



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

Chiffres clés 1^{er} semestre 2021

Loyers annualisés nets

9,6 M€

+5,7%

Cash-Flow Opérationnel Net

1,8 M€

+35,9%

Patrimoine
(valeur hors droits)

164,8 M€

+2,4%

ANR EPRA NDV

2,16 € / action

+1,4%

Retrouvez l'intégralité du communiqué
et de la présentation des résultats
du 1^{er} semestre 2021 dans la rubrique
Finance du site Internet de MRM :
www.mrminvest.com

Sommaire

- 2 Faits marquants
- 3 Résultats du 1^{er} semestre 2021
- 4 Zoom sur le centre commercial Valentin

Dans cette nouvelle édition de la Lettre MRM, François Matray, Directeur Général de MRM, répond à trois questions sur l'évolution du commerce, ses conséquences sur le marché de l'immobilier commercial et les perspectives de MRM.



Le commerce est en mutation. Quels sont les changements les plus notables selon vous ?

La crise sanitaire est venue accélérer des tendances déjà à l'œuvre, à commencer par la poursuite du développement du e-commerce. On observe aussi que les comportements des consommateurs sont portés par des aspirations de plus en plus multiples et diverses selon les types d'achat, les catégories socio-professionnelles, l'âge, les lieux d'habitation. Ils sont à la fois en quête de facilité et de sens, ce qui favorise la **proximité** ou la **consommation responsable**, mais dans certains segments les **prix bas** restent un levier puissant.

Face à ces nouvelles aspirations, la situation des acteurs du commerce est loin d'être homogène : elle varie selon les segments, les régions, les enseignes, les positionnements, les formats ou encore les emplacements. Pourtant, si le commerce est en mutation, le **désir de consommer** subsiste. Les levées de restrictions sanitaires l'ont démontré avec le retour des consommateurs et un rebond de l'activité des commerçants. L'INSEE table d'ailleurs sur un retour progressif à un niveau de consommation d'avant-crise d'ici la fin de cette année, avec une croissance annuelle finalement attendue à plus de 4%.

Quel est l'impact de ces évolutions sur l'immobilier de commerce ?

Les commerçants adaptent leurs opérations, les formats des magasins évoluent, les distributeurs créent de

nouveaux concepts. Certains acteurs peinent, d'autres enseignes se développent ou optimisent leurs opérations avec, par exemple, un recours accru au modèle de franchise, des indépendants s'installent. Tout ceci crée autant d'**opportunités pour l'immobilier de commerce**, avec des actifs qui, dès lors qu'ils ont la faculté d'évoluer et d'intégrer ces changements, restent attractifs.

Chez MRM, nous disposons d'une équipe d'asset management intégrée en charge d'un patrimoine resserré et proche du terrain. Nous connaissons les actifs dans le détail, travaillons le positionnement et le mix enseigne de chacun d'entre eux en profondeur et entretenons des relations étroites avec nos commerçants. Ceci nous permet de construire, actif par actif, une offre judicieuse et faire venir localement les enseignes les plus pertinentes. Notre gestion reste extrêmement pragmatique pour capter les flux avec les bonnes enseignes au bon endroit et dans le bon format.

Dans ce contexte, quelles sont les perspectives pour MRM ?

Rappelons que nous avons publié des **indicateurs clés en nette amélioration** au 1^{er} semestre, à contre-courant de notre secteur, qu'il s'agisse de notre taux d'occupation, de la valeur de notre patrimoine ou encore de la génération de cash-flow opérationnel net.

Nous sommes déterminés à profiter de la reprise attendue et des perspectives liées à l'extension achevée du centre commercial Valentin. De plus, nous allons continuer à **faire vivre nos actifs**, tirer le meilleur parti de leur positionnement et accueillir des **enseignes créatrices de flux**, plébiscitées par les consommateurs, tout en déployant notre **plan Climat**. Sur la base de notre portefeuille actuel, nous sommes sur une trajectoire en ligne avec l'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%.

