



Communiqué de presse

Informations financières du 1^{er} trimestre 2023

- **Revenus locatifs bruts en hausse de 62,3%, reflet du changement de dimension de MRM grâce à l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules fin 2022**
- **A périmètre comparable, progression de 3,6% des revenus locatifs bruts**
- **Chiffre d'affaires des commerçants en croissance de 9%**
- **Publication volontaire d'une Déclaration de Performance Extra Financière, preuve des engagements ESG à long-terme de MRM**

Paris, le 11 mai 2023 : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour son chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2023, correspondant aux revenus locatifs bruts quittancés de la période.

Point sur l'activité

Le **chiffre d'affaires des commerçants** du portefeuille de MRM, y compris les centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis fin 2022, a augmenté de 9% à périmètre constant¹ par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Cette bonne performance est à comparer aux données du Procos qui font état d'une hausse moyenne du commerce spécialisé de 5% au niveau national. Elle résulte d'une progression de 4% du chiffre d'affaires généré par les surfaces supérieures à 500 m² et de 13% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de surface inférieure à 500 m².

L'**activité locative** est restée soutenue au cours du 1^{er} trimestre 2023. 5 baux² ont été signés, représentant un montant de loyers cumulés de 0,5 million d'euros pour une surface totale de 5 400 m².

¹ Sur la base des données concernant les locataires déjà présents au 1^{er} trimestre 2022 et dont les chiffre d'affaires sont disponibles, soit environ 75% des locataires de commerces

² Nouveaux baux ou renouvellements

Parmi ceux-ci, un bail portant sur une surface totale de 3 500 m² a été signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite procéder à une extension de 600 m² de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention des autorisations commerciales.

MRM rappelle que le centre commercial des Halles du Beffroi est attenant à une halle au frais, propriété de la ville d'Amiens. Cette dernière en a confié la gestion au spécialiste des halles de commerces de bouche Biltoki en vue de sa réhabilitation et de son animation. L'ouverture est prévue au printemps 2024 à l'issue de plusieurs mois de travaux et d'aménagements qui vont contribuer au renforcement de l'attractivité de l'ensemble du site.

Parmi les autres signatures de baux, un institut de beauté s'est installé dans une boutique vacante du Passage du Palais, galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours.

Cette bonne activité locative s'est traduite par une progression de 1,0 point du **taux d'occupation physique**³ et une stabilité du **taux d'occupation financier**³ du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 31 mars 2023, le taux d'occupation physique atteint ainsi 91% et le taux d'occupation financier 88%.

Évolution des revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} trimestre 2023 atteignent 3,80 millions d'euros. Ils sont en hausse de 62,3% par rapport à la même période de 2022. Cette forte augmentation s'explique par l'intégration dans le portefeuille d'actifs de MRM des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis le 16 novembre 2022. Ceux-ci ont contribué à hauteur de 1,38 million d'euros aux revenus locatifs bruts des trois premiers mois de l'année.

A périmètre comparable⁴, c'est-à-dire hors centres commerciaux de Flins et d'Ollioules, les revenus locatifs bruts progressent de 3,6%. MRM a bénéficié de l'indexation, qui s'est élevée en moyenne à 5,4% au 1^{er} trimestre 2023, ainsi que du plein effet des nouveaux baux signés au cours de l'année 2022 plus particulièrement au sein de Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay) et Aria Parc (Allonnes). Ces effets positifs n'ont cependant pas totalement compensé le départ de l'enseigne Camaïeu du centre commercial Valentin (Besançon).

M€	T1 2023	T1 2022	Évolution	Évolution à périmètre comparable ⁴
Total revenus locatifs bruts	3,80	2,34	+62,3%	+3,6%

(données non auditées)

Déclaration de Performance Extra-Financière

Le 27 avril 2023, MRM a publié pour la première fois une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) au titre de l'année 2022. Celle-ci a été réalisée sur une base volontaire. MRM a en effet souhaité rendre publiques ses performances extra-financières dans le cadre de ses engagements ESG à long-terme auprès de l'ensemble de ses parties prenantes.

³ Y compris baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.03.2023

⁴ 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

Conformément à son choix d'accorder initialement la priorité aux enjeux liés au réchauffement climatique, cette DPEF permet déjà d'objectiver les réalisations de MRM par rapport à sa trajectoire vers un mix énergétique sobre et bas carbone à l'horizon 2030 :

- Les consommations surfaciques⁵ d'énergie finale⁶ des actifs de MRM ont déjà été réduites de 25% en 2022 par rapport à leurs références historiques⁷, soit une diminution en ligne avec la trajectoire vers l'objectif de -40% à l'horizon 2030 découlant du Décret Tertiaire ;
- Les émissions surfaciques⁵ de gaz à effet de serre des actifs ont été réduites de 33% par rapport à leurs références historiques⁷, une performance à mettre en perspective avec la réduction de 42% requise pour atteindre le plafond cible à l'horizon 2030 correspondant à la trajectoire sectorielle définie par le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ;
- Les engagements de MRM en matière de décarbonation sont alignés avec la trajectoire des Accords de Paris pour un réchauffement limité à +1,5°C d'ici 2030.

La DPEF s'étoffera au fil des ans avec l'élargissement progressif du champ des engagements extra-financiers de MRM, ce qui s'accompagnera de nouveaux objectifs.

Perspectives

En 2023, MRM va bénéficier du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa rentabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Fort de son portefeuille de commerces élargi et de ses relations avec un nombre accru de commerçants et d'enseignes, MRM reste mobilisée sur les priorités suivantes :

- L'étude et la mise en œuvre des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine historique comme des deux centres commerciaux acquis fin 2022 ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

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).

Agenda

L'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 se tiendra le 7 juin 2023.

Le chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre et les résultats semestriels 2023 seront publiés le 27 juillet 2023 après clôture de la bourse.

⁵ Hors parking

⁶ Energie consommée par le bâtiment, pour répondre à ses usages (notée EF)

⁷ Le Décret Tertiaire (pour les consommations d'énergie) et le CRREM (pour les émissions de COeq) s'appliquent par immeuble par rapport à une année de référence définie au cas par cas

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 56,63% 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^{er} janvier 2008.

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

Isabelle Laurent, **OPRG Financial**

M +33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@oprgfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com