



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

Cette nouvelle édition de la Lettre MRM est consacrée au changement de dimension de MRM consécutif à l'opération de croissance externe finalisée ce mois-ci.

Chiffres clés* du patrimoine de MRM post-intégration des deux actifs acquis auprès d'Altarea

Patrimoine HD
247,3 M€

Loyers annualisés nets
15,0 M€

Surface
89 400 m²

* Établis sur la base des données MRM et Altarea au 30.06.2022

Retrouvez l'intégralité de la documentation sur l'opération d'acquisition dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : www.mrminvest.com

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Après avoir, au cours des dernières années, progressivement recentré notre patrimoine sur les commerces, valorisé nos actifs via la réalisation d'un plan d'investissement pertinent, puis continué à améliorer l'état locatif de notre portefeuille dans le difficile contexte lié à la crise sanitaire, nous venons de finaliser une opération de croissance externe à la fois significative et structurante pour MRM.

Nous avons en effet acquis auprès d'Altarea deux centres commerciaux pour un montant total, droits inclus, de 90 millions d'euros. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur. Situés à Flins-sur-Seine dans les Yvelines et à Ollioules dans le Var, les deux actifs ont un hypermarché Carrefour comme locomotive alimentaire et sont des centres de référence dans leur zone de chalandise. Ils viennent compléter notre patrimoine diversifié de commerces et, dans le cas d'Ollioules près de Toulon, nous permet de prendre pied dans le sud de la France.

Ces deux acquisitions marquent un véritable changement de dimension pour MRM. La valeur de notre portefeuille augmente en effet de plus de 50%, ce qui nous ouvre de nouvelles perspectives. Nous allons en effet pouvoir appliquer notre approche de gestion dynamique à un portefeuille d'actifs élargi et entretenir des relations avec un nombre d'enseignes et de commerçants plus important. Nous visons d'ailleurs désormais un montant de loyers annualisés nets supérieur à 16 millions d'euros, contre 10 millions d'euros avant l'acquisition. Nous allons aussi pouvoir bénéficier d'une meilleure absorption de nos coûts fixes, ce qui contribuera à la génération d'un cash-flow opérationnel net plus élevé.

Comme annoncé fin juillet, la transaction a été en partie financée par deux augmentations de capital pour un montant total de 50 millions d'euros : l'une réservée à Altarea et l'autre, avec maintien du droit préférentiel de souscription, à laquelle ont souscrit SCOR SE, notre actionnaire de référence, et Altarea. Ces deux opérations ont été réalisées à un prix de souscription unitaire égal à l'ANR de reconstitution par action de MRM à fin juin 2022. Le solde de l'opération a été financé par la mise en place d'un prêt bancaire de 42 millions d'euros. Ce schéma nous a permis de préserver un niveau d'endettement tout à fait maîtrisé. Il se traduit également par un renforcement de notre actionariat avec l'entrée d'Altarea au capital, aux côtés de SCOR SE qui demeure notre actionnaire majoritaire.

Altarea est un acteur de référence dans l'immobilier. Sa décision d'accompagner en tant qu'actionnaire le développement de MRM est une marque de reconnaissance de notre savoir-faire et de confiance dans notre capacité à créer de la valeur. Forts du succès de cette opération finalisée dans les délais prévus, nous sommes déjà pleinement mobilisés pour exploiter tout le potentiel de valorisation de notre portefeuille élargi. Plus que jamais, travailler une offre commerciale sur-mesure, adaptée à la fois au profil de l'actif, à son environnement, à la typologie de sa clientèle tout en prenant en compte les mutations du commerce et en déployant notre Plan Climat volontariste, est le défi passionnant qui anime les équipes de MRM.

François Matray
Directeur Général

Sommaire

- 2 Renforcement du portefeuille de commerces de MRM
- 3 Une opération transformante
- 4 Evolution de la structure actionnariale et de la gouvernance

Renforcement du portefeuille de commerces de MRM

Les centres commerciaux acquis auprès d'Altea étendent l'empreinte géographique du portefeuille de MRM dans deux territoires dynamiques : les Yvelines et le Var. Avec un positionnement d'actifs de référence dans leur zone de chalandise et des taux d'occupation physique¹ respectifs de 97% et 92%, les centres commerciaux de Flins-sur-Seine et d'Ollioules présentent des profils de rendement locatif net très légèrement supérieurs au rendement du portefeuille de MRM avant l'opération d'acquisition. De plus, ces deux actifs disposent d'un potentiel de valorisation qui permettra à MRM de concevoir et mettre en place des programmes de renouvellements de baux, rotation du mix enseignes, installation de nouvelles locomotives, rénovation ou encore de redéveloppement partiel sur la base d'un portefeuille élargi.