Nous comptons également **gérer notre patrimoine de façon dynamique**. Nous venons d'ailleurs, en ce début du mois d'octobre, d'annoncer la vente de deux actifs non stratégiques, un entrepôt logistique et un petit actif indépendant vacant, pour un total hors droits de 4,9 millions d'euros, un montant supérieur de 13% aux valeurs à fin juin 2021. Au-delà de la finalisation du recentrage de MRM sur l'immobilier de commerce, ces transactions participent au renforcement de la situation de trésorerie de la société et de nos marges de manœuvre dans l'optique de pouvoir réaliser de potentielles acquisitions.

Un positionnement résilient et adapté

Détenteur et opérateur d'un patrimoine d'actifs de commerce diversifié avec un mix enseigne favorable et des niveaux de loyers modérés, MRM bénéficie de son positionnement à la fois résilient en période de crise et adapté à l'évolution des tendances de consommation.

MRM récolte également les fruits de la gestion active de ses commerces et du mix enseigne de ses actifs, travaillé au cas par cas, ainsi que de la proximité qu'il entretient avec ses locataires.

Un mix enseignes favorable

Sur l'ensemble des six premiers mois de l'année, l'activité a été de nouveau contrainte par les différentes mesures de restriction sur l'ouverture des commerces et de couvre-feu prises par le gouvernement français. Le taux moyen d'ouverture des surfaces de MRM rapporté aux loyers annualisés bruts s'est établi à 73%. Dans ce contexte, le mix enseignes de MRM s'est révélé particulièrement pertinent.

L'alimentaire, l'équipement du ménage, le discount et les services représentent près des 2/3 de la base locative de MRM tandis que les secteurs plus en difficulté, comme l'équipement de la personne et la beauté, n'en représentent que de l'ordre de 10%. Si le fitness et la restauration (15 % de la base locative de MRM) ont particulièrement souffert des mesures de restriction de l'activité commerciale depuis mars 2020, ils ont pleinement bénéficié du retour des consommateurs au moment de la réouverture des salles de sport comme des restaurants.

Des niveaux de loyers modérés

Le taux d'effort (niveau de loyers rapporté au chiffre d'affaires des locataires) est un élément clé de la compétitivité des commerces. Avec des niveaux de loyers modérés, soit en moyenne c. 180 €/m² (excluant le sous-portefeuille exploité par Gamm Vert), les surfaces de MRM sont attractives pour les enseignes présentes dans son portefeuille, ce qui est un gage de pérennité de l'activité de la foncière.

Dans la presse

Business Immo

« Stratégie payante pour MRM en immobilier de commerce »

Par Richard Flurin, le 30/07/2021

<https://www.businessimmo.com/contents/129917/strategie-payante-pour-mrm-en-immobilier-de-commerce>

Sites commerciaux

François Matray dans l'enquête « Mixité en 4 questions » menée auprès d'un panel d'acteurs majeurs du commerce et publiée dans le n° 310 Juillet – Août 2021 de Sites commerciaux

« Notre Adn est le commerce, ce qui veut dire apporter cette composante commerce dans des zones de mixité (...) »

« Cela doit être étudié au cas par cas car cela dépend de l'environnement dans lequel on se trouve : hypercentre-ville, centre-ville diffus, périphérie, péri-urbain ? rue piétonne ? parkings à proximité ? transports en commun ? écoles à proximité ? C'est en fonction de ces caractéristiques qu'on peut déterminer la composition idéale d'un programme. »



Nouvelle progression du taux d'occupation grâce à l'activité locative soutenue au 1^{er} semestre



10 baux¹ signés
au 1^{er} semestre 2021
7 100 m²



soit 1 M€ de loyers annuels avec une réversion² de +2 %



Hausse du taux d'occupation à 89 % des surfaces³

Parmi les signatures du semestre :



Implantation au sein d'Aria Parc (Allonnes) de l'enseigne de discount Centrakor
3 300 m²
précédemment occupés au titre d'un bail précaire



Renouvellement du bail d'Habitat 2 500 m² à Carré Vélizy



Poursuite de la commercialisation du centre commercial Valentin 4 lots additionnels loués, soit 625 m² ou 9% des surfaces

¹ Nouveaux baux ou baux renouvelés, hors contrats renégociés dans le cadre des mesures de soutien aux locataires

