



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2022

- **Un 1^{er} semestre 2022 dans la continuité de l'exercice 2021**

- Activité locative toujours soutenue
- Hausse de 1 point du taux d'occupation financier
- Augmentation des loyers annualisés nets de 2,0%
- Valeur du patrimoine en progression de 0,6%
- Situation financière solide avec un ratio LTV net de 40,7%

- **Un projet d'acquisition de deux centres commerciaux auprès d'Altarea Commerce**

- Annonce simultanée de la signature d'un accord sous conditions suspensives portant sur l'acquisition de deux centres commerciaux pour un montant de 90,4 M€ (D.I.)

MRM publie simultanément à ce communiqué de résultats du 1^{er} semestre 2022, un second communiqué dédié à l'annonce de la signature d'un accord sous conditions suspensives avec Altarea et SCOR S.E. portant sur l'acquisition de deux centres commerciaux pour un montant de 90,4 M€ (D.I.) auprès d'Altarea. Une réunion d'information destinée à présenter les résultats semestriels ainsi que ce projet d'acquisition se tiendra le 29 juillet 2022, à 10 heures, au siège de la Société. Pour y assister, merci de bien vouloir prendre contact par e-mail avec la Société à l'adresse suivante : severine.tanis@oprfinancial.fr

Paris, le 28 juillet 2022 : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2022. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels par le Conseil d'administration au cours de sa réunion qui s'est tenue ce jour.

François Matray, Directeur Général de MRM a déclaré : « **Avec une activité locative restée soutenue, la performance opérationnelle de MRM du premier semestre 2022 s'inscrit dans la continuité de l'exercice précédent. Nous enregistrons à nouveau une progression du taux d'occupation financier, des loyers annualisés nets et de la valeur du patrimoine. Les résultats du semestre sont robustes et notre situation financière est saine. Tout en nous consacrant à la gestion dynamique de notre portefeuille, nous avons travaillé sur des opportunités de croissance externe et sommes heureux d'annoncer aujourd'hui l'accord conclu avec Altarea en vue de l'acquisition de deux centres commerciaux pour un montant de 90 M€. Cette opération structurante qui entraînerait un changement significatif de la dimension de MRM nous ouvre de nouvelles perspectives de développement.** » (voir le communiqué dédié diffusé simultanément)

Poursuite de la dynamique de la commercialisation

L'activité locative est restée soutenue au cours du 1^{er} semestre 2022. Les 8 baux¹ signés au cours du semestre représentent un montant de loyers de 0,7 million d'euros pour une surface totale de 2 800 m². Compte tenu de quelques contrats renégociés avec des conditions spécifiques liées à la crise sanitaire, le taux de réversion moyen s'établit à -4%.

Les nouvelles signatures concernent notamment :

- La poursuite de la commercialisation du centre commercial Valentin (près de Besançon) avec la signature de 3 baux pour une surface totale de 160 m². Ces accords ont permis de renforcer l'offre dans les domaines de la Beauté et des Services.
- La recommercialisation de la moyenne surface de 2 000 m² située dans l'ensemble mixte Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay) libérée en janvier 2022 par Office Dépôt : le bail signé avec l'enseigne de fitness On Air a pris effet le 29 avril 2022. Cette nouvelle offre s'inscrit en parfaite complémentarité avec les activités dans les domaines de l'Équipement de la maison et de la Restauration déjà présentes sur le site.

L'activité locative se traduit par une nouvelle amélioration du taux d'occupation financier qui atteint 89% à fin juin 2022, contre 88% au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation physique est stable à 90%. Les loyers annualisés nets s'établissent à 9,5 millions d'euros au 1^{er} juillet 2022, soit une hausse de 2,0% par rapport au 1^{er} janvier 2022.

À date, MRM a encaissé 92% des loyers et charges du 1^{er} semestre 2022.

Légère hausse de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine s'établit à 163,0 millions d'euros au 30 juin 2022, soit une progression de 0,6%, reflétant l'amélioration de la situation locative.

en millions d'euros	30.06.2022	31.12.2021	Évolution
Valeur du patrimoine HD	163,0	162,0	+0,6%

Résultats financiers

Revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2022, correspondant aux loyers quittancés, s'établissent à 4,7 millions d'euros, soit un léger recul de 0,7% à périmètre comparable².