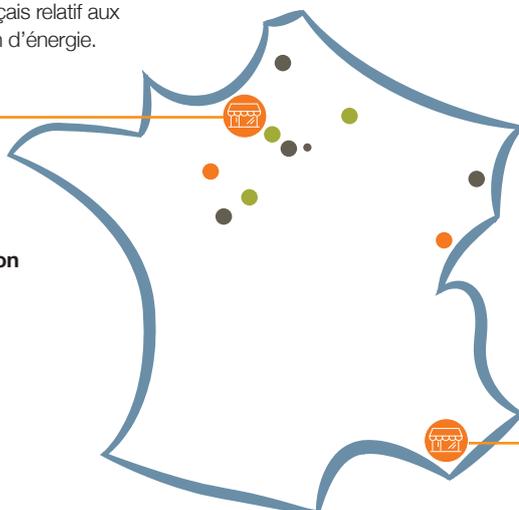
Le centre commercial régional de Flins

- **Hypermarché leader sur sa zone de chalandise**
- **Galerie de 80 boutiques**
- **Parking de 2 200 places**

A proximité de Mantes-la-Jolie dans les Yvelines, le centre commercial régional de Flins est situé dans une zone commerciale attractive au cœur d'une communauté urbaine à la démographie dynamique. L'ensemble immobilier, détenu conjointement avec le groupe Carrefour, est un centre commercial puissant qui constitue une référence sur sa zone de chalandise rayonnant tant sur les populations aisées que plus modestes. Il dispose d'un accès extrêmement facile via l'autoroute.

Au sein de ce centre, MRM a acquis auprès d'Altea 56 boutiques couvrant une surface de 10 000 m² occupée à hauteur de 97% au 30 juin 2022. Les 3,0 millions de visiteurs accueillis par le site en 2021 constituent une réelle force d'attractivité pour les enseignes.

Le centre est labellisé BREEAM very good et respecte déjà les obligations du Décret tertiaire français relatif aux objectifs de réduction de la consommation d'énergie.



Le patrimoine de MRM post acquisition

11 lignes d'actifs de commerce répartis entre Ile-de-France et régions

- Centres commerciaux de périphérie
- Centres commerciaux de centre-ville
- Actifs indépendants

Le centre commercial Carrefour Ollioules

- **Hypermarché dominant sur une zone de chalandise captive**
- **Galerie de 50 boutiques**
- **Parking de 1 900 places**

Au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée, le plus grand bassin d'emplois du département du Var, le centre commercial Carrefour Ollioules est implanté dans une région attractive, dynamique et touristique, dont la population s'accroît significativement en haute saison. Détenu en copropriété avec Carrefour et d'autres copropriétaires, il est leader sur sa zone de chalandise, composée, hors période touristique, majoritairement de retraités, d'employés et de professions intermédiaires. Il bénéficie de la proximité immédiate de l'Autoroute A50, à l'ouest de la ville de Toulon.

MRM a acquis auprès d'Altea 44 boutiques couvrant une surface d'environ 3 000 m² occupée à hauteur de 92% au 30 juin 2022. Le site a accueilli 2,8 millions de visiteurs en 2021.

La performance énergétique du site est en ligne avec la trajectoire du Décret tertiaire.



Une opération transformante

Déroulé de l'opération

Au global, l'opération d'acquisition pour un prix de 90,4 millions d'euros (droits inclus) s'est concrétisée par une augmentation de capital en nature de MRM réservée à Altarea d'un montant de 21 millions d'euros et une augmentation de capital de MRM avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires à laquelle SCOR SE et Altarea ont souscrit à hauteur respectivement de 25 millions d'euros et de 4 millions. Représentant un montant total de 50 millions d'euros, ces deux augmentations de capital ont été réalisées

à un prix de souscription unitaire égal à l'ANR de reconstitution par action de MRM au 30 juin 2022, soit 48,92 euros. Le solde du prix d'acquisition a été financé par un nouveau prêt bancaire de 42 millions d'euros.

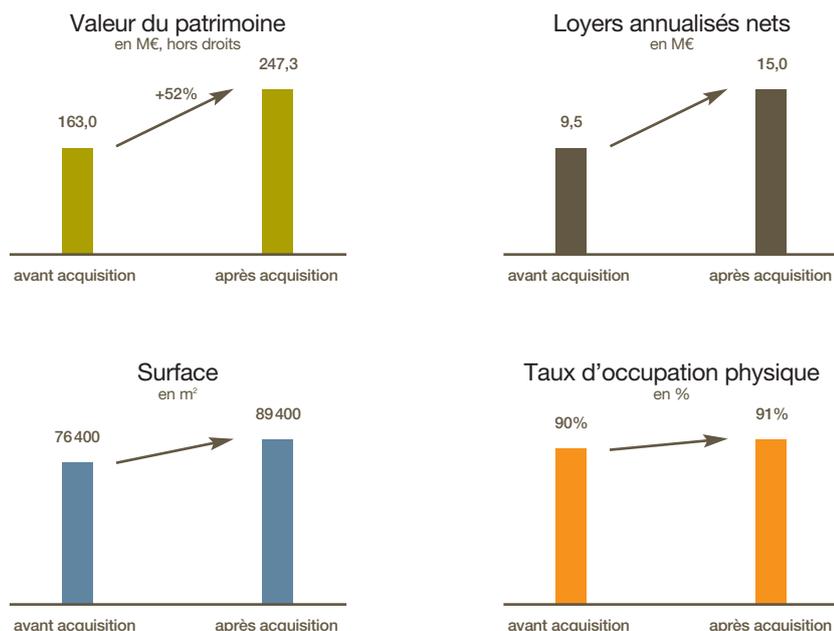
Cette structure de financement, qui a permis à MRM de préserver un niveau de ratio de LTV net inférieur à 45% (contre 40,7% au 30 juin 2022), se traduit par l'entrée d'Altarea au capital (plus d'information en page 4).

