



Communiqué de presse

Résultats annuels 2021

• Progression de tous les indicateurs clés

- Hausses respectives de +3 et +4 points des taux d'occupation physique (90%) et financier (88%)
- Augmentation¹ des loyers annualisés nets de 5,6%
- Progression¹ de 3,5% de la valeur du patrimoine à 162,0 M€
- Cash-flow opérationnel net en hausse de 33,6% (soit +33,1% par rapport à 2019)

• Situation financière saine et maîtrisée

- Intégralité de la dette bancaire refinancée par anticipation avec une échéance en 2028
- Ratio LTV net de 40,0%

• Gestion dynamique du portefeuille d'actifs

- Activité locative soutenue
- Achèvement du programme d'investissement du centre commercial Valentin
- Cession de deux actifs non stratégiques
- Objectif de loyers annualisés nets supérieurs à 10 M€ maintenu, malgré les cessions réalisées

• Distribution² proposée de 0,09 € par action

Paris, le 24 février 2022 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion du 24 février 2022.

François Matray, Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Tous les indicateurs de gestion de MRM sont au vert en 2021. Grâce notamment à l'excellente activité locative, les loyers annualisés nets ont à nouveau progressé, les taux d'occupation du portefeuille ont augmenté et la valeur du patrimoine est en hausse. Le cash-flow opérationnel net a atteint un montant largement supérieur à celui de 2019, dernier exercice avant la crise sanitaire. Parallèlement, nous avons refinancé l'intégralité de notre dette bancaire qui arrivait à échéance entre juin 2022 et juin 2023, à des conditions satisfaisantes reflétant la qualité de notre patrimoine et avec une maturité de 7 ans. Ceci était l'une de nos grandes priorités de l'année 2021.** »

¹ À périmètre comparable

² Proposition d'une distribution de dividende et de prime, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires à tenir le 9 juin 2022. Soit 1,80 € par action post opération de groupement d'actions

Forte de sa situation financière solide, MRM peut se consacrer pleinement à la gestion de son patrimoine d'actifs de commerce diversifiés, en vue d'exploiter le potentiel de valorisation qu'il recèle encore et de continuer à l'adapter aux mutations du commerce. L'intégration des enjeux environnementaux et sociétaux sera également un axe fort de notre plan d'actions. Le commerce physique dispose encore d'un bel avenir dès lors qu'il est géré de façon dynamique, avec une vision pragmatique en ligne avec l'évolution des tendances de consommation. Enfin, malgré la cession de deux actifs non stratégiques en 2021, nous maintenons notre objectif d'atteindre au moins 10 millions d'euros de loyers annualisés nets sur la base du portefeuille actuel. »

Taux d'occupation physique et financier en hausse, reflet des succès de l'activité locative

En dépit de la situation sanitaire toujours sensible en 2021, l'activité locative a été très soutenue, avec un montant de loyers contractualisés de 1,7 million d'euros, représentant 16% de la base locative. Les 18 baux³ signés pour une surface totale de 10 300 m² ont dégagé un taux de réversion⁴ positif de 1%.

Les nouvelles signatures concernent notamment :

- 5 baux pour un total de 800 m² au sein du centre commercial Valentin, portant le taux d'occupation de la galerie à 90% ;
- 2 nouvelles enseignes de discount au sein du retail park Aria Parc (Allonnes) sur une surface totale de 4 000 m², dont Centrakor comme nouvelle locomotive sur 3 300 m² ;
- Le renouvellement du bail d'Habitat qui occupe une moyenne surface de 2 500 m² à Carré Vélizy ;
- Un bail signé⁵ en vue de l'installation d'un cabinet médical sur 700 m² aux Halles du Beffroi (Amiens).

L'activité locative soutenue se traduit par une progression de tous les indicateurs de gestion :

- Le taux d'occupation physique⁶ atteint 90% au 31 décembre 2021, contre 87% un an plus tôt ;
- Le taux d'occupation financier⁶ atteint 88% au 31 décembre 2021, contre 84% un an plus tôt ;
- Les loyers annualisés nets⁶ s'établissent à 9,3 millions d'euros au 1^{er} janvier 2022 contre 9,1 millions au 1^{er} janvier 2021, malgré un impact de -0,3 million d'euros lié à la cession⁷ de deux actifs non stratégiques en octobre 2021. À périmètre comparable, les loyers annualisés nets sont en hausse de 5,6%.

À date, le taux de recouvrement des loyers et charges 2021 est de 88%, soit 92% en tenant compte des mesures d'accompagnement des locataires que MRM a provisionnées.

