



Communiqué de presse

Résultats annuels 2018

- **Recentrage sur le segment des commerces achevé**
- **Valeur du patrimoine : 164,7 M€, en hausse de 1,5% à périmètre comparable**
- **Cash-flow opérationnel net en forte progression à 2,4 M€**
- **Loyers annualisés nets des commerces en hausse de 11% à 8,2 M€**
- **Bonne avancée du plan d'investissement**
- **Situation financière solide**
- **Distribution¹ proposée de 0,11 € par action**

Paris, le 22 février 2019 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes² par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 21 février 2019.

Gestion des actifs et activité locative au cours de l'exercice

Cession de l'immeuble de bureaux Nova

Le 15 mai 2018, MRM a procédé à la vente de Nova, dernier immeuble de bureaux en exploitation. Situé à La Garenne-Colombes en péri-Défense (92), cet immeuble multi-locataires de 10 600 m² a été cédé pour un montant de 38 millions d'euros (hors droits) avec un taux d'occupation de 81%. Suite à cette cession, au 31 décembre 2018, la catégorie Bureaux du portefeuille d'actifs de MRM ne comprenait plus qu'Urban, un immeuble vacant sous promesse de vente (cédé depuis, voir paragraphe Evénement post clôture).

¹ Proposition d'une distribution de primes soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à se tenir le 29 mai 2019.

² 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.

Gestion dynamique des actifs de commerce

L'exercice 2018 a été marqué par une activité locative très soutenue : 26 contrats (nouveaux baux ou renouvellements) ont été signés, représentant un montant annuel de loyer de 1,7 million d'euros. Parmi ces baux, 10 concernent le centre commercial Valentin dont le chantier de restructuration / extension est en cours.

Au cours de la période, plusieurs nouvelles enseignes attractives ont ouvert leurs portes au public dans des centres commerciaux de MRM. Il s'agit notamment de *Basic-Fit*, *LDLC.com*, *Le Grand Bazar*, *Maxizoo*, *Optical Center* et *V&B*. Au total, 22 baux représentant un total de 1,5 million d'euros de loyer annuel ont pris effet de façon échelonnée au cours de l'année. Ceux-ci incluent notamment la recommercialisation de 3 moyennes surfaces et l'entrée en vigueur du bail de la nouvelle surface créée au sein d'Aria Parc à Allonnes.

Le dynamisme des opérations locatives au cours de l'année s'est traduit par une forte hausse du taux d'occupation des surfaces à 84% au 1^{er} janvier 2019, contre 76% au 1^{er} janvier 2018. En conséquence, les loyers annualisés nets progressent de 11% pour s'établir à 8,2 millions d'euros au 1^{er} janvier 2019 contre 7,4 millions au 1^{er} janvier 2018.

Patrimoine de 165 millions d'euros à fin décembre 2018

La valeur de l'**ensemble du patrimoine de MRM** est de 164,7 millions d'euros au 31 décembre 2018, en baisse par rapport au 31 décembre 2017 (199,6 millions d'euros). Ce recul s'explique par la cession de l'immeuble Nova en mai 2018. A périmètre comparable³, la valeur du patrimoine progresse de 1,5%.

La valeur des **actifs de commerce** s'établit à 159,3 millions d'euros au 31 décembre 2018, en hausse de 0,2% par rapport à fin décembre 2017 (159,0 millions d'euros). À périmètre comparable, soit après retraitement de la cession des murs d'une jardinerie réalisée au cours de la période, la progression est de 0,4%.

Les investissements réalisés en 2018 se sont élevés à 14,5 millions d'euros correspondant aux deux plus importants projets du plan de valorisation des actifs de commerce de MRM qui restaient à engager. Il s'agit :

- Du programme de restructuration partielle / extension de 2 600 m² du centre commercial Valentin à proximité de Besançon dont l'ouverture au public est prévue début 2020 ;
- Du programme d'extension de 2 300 m² d'Aria Parc à Allonnes pour la création d'une moyenne surface de 3 300 m² qui a été livrée au preneur, *Maison Dépôt*, en octobre 2018.

... / ...

³ Évolution du patrimoine retraité des cessions réalisées en 2018.