Fruit des succès obtenus en matière de commercialisation, MRM a bénéficié du plein effet des baux signés au cours de l'année 2021 pour le centre commercial Valentin, Aria Parc (Allonnes) et Sud Canal (Saint-Quentin-en-Yvelines) et de l'entrée en vigueur de nouveaux baux au cours du semestre. L'impact de l'indexation est légèrement positif.

Ces effets positifs sont compensés par la vacance temporaire de la moyenne surface libérée en janvier 2022 au sein de Carré Vélizy et déjà recommercialisée au titre d'un bail entré en vigueur le 29 avril 2022 (voir ci-dessus).

En données publiées, compte tenu de l'impact des cessions de deux actifs non stratégiques réalisées en octobre 2021, le chiffre d'affaires est en baisse de 3,9% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

¹ Nouveaux baux ou renouvellements

² Après retraitement des cessions de l'année 2021

Revenus locatifs semestriels en millions d'euros	S1 2022	S1 2021	<i>Évolution</i>	<i>Évolution à périmètre comparable²</i>
Revenus locatifs bruts	4,7	4,9	-3,9%	-0,7%
Charges immobilières non récupérées récurrentes	(1,2)	(1,2)		
Eléments non récurrents	(0,2)	0,2		
Revenus locatifs nets	3,3	3,9	-16,8%	

Par rapport au 1^{er} semestre 2021, le montant des charges immobilières non récupérées récurrentes est stable à 1,2 million d'euros. En revanche, MRM a enregistré en éléments non récurrents correspondant à des régularisations de charges immobilières, une charge de 0,2 million d'euros au 1^{er} semestre 2022 contre un produit de 0,2 million d'euros au 1^{er} semestre 2021, soit une variation de -0,4 million d'euros.

Les revenus locatifs nets s'établissent ainsi à 3,3 millions d'euros, contre 3,9 millions d'euros pour la même période en 2021, soit un recul de 16,8%.

Progression de 2% du résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur

Compte tenu notamment des signatures au cours de la période de protocoles d'abandons covid précédemment provisionnés, le sous-total des provisions nettes de reprises et des autres charges opérationnelles nettes est nul au 1^{er} semestre 2022, tandis qu'il représentait une charge de 0,9 million d'euros au 1^{er} semestre 2021 (dont 0,7 million d'euros de provisions covid).

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur du 1^{er} semestre 2022 s'établit à 2,0 millions d'euro, en progression de 2,0% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Impact positif de la variation de la juste valeur des immeubles sur le résultat net

La hausse des valeurs d'expertise se traduit par une variation positive de la juste valeur du patrimoine de 1,3 million d'euros, contre 2,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021.

En conséquence, le résultat opérationnel s'établit à 3,3 millions d'euros, contre 4,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021.

Reflète des conditions financières du refinancement bancaire opéré fin 2021, le coût de l'endettement net augmente de 9,5% avec un coût moyen de la dette de 165 points de base pour le 1^{er} semestre 2022. Par ailleurs, le 1^{er} semestre 2022 a bénéficié d'une variation positive de la juste valeur des instruments financiers de 0,4 million d'euros. En conséquence, le résultat financier s'améliore à -0,3 million d'euros contre -0,7 million d'euros un an plus tôt.

Au total, le résultat net consolidé du 1^{er} semestre 2022 ressort à 3,0 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Cash-flow opérationnel net³ de 1,4 M€

Compte tenu des cessions d'immeubles réalisées en 2021, de la vacance temporaire de la surface de 2 000 m² à Carré Vélizy (voir ci-dessus) et des éléments non récurrents ayant pesé sur les revenus locatifs nets, le cash-flow opérationnel net recule de 20,4% pour s'établir à 1,4 million d'euros contre 1,8 million d'euros au 1^{er} semestre 2021.

en millions d'euros	S1 2022	S1 2021	Évolution
Revenus locatifs nets	3,3	4,0	-16,6%
Mesures de soutien aux locataires	0,1	(0,5)	
Charges d'exploitation	(1,3)	(1,2)	
Autres produits et charges opérationnels	(0,1)	0,1	
Excédent brut d'exploitation	2,0	2,4	-12,9%
Coût de l'endettement financier net	(0,6)	(0,6)	
Cash-flow opérationnel net	1,4	1,8	-20,4%

Maintien d'une situation financière solide

L'endettement financier brut est de 74,5 millions d'euros au 30 juin 2022, soit un montant quasi stable par rapport à fin décembre 2021 (74,4 millions d'euros).