Achèvement du programme d'investissement du centre commercial Valentin

Le programme de transformation du centre commercial Valentin, achevé au cours du 1^{er} semestre 2021, a permis de renforcer significativement l'attractivité de la galerie attenante à l'hypermarché Carrefour leader de l'agglomération du Grand Besançon.

Étendu et rénové, le centre commercial Valentin accueille désormais 50 boutiques (dont 3 moyennes surfaces) sur une surface de 6 700 m² louée à 90%. L'implantation d'Action, le renforcement de la restauration (Crescendo, Crêp'eat et Jules & John) ainsi que de nouvelles enseignes dans le domaine du prêt-à-porter (Christine Laure, Comme des Loups, Excellence, Mise Au Green) ont contribué à enrichir

³ Nouveaux baux ou renouvellements

⁴ Calculé sur la base des valeurs locatives de marché pour les surfaces précédemment sous bail précaire, soit +9% sur la base des loyers en place

⁵ Bail signé sous condition suspensive

⁶ Y compris baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.12.2021

⁷ Un entrepôt logistique de 8 600 m² loué à Gamm Vert et une surface indépendante de 1 600 m² vacante

le mix commercial aux côtés des commerçants déjà présents (Chausport, Histoire d'Or, Maty, Orange ou encore Poulaillon ...).

Un accent particulier a été mis sur l'intégration du centre dans son environnement dès les phases de conception (désartificialisation nette des sols de plus de 400 m² malgré l'extension, accessibilité éco-responsable, charte de « chantier vert » et plantation d'arbres...). L'intégralité des nouveaux baux comprend une annexe environnementale.

Valeur du patrimoine en hausse de 3,5% à périmètre comparable

La valeur du patrimoine s'établit à 162,0 millions d'euros au 31 décembre 2021, en hausse de 0,6% par rapport à fin 2020. Cette variation intègre un impact de -4,4 millions d'euros lié aux cessions réalisées en 2021.

A périmètre comparable, la valeur du patrimoine progresse de 3,5%, reflétant principalement la hausse des taux d'occupation et des loyers nets.

En M€	31.12.2021	31.12.2020	Évolution	Évolution à périmètre comparable ⁸
Valeur du patrimoine HD	162,0	161,0	+0,6%	+3,5%

Résultats financiers

▪ Progression de 3,9% des revenus locatifs nets

Les **revenus locatifs bruts** 2021, correspondant aux loyers quittancés, progressent de 2,5% par rapport à 2020 pour atteindre 9,7 millions d'euros après prise en compte de l'impact limité de l'étalement des abandons de loyers consentis au titre du 1^{er} confinement 2020 et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux⁹. A périmètre comparable, soit après retraitement de l'impact des cessions, ils progressent de 3,4%.

MRM a bénéficié du plein effet des nouveaux baux signés en 2020 ainsi que des baux signés en 2021 déjà entrés en vigueur. L'effet positif de l'indexation est marginal.

Après prise en compte d'un montant de 1,8 million d'euros de charges immobilières non récupérées, les **revenus locatifs nets** augmentent de 3,9% pour s'établir à 8,0 millions d'euros, contre 7,7 millions d'euros en 2020.

En M€	2021	2020	Évolution	Évolution à périmètre comparable ¹⁰
Revenus locatifs bruts	9,7	9,5	+2,5%	+3,4%
Charges immobilières non récupérées	(1,8)	(1,8)	-3,0%	
Revenus locatifs nets	8,0	7,7	+3,9%	

⁸ Evolution du patrimoine retraité des cessions réalisées en 2021

⁹ Contreparties modifiant les termes du bail au sens de la norme IFRS 16 (ex. allongement de la durée du bail ou renonciation à donner congé à la prochaine échéance triennale)

¹⁰ Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant du chiffre d'affaires publié en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés en année n.

- **Forte hausse du résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur**

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur s'établit à 4,5 millions d'euros en 2021, soit une hausse de 16,6% par rapport à 2020.

Il intègre notamment les charges d'exploitation pour 2,5 millions d'euros ainsi qu'une charge nette de 0,3 million d'euros liée aux mesures d'accompagnement des locataires au titre des trois périodes de confinement de 2020 et 2021.

- **Impact positif de la variation de la juste valeur sur le résultat net**

Après prise en compte des investissements de la période, la hausse des valeurs d'expertise se traduit par une variation positive de la juste valeur du patrimoine de 2,6 millions d'euros, contre une variation négative de 10,0 millions d'euros en 2020.

