



# La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

## Chiffres clés 2021

Loyers annualisés nets

**9,3 M€**

+5,6% à périmètre comparable

Cash-Flow Opérationnel Net

**3,9 M€**

+33,6%

Patrimoine HD

**162,0 M€**

+3,5% à périmètre comparable

ANR EPRA NDV

**2,23 € / action**

+4,6%

Retrouvez l'intégralité du communiqué et de la présentation des résultats annuels 2021 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

## Sommaire

- 2 Résultats 2021
- 3 Faits marquants
- 4 Rubrique Actionnaires

***Dans cette nouvelle édition de la Lettre MRM, François Matray, Directeur Général, commente la performance de MRM en 2021, l'intégration des tendances de marchés dans les opérations de gestion des actifs et les priorités opérationnelles de la Société.***



### Que pouvons-nous retenir de l'exercice 2021 pour MRM ?

Dans un secteur du commerce dont la mutation s'est encore accélérée avec la crise sanitaire, MRM a réussi à bien mener ses opérations en 2021. Tous nos indicateurs de gestion ont été au vert. Notre excellente activité locative s'est traduite par une augmentation significative des taux d'occupation ainsi que par une nouvelle progression des loyers annualisés nets. La valeur du patrimoine est repartie à la hausse. Enfin, 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, avec une maturité de 7 ans et à des conditions satisfaisantes reflétant la qualité de notre patrimoine. Ceci constituait l'une de nos grandes priorités de l'année 2021. Enfin, compte tenu de nos performances, le Conseil d'administration a décidé de proposer aux actionnaires une distribution en numéraire d'un montant de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2021 ce qui représente une augmentation de 80% du montant versé l'an dernier.

### Comment expliquez-vous cette bonne performance opérationnelle ?

Dès lors qu'il est géré de façon dynamique, avec une vision pragmatique et en intégrant les tendances de marché, le commerce physique dispose de nombreux atouts même face à la montée du e-commerce. C'est en gardant ce cap que nous travaillons sans discontinuer nos actifs. Si notre portefeuille a la particularité d'être composé de biens aux typologies variées, ils ont en commun un positionnement de proximité avec des enseignes répondant aux besoins quotidiens des consommateurs, le tout aux côtés d'une locomotive alimentaire pour la plupart d'entre eux. La rotation des locataires de Sud Canal en 2021 constitue une parfaite illustration de l'importance d'avoir défini le bon mix enseignes cible pour guider la commercialisation. Nous capitalisons également sur le discount en accueillant des enseignes particulièrement plébiscitées, comme Action, présente dans trois de nos actifs, ou encore Centrakor, qui s'est implantée en 2021 à Aria Parc. Enfin, j'ajouterais que gestion proactive veut également dire agilité et anticipation : c'est ce qui nous a permis de relouer rapidement à l'enseigne de fitness On Air une surface de 2 000 m<sup>2</sup> libérée en janvier 2022 au sein de Carré Vélizy, avec un bail qui a pris effet au mois d'avril.

### Quelles sont aujourd'hui les priorités de MRM ?

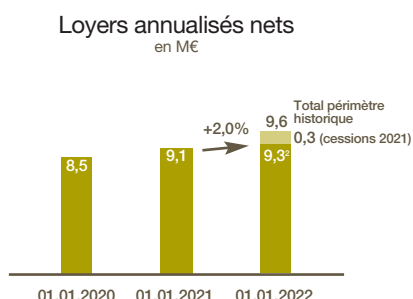
Forts de notre situation financière solide, nous pouvons continuer à déployer cette politique de gestion active afin d'exploiter le potentiel de valorisation que recèle encore notre patrimoine, notamment en continuant de l'adapter aux mutations du commerce. L'intégration des enjeux environnementaux et sociétaux est également un axe fort de nos programmes avec plus particulièrement le déploiement de notre Plan Climat. Dans le cadre du refinancement de notre dette, nous avons contracté une ligne de crédit disponible pour le financement de CAPEX et ceci nous apporte un surcroît de flexibilité pour continuer d'améliorer l'attractivité de nos commerces et mener nos plans de travaux RSE. 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.

