



# La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



## Chiffres clés 2020

Loyers annualisés nets

**9,1 M€**

+6,8%

Cash-Flow Opérationnel Net

**3,0 M€**

Stable

Patrimoine

**161 M€**

-4,1% à périmètre comparable

ANR EPRA NDV

**2,13 €**

par action

Retrouvez l'intégralité du communiqué et de la présentation des résultats annuels 2020 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

## Sommaire

- 1 Editorial
- 2 Les atouts de MRM face à la crise
- 3 Résultats 2020 et chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- 4 Assemblée Générale

## Chers lecteurs, chers actionnaires,



Le portefeuille d'actifs diversifiés de MRM nous a permis de bien résister dans le contexte de crise auquel nous avons fait face à compter de mars 2020. Certes, notre activité a été fortement contrainte par les différentes mesures de restriction des commerces autorisés prises par le gouvernement pour lutter contre l'épidémie. Mais, nous avons bénéficié d'un mix enseigne favorable avec une part importante de nos revenus générés par des activités résilientes : l'alimentaire, l'équipement du ménage, le discount ou encore les services. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2020, rapporté à nos loyers annualisés bruts, le taux moyen d'ouverture de nos surfaces s'est établi à plus de 80%.

Face à l'ampleur de l'impact économique de la crise, nous avons pris notre part pour soutenir ceux de nos locataires qui ont été administrativement contraints de fermer leur magasin ou encore dont l'activité a été fortement dégradée pendant les périodes de confinement en 2020. Les abandons de loyers, discutés au cas par cas, ont représenté au total 1,7 mois des loyers quittancés à l'échelle de notre portefeuille pour l'exercice.

En dépit de ce soutien marqué à nos locataires, nous sommes parvenus à générer un cash-flow opérationnel net stable grâce à l'entrée en vigueur de nouveaux baux tout au long de l'année et la bonne tenue de nos charges d'exploitation. Parallèlement, le recul de la valeur de nos actifs à fin 2020 a été limité.

Enfin, après une activité locative quasi à l'arrêt pendant le premier confinement, nous avons renoué à compter du mois de juin 2020 avec une bonne dynamique de commercialisation auprès d'enseignes de discount, créatrices de flux, et de commerces venant renforcer notre mix enseigne.

Au plus fort des restrictions imposées par le gouvernement français, avec le confinement national appliqué le 3 avril 2021, le taux d'ouverture des commerces de notre portefeuille s'est élevé à un peu plus de 50%. Ce résultat est meilleur qu'au printemps 2020 puisque le taux d'ouverture était alors de 27%. Avec la levée d'une partie de ces restrictions depuis le 19 mai 2021, nous observons le retour des consommateurs dans les centres commerciaux et le rebond de l'activité de nombre de commerçants. Nous sommes donc plus que jamais déterminés à tirer le meilleur parti du positionnement de nos actifs et des perspectives liées à l'extension du centre commercial Valentin, dont la livraison des premières coques aux enseignes est intervenue à la fin de l'année 2020 et dont les travaux extérieurs sont en voie d'achèvement. Nous sommes pleinement mobilisés pour profiter de la reprise et poursuivre activement la commercialisation de nos surfaces disponibles tout en maintenant notre solide situation financière.

Le Conseil d'administration a décidé début mai de proposer aux actionnaires une distribution en numéraire d'un montant de 0,05 euro brut par action au titre de l'exercice 2020. Ceci représente 45% du montant versé en 2019, dernier exercice avant la crise. Pour rappel, le Conseil d'administration avait décidé en 2020 de renoncer par prudence à la distribution aux actionnaires initialement envisagée au titre de l'exercice 2019.

Nous maintenons notre objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation des surfaces de 95%, étant précisé que cet objectif est donné sur la base de notre portefeuille actuel. Toutefois, nous n'écartons pas la possibilité d'étudier d'éventuelles opportunités d'acquisition et de cession d'actifs.