Hausse de plus de 50% de la valeur du patrimoine et des loyers annualisés nets

Conséquence de l'intégration des deux centres commerciaux acquis auprès d'Altarea, la taille du patrimoine a significativement augmenté, le montant des loyers annualisés est en forte hausse et le taux d'occupation global du portefeuille d'actifs de MRM enregistre une nouvelle progression.

Evolution significative des indicateurs opérationnels

sur la base des données au 30 juin 2022



Nouvelle trajectoire

Avec l'extension de plus de 50% de la taille de son portefeuille grâce à l'intégration de deux centres commerciaux alliant rendement et potentiel de création de valeur, MRM rehausse mécaniquement son objectif de loyers annualisés nets.

MRM anticipe également un impact positif de l'augmentation de ses revenus locatifs sur sa génération de cash-flow opérationnel net et vise, à moyen terme, un accroissement de son niveau de profitabilité grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Enfin, tout en maintenant son positionnement de proximité, MRM va pouvoir appliquer à un portefeuille plus large encore son approche de gestion dynamique des actifs. Parallèlement, les projets potentiels de redéveloppement et l'intégration des enjeux environnementaux et sociétaux sont les deux axes forts de la politique d'investissement de MRM.

Objectif de loyers annualisés nets MRM révisés
> 16 M€
contre > 10 M€ avant l'acquisition

Dans la presse



LA VALEUR A DECOUVRIR MRM A l'offensive

N° 2553 / 10/12/ 2022

Cette foncière de commerces a changé de dimension, en rachetant à Altarea, pour 90,4 millions d'euros (droits inclus), deux galeries commerciales à Flins (Yvelines) et Ollioules (Var),(...)

<https://investir.lesechos.fr/conseils-boursiers/conseils-actions/a-loffensive-1888045>



« Changement de paradigme pour MRM »

29/07/2022

C'est une transaction qui pourrait sans doute marquer un tournant dans l'histoire de MRM. La SIC, contrôlée par Scor, a signé l'acquisition auprès d'Altarea (...)

<https://www.businessimmo.com/contents/137884/changement-de-paradigme-pour-mrm>



« MRM acquires two shopping malls in France for €90.4m »

29/07/2022

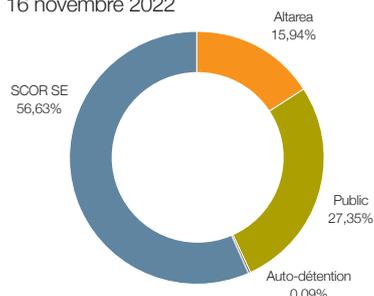
<https://propertyeu.info/Nieuws/MRMacquires-two-shopping-malls-in-Francefor-90-4m/f14c061e-5f9c-49c0-bbd1-9b92c3f345c2>

Evolution de la structure actionnariale et de la gouvernance

Recomposition du capital

À la suite de l'émission des actions nouvelles liées aux deux augmentations de capital réalisées dans le cadre de l'opération d'acquisition, Altarea est entrée au capital de MRM, aux côtés de SCOR SE qui reste actionnaire majoritaire.

au 16 novembre 2022



Entrée d'Altarea au Conseil d'administration

Altarea a été nommée en qualité d'administrateur par l'assemblée générale mixte de la Société du 16 novembre 2022. Depuis cette date, le Conseil d'administration de la Société est composé de :

- François de Varenne, Président du Conseil d'administration et administrateur ;
- La société SCOR SE, administrateur, représentée par Karina Lelièvre ;
- La société Altarea, administrateur, représentée par Rodrigo Clare ;
- Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur indépendant ;
- Valérie Ohannessian, administrateur indépendant ;
- et
- Karine Trébaticky, administrateur.

A l'issue de l'Assemblée Générale du 16 novembre 2022, le Conseil d'administration a adopté un nouveau règlement intérieur afin, notamment, de créer un Comité d'investissement au sein du Conseil d'administration en remplacement du Comité stratégique. Organe consultatif, il assistera le Conseil d'administration dans le cadre de la politique d'investissement de MRM. Par ailleurs, le Conseil d'administration continuera de s'appuyer sur le Comité d'audit et le Comité RSE.

A 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, 56,63% 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



Prochaine publication :

9 mars 2023

Résultats annuels 2022

Contacts

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

Relations Presse
Isabelle Laurent, OPRG Financial
T +33 (0)6 42 37 54 17
isabelle.laurent@oprfinancial.fr

Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR00140085W6
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

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.

