



Communiqué de presse

Résultats annuels 2017

- Revenus locatifs bruts en hausse¹ de 3,2%
- Valeur² du patrimoine : 199,6 M€ (+0,9%)
- Bonne avancée du plan d'investissement consacré aux commerces
- Distribution³ proposée de 0,11 € par action, identique à l'an dernier

Paris, le 23 février 2018 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces, annonce ce jour ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes⁴ par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 22 février 2018.

Patrimoine de 199,6 millions d'euros à fin décembre 2017

La valeur du patrimoine de MRM s'établit à 199,6 millions d'euros au 31 décembre 2017, en hausse de 0,9% par rapport au 31 décembre 2016.

<u>Valeur² du patrimoine</u>	31.12.2017		31.12.2016	Évolution	Évolution à périmètre comparable ⁵
	M€	% du total			
Commerces	159,0	80%	152,8	+4,0%	+4,1%
Bureaux	40,6	20%	45,0	-9,8%	-9,8%
Total	199,6	100%	197,8	+0,9%	+0,9%

¹ A périmètre comparable. Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant du chiffre d'affaires publié en année n les loyers générés par les actifs acquis et en déduisant du chiffre d'affaires publié en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés.

² Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 31 décembre 2017 réalisées par JLL, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

³ Proposition d'une distribution de primes soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à se tenir le 31 mai 2018.

⁴ Les procédures d'audit ont été effectuées et le rapport de certification des comptes sociaux de MRM SA et des comptes consolidés du Groupe est en cours d'émission.

⁵ Evolution du patrimoine retraité des cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2017.

Commerces

MRM rappelle que le portefeuille de commerces fait l'objet d'un plan de valorisation soutenu qui concerne sept des neuf lignes d'actif existantes. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016, l'achèvement du dernier d'entre eux étant attendu en 2019. En conséquence, les prises d'effet des nouveaux baux liés à ces programmes s'étaleront jusqu'à cette date.

Au cours de l'année 2017, la valeur du portefeuille de commerces a progressé de 4,0% par rapport à fin décembre 2016. Les investissements se sont élevés à 8,0 millions d'euros répartis entre, d'une part, 6,2 millions consacrés aux programmes de valorisation et, d'autre part, 1,8 million pour l'acquisition de l'unique cellule commerciale que MRM ne détenait pas encore au sein d'Aria Parc à Allonnes. MRM a par ailleurs cédé une des treize jardineries du portefeuille pour un montant non significatif.

Au cours de l'année 2017, onze baux ont été signés pour un montant de 0,8 million d'euros de loyers annuels. MRM a notamment signé un bail pour l'implantation de Maison Dépôt, enseigne d'équipement de la maison, sur une surface de 3 300 m² dans le cadre d'un projet d'extension de 2 300 m² du centre commercial Aria Parc à Allonnes.

La situation locative a évolué de façon contrastée selon les actifs. MRM a bénéficié en 2017 de la prise d'effet de neuf baux mais, dans le même temps, plusieurs enseignes connaissant des difficultés au niveau national ont délivré congé. Cela concerne plus particulièrement trois moyennes surfaces : 2 800 m² en centre-ville de Reims libérés par Go Sport, 1 275 m² au sein des Halles du Beffroi à Amiens libérés par La Grande Récré et 1 900 m² au sein d'Aria Parc à Allonnes libérés par Tati. A ce jour, la moyenne surface d'Amiens a déjà été recommercialisée avec un bail qui prendra effet à la fin du premier trimestre 2018. La recommercialisation des deux autres moyennes surfaces est en cours.

Les loyers annualisés nets⁶ s'établissent à 7,4 millions d'euros au 1^{er} janvier 2018, en recul de 6,1% par rapport au 1^{er} janvier 2017, et le taux d'occupation des surfaces du portefeuille de commerce est de 76% contre 84% douze mois plus tôt.

Bureaux

Le patrimoine de bureaux n'a pas subi de modification de périmètre au cours de l'année. Il est composé de deux derniers actifs (Nova à La Garenne-Colombes et Urban à Montreuil) dont le processus de cession est engagé.

La situation locative a progressé avec la poursuite de l'augmentation du taux d'occupation de Nova. Trois nouveaux baux y ont été signés depuis janvier 2017 ce qui porte le taux d'occupation de 68% à 81% à ce jour.

Le recul de 7,7% de la valeur des actifs de bureaux en 2017 fait suite à des difficultés administratives rencontrées sur ces immeubles et au changement de régime fiscal applicable à Nova, entraînant une hausse des droits d'enregistrement payables au moment de la vente de l'immeuble et ayant pour effet une baisse mécanique de sa valeur hors droits.

⁶ Hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs.

