



Communiqué de presse

Résultats annuels 2022

- **Acquisition structurante de deux actifs auprès d'Altarea fin 2022**
 - Intégration des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules dans le portefeuille à partir du 16 novembre 2022
 - Augmentation significative de la taille du portefeuille à 245 M€ (+51%)
 - Hausse des loyers annualisés nets à 15 M€ (+62%)
 - Forte baisse du ratio Charges d'exploitation / Revenus locatifs : de 31% en 2021 à 19% en 2022 pro forma¹
- **Bonne marche des opérations²**
 - Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 3% par rapport à 2019 à périmètre constant³
 - 13 baux signés en 2022 correspondant à 9,4% de la base locative
- **Performances financières solides⁴**
 - Revenus locatifs nets en hausse de 2,4%
 - Cash-flow opérationnel net en progression de 2,7%
 - Ratio de LTV net maintenu à un niveau maîtrisé de 43,6%
 - ANR EPRA NDV par action à fin 2022 en hausse de 1,3% par rapport à l'ANR EPRA NDV par action 2021 retraité de la distribution aux actionnaires⁵
- **Distribution proposée de 1,80 € par action**
 - Distribution par action identique à l'an dernier
 - Soit une hausse de 47% du montant total distribué à 5,8 M€

¹ En supposant une acquisition des deux centres commerciaux au 01.01.2022

² Périmètre historique, soit hors centres commerciaux de Flins et d'Ollioules en raison de leur acquisition en toute fin d'année

³ Sur la base des données de chiffre d'affaires disponibles pour les locataires déjà présents l'année de comparaison

⁴ Chiffres publiés prenant en compte 1,5 mois de consolidation des centres commerciaux de Flins et Ollioules

⁵ Montant total de 3,9 millions d'euros distribué au titre de l'exercice 2021

Paris, le 7 mars 2023 : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion du 7 mars 2023.

François Matray, Directeur Général de MRM a déclaré : « **MRM a véritablement changé de dimension fin 2022 en concluant l'acquisition de deux centres commerciaux auprès d'Altarea. La valeur de notre patrimoine a enregistré une hausse de plus de 50% et notre base locative a augmenté de plus de 60%. De plus, avec un financement équilibré entre dette et fonds propres, nous avons maintenu notre ratio d'endettement à un niveau maîtrisé tout en accueillant Altarea parmi nos actionnaires. Nous avons par ailleurs réalisé une bonne performance opérationnelle au niveau de notre portefeuille historique. En effet, le chiffre d'affaires des commerçants de nos centres a dépassé son niveau de 2019 et notre activité locative est restée soutenue, se traduisant par un gain de près de 3% de nos loyers annualisés nets. Dès 2023, nous allons bénéficier du plein effet des acquisitions tant sur nos revenus que sur l'amélioration de notre profitabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption des coûts fixes. Nous allons surtout pouvoir déployer notre savoir-faire en matière de gestion et de valorisation d'actifs sur la base d'un portefeuille élargi. Nous sommes donc très confiants dans notre capacité à franchir, à périmètre constant, le cap des 16 millions d'euros de loyers annualisés nets à l'horizon 2025.** »

Une année marquée par l'acquisition structurante de deux centres commerciaux

La fin de l'exercice 2022 a été marquée par l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux pour un montant total, droits inclus, de 90,4 millions d'euros. Ces deux centres commerciaux sont intégrés dans le patrimoine et consolidés dans les comptes de MRM depuis le 16 novembre 2022.

Situés l'un à Flins dans les Yvelines et l'autre à Ollioules dans le Var, il s'agit de deux actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur. Ayant l'un et l'autre un hypermarché Carrefour comme locomotive alimentaire, ils constituent des centres de référence dans leur zone de chalandise. Leur intégration représente un véritable changement de dimension pour MRM. La valeur de son portefeuille a en effet augmenté de plus de 50% et ses loyers annualisés nets de plus de 60%, ce qui lui ouvre de nouvelles perspectives.

Comme annoncé fin juillet 2022, la transaction a été financée à hauteur de 50 millions d'euros par deux augmentations de capital souscrites par SCOR SE et Altarea pour 25 millions d'euros chacun. Le solde de l'opération a été financé par la mise en place d'un prêt bancaire de 42 millions d'euros. Ce schéma a permis à MRM de préserver un niveau d'endettement maîtrisé, inférieur à 44%.