Nous regrettons vivement de ne pas pouvoir vous accueillir lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra à huis clos. Nous invitons donc nos actionnaires à suivre la réunion qui sera diffusée en direct sur notre site Internet et à exercer auparavant leur vote par correspondance.

J'espère que les conditions sanitaires nous permettront rapidement de reprendre les rencontres organisées régulièrement par MRM avec ses actionnaires et investisseurs. Dans cette attente, je vous remercie de votre soutien.

**François Matray**  
Directeur Général

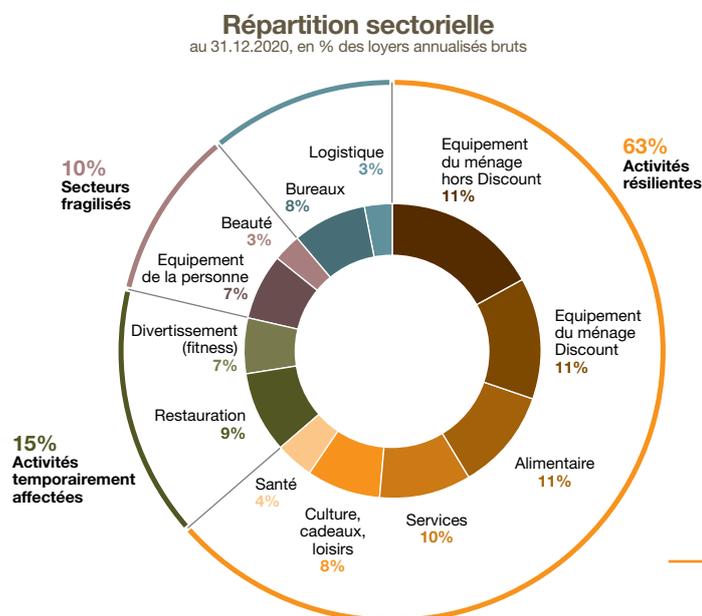
## Les atouts de MRM face à la crise

Le portefeuille d'actifs diversifiés de MRM, tourné vers une offre de proximité et de discount, lui a permis de bien résister dans le contexte de la crise sanitaire et de ses conséquences sur l'activité du commerce. Tout en adaptant ses opérations et l'accès à ses commerces aux différentes mesures de restriction des ouvertures, MRM a apporté un soutien marqué à ses locataires et maintenu une bonne activité locative.



## Un mix enseigne favorable

Les secteurs de l'alimentaire, de l'équipement du ménage, du discount et les services représentent près de 2/3 de la base locative de MRM tandis que les activités les plus fragilisées, affectées par des difficultés structurelles accélérées par la crise, comme l'équipement de la personne et la beauté, n'en représentent que 10%. Une fois réouverts, les bars, restaurants et salles de fitness, temporairement touchés par la crise, bénéficieront de la forte appétence des clients.



## Une activité locative dynamique

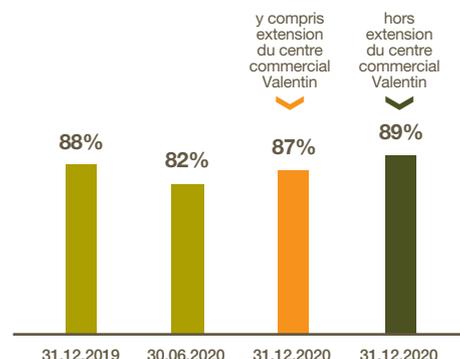
L'activité locative, quasi à l'arrêt pendant le 1<sup>er</sup> confinement, a redémarré dès le mois de juin 2020. Les signatures de l'année 2020 concernent notamment l'enseigne de discount Action qui, en s'installant dans le centre commercial Valentin près de Besançon, a ouvert son 3<sup>ème</sup> magasin au sein du portefeuille de MRM, le restaurant Crescendo également dans le centre commercial Valentin, ou encore V&B au Passage du Palais (Tours) et un magasin spécialisé dans le déstockage de lots qui s'est installé à Aria Parc (Allonnes), dans le cadre d'un bail précaire.

