



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés 2022

Patrimoine

244,9 M€

+51%

Loyers annualisés nets

15,1 M€

+62%

ANR EPRA NDV

139,0 M€

+49%

par rapport à l'ANR EPRA NDV 2021
retraité de la distribution aux actionnaires

Retrouvez l'intégralité du communiqué et
de la présentation des résultats annuels
2022 dans la rubrique Finance du site
Internet de MRM : www.mrminvest.com

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Fin 2022, MRM a pris une nouvelle envergure avec l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux totalisant plus de 13 000 m². Cette opération marque un important changement de dimension pour notre société, dont la valeur du patrimoine a augmenté de plus de 50% et les loyers annualisés nets de plus de 60%.

L'équilibre trouvé entre dette et fonds propres pour financer les 90 millions d'euros d'investissement, nous a permis de maintenir notre ratio d'endettement à un niveau parfaitement maîtrisé. Si nous avons pu compter sur la participation de SCOR SE, notre actionnaire de référence, pour souscrire des actions nouvelles, le schéma de financement a également permis d'accueillir Altarea à notre capital, une marque de confiance dans notre capacité à créer de la valeur.

S'agissant de notre portefeuille historique, celui-ci a affiché une bonne performance opérationnelle en 2022. Le chiffre d'affaires des commerçants, locataires de nos actifs, a retrouvé un niveau supérieur à celui de 2019, notre activité locative a été soutenue et, au 1^{er} janvier 2023, le montant des loyers annualisés nets correspondant à ce portefeuille était en hausse de 3% sur un an.

Dès 2023, le plein effet des acquisitions des centres de Flins et d'Ollioules va se refléter tant sur nos revenus que sur notre profitabilité opérationnelle, grâce à une meilleure absorption des coûts fixes. Nous allons, de plus, pouvoir appliquer à un portefeuille de commerces élargi notre approche active de rotation des enseignes et notre savoir-faire en matière de valorisation d'actifs, en poursuivant l'amélioration de nos taux d'occupation et en procédant à l'étude et la mise en œuvre de programmes d'investissement.

Avec l'apport des deux nouveaux centres acquis, nous visons désormais de franchir le cap des 16 millions d'euros de loyers annualisés nets à l'horizon 2025. Cet objectif est établi à périmètre constant : nous allons en effet continuer d'étudier d'éventuelles opportunités d'acquisitions et de cessions potentielles dans une optique de gestion dynamique de notre patrimoine visant à allier génération de rendement et potentiel de création de valeur.

Notre engagement en faveur de l'environnement fait également partie de nos priorités. Nous poursuivons la mise en œuvre de nos plans d'actions ESG et Climat en nous focalisant à ce stade sur les enjeux liés au réchauffement climatique. Nous venons d'ailleurs de publier de manière volontaire notre première Déclaration de Performance Extra-Financière, afin de rendre compte de nos progrès et réalisations par rapport à notre trajectoire vers un mix énergétique sobre et bas carbone à l'horizon 2030.

Nous entendons donc travailler notre portefeuille d'actifs en appliquant ces grandes priorités, tout en restant agile face aux évolutions des modes de consommation et des besoins des enseignes. Confiants dans nos perspectives, nous proposons d'augmenter de près de 50% le montant total versé aux actionnaires de MRM au titre de l'exercice 2022 et de maintenir ainsi inchangé le niveau de distribution à 1,8 euro par action.

En vous remerciant de votre fidélité,

François Matray
Directeur Général

Sommaire

- 2 Faits marquants
- 3 Résultats 2022
- 4 Rubrique Actionnaires

Une année marquée par une opération structurante

MRM a changé de dimension fin 2022 avec l'acquisition de deux centres commerciaux auprès d'Altarea.