Poursuite de la bonne dynamique des opérations

Concernant le portefeuille historique de MRM⁶, le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 3% par rapport à 2019. Cette bonne performance résulte d'une hausse de 2% du chiffre d'affaires généré par les surfaces supérieures à 500 m² et de 5% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de surface inférieure à 500 m².

⁶ Hors centres commerciaux de Flins et d'Ollioules, acquis en toute fin d'année

Evolution du chiffre d'affaires des commerçants⁷	2022 vs 2019	2022 vs 2021 ⁸
Grandes surfaces (> 500 m ²)	+2%	+2%
Boutiques (< 500 m ²)	+5%	+7%
Total	+3%	+3%

Sur le périmètre du portefeuille historique de MRM, 13 baux ont été signés en 2022, représentant un montant de loyers de 0,9 million d'euros pour une surface totale de 4 900 m². Le taux de réversion moyen par rapport aux valeurs locatives de marché s'établit à +1%.

Les nouvelles signatures concernent notamment :

- La poursuite de la commercialisation du centre commercial Valentin (près de Besançon) avec la commercialisation de 270 m² permettant de continuer de renforcer le mix enseignes ;
- La recommercialisation auprès de l'enseigne de fitness On Air de la moyenne surface de 2 000 m² libérée en janvier 2022 par Office Dépôt dans l'ensemble mixte Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay), ce nouveau bail ayant pris effet le 29 avril 2022 ;
- L'implantation de deux boutiques Rougié & Plé sur une surface totale de 1 100 m² au sein du Passage de la Réunion à Mulhouse ;
- Une surface de 700 m² louée à Takko Fashion au sein d'Aria Parc à Allonnes, portant à 100% le taux d'occupation de ce retail park positionné sur une offre discount avec deux puissantes locomotives (Action et Centrakor).

Cette bonne activité locative s'est traduite par une progression des taux d'occupation physique et financier du portefeuille historique de respectivement 1,0 et 0,6 point. Par ailleurs, l'intégration de Flins et Ollioules a également eu un impact positif sur les taux d'occupation physique et financier de respectivement 0,3 et 0,6 point. La libération des trois surfaces occupées par l'enseigne Camaïeu placée en liquidation judiciaire en septembre 2022, l'une au sein du portefeuille historique de MRM et les deux autres à Flins et Ollioules, a totalement compensé ces progressions si bien que les taux d'occupation physique et financier au 31 décembre 2022 sont restés stables à respectivement à 90% et 88%.

Les loyers annualisés nets s'établissent au total à 15,1 millions d'euros au 1^{er} janvier 2023, soit une hausse de 62% sur un an. Ce changement d'échelle s'explique par l'intégration des deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules tandis que les loyers annualisés nets du périmètre historique ont poursuivi leur progression (+3%) passant de 9,3 à 9,6 millions d'euros.

Forte progression de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine s'établit à 244,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une progression de 51,2% par rapport au 31 décembre 2021, reflétant l'intégration des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules. La valeur du patrimoine historique de MRM est en baisse limitée de 0,9% sur un an.

En M€	31.12.2022	31.12.2021	<i>Évolution</i>	<i>Évolution à périmètre comparable⁹</i>
Valeur du patrimoine HD	244,9	162,0	+51,2%	-0,9%

⁷ Sur la base des données de chiffre d'affaires disponibles pour les locataires déjà présents l'année de comparaison

⁸ Hors centre commercial Valentin frappé de fermeture administrative pour cause de crise sanitaire pendant 3 mois en 2021 ; en intégrant le centre commercial Valentin, l'évolution du chiffre d'affaires des commerçants ressort à +5%, dont +14% pour la seule évolution des boutiques inférieures à 500 m²

⁹ Evolution du patrimoine retraité des cessions réalisées en 2021 et acquisitions réalisées en 2022

Résultats financiers

Revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts de l'année 2022, correspondant aux loyers quittancés, s'établissent à 10,2 millions d'euros, en hausse de 4,7%. Cette évolution s'explique essentiellement par des effets de périmètre : l'acquisition de Flins et d'Ollioules a eu un impact positif de 0,7 million d'euros (1,5 mois de consolidation) tandis que les cessions intervenues en octobre 2021 ont eu un impact négatif de 0,2 million d'euros.

