à 10% de la base locative et limitant l'impact des surfaces libérées
- **Bonne résistance des indicateurs clés**
  - Endettement maîtrisé : ratio de LTV net de 47,8%, malgré le repli de 3,8% de la valeur du patrimoine
  - ANR EPRA NDV de 38,5 € par action
- **Objectif de loyers annualisés nets supérieurs à 16 M€ à horizon 2025 confirmé**
  - Loyers annualisés nets à 14,5 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2024, incluant l'impact de la vacance stratégique du centre de Flins en vue d'un projet de restructuration / rénovation à l'étude
- **Distribution proposée de 1,30€ par action**

**Paris, le 7 mars 2024** : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats annuels au 31 décembre 2023. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes par le Conseil d'administration au cours de sa réunion qui s'est tenue ce jour.

François Matray, Directeur Général de MRM a déclaré : « **MRM enregistre pour la première année le plein effet des acquisitions réalisées fin 2022. Ce changement de dimension s'illustre par la croissance de près de 50% de nos revenus locatifs bruts et par une bien meilleure absorption de nos charges opérationnelles. Ainsi, après prise en compte de la hausse de nos**

**frais financiers, le cash-flow opérationnel net progresse de 19%. Notre activité locative est restée particulièrement soutenue ce qui nous a permis de limiter l'impact des surfaces libérées du fait du nombre croissant d'enseignes en difficulté. Nous avons par ailleurs créé de la vacance stratégique au sein du centre commercial de Flins en vue de pouvoir concrétiser un plan de restructuration/rénovation encore à l'étude. Ce projet serait l'occasion de mettre en œuvre notre savoir-faire en matière de gestion et de valorisation d'actifs. Nous sommes également très fiers des performances que nous avons réalisées en matière de réduction de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. Enfin, nous réitérons notre objectif de 16 millions d'euros de loyers annualisés nets à l'horizon 2025. »**

## Chiffre d'affaires des commerçants en hausse

En 2023, le chiffre d'affaires des commerçants<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> et d'une hausse de 3% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de moins de 500 m<sup>2</sup>.

## Bonne marche 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aux Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m<sup>2</sup>, souhaite en effet procéder à une extension de 600 m<sup>2</sup> 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 Retoucheur 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 m<sup>2</sup> sont à l'état de vacance stratégique à fin décembre 2023 et 1 200 m<sup>2</sup> supplémentaires vont l'être prochainement. Au total, ces 2 900 m<sup>2</sup> 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.

---

<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

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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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,
- 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'élève 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 M€	31.12.2023	31.12.2022	Évolution
<b>Valeur du patrimoine HD</b>	<b>235,5</b>	244,9	-3,8%

## Résultats 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 comparable<sup>2</sup>, 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 M€	2023	2022	Évolution	Évolution à périmètre comparable <sup>6</sup>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>15,2</b>	10,2	+48,5%	+0,7%
Charges immobilières non récupérées	(2,5)	(2,1)	+19,0%	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12,7</b>	8,1	+55,7%	

<sup>2</sup> 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 net<sup>3</sup> 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.

En M€	2023	2022	Évolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12,7</b>	8,2	+54,9%
Mesures de soutien aux locataires	-	0,4	
Charges d'exploitation	<b>(3,0)</b>	(2,4)	+24,9%
Autres produits et charges opérationnels	<b>(0,4)</b>	(0,4)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>9,4</b>	5,8	+61,2%
Coût de l'endettement financier net	<b>(4,6)</b>	(1,8)	
<b>Cash-flow opérationnel net</b>	<b>4,8</b>	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 caps<sup>4</sup>.

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.

<sup>3</sup> Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

<sup>4</sup> 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-financière : focus sur les enjeux liés 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/m<sup>2</sup>, soit une réduction de 45% par rapport aux années de référence<sup>5</sup>, 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 référence<sup>5</sup>. Elles atteignent 10,3 KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>, un niveau pour 2023 inférieur à celui de la trajectoire théorique vers l'objectif de 8,1 kgCO<sub>2</sub>eq/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.

### **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 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 : MRM entend exploiter les opportunités de repositionnement des surfaces libérées pour élargir son offre tout en l'adaptant au contexte de marché, en maintenant le positionnement proximité de ses centres et en continuant à capitaliser sur le discount.

<sup>5</sup> 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

- 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).

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

## Agenda

L'information financière du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 sera publiée le 16 mai 2024 avant bourse.

## 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, à date, 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 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## Pour plus d'informations :

### MRM

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

Isabelle Laurent, **OPRG Financial**

T +33 6 42 37 54 17

[isabelle.laurent@oprqfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprqfinancial.fr)

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

### Annexe 1 : Mix enseignes

<b>Répartition sectorielle (catégories CNCC)</b> En % des loyers annualisés bruts	<b>31.12.2023<sup>6</sup></b>	<b>31.12.2022</b>
Équipement du ménage	19%	18%
Alimentation et Restauration	18%	18%
Beauté et Santé	16%	16%
Équipement de la personne	14%	17%
Culture, Cadeaux, Loisirs	12%	11%
Services	9%	8%
Divertissement	8%	7%
Bureaux	4%	5%

### Annexe 2 : Compte de résultat

<b>Compte de résultat simplifié IFRS</b> En M€	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12,7</b>	<b>8,1</b>
Charges d'exploitation	(3,0)	(2,4)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,5)	0,8
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	(1,1)
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur</b>	<b>8,5</b>	<b>5,4</b>
Variation de la juste valeur des immeubles	(11,9)	(8,8)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(3,4)</b>
Coût de l'endettement financier net	(4,6)	(1,8)
Autres produits et charges financières	(2,0)	1,6
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(3,6)</b>
Impôt	-	-
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(3,6)</b>

### Annexe 3 : Bilan

<b>Bilan simplifié IFRS</b> En M€	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immeubles de placement	235,5	244,9
Créances / Actifs courants	9,3	11,0
Trésorerie et équivalents	6,0	10,0
<b>Total Actif</b>	<b>250,8</b>	<b>265,9</b>
Capitaux propres	123,2	139,0
Endettement bancaire	118,7	116,7
Autres dettes et passifs	8,9	10,2
<b>Total Passif</b>	<b>250,8</b>	<b>265,9</b>

<sup>6</sup> La somme des pourcentages ne correspond pas exactement à 100% à cause des chiffres arrondis

#### Annexe 4 : Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué	31.12.2023		31.12.2022	
	Total En M€	Par action En €	Total En M€	Par action En €
<b>ANR EPRA NDV</b>	123,2	38,5	139,0	43,4
<b>ANR EPRA NRV</b>	138,1	43,1	152,8	47,7

Nombre d'actions  
(retraité des actions auto-  
détenues)

3 200 263

3 201 950