- Deux actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur
- Situés à Flins dans les Yvelines et Ollioules dans le Var
- Deux centres de référence dans leur zone de chalandise avec un hypermarché Carrefour comme locomotive alimentaire
- Acquis auprès d'Altarea pour 90,4 M€ droits inclus
- Intégrés dans le patrimoine et consolidés dans les comptes de MRM depuis le 16 novembre 2022
- Hausse de la valeur totale du portefeuille de MRM de plus de 50% et des loyers annualisés nets de plus de 60%
- Transaction financée à hauteur de 50 M€ par deux augmentations de capital souscrites par SCOR SE et Altarea pour 25 M€ chacun
- Solde de l'opération financé par un prêt bancaire de 42 M€
- Schéma de financement permettant de maintenir un niveau d'endettement de maîtrisé

Centre commercial régional de Flins



Centre commercial Carrefour Ollioules

Dans la presse

BUSINESS IMMO

Cinq mois après, MRM est « de nouveau visible sur le marché »

06/04/2023

Il y a un avant. Et un après. « Trop petite » pour véritablement compter, avec un patrimoine de 163 M€, la foncière MRM a changé (...)

La Correspondance de L'ENSEIGNE

27/03/2023

(...) Une idée est toujours bonne à prendre. Il semble que la vente à MRM des galeries Altarea de Flins et d'Ollioules inspire désormais d'autres foncières, et non des moindres (...)

Pour une présentation plus détaillée : consulter la Lettre MRM de décembre 2022

Bonne marche des opérations pour le portefeuille historique

Chiffre d'affaires des commerçants supérieurs de 3% à leur niveau de 2019

Cette bonne performance résulte d'une hausse de 2% du chiffre d'affaires généré par les surfaces de plus de 500 m² et de 5% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de moins de 500 m².

Les baux signés en 2022 représentent 9,4% de la base locative historique

13 baux ont été signés en 2022, représentant un montant de loyers de 0,9 M€ pour une surface totale de 4 900 m².

Le taux de réversion moyen par rapport aux valeurs locatives de marché s'établit à +1%.

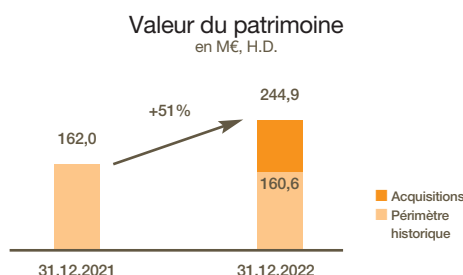
Taux d'occupation stables

La bonne activité locative du portefeuille historique et l'intégration des centres de Flins et Ollioules ont eu un impact positif sur les taux d'occupation. Celui-ci a toutefois été totalement compensé par la libération des trois surfaces occupées par l'enseigne Camaïeu placée en liquidation judiciaire. Au total, les taux d'occupation physique et financier sont donc restés stables par rapport au 31 décembre 2021 à respectivement 90% et 88%.

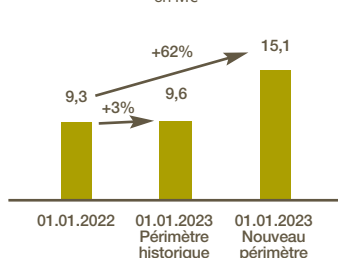
L'amorce d'une nouvelle trajectoire

Les acquisitions ayant été finalisées mi-novembre 2022, leur impact a été relativement marginal sur les revenus locatifs et le cash-flow opérationnel nets, tous deux en progression. Elles ont en revanche engendré une forte hausse de la base locative à fin 2022, permettant à MRM de viser désormais plus de 16 millions d'euros de loyers annualisés nets à l'horizon 2025 sur la base du portefeuille actuel.

Changement d'échelle du patrimoine



Loyers annualisés nets



Marine Pattin
Directrice financière

« Dès 2023, nous allons bénéficier du plein effet des deux centres acquis tant sur nos revenus locatifs nets que sur l'amélioration de notre rentabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption des coûts fixes. »

Levier opérationnel et génération de cash-flow en amélioration

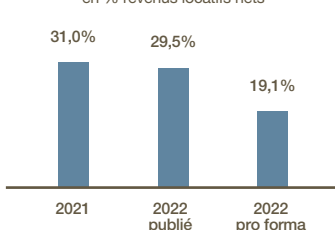
L'excédent brut d'exploitation (5,8 M€, + 5,4%) progresse grâce à la hausse des revenus locatifs nets (8,1 M€, +2,4%) et au dénouement favorable des protocoles Covid qui s'est traduit par la reprise de provisions passées lors des exercices précédents. Le ratio des charges d'exploitation rapportées aux revenus locatifs nets s'est légèrement amélioré par rapport à 2021.