En conséquence, le résultat opérationnel s'établit à 7,6 millions d'euros, contre une perte opérationnelle de 5,8 millions d'euros en 2020.

Le résultat financier s'établit à -2,0 millions d'euros contre -1,4 million d'euros en 2020. Cette évolution s'explique notamment par les frais liés à la mise en place du refinancement bancaire.

Le **résultat net consolidé** ressort ainsi à 5,6 millions d'euros en 2021 contre une perte de 7,2 millions d'euros en 2020.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

- **Cash-flow opérationnel net en forte progression, supérieur à son niveau de 2019**

Le cash-flow opérationnel net¹¹ s'établit à 3,9 millions d'euros en 2021, en progression de 33,6% par rapport à 2020 et de 33,1% par rapport à 2019, dernier exercice avant la crise.

Après prise en compte notamment d'un montant de -0,2 million d'euros lié aux mesures de soutien aux locataires, contre -1,4 million d'euros en 2020, l'**excédent brut d'exploitation** est en forte progression de 45,8% pour s'établir à 4,5 millions d'euros.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à -1,2 million d'euros, et les autres charges financières liées au refinancement bancaire s'élèvent à -0,4 million d'euros.

En M€	2021	2020	Évolution
Revenus locatifs nets	8,0	7,7	+4,1% ¹²
Mesures d'accompagnement des locataires	(0,2)	(1,4)	
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,3)	
Autres produits et charges opérationnels	0,2	(0,2)	
Excédent brut d'exploitation	5,5	3,8	+45,8%
Coût de l'endettement financier net	(1,2)	(1,2)	-2,5%
Autres charges financières	(0,4)	-	
Autres	-	0,4	
Cash-flow opérationnel net	3,9	2,9	+33,6%

¹¹ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires

¹² Contre +3,9% au compte de résultat. Dans le CFON, l'étalement des abandons de loyers consentis au titre du 1^{er} confinement 2020 et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux est reclassé sur la ligne « Mesures d'accompagnement des locataires »

Maintien d'une situation financière saine et hausse de l'ANR de près de 5%

En décembre 2021, MRM a mis en place un **nouvel emprunt** pour un montant total de 82,1 millions d'euros avec une maturité de 7 ans. Ce nouveau financement hypothécaire est adossé à la totalité du patrimoine immobilier. Il est composé d'une ligne de crédit d'un montant de 75,7 millions d'euros qui a permis à MRM de rembourser par anticipation l'ensemble de sa dette bancaire qui arrivait à échéance en 2022 et 2023, et d'une ligne de crédit¹³ de 6,4 millions d'euros destinée à financer de nouveaux investissements.

La prochaine échéance de remboursement a ainsi été repoussée à 2028.

L'**endettement financier brut** est en recul à 74,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 76,8 millions d'euros à fin 2020.

La dette, rémunérée à taux variable (Euribor 3 mois + 165 bps de marge), est couverte à 77% par un cap.

À fin décembre 2021, MRM dispose d'une **trésorerie et équivalents** de 9,7 millions d'euros contre 10,2 millions d'euros un an plus tôt. Le ratio de LTV net ressort à 40,0% contre 41,4% à fin 2020.

Compte tenu principalement du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice 2021 (+3,9 millions d'euros), de la variation positive de juste valeur des immeubles (+2,6 millions d'euros) et de la distribution aux actionnaires versée au titre de 2020 (-2,2 millions d'euros), l'**ANR EPRA NDV** progresse de 4,6%. Il s'établit à 97,4 millions d'euros (2,23 €/action) contre 93,1 millions d'euros (2,13 €/action) à fin décembre 2020 (voir tableau en annexe).

Intégration des enjeux sociétaux et environnementaux dans la gestion opérationnelle des actifs

La démarche de responsabilité Environnementale, Sociétale et de Gouvernance de MRM a été formalisée en 2020 afin d'agréger et de monitorer les initiatives menées au niveau des immeubles ainsi que de définir une feuille de route volontariste dans une logique de progrès notamment en matière de **sobriété énergétique**.

MRM vise une réduction de la consommation d'énergie du patrimoine de 40% entre 2015 et 2030, en ligne avec l'objectif réglementaire, pour atteindre le niveau de 42,7 kWh par m²/an (contre 77,1 en 2015). MRM entend accélérer les investissements à compter de 2022 grâce notamment à la ligne de crédit disponible mise en place en décembre 2021.