**19 baux\***  
contractés en 2020

pour **1,0 M€**  
de loyer annuel

\* Nouveaux baux ou baux renouvelés, hors contrats renégociés dans le cadre des accompagnements accordés aux locataires

**Taux d'occupation physique**  
en % des surfaces



« Grâce au fort dynamisme de l'activité locative retrouvé au second semestre 2020, nous avons continué à renforcer notre offre avec des enseignes de discount, de restauration et d'alimentation, des secteurs particulièrement adaptés aux attentes des clients. C'est notamment le cas pour notre centre commercial Valentin dont la livraison des nouvelles surfaces, échelonnée au cours des derniers mois, est en voie d'achèvement. »



**Damien Chiaffi**  
Directeur de l'Asset Management

## Accompagnement des locataires

L'activité commerciale a été fortement contrainte en 2020 par les mesures de restriction d'ouverture des commerces prises par le gouvernement pour faire face à la crise sanitaire. Au total, selon la nature de leur activité, certains locataires de MRM ont pu subir jusqu'à 5 mois de fermeture de leur commerce. Face à l'ampleur de l'impact économique de ces restrictions, MRM a mis en place des mesures d'accompagnement discutées au cas par cas avec ses locataires administrativement contraints de fermer leur magasin ou dont l'activité a été fortement dégradée pendant les périodes de confinement.

**1,4 M€**  
Montant total d'abandons de créances de loyers en 2020, soit

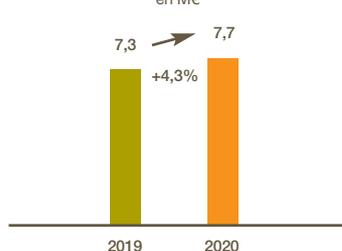
**1,7 mois**  
des loyers quittancés à l'échelle du portefeuille

**93%**  
Taux de recouvrement au 31 mars 2021 des loyers et charges dus au titre de 2020\*

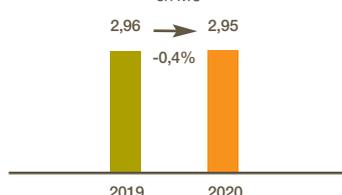
\* après prise en compte des protocoles d'abandons de loyers contractualisés.

## Résistance des indicateurs 2020

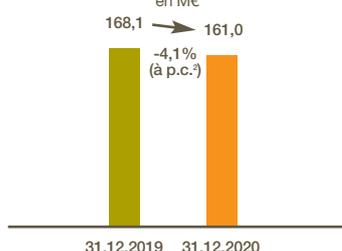
### Revenus locatifs nets



### Cash-flow opérationnel net



### Valeur<sup>1</sup> du patrimoine



1 Basée sur les valeurs d'expertise HD  
 2 À périmètre comparable, soit -4,2% à périmètre courant  
 3 Le traitement comptable des abandons de créances de loyers diffère selon le cas.  
 a/ L'impact sur les revenus locatifs des abandons de loyers consentis au titre de la 1<sup>re</sup> période de confinement et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux au sens de la norme IFRS 16 (0,3 M€) est étalé sur la durée ferme des baux.  
 b/ Les abandons de loyers consentis au titre de la 1<sup>re</sup> période de confinement sans contrepartie modifiant les termes des baux (0,7 M€) sont comptabilisés dans les charges opérationnelles 2020, de même que les mesures de soutien liées à la 2<sup>ème</sup> période de confinement (estimées à 0,4 M€ d'abandons de loyers) qui ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation de créances clients.

### Recul limité des valeurs d'expertise

La valeur du patrimoine s'établit à 161,0 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 4,1% à périmètre comparable par rapport à fin décembre 2019, avec des évolutions contrastées selon les actifs. En moyenne, les experts ont retenu dans leurs hypothèses des taux de capitalisation en hausse ainsi qu'un allongement des délais de commercialisation et de la durée des franchises à accorder aux preneurs pour les surfaces vacantes.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2020 se sont élevés à 3,1 millions d'euros, principalement liés à l'avancement des travaux d'extension (+2 600 m<sup>2</sup>) du centre commercial Valentin.