A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts sont stables, la prise d'effet des nouveaux baux et l'indexation compensant la vacance temporaire de la moyenne surface libérée en janvier 2022 au sein de Carré Vélizy et dont le nouveau bail a pris effet fin avril 2022.

Après prise en compte des charges immobilières non récupérées, les revenus locatifs nets s'établissent à 8,1 millions d'euros, contre 8,0 millions d'euros en 2021, soit une hausse de 2,4%.

Revenus locatifs en M€	2022	2021	Évolution	Évolution à périmètre comparable
Revenus locatifs bruts	10,2	9,7	+4,7%	0,0%
Charges immobilières non récupérées récurrentes	(1,9)	(1,6)		
Éléments non récurrents ¹⁰	(0,2)	0,2		
Revenus locatifs nets	8,1	8,0	+2,4%	

Finalisation des protocoles Covid

Le dénouement des protocoles Covid qui fixait le cadre des mesures de soutien aux locataires s'est traduit par la reprise des provisions passées lors des exercices précédents.

MRM a par ailleurs retrouvé un niveau normalisé de recouvrement des loyers et charges avec un taux supérieur à 95% pour l'ensemble de l'année.

Cash-flow opérationnel net¹¹ de 4,0 M€

Compte tenu de la progression des revenus locatifs nets, de l'impact favorable du dénouement des protocoles Covid et du recul des charges d'exploitation, l'excédent brut d'exploitation est en hausse de 5,4% pour atteindre 5,8 millions d'euros en 2022.

Le coût de l'endettement net passe de 1,2 million d'euros en 2021 à 1,8 million en 2022. Cette évolution s'explique par la mise en place du nouvel emprunt de 42,0 millions d'euros 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 s'établit ainsi à 4,0 millions d'euros, soit une hausse de 2,7% par rapport à 2021.

¹⁰ Liés à des régularisations de charges

¹¹ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires

En M€	2022	2021	Évolution
Revenus locatifs nets	8,2	8,0	+2,5%
Mesures de soutien aux locataires	0,4	(0,2)	
Charges d'exploitation	(2,4)	(2,5)	-2,6%
Autres produits et charges opérationnels	(0,4)	0,2	
Excédent brut d'exploitation	5,8	5,5	+5,4%
Coût de l'endettement financier net	(1,8)	(1,6)	
Cash-flow opérationnel net	4,0	3,9	+2,7%

En année pleine, le surcroît de chiffre d'affaires réalisé par les deux centres commerciaux acquis fin 2022 va permettre une meilleure absorption des charges d'exploitation. En effet, rapportées aux revenus locatifs nets, celles-ci ressortiraient à 19,1% en données 2022 proforma¹², contre 29,5% sur la base des données 2022 publiées et 31,0% en 2021.

Calculé sur la base de la mise en place du nouvel emprunt de 42,0 millions d'euros début 2022 et donc de conditions d'emprunt plus favorables que les taux actuels, le coût de l'endettement financier ressort à 2,6 millions d'euros en données 2022 proforma. A noter qu'en appliquant sur l'ensemble de l'année 2022 l'hypothèse d'un taux Euribor 3 mois de 3%, le coût de l'endettement financier 2022 proforma s'établirait à 4,4 millions d'euros.

Maintien d'une situation financière solide

En novembre 2022, MRM a mis en place un nouvel emprunt bancaire hypothécaire d'un montant de 42,0 millions d'euros à échéance fin 2029 destiné au financement de l'acquisition des centres Flins et Ollioules.

Au 31 décembre 2022, l'encours de la dette s'élève ainsi à 116,7 millions d'euros contre 75,7 millions d'euros à fin 2021. Le coût moyen de la dette est de 2,07%. Intégralement rémunérée à taux variable, la dette est couverte à 77% par des caps (avec des taux strike compris entre 1% et 2,5%).

La prochaine échéance de remboursement significative est fin 2028.

À fin décembre 2022, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 10,4 millions d'euros contre 9,7 millions d'euros un an plus tôt.

Le schéma de financement de l'acquisition des deux centres a permis de conserver un niveau de LTV net maîtrisé avec un ratio de 43,6% à fin décembre 2022 contre 40,0% un an plus tôt.