Revenus locatifs

M€	2018	2017	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ⁴
Commerces	8,7	9,0	-3,0%	-3,5%
Bureaux	0,8	2,2	-64,0%	+2,5%
Revenus locatifs bruts	9,5	11,2	-14,9%	-3,0%
Charges immobilières non récupérées	(2,9)	(3,4)	-15,1%	
Revenus locatifs nets	6,7	7,8	-14,8%	

Les **revenus locatifs bruts** 2018 s'établissent à 9,5 millions d'euros, en recul de 14,9% par rapport à 2017 du fait notamment de la cession de l'immeuble Nova intervenue au cours de la période (15 mai 2018) et de la baisse temporaire du taux d'occupation des commerces. À périmètre comparable, les revenus locatifs bruts baissent de 3,0%.

Les revenus locatifs bruts du portefeuille d'**actifs de commerce** s'élèvent à 8,7 millions d'euros en 2018. Le recul de 3,0% par rapport à l'année précédente est principalement lié à la libération de trois moyennes surfaces représentant un total de 6 000 m² (congrés reçus en 2017 sur l'actif de Reims, Aria Parc à Allonnes et Les Halles du Beffroi à Amiens) qui n'a été que partiellement compensée par les nouveaux baux dont les prises d'effet se sont échelonnées sur l'année 2018.

Les revenus locatifs des **bureaux** reflètent les loyers perçus des locataires de l'immeuble Nova jusqu'au 15 mai 2018, date à laquelle l'actif a été cédé.

Les charges immobilières non récupérées ont poursuivi leur baisse en 2018, bénéficiant de la diminution de la vacance des actifs de commerce, du travail entrepris sur la réduction des charges et de la hausse du taux d'occupation de Nova.

Les **revenus locatifs nets**, qui s'élèvent en 2018 à 6,7 millions d'euros contre 7,8 millions d'euros un an plus tôt, sont intégralement générés par les actifs de commerce. En effet, compte tenu de la cession de Nova en mai 2018 et du poids des charges non récupérées liées à la vacance d'Urban, les revenus locatifs nets générés par les bureaux sont nuls en 2018.

... / ...

⁴ 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.

Forte hausse du cash-flow opérationnel net⁵

M€	2018	2017	Évolution à périmètre courant
Revenus locatifs nets	6,7	7,8	-14,8%
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,8)	-11,0%
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(1,4)	
Excédent brut d'exploitation	3,9	3,6	+7,2%
Coût de l'endettement financier net	(1,5)	(1,9)	-21,4%
Cash-flow opérationnel net	2,4	1,7	+38,5%

L'excédent brut d'exploitation progresse pour atteindre 3,9 millions d'euros, contre 3,6 millions d'euros un an plus tôt, malgré le recul des revenus locatifs nets. Cette progression s'explique par la baisse des charges d'exploitation et par un niveau moindre de charges non récurrentes en 2018 par rapport à 2017.

Le coût de l'endettement net recule à 1,5 million d'euros contre 1,9 million en 2017, conséquence de la réduction de l'endettement suite à la cession de Nova (voir paragraphe Situation financière solide ci-dessous).

En conséquence, le cash-flow opérationnel net progresse fortement à 2,4 millions d'euros contre 1,7 million en 2017.

Impact de la variation de la juste valeur sur le résultat net

Alors que MRM avait bénéficié de reprises nettes de dotations aux provisions de 0,3 million d'euros en 2017, les dotations nettes de reprises s'élèvent à 0,2 million d'euros en 2018 ce qui se traduit par un résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur de 3,7 millions en 2018 contre 4,0 millions d'euros un an plus tôt.

Compte tenu des investissements de la période compensés par une hausse des taux de capitalisation et des hypothèses de loyers de marché en baisse retenus par les experts en fin d'année, MRM enregistre une variation négative de la juste valeur de son patrimoine de 12,1 millions d'euros.

En conséquence, bien que bénéficiant d'un fort recul du coût de l'endettement net, le résultat net consolidé ressort en perte de 10,4 millions d'euros en 2018, contre une perte de 4,6 millions d'euros en 2017.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Situation financière solide

L'endettement financier brut passe de 95,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ce fort recul s'explique par le remboursement, consécutif à la vente de l'immeuble Nova, du prêt de 22,0 millions d'euros qui avait été accordé par SCOR.