### Progression des revenus locatifs nets

Le chiffre d'affaires consolidé 2020, qui correspond aux loyers bruts quittancés, n'a été que marginalement affecté par les mesures de soutien aux locataires<sup>3</sup>. Il atteint 9,5 millions d'euros, en hausse de 4,2% par rapport à 2019. Cette progression des revenus locatifs bruts reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux en 2019 et en 2020 et, dans une moindre mesure, l'impact positif de l'indexation. Après prise en compte d'un montant de 1,8 million d'euros de charges immobilières non récupérées, les revenus locatifs nets augmentent de 4,3% pour s'établir à 7,7 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros en 2019.

### Cash-flow opérationnel net stable

En dépit d'un impact de -1,4 million d'euros lié aux accompagnements accordés aux locataires, le cash-flow opérationnel net est stable par rapport à 2019, à

2,95 millions d'euros. Il est précisé que le versement en 2020 du solde du prix de cession d'Urban a généré un produit de 0,4 million d'euros. Le coût de l'endettement net est stable à 1,2 million d'euros.

### Impact de la crise sanitaire sur le résultat net

Compte tenu plus particulièrement des abandons de loyer comptabilisés en charges d'exploitation, de la variation négative de la juste valeur du patrimoine de 10,0 millions d'euros et du résultat financier stable à -1,4 million d'euros, le résultat net consolidé 2020 ressort en perte de 7,2 millions d'euros contre un bénéfice de 3,2 millions d'euros en 2019.

### Situation financière saine

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier brut s'établit à 76,8 millions d'euros contre 77,1 millions d'euros à fin 2019 et MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 10,2 millions d'euros contre 12,3 millions d'euros un an plus tôt. Le ratio de LTV net ressort à 41,4% contre 38,6% à fin 2019.

L'ANR EPRA NDV s'établit à 93,1 millions d'euros (2,13 €/action) contre 100,3 millions d'euros (2,30 €/action) à fin décembre 2019. L'impact positif du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'année a été plus que compensé par la variation négative de juste valeur des immeubles. Il est rappelé qu'au regard des incertitudes liées à la durée de la crise sanitaire et à son impact sur l'activité de MRM, le Conseil d'administration avait décidé par prudence en mai 2020 de renoncer à la distribution initialement envisagée au titre de l'exercice 2019.

« La situation financière de MRM est saine. Notre prochaine échéance significative de remboursement de dette est en juin 2022. De plus, par prudence, afin de renforcer la position de liquidité du Groupe dans les circonstances exceptionnelles que nous connaissons, nous avons conclu avec notre partenaire bancaire un accord repoussant les amortissements prévus en 2021 à l'échéance de ce crédit. »



Marine Pattin  
Directrice financière

## Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 atteint 2,42 millions d'euros, en progression de 0,8% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Fruit des succès obtenus en matière de commercialisation l'année dernière en dépit du contexte de crise, MRM a bénéficié au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 du plein effet des nouveaux baux signés en 2020 pour le centre commercial Valentin (près de Besançon), l'ensemble mixte Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay), le Passage du Palais (Tours) et les Halles du Beffroi (Amiens).

Cet impact positif est partiellement compensé par le recul des revenus lié aux effets de la crise<sup>4</sup>.

Les baux signés au cours de la période pour une surface totale de 2 700 m<sup>2</sup>, représentent un montant de loyers de 0,5 million d'euros, avec un taux de réversion positive de 4%. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, aucun départ n'a été constaté et aucun congé n'a été reçu. Le taux d'occupation physique du portefeuille au 31 mars 2021 est stable à 87% (y compris extension du centre commercial Valentin).