## Tous les indicateurs au vert

Avec l'excellente activité locative et l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille, les loyers annualisés nets ont enregistré une nouvelle progression. En hausse, les revenus locatifs, le cash-flow opérationnel net et le résultat net dépassent leur niveau pré-Covid. En dépit de la cession de deux actifs non stratégiques<sup>1</sup> en 2021, la trajectoire de MRM est en ligne avec son objectif de plus de 10 millions d'euros de loyers annualisés nets sur la base du portefeuille actuel.

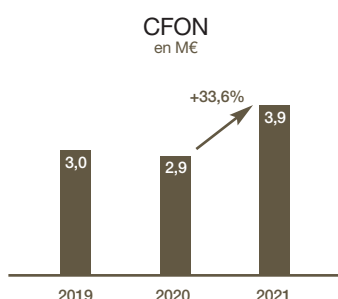
### Nouvelle hausse des loyers annualisés nets

Fruit du succès de l'activité de commercialisation, les loyers annualisés nets poursuivent leur progression en 2021 et, ce, malgré l'impact lié aux cessions réalisées en fin d'année. En hausse de 2,0% à périmètre courant, ils progressent de 5,6% à périmètre comparable.



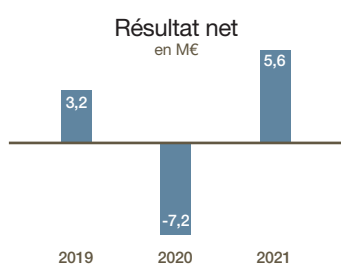
### Forte progression du cash-flow opérationnel net

Le cash-flow opérationnel net a enregistré une forte hausse résultant de la progression des revenus locatifs nets (+4,1% à 8,0 M€) et d'un moindre impact des mesures de soutien aux locataires que l'an dernier (-0,2 M€ contre -1,4 M€). Il progresse de 33,6% par rapport à son niveau pré-Covid.



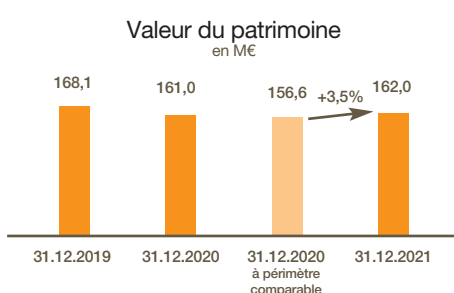
### Résultat net

Grâce notamment à la forte hausse du résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur et à la variation positive de la juste valeur du patrimoine (+2,6 M€), MRM a enregistré un résultat net de 5,6 M€, en hausse de 77,5% par rapport à son niveau pré-Covid.

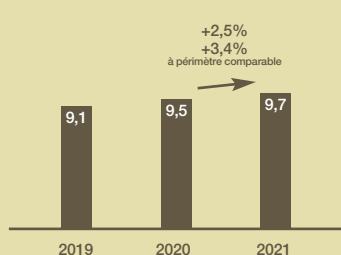


### Valeur du patrimoine

Retraitée de l'impact des cessions<sup>1</sup>, la valeur du patrimoine a progressé de 3,5% sous l'effet de la hausse des taux d'occupation et des loyers. Cette appréciation se traduit par un recul du ratio de LTV net à 40,0% à fin décembre 2021 contre 41,4% un an plus tôt.



### Evolution du chiffre d'affaires



Le chiffre d'affaires consolidé, qui correspond aux loyers bruts quittancés, a poursuivi en 2021 sa progression liée à la prise d'effet des nouveaux baux et, dans une moindre mesure, l'impact positif de l'indexation.

Le 5 mai 2022, MRM a annoncé un chiffre d'affaires de 2,3 M€ pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, soit un niveau stable par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 à périmètre comparable. MRM a encore bénéficié du plein effet des nouveaux baux signés au cours de l'année 2021. Cet effet positif a été compensé par la vacance temporaire de la moyenne surface libérée au sein de Carré Vélizy, celle-ci ayant déjà été recommercialisée (voir page de droite). A périmètre courant, il recule de 3,3%.