² Hors recommercialisation de surfaces précédemment sous bail précaire, soit +19% en intégrant ces recommercialisations

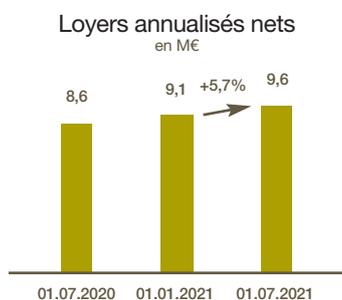
³ Calculé sur la base du total des lots existants du portefeuille de commerce, y compris ceux tenus en état de vacance stratégique et incluant l'extension du centre commercial Valentin, y compris baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2021 et hors baux précaires arrivant à échéance au T3 2021.

Amélioration de l'ensemble des indicateurs clés de MRM

En dépit de la poursuite de la crise sanitaire, MRM a significativement amélioré l'ensemble de ses indicateurs de gestion au cours du premier semestre. Avec l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille, les loyers annualisés nets ont à nouveau progressé, la valeur du patrimoine est en hausse et le cash-flow opérationnel net a atteint un montant supérieur à celui du premier semestre 2019, dernier exercice avant la crise sanitaire. La trajectoire de MRM est en ligne avec l'objectif de dépasser 10 millions d'euros de loyers annualisés nets sur la base du portefeuille actuel.

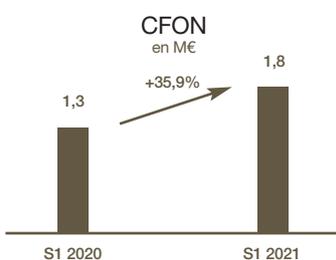
Nouvelle progression des loyers annualisés nets

MRM a récolté au 1^{er} semestre 2021 les fruits du succès de la commercialisation de ses surfaces depuis mi-2020. Les loyers ont ainsi progressé de près de 6% au cours du semestre, étant précisé qu'ils n'intègrent pas les baux signés n'ayant pas encore pris effet à fin juin 2021.



Cash-flow opérationnel net supérieur à celui du 1^{er} semestre 2019

Le cash-flow opérationnel net a enregistré une forte hausse résultant de la progression des revenus locatifs nets et d'un moindre impact des mesures de soutien aux locataires que l'an dernier (-0,5 M€ contre -0,8 M€). Malgré les provisions liées à la situation sanitaire au 1^{er} semestre, son niveau dépasse de 7,1% celui du 1^{er} semestre 2019, dernier exercice avant la crise.

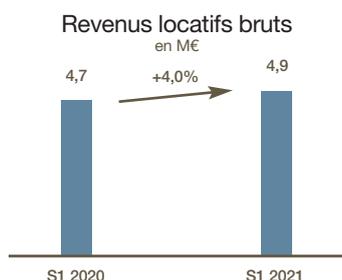


Marine Pattin
Directrice financière

« La situation financière de MRM reste saine avec un niveau d'endettement maîtrisé, quasi-stable au 1^{er} semestre. Notre prochaine échéance significative de remboursement de dette est en juin 2022. Nous avons déjà engagé le travail et sommes confiants dans notre capacité à mener à bien son refinancement. Pour 2021, nous bénéficions de l'accord conclu avec notre partenaire bancaire pour repousser les amortissements prévus cette année à l'échéance de ce crédit. »

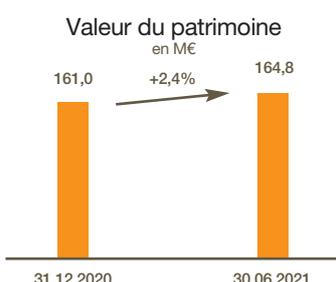
Chiffre d'affaires en progression

Les revenus locatifs bruts ont progressé grâce au plein effet des nouveaux baux signés en 2020 et aux baux signés au cours du 1^{er} semestre 2021, pour ceux déjà entrés en vigueur. L'impact de l'étalement des abandons de loyers consentis en 2020 et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux a été limité et l'effet positif de l'indexation relativement marginal.