ANR par action à fin 2022 en hausse de 1,3% par rapport à l'ANR par action 2021 retraité de la distribution aux actionnaires

L'ANR EPRA NDV atteint 139,0 millions d'euros à fin décembre 2022. Il se compare à 97,4 millions d'euros un an plus tôt, soit 93,5 millions après distribution aux actionnaires de 3,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2021. Après distribution, ceci représente une hausse de 48,7% du montant de l'ANR EPRA NDV. Cette hausse reflète principalement l'impact :

- Des augmentations de capital réalisées en 2022 pour 49,1 millions nets de frais ;
- Du cash-flow opérationnel net de 4,0 millions d'euros généré en 2022 ;

¹² En supposant une acquisition des deux centres commerciaux au 01.01.2022 (voir tableau en annexe)

- De la variation de juste valeur des immeubles de -8,8 millions d'euros (dont une charge de 6,4 millions d'euros liée aux droits de mutation et frais d'acquisition des centres de Flins et d'Ollioules et d'un recul de 2,4 millions d'euros de la juste valeur du patrimoine historique) ; et
- D'une variation positive de la juste valeur des instruments financiers de 1,6 million d'euros.

Retraité de la distribution aux actionnaires au titre de l'exercice 2021, l'ANR EPRA NDV par action s'établit à 42,8 euros à fin décembre 2021. A fin décembre 2022, l'ANR EPRA NDV s'élève à 43,4 euros par action. Ceci représente une hausse de 1,3% en dépit de l'augmentation du nombre d'actions liée aux augmentations de capital réalisées en 2022.

Distribution aux actionnaires

Le Conseil d'administration de MRM a décidé de proposer aux actionnaires une distribution de primes d'un montant de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2022, soit un montant similaire à celui versé au titre de l'exercice 2021. Ceci correspondrait à la distribution d'un montant total de 5,8 millions d'euros contre 3,9 millions d'euros distribués l'exercice précédent.

Cette distribution représenterait un rendement de 6,7% sur le cours de l'action au 6 mars 2023.

Elle sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 7 juin 2023. La date prévue pour le détachement du coupon est le 12 juin 2023, pour une mise en paiement le 14 juin 2023.

Perspectives

Forte de son portefeuille de commerce élargi et de ses relations avec un nombre accru de commerçants et d'enseignes, MRM entend poursuivre le déploiement de sa politique de gestion dynamique de ses actifs avec les priorités suivantes :

- L'étude et la mise en œuvre des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine historique comme des deux centres commerciaux acquis fin 2022 ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG et du Plan Climat adoptés par la Société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie et à la publication d'une Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF) sur une base volontariste prévue au mois d'avril 2023 ; et
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

A compter de 2023, MRM va bénéficier du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa rentabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

MRM confirme que ces acquisitions lui permettent de viser un montant de loyers annualisés nets supérieur à 16 millions d'euros, et ce à l'horizon 2025, contre 10 millions d'euros précédemment. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Enfin, MRM entend maintenir sa politique de distribution régulière aux actionnaires.

Agenda

L'information financière du 1^{er} trimestre 2023 sera publiée le 11 mai 2023 avant bourse.

L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 7 juin 2023.

À 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.

Pour plus d'informations :

MRM

5, avenue Kléber
75795 Paris Cedex 16

France

T +33 (0)1 58 44 70 00

relation_finances@mrminvest.com

Isabelle Laurent, **OPRG Financial**

T +33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@oprgfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Mix enseignes

Répartition sectorielle (catégories CNCC) En % des loyers annualisés bruts	31.12.2022	31.12.2021
Équipement du ménage	18%	26%
Alimentation et Restauration	18%	20%
Équipement de la personne	17%	10%
Beauté et Santé	16%	9%
Culture, Cadeaux, Loisirs	11%	8%
Services	8%	9%
Divertissement	7%	11%
Bureaux	5%	7%

Annexe 2 : Revenus du 4^{ème} trimestre

En M€	T4 2022	T4 2021	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable</i>
Revenus locatifs bruts	3,07	2,38	+29,1%	-0,3%