Marine Pattin  
Directrice financière

« Le refinancement de la dette bancaire qui arrivait à échéance entre juin 2022 et juin 2023 était l'une de nos grandes priorités. Nous sommes très heureux d'avoir pu mener à bien cette opération en 2021 avec un nouvel emprunt à échéance fin 2028, dans des conditions satisfaisantes reflétant la qualité de notre patrimoine. Ainsi, nous disposons toujours d'un bilan sain mais avons de plus très sensiblement amélioré la visibilité de notre profil financier. »

### MRM dans la presse



« MRM Du rendement et une forte décote »

Le 6 novembre 2021

<https://investir.lesechos.fr/actions/conseils-avis-experts/du-rendement-et-une-forte-decote-1987995.php>

MRM dans le dossier  
« Découvrez  
le charme des  
petites foncières »

Numéro 1687  
du 6 mai 2022



<sup>1</sup> Un entrepôt logistique de 8 600 m<sup>2</sup> loué à Gamm Vert et une surface indépendante de 1 600 m<sup>2</sup> vacante, cédés en octobre 2021

<sup>2</sup> Y compris baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.12.2021

## Excellent niveau d'activité locative

Commercialisation des nouvelles surfaces, gestion proactive de la rotation des locataires, enrichissement et adaptation du mix avec la venue de nouvelles enseignes et locomotives : l'activité locative a été très soutenue en 2021 en dépit de la situation sanitaire toujours sensible.



**18 baux<sup>1</sup>**  
**10 300 m<sup>2</sup>**



**1,7 M€**  
**de loyers annuels**



**Réversion<sup>2</sup>**  
**+1 %**



**Taux de recouvrement 2021**  
**94 %<sup>3</sup>**

- 1 17 baux commerciaux et 1 bail dérogatoire, soit 15 nouveaux baux et 3 renouvellements  
2 Calculé sur la base des VLM pour les surfaces précédemment sous bail précaire, soit +9% sur la base des loyers en place  
3 En tenant compte des mesures d'accompagnement de locataires déjà provisionnées

### La commercialisation des nouvelles surfaces

La galerie du **Centre commercial Valentin** à proximité de Besançon a été étendue pour passer de 32 boutiques sur 4 100 m<sup>2</sup> à 50 boutiques, dont trois moyennes surfaces, sur 6 700 m<sup>2</sup>. Le programme de transformation achevé en 2021 a permis d'enrichir le mix enseignes adapté à sa clientèle jeune et familiale, tout en renforçant son intégration dans l'environnement. Avec les cinq nouveaux baux signés en 2021 (total de 800 m<sup>2</sup>), le taux d'occupation physique de la galerie a été porté à 90% à la fin de l'année.



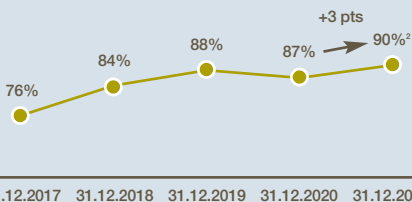
### L'anticipation, facteur clé de succès

Tout début 2022, un bail a été signé avec l'enseigne de fitness **On Air** en vue de son installation sur la moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup>, située dans l'ensemble mixte **Carré Vélizy** et libérée en janvier 2022 par Office Dépôt. Ce bail a pris effet le 29 avril 2022. Cette nouvelle activité s'inscrit en complémentarité des enseignes présentes, Habitat dont le bail a été renouvelé en 2021 ainsi que Gautier et Indiana Café. Ensemble, ils constituent une offre parfaitement adaptée à la zone d'activité dynamique alentour.

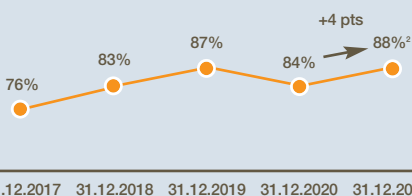
### Taux d'occupation physique et financier en hausse

Après un recul en 2020 lié à une activité locative quasi à l'arrêt pendant le 1<sup>er</sup> confinement lié à la crise sanitaire, l'évolution des taux d'occupation est repartie à la hausse en 2021, ceux-ci dépassant même le niveau de fin décembre 2019.