Les autres priorités de MRM sont le déploiement de **plans de travaux liés au Décret tertiaire**, la contribution au **développement de l'activité économique et associative locale**, en application d'une charte d'ancrage territorial instaurée en 2021, et le lancement d'**audits de biodiversité** en vue de mettre en place des actions concrètes sur les sites.

Événement post clôture

Début 2022, un bail¹⁴ a été signé avec une enseigne de fitness en vue de son installation sur la moyenne surface de 2 000 m² située dans l'ensemble mixte Carré Vélizy et libérée en janvier 2022 par Office Dépôt. Cette nouvelle offre commerciale, aux côtés de Gautier, Habitat et Indiana Café, est parfaitement adaptée à la zone d'activité dynamique alentour.

¹³ Ligne non tirée à ce jour

¹⁴ Sous conditions suspensives

Regroupement des actions

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre le regroupement des actions composant le capital de MRM à raison de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal, conformément à l'autorisation et à la délégation de pouvoirs données par l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 juin 2021. L'opération de regroupement débutera le 21 mars 2022 et s'achèvera le 20 avril 2022, premier jour de cotation des actions nouvelles.

Distribution aux actionnaires

Le Conseil d'administration de MRM a décidé de proposer une distribution d'un montant de 0,09 euro par action (soit 1,80 euro par action post-regroupement) au titre de l'exercice 2021, à comparer à une distribution limitée de 0,05 euro par action au titre de l'exercice 2020. Cette distribution représente un rendement de 7,1% sur le cours de l'action.

Elle sera composée d'une distribution de dividende pour 1,13 euro par action post-regroupement et d'une distribution de primes pour 0,67 euro par action post-regroupement.

Cette distribution sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 9 juin 2022. La date prévue pour le détachement du coupon est le 13 juin 2022, pour une mise en paiement le 15 juin 2022.

Perspectives

Si l'ensemble des commerces ont pu rouvrir progressivement leurs portes au public depuis le 19 mai 2021, le contexte reste toujours marqué par le risque éventuel de nouvelles évolutions de la crise sanitaire.

Les priorités de MRM pour l'ensemble de l'année 2022, sont les suivantes :

- L'étude et le déploiement des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine actuel ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG et du Plan Climat adoptés par la Société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

Malgré les cessions réalisées en 2021, MRM maintient son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation physique de 95%. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Agenda

L'information financière du 1^{er} trimestre 2022 sera publiée le 5 mai 2022 avant bourse.

L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 9 juin 2022.

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 59,9% de son capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR0000060196 - 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

Site Internet : www.mrminvest.com

Isabelle Laurent, **OPRG Financial**

M +33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@oprghfinancial.fr

Annexe 1 : Mix enseignes

Répartition sectorielle (catégories CNCC) En % des loyers annualisés bruts	31.12.2021
Équipement de la maison	19%
Alimentaire	12%
Divertissement (fitness)	11%
Équipement de la personne	10%
Services	9%
Restauration	8%
Culture, cadeaux, loisirs	8%
Bricolage, jardinage, animaleries	7%
Bureaux	7%
Santé	5%
Beauté	4%

Annexe 2 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS En M€	2021	2020
Revenus locatifs nets	8,0	7,7
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,3)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,9)	0,6
Autres produits et charges opérationnels	(0,1)	(2,2)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	4,5	3,8
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,5	0,4
Variation de la juste valeur des immeubles	2,6	(10,0)
Résultat opérationnel	7,6	(5,8)
Coût de l'endettement net	(1,2)	(1,2)
Autres produits et charges financières	(0,8)	(0,2)
Résultat net avant impôt	5,6	(7,2)
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	5,6	(7,2)

Annexe 3 : Revenus du 4^{ème} trimestre

En M€	T4 2021	T4 2020	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable</i>
Revenus locatifs bruts	2,38	2,43	-2,4%	+0,7%

Annexe 4 : Bilan

Bilan simplifié IFRS En M€	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement	162	161,0
Créances / Actifs courants	7,6	8,2
Trésorerie et équivalents	9,8	10,2
Total Actif	179,4	179,4
Capitaux propres	97,4	93,9
Endettement bancaire	74,4	76,8
Autres dettes et passifs	7,6	8,7
Total Passif	179,4	179,4

Annexe 5: Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué	31.12.2021		31.12.2020	
	Total En M€	Par action En €	Total En M€	Par action En €
ANR EPRA NDV	97,4	2,23	93,1	2,13
ANR EPRA NRV	108,0	2,48	104,5	2,39

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

43 625 327

43 622 724