Hausse de la valorisation des actifs

La valeur du patrimoine a progressé avec la hausse des taux d'occupation et celle des loyers. Compte tenu des investissements de la période (1,7 M€ principalement lié à l'achèvement des travaux d'extension du centre commercial Valentin), MRM a enregistré une variation positive de la juste valeur du patrimoine (+2,1 M€).



Gestion étroite des relations avec les locataires

Au 22 juillet 2021, les taux d'encaissement des deux premiers trimestres 2021 (respectivement 86% et 69%) étaient conformes aux attentes en tenant compte, d'une part, du mix merchandising de MRM faisant la part belle aux activités résilientes et du taux d'ouverture de ses surfaces pendant les périodes de restriction de l'activité et, d'autre part, des modalités de l'aide annoncée par le gouvernement, pour les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis début 2021, qui n'ont pas encore été explicitées. Par ailleurs, le taux d'encaissement des loyers et charges dus au titre de 2020, après prise en compte des protocoles d'abandons de loyers contractualisés avec les locataires (étant précisé que tous les protocoles ont été signés), est passé de 90% au 31 décembre 2020 à 93%.

Intégration du centre commercial Valentin dans son environnement

Le programme d'investissement du centre commercial Valentin, achevé au cours du 1^{er} semestre 2021, a permis de renforcer significativement son attractivité pour ses visiteurs et pour les enseignes.

Étendu et rénové, il accueille désormais 50 boutiques (dont 3 moyennes surfaces) sur une surface de 6 700 m².

Sa transformation est également une parfaite illustration de l'engagement de MRM à améliorer la performance énergétique de ses actifs, avec l'objectif d'une baisse du total des consommations de son patrimoine de 40% à l'horizon 2030 par rapport au niveau de 2015.

« L'extension du centre commercial Valentin nous a permis d'enrichir le mix commercial de la galerie. Nous avons notamment accueilli les enseignes Action, Christine Laure, Crescendo ou encore Mise Au Green, aux côtés des commerçants déjà bien implantés. L'attractivité renforcée du centre est un atout pour achever la commercialisation de la galerie qui était déjà louée à hauteur de 89% à la fin du mois de juillet. »



Damien Chiaffi
Directeur de l'Asset Management

- Galerie attenante à l'hypermarché Carrefour leader de l'agglomération du Grand Besançon
- Excellente accessibilité, au sein d'une zone de chalandise de 250 000 habitants
- 24 000 m² (galerie + hypermarché)
- Clientèle jeune et familiale, CSP+ (27%)
- Plus de 3 millions visiteurs attendus par an, soit + 20% vs 2019

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 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.

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)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@oprgrfinancial.fr

Objectif de désartificialisation nette des sols intégré dans le cahier des charges dès 2018

Espaces verts portés à 6 750 m²

420 m² d'asphalte supprimés, en dépit de l'extension

118 arbres plantés

Gouvernance verte du chantier

Les travaux du centre commercial Valentin ont été régis par une charte de chantier vert visant à limiter les risques et nuisances pour les individus, les pollutions et leur impact sur l'environnement. MRM a eu recours à des entreprises locales et les matériaux éco-responsables et/ou recyclables (bois, acier) ont été privilégiés. Un budget additionnel a été spécifiquement dédié à l'amélioration de l'empreinte écologique du centre commercial.

Engagement des locataires

La coopération entre bailleurs et locataires est primordiale pour travailler les bâtiments comme un ensemble unique dans une optique d'amélioration des consommations d'énergie. Comme pour tous les actifs de MRM, chacun des nouveaux baux signés pour le centre commercial Valentin comporte une annexe environnementale quelle que soit la surface du local (une obligation légale seulement pour les baux de plus de 2 000 m²).

Amélioration de l'accessibilité pour les circulations douces

Des aires de stationnement ont été créées pour les voitures électriques et le co-voiturage ainsi que pour les vélos. Les cheminements piétons et vélos ont été repensés. Les réseaux de bus et les circulations douces ont été améliorés en lien étroit avec les collectivités.



Prochaines publications :

4 novembre 2021

Informations financières du 3^{ème} trimestre 2021

25 février 2022

Résultats annuels 2021

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

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.