#### Taux d'occupation physique en % des surfaces<sup>1</sup>



#### Taux d'occupation financier en % des valeurs locatives de marché<sup>1</sup>



- 1 Calculé sur la base du total des lots existants du portefeuille, y compris l'extension du centre commercial Valentin à compter du 31.12.2020  
2 Y compris baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.12.2021

### Le renforcement du positionnement de proximité

A l'occasion de la rotation des locataires, l'offre de **Sud Canal** a été encore renforcée en 2021 avec l'extension du supermarché Carrefour et de nouveaux magasins de bouche. Occupé à 100%, l'ensemble de pieds d'immeuble totalise 11 600 m<sup>2</sup> autour de la place du marché de Montigny-le-Bretonneux. Au-delà de l'alimentaire, divers acteurs, tels que Action, Fitness Park et la librairie Le Pavé du Canal, participent à l'attractivité du site pour sa clientèle en recherche de proximité.



### Le discount en écho aux tendances de consommation

Déjà repositionné sur ce segment, **Aria Parc** accueille à Allonnes deux nouvelles enseignes discount sur un total de 4 000 m<sup>2</sup> (soit près d'un tiers du retail park), dont Centrakor qui joue le rôle de nouvelle locomotive, installée sur la moyenne unité de 3 300 m<sup>2</sup> précédemment occupée au titre d'un bail précaire.

Depuis 2016, le discount est passé de 10% à 25% de la base locative totale de MRM.

## Assemblée Générale des actionnaires

**Assemblée Générale Ordinaire**  
**Judi 9 juin 2022**  
**à 10h**  
**au siège de la Société**  
**5 avenue Kléber - 75016 Paris**

### Distribution aux actionnaires

L'avis de convocation contenant l'intégralité des résolutions et des modalités de vote a été publié au BALO en date du 23 mai 2022.

Parmi les résolutions sur lesquelles les actionnaires vont être appelés à se prononcer figure la proposition de distribution aux actionnaires d'un montant de **1,80 € par action** au titre de l'exercice 2021.

Sous réserve de son approbation, elle sera composée d'une distribution de dividende pour 1,13 € par action et d'une distribution de primes pour 0,67 € par action. La date prévue pour le détachement du coupon est le 13 juin 2022, pour une mise en paiement le 15 juin 2022.

L'avis préalable et l'avis de convocation ont été publiés au BALO les 2 et 23 mai 2022. Ces avis, 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](http://www.mrminvest.com), rubrique Finances, onglet Actionnaires/Assemblées Générales

## Regroupement des actions de MRM

**Premier jour de cotation des actions nouvelles de MRM : 20 avril 2022**  
**Code ISIN des nouvelles actions : FR00140085W6**

**20 actions anciennes de 1 € de valeur nominale ont été échangées contre 1 action nouvelle de 20 € de valeur nominale**

L'opération de regroupement des actions de MRM<sup>1</sup>, dont la mise en œuvre a été décidée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 février 2022, s'est déroulé entre le 21 mars et le 20 avril 2022. Le capital social de la Société s'élève à 43 667 800 €. Il est désormais divisé en 2 183 390 actions ordinaires de 20 € de nominal chacune. Les actions anciennes identifiées sous le code ISIN FR0000060196 ont été radiées. Le code mnémotechnique (MRM) est inchangé.

<sup>1</sup> Modalités décrites dans l'avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 2 mars 2022 et disponible dans la rubrique Finances/Actionnaires du site Internet [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)



### 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 : FR00140085W6 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA). MRM a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### Prochaines publications :

**28 juillet 2022**  
Résultats semestriels 2022

**10 novembre 2022**  
Information financière  
du 3<sup>e</sup> trimestre 2022

### Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémotechnique action : MRM / code ISIN FR00140085W6  
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C  
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France  
Type : Action ordinaire - Double fixing quotidien

### 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)6 42 37 54 17  
[isabelle.laurent@oprfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprfinancial.fr)

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.