Annexe 3 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS En M€	2022	2021
Revenus locatifs nets	8,1	8,0
Charges d'exploitation	(2,4)	(2,5)
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,8	(0,9)
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	(0,1)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	5,4	4,5
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	-	0,4
Variation de la juste valeur des immeubles	(8,8)	2,6
Résultat opérationnel	(3,4)	7,6
Coût de l'endettement net	(1,8)	(1,2)
Autres produits et charges financières	1,6	(0,8)
Résultat net avant impôt	(3,6)	5,6
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	(3,6)	5,6

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur s'établit à 5,4 millions d'euros, en progression de 21,6% par rapport à 2021. Cette augmentation résulte :

- De la hausse de 2,4% des revenus locatifs nets qui passent de 8,0 millions d'euros en 2021 à 8,1 millions d'euros en 2022 ;
- Du léger recul à 2,4 millions d'euros contre 2,5 millions en 2021 des charges d'exploitation ;

- Du dénouement des protocoles d'abandon de créances Covid en 2022 qui s'est traduit par la reprise des provisions passées lors des exercices précédents : le sous-total des provisions nettes de reprises et autres produits et charges opérationnelles nets représente une charge de 0,3 million d'euros en 2022 contre une charge de 1,0 million en 2021.

Les droits de mutation et frais d'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules représentent une charge de 6,4 millions d'euros. Par ailleurs, la juste valeur du patrimoine historique est en baisse de 2,4 millions d'euros entraînant au total une variation négative de la juste valeur du patrimoine de 8,8 millions d'euros contre une variation positive de 2,6 millions d'euros en 2021.

En conséquence, le résultat opérationnel est en perte de 3,4 millions d'euros contre un produit de 7,6 millions d'euros en 2021.

Le coût de l'endettement net passe de 1,2 million d'euros en 2021 à 1,8 million en 2022, ce qui s'explique par la mise en place d'un nouvel emprunt contribuant au financement de l'acquisition de Flins et Ollioules mais aussi par la hausse du coût moyen de la dette liée à l'évolution des taux d'intérêt.

Par ailleurs, dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêts, MRM a bénéficié d'une variation positive de la juste valeur de ses instruments financiers de 1,6 million d'euros. En conséquence, le résultat financier s'améliore à -0,2 million d'euros contre -2,0 millions d'euros un an plus tôt.

Au total, le résultat net consolidé de l'année 2022 ressort en perte de 3,6 millions d'euros contre un bénéfice de 5,6 millions d'euros en 2021.

Annexe 4 : Données 2022 proforma

Les données 2022 proforma ont été établies en supposant une acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules au 1^{er} janvier 2022.

En M€	2022 proforma	2022 publié	2021
<i>Consolidation des centres de Flins et Ollioules</i>			
	<i>Hypothèse 12 mois</i>	<i>1,5 mois</i>	
Revenus locatifs bruts	15,1	10,2	9,7
Revenus locatifs nets	13,1	8,1	8,0
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,4)	(2,5)
Excédent brut d'exploitation	10,6	5,8	5,5
Coût de l'endettement financier net	(2,6)	(1,8)	(1,6)
Cash-flow opérationnel net	8,1	4,0	3,9

Calculé sur la base de la mise en place du nouvel emprunt de 42,0 millions d'euros début 2022 et donc de conditions d'emprunt plus favorables que les taux actuels, le coût de l'endettement financier ressort à 2,6 millions d'euros en données 2022 proforma. A noter qu'en appliquant sur l'ensemble de l'année 2022 l'hypothèse d'un taux Euribor 3 mois de 3%, le coût de l'endettement financier 2022 proforma s'établirait à 4,4 millions d'euros et le cash-flow opérationnel net à 6,2 millions d'euros.

Annexe 5 : Bilan

Bilan simplifié IFRS En M€	31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placement	244,9	162,0
Créances / Actifs courants	11,0	7,6
Trésorerie et équivalents	10,0	9,8
Total Actif	265,9	179,4
Capitaux propres	139,0	97,4
Endettement bancaire	116,7	74,4
Autres dettes et passifs	10,2	7,6
Total Passif	265,9	179,4

Annexe 6 : Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué	31.12.2022		31.12.2021	
	Total En M€	Par action En €	Total En M€	Par action En €
ANR EPRA NDV	139,0	43,4	97,4	44,6
ANR EPRA NRV	152,8	47,7	108,0	49,5

Nombre d'actions
(retraité des actions auto-
détenues)

3 201 950

2 181 266