Retrouvez l'intégralité du communiqué du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

4 Étalement des abandons de loyers consentis au titre de 2020 et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux ainsi que baisse de revenus variables ou annexes

## Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2021

### L'Assemblée Générale annuelle de MRM se tiendra à huis clos au siège social

L'avis de réunion, comportant l'ordre du jour, le projet des résolutions proposées par le Conseil d'administration et la description des principales modalités de participation à l'Assemblée Générale, a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 19 mai 2021. L'avis de convocation a été publié au BALO le 7 juin 2021.

Les avis de réunion et de convocation, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ainsi que l'ensemble des documents destinés à être présentés à cette Assemblée sont disponibles dans la rubrique dédiée du site Internet de MRM.

De façon générale, les actionnaires sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée à l'Assemblée Générale sur le site [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com).

Dans le cadre de la relation entre la Société et ses actionnaires, la Société les invite fortement à privilégier la transmission de toutes leurs demandes et documents par voie électronique à l'adresse suivante : **[relation\\_finances@mrminvest.com](mailto:relation_finances@mrminvest.com)**.

Pour plus d'informations : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com), rubrique Finances, onglet Actionnaires/Assemblées Générales

- Le contexte actuel lié à la situation sanitaire a conduit le Conseil d'administration à opter pour la tenue de l'Assemblée Générale à huis clos. Cette décision est prise conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 prorogée et modifiée et au décret n°2020-418 du 10 avril 2020 prorogé et modifié.
- Les actionnaires ne pourront pas assister à l'Assemblée physiquement, ni s'y faire représenter physiquement par une autre personne. Aucune carte d'admission ne sera donc délivrée.
- Les actionnaires ne pourront pas participer et voter en direct (par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle) du fait de l'impossibilité technique de procéder à leur identification.
- Les actionnaires pourront voter par correspondance ou donner pouvoir, en utilisant le formulaire de vote prévu à cet effet disponible sur le site Internet de la Société [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com), rubrique « Actionnaires – Assemblées Générales ».
- L'Assemblée Générale sera diffusée en direct sur le site Internet de la Société [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com) et sera accessible en différé dans le délai prévu par la réglementation.

## Propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires

Lors de sa réunion du 10 mai 2021, le Conseil d'administration de MRM a décidé de solliciter l'approbation des actionnaires notamment sur les résolutions suivantes :

### Distribution au titre de l'exercice 2020

Compte tenu notamment de la reprise de l'activité des commerces depuis le 19 mai 2021, le Conseil d'administration a décidé de proposer la distribution en numéraire d'un montant de 0,05 euro brut par action au titre de l'exercice 2020.

La mise en paiement interviendrait le 2 juillet 2021 avec une date de détachement le 30 juin 2021.

### Opération de regroupement d'actions

Le Conseil d'administration a par ailleurs décidé de proposer aux actionnaires une opération de regroupement des actions de la Société en vue de sa réalisation dans un délai de 18 mois. La parité de regroupement serait de 1 action ordinaire nouvelle pour 20 actions ordinaires existantes. Ainsi, 1 action ordinaire nouvelle de 20 euros de nominal serait attribuée en échange de 20 actions ordinaires de 1 euro de nominal détenues.



## Regroupement d'actions : effets attendus

### 1. Quels sont les effets d'une opération de regroupement d'actions ?

Cette opération d'échange est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires :

- Le nombre d'actions en circulation sur le marché serait réduit proportionnellement à la parité de regroupement, soit divisé par 20 ;
- Le cours de bourse de chaque action lors de la clôture de l'opération augmenterait proportionnellement à la parité de regroupement, soit multiplié par 20.

### 2. Quel est l'objectif de ce regroupement ?

Ce regroupement vise à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

### Contacts

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

Relations Presse  
Isabelle Laurent, OPRG Financial  
T +33 (0)1 53 32 61 51  
[isabelle.laurent@oprgfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprgfinancial.fr)

### Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR0000060196  
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.