⁵ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

En conséquence, et après prise en compte de tirages pour 3,4 millions d'euros sur une ligne de crédit dédiée au financement du plan de valorisation des commerces, aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021. Par ailleurs, au 31 décembre 2018, 85% de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen de la dette en baisse à 168 bps en 2018.

A fin décembre 2018, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 13,5 millions d'euros, contre 13,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

L'endettement net s'établit ainsi à 60,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 81,9 millions d'euros à fin décembre 2017. Le ratio de LTV net ressort à 36,8% contre 41,0% un an plus tôt.

Compte tenu notamment du dividende⁶ versé en 2018 au titre de 2017 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (2,4 millions d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (-12,1 millions d'euros), l'ANR EPRA Triple Net s'établit à 102,7 millions d'euros contre 118,0 millions d'euros à fin décembre 2017.

Actif Net Réévalué	31.12.2018		31.12.2017	
	Total M€	Par action €	Total M€	Par action €
ANR EPRA Triple Net	102,7	2,35	118,0	2,70
ANR de reconstitution	113,4	2,60	133,2	3,05

Nombre d'actions

(retraité des auto-détenues)

43 597 305

43 632 801

Événement post clôture

Le 30 janvier 2019, MRM a annoncé la cession d'Urban, immeuble de bureaux inoccupé de 8 000 m² situé à Montreuil pour un prix de 6,35 millions d'euros. Cette cession est venue marquer l'aboutissement du processus initié en juin 2013 de recentrage du portefeuille de MRM sur l'immobilier de commerce.

Cette transaction a porté le total cumulé des ventes d'actifs de bureaux réalisées par MRM depuis mi-juin 2013 à 132 millions d'euros, soit un montant supérieur de 9,8% aux valeurs d'expertise du 30 juin 2013 après prise en compte des CAPEX.

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 2018, 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 29 mai 2019. La date prévue pour le détachement du coupon est le 5 juin 2019, pour une mise en paiement le 7 juin 2019.

⁶ Distribution de primes.

Perspectives

En 2019, MRM achèvera le déploiement du plan d'investissement consacré à son patrimoine de commerces et qui concerne 7 des 9 actifs en portefeuille.

Au cours de l'année 2018, MRM a engagé un total de 21,0 millions d'euros d'investissements correspondant principalement au lancement de son programme le plus important, la restructuration / extension du centre commercial Valentin ainsi qu'à la réalisation de l'extension d'un lot vacant en vue de l'implantation d'une moyenne surface au sein d'Aria Parc à Allonnes. Cette dernière a été livrée en octobre 2018 à l enseigne *Maison Dépôt* qui, à ce jour, n'a pas encore ouvert ses portes au public.

À fin décembre 2018, un montant cumulé de 34 millions d'euros d'investissement a été engagé au titre du plan de valorisation des actifs de commerce dont l'enveloppe totale est estimée à 35,5 millions d'euros sur la période 2016-2019. Quatre programmes sont déjà achevés (Les Halles du Beffroi à Amiens, Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay et Aria Parc à Allonnes). Au total, sur les 6 900 m² de surfaces additionnelles prévus dans le plan, 4 300 m² ont déjà été créés, portant à 86 400 m² la surface totale du patrimoine de commerces de MRM à fin décembre 2018.

L'année 2019 va être consacrée à la poursuite du chantier du centre commercial de Valentin en vue de l'ouverture de l'extension au public début 2020 ainsi qu'à la réalisation de deux programmes plus modestes concernant 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 surfaces en cours de création et avec une hypothèse de taux d'occupation du portefeuille de commerce de 95%, MRM confirme son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros à l'issue du plan de valorisation prévue pour début 2020 (hors acquisition ou cession).

Composition du Conseil d'administration

Au cours de sa réunion du 21 février 2019, le Conseil d'administration de MRM a coopté Madame Valérie Ohannessian en remplacement de Monsieur Gérard Aubert décédé le 30 décembre 2018. Cette cooptation fait suite à celle de Monsieur Gilles Castiel, décidée par le Conseil d'administration au cours de sa réunion du 6 décembre 2018, en remplacement de Monsieur Jean Guitton qui a démissionné de ses