En année pleine, le surcroît de revenus locatifs apportés par les deux centres commerciaux acquis fin 2022 va permettre une meilleure absorption des charges d'exploitation (voir données 2022 pro forma dans le schéma ci-dessous).

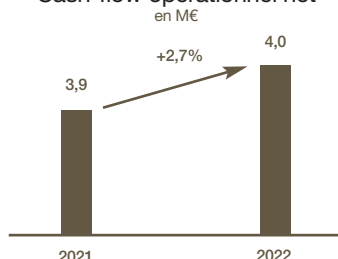
L'évolution du coût de l'endettement net (passé de 1,2 M€ en 2021 à 1,8 M€ en 2022) s'explique par la mise en place du nouvel emprunt contribuant au financement de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules mais aussi par la hausse du coût moyen de la dette liée à l'évolution des taux d'intérêt. Le cash-flow opérationnel net reste en progression.

En année pleine, la baisse du ratio de charges d'exploitation sera partiellement compensée par la progression des frais financiers, liée au nouvel emprunt et à la hausse des taux d'intérêt.

Ratio de charges d'exploitation



Cash-flow opérationnel net



Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2023

L'évolution des revenus locatifs bruts par rapport au 1^{er} trimestre 2022 reflète le changement de dimension de MRM grâce à l'acquisition.

+62,3%

+3,6%

à périmètre comparable

Première DPEF de MRM



Damien Chiaffi
Directeur Immobilier et RSE

« En réalisant de manière volontaire sa première Déclaration de Performance Extra-Financière pour l'année 2022, MRM a décidé de rendre public l'outil de pilotage de ses engagements extra financiers envers l'ensemble de ses parties prenantes. »

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

Sobriété énergétique

- 25 %

Réduction des consommations d'énergie finale surfaciques des actifs en 2022 par rapport aux références historiques

Décarbonation

Des engagements alignés avec la trajectoire des Accords de Paris pour un réchauffement limité à +1,5°C

- 33 %

Réduction des émissions de gaz à effet de serre surfaciques des actifs en 2022 par rapport aux références historiques

Assemblée Générale des actionnaires

Assemblée Générale Mixte
Mercredi 7 juin 2023 à 10h
au siège de la Société
5 avenue Kléber - 75016 Paris

L'avis de réunion a été publié au BALO le 3 mai 2023 et l'avis de convocation le 22 mai 2023.

L'avis de réunion, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration et l'ensemble des documents destinés à être présentés à l'Assemblée sont disponibles sur le site MRM à l'adresse suivante : www.mrminvest.com, rubrique Finances, onglet Actionnaires/Assemblées Générales

Distribution aux actionnaires et renouvellement de mandats

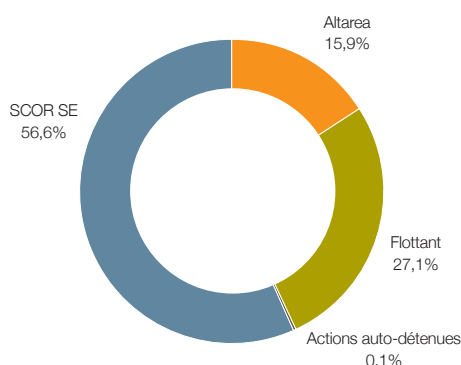
Après approbation des comptes annuels, les actionnaires sont notamment appelés à s'exprimer sur :

- La distribution d'un montant de 1,80 €/action au titre de l'exercice 2022, similaire à celui versé au titre de l'exercice 2021. Ceci correspondrait à la distribution d'un montant total de 5,8 M€ contre 3,9 M€ distribués l'exercice précédent ;
- Le renouvellement du mandat des deux administrateurs indépendants.

Composition du Conseil d'administration

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

Actionnariat au 31.12.2022



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 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.

Prochaines publications :

27 juillet 2023
Résultats semestriels 2023

9 novembre 2023
Information financière
du 3^e trimestre 2023

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@oprgfinancial.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.