Revenus locatifs et résultat net

Chiffre d'affaires consolidé	2017		2016 M€	Evolution à périètre courant	Evolution à périètre comparable ¹
	M€	% du total			
Commerces	9,0	80%	8,9	+1,4%	+0,9%
Bureaux	2,2	20%	4,1	-46,8%	+13,8%
Revenus locatifs bruts	11,2	100%	13,0	-13,8%	+3,2%
Charges immobilières non récupérées	(3,4)		(3,5)	-3,5%	
Revenus locatifs nets	7,8		9,5	-17,7%	

Les revenus locatifs bruts s'établissent à 11,2 millions d'euros en 2017, en baisse de 13,8% par rapport à l'année 2016. Ce recul s'explique par les trois cessions d'immeubles de bureaux réalisées en 2016 et, dans une moindre mesure, par la vente d'une jardinerie au premier semestre 2017. A périmètre comparable, soit après retraitement de l'impact de ces cessions et de l'acquisition d'un lot occupé par Basic-Fit à Aria Parc, les revenus locatifs bruts annuels progressent de 3,2%.

Les revenus locatifs bruts des commerces progressent de 1,4% à périmètre comparable. L'arrivée de nouveaux locataires au sein de surfaces restructurées depuis mi-2016 a plus que compensé les allègements de loyers consentis et le maintien de locaux en état de vacance stratégique dans le cadre des programmes de valorisation ainsi que la libération de surfaces de bureaux au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy⁷.

Concernant les immeubles de bureaux, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 13,8% à périmètre comparable, reflétant l'amélioration du taux d'occupation de Nova.

Au total, après prise en compte des charges immobilières non récupérées de 3,4 millions d'euros, les revenus locatifs nets s'élèvent à 7,8 millions d'euros contre 9,5 millions d'euros en 2016.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 2,8 millions d'euros, en recul de 14,1% sur un an. Compte tenu d'une reprise nette de provisions de 0,3 million d'euros (contre une dotation nette de 0,8 million un an plus tôt) et d'autres charges opérationnelles nettes à caractère non récurrent⁸ pour 1,4 million d'euros (contre des autres produits opérationnels nets pour 0,6 million d'euros un an plus tôt), le résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur s'établit à 4,0 millions d'euros en 2017 contre 6,1 millions d'euros en 2016.

Après prise en compte des investissements de la période, MRM enregistre une variation négative de 6,4 millions d'euros de la juste valeur du patrimoine en 2017, comparée à une variation positive de 4,3 millions d'euros en 2016.

En conséquence, malgré l'amélioration du résultat financier (qui représente une charge de 2,1 millions d'euros en 2017 contre 2,4 millions d'euros en 2016), le résultat net consolidé ressort en perte de 4,6 millions d'euros sur l'année 2017, contre un bénéfice de 5,1 millions d'euros en 2016.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

⁷ Carré Vélizy est un actif mixte à usage de commerces et de bureaux comptabilisé dans le portefeuille de commerces.

⁸ Incluant le versement de droits d'enregistrements différés concernant l'acquisition d'Urban en 2007 et d'indemnités d'éviction à des locataires.

Cash-flow opérationnel net

Cash-flow opérationnel net ⁹ M€	2017	2016
Revenus locatifs nets	7,8	9,5
Charges d'exploitation	(2,8)	(3,2)
Autres produits et charges opérationnels	(1,4)	0,6
Excédent brut d'exploitation	3,6	6,9
Coût de l'endettement net	(1,9)	(1,9)
Cash-flow opérationnel net	1,7	4,9

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 3,6 millions d'euros en 2017. Son recul s'explique à la fois par la baisse des revenus locatifs nets et par les autres charges opérationnelles nettes à caractère non récurrent (voir explication supra). Compte tenu d'un coût de l'endettement en léger retrait par rapport à 2016, MRM a généré en 2017 un cash-flow opérationnel net positif de 1,7 million d'euros.

Retraité des éléments non récurrents, le cash-flow opérationnel net s'établit à 3,1 millions d'euros en 2017, comparé à 4,3 millions d'euros en 2016.

Situation financière solide

L'endettement financier brut est en léger recul, passant de 96,0 millions d'euros à fin 2016 à 95,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Compte tenu notamment des investissements pour 8,0 millions d'euros et du dividende¹⁰ 2016 de 4,8 millions d'euros décaissés en 2017, MRM dispose à fin décembre 2017 d'une trésorerie et équivalents de 13,3 millions d'euros, contre 25,0 millions d'euros au 31 décembre 2016.

L'endettement net s'établit ainsi à 81,9 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 71,0 millions d'euros à fin décembre 2016. Le ratio de LTV net ressort à 41,0% contre 35,9% un an plus tôt.

En octobre 2017, MRM a contracté un nouvel emprunt bancaire d'un montant de 15,2 millions d'euros à échéance fin octobre 2022. Cet emprunt a permis de refinancer une ligne de crédit de 14,8 millions d'euros, adossée à un immeuble de commerce, qui arrivait à échéance en décembre 2017. La dette bancaire de MRM a ainsi été significativement rééchelonnée, plus de 90% étant désormais dotés d'une maturité de 4 ans ou plus. Par ailleurs, le prêt de 22,0 millions d'euros, contracté auprès de SCOR et adossé à l'immeuble Nova, qui venait à échéance en janvier 2018 a été prorogé d'un an.