La dette, rémunérée à taux variable est couverte à 77% par des caps.

La prochaine échéance majeure de remboursement de dette bancaire est fin 2028.

À fin juin 2022, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 8,1 millions d'euros contre 9,7 millions d'euros six mois plus tôt⁴. Le ratio de LTV net ressort ainsi à 40,7% contre 40,0% six mois plus tôt.

Compte tenu principalement du cash-flow opérationnel net généré au cours du semestre (1,4 million d'euros), de la variation positive de juste valeur des immeubles (1,3 million d'euros) et de la distribution aux actionnaires versée au titre de 2021 (3,9 millions d'euros), l'ANR EPRA NDV s'établit à 96,4 millions d'euros (44,2 €/action) contre 97,4 millions d'euros (44,6 €/action) à fin décembre 2021 (voir tableau en annexe).

Événements post clôture

Projet d'acquisition de deux centres commerciaux

MRM annonce ce jour la signature d'un accord, sous conditions suspensives, en vue de l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux pour un montant total de 90,4 millions d'euros droits inclus. Le communiqué détaillant cette opération structurante pour MRM est disponible sur le site Internet de la société : www.mrminvest.com.

Composition du Conseil d'administration

Au cours de sa réunion du 28 juillet 2022, le Conseil d'administration de MRM a coopté Madame Karine Trebaticky en remplacement de Monsieur Gilles Castiel qui a démissionné de ses fonctions d'administrateur. Madame Karine Trebaticky intègre le Comité d'audit et le Comité stratégique.

³ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires

⁴ La consommation de trésorerie s'explique principalement par la distribution aux actionnaires de 3,9 millions d'euros effectuée en juin 2022.

Au 28 juillet 2022, le Conseil d'administration est donc composé de six membres, dont deux membres indépendants, et sa composition est la suivante :

- Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration
- Monsieur Jacques Blanchard, administrateur
- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur indépendant
- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant
- Madame Karine Trebaticky, administrateur
- SCOR SE, administrateur représenté par Madame Karina Lelièvre.

La ratification de la cooptation de Madame Karine Trebaticky sera proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires.

Agenda

L'information financière du 3^{ème} trimestre 2022 sera publiée le 10 novembre 2022 avant bourse.

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 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^{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**

+33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@oprgfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS En M€	S1 2022	S1 2021
Revenus locatifs nets	3,3	3,9
Charges d'exploitation	(1,3)	(1,2)
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,8	(0,7)
Autres produits et charges opérationnels	(0,8)	(0,2)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	2,0	1,9
Variation de la juste valeur des immeubles	1,3	2,1
Résultat opérationnel	3,3	4,0
Coût de l'endettement net	(0,6)	(0,6)
Autres produits et charges financières	0,3	(0,1)
Résultat net avant impôt	3,0	3,3
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	3,0	3,3

Annexe 2 : Revenus du 2^{ème} trimestre

En M€	T2 2022	T2 2021	<i>Evolution</i>	<i>Évolution à périmètre comparable²</i>
Revenus locatifs bruts	2,36	2,47	-4,5%	-1,3%

Annexe 3 : Bilan

Bilan simplifié IFRS En M€	30.06.2022	31.12.2021
Immeubles de placement	163,0	162,0
Créances / Actifs courants	8,0	7,6
Trésorerie et équivalents	8,1	9,7
Total Actif	179,2	179,4
Capitaux propres	96,4	97,4
Endettement bancaire	74,5	74,4
Autres dettes et passifs	8,2	7,6
Total Passif	179,2	179,4

Annexe 4: Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué	30.06.2022		31.12.2021	
	Total En M€	Par action En €	Total En M€	Par action ⁵ En €
ANR EPRA NDV	96,4	44,2	97,4	44,6
ANR EPRA NRV	106,8	48,9	108,0	49,6

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

2 182 310

43 625 327