Compte tenu notamment du dividende versé au titre de 2016 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (1,7 million d'euros) et de la variation négative de juste valeur des immeubles (6,4 millions d'euros), l'ANR EPRA Triple Net s'établit à 118,0 millions d'euros, en recul par rapport au 31 décembre 2016 (127,3 millions d'euros). Retraité du dividende¹⁰ versé au titre de l'exercice 2016, l'ANR EPRA Triple Net est en recul de 3,7%.

⁹ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

¹⁰ Distribution de dividendes et de primes

Actif Net Réévalué	31.12.2017		31.12.2016	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR EPRA Triple Net	118,0	2,70	127,3	2,92
ANR de reconstitution	133,2	3,05	139,1	3,19

Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)

43 632 801

43 623 633

Distribution proposée

Le Conseil d'administration de MRM a décidé de proposer une distribution de primes d'un montant de 0,11 euro par action au titre de l'exercice 2017, identique au montant distribué au titre de l'exercice précédent. Cette distribution sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 31 mai 2018. La date prévue pour le détachement du coupon est le 6 juin 2018, pour une mise en paiement le 8 juin 2018.

Perspectives

Depuis juin 2013, MRM a engagé une stratégie de recentrage progressif de ses activités sur l'immobilier de commerce. Sur les neuf immeubles de bureaux que MRM détenait à cette date, sept ont déjà été cédés pour un montant total de 88 millions d'euros hors droits. MRM entend finaliser en 2018 sa sortie du segment des bureaux avec la vente des deux derniers immeubles encore en portefeuille.

MRM poursuit le déploiement de son plan d'investissement consacré à son portefeuille de commerces. Ce plan porte sur sept actifs et intègre la création de 6 900 m² de surfaces nouvelles. Trois chantiers sont déjà achevés : il s'agit des opérations de rénovation et modernisation des Halles du Beffroi à Amiens, de restructuration partielle et rénovation du centre commercial Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines et, enfin, d'augmentation des surfaces de commerces de l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay.

Sur un montant total prévisionnel estimé fin décembre 2017 à 35,0 millions d'euros, les investissements engagés en 2016 et 2017 représentent un montant total de 13,6 millions. MRM se prépare à engager, sauf imprévus, les 21,4 millions restant en 2018. Ceux-ci concernent notamment le programme d'extension/restructuration de la galerie du centre commercial Valentin à Besançon. Ce chantier, le plus significatif du plan, va débiter au deuxième trimestre 2018 pour une livraison prévue au second semestre 2019. Par ailleurs, le programme de valorisation d'Aria Parc à Allonnes va se poursuivre. Il vise plus particulièrement à créer une moyenne surface destinée à accueillir l'enseigne Maison Dépôt, une nouvelle locomotive pour le site. Deux autres programmes de moindre ampleur restent également à achever : la rénovation de la Galerie du Palais à Tours et la restructuration du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse.

En tenant compte des nouvelles surfaces restant à créer¹¹ et avec une hypothèse de taux d'occupation du portefeuille de commerce de 95%, MRM se fixe pour objectif un montant total de loyers annualisés nets⁶ pour ces actifs supérieur à 10 millions d'euros à l'issue du plan de valorisation prévue pour fin 2019 (hors acquisition ou cession), contre 7,4 millions au 1^{er} janvier 2018.

¹¹ 4 900 m² à créer au sein du centre commercial Valentin et d'Aria Parc.

Agenda

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2018 sera publié le 4 mai 2018 avant ouverture de bourse. L'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017 se réunira le 31 mai 2018.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère en France un patrimoine composé majoritairement 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.

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, **DDB Financial**

T +33 (0)1 53 32 61 51

M +33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com



Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS M€	2017	2016
Revenus locatifs nets	7,8	9,5
Charges d'exploitation	(2,8)	(3,2)
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,3	(0,8)
Autres produits et charges opérationnels	(1,4)	0,6
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	4,0	6,1
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,0)	(2,8)
Variation de la juste valeur des immeubles	(6,4)	4,3
Résultat opérationnel	(2,5)	7,5
Coût de l'endettement net	(1,9)	(1,9)
Autres produits et charges financières	(0,2)	(0,5)
Résultat net avant impôt	(4,6)	5,1
Impôt	0,0	0,0
Résultat net consolidé	(4,6)	5,1

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés M€	T4 2017	T4 2016	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable¹</i>
Commerces	2,22	2,31	-3,6%	-4,6%
Bureaux	0,53	0,74	-29,0%	+26,7%
Total revenus locatifs bruts	2,75	3,05	-9,8%	+0,2%

Annexe 3 : Bilan

Bilan simplifié IFRS M€	31.12.2017	31.12.2016
Immeubles de placement	158,5	152,8
Actifs disponibles à la vente	41,1	45,0
Créances / Actifs courants	7,0	8,9
Trésorerie et équivalents	13,3	25,0
Total Actif	219,9	231,8
Capitaux propres	118,0	127,4
Endettement financier	95,3	96,0
Autres dettes et passifs	6,6	8,3
Total Passif	219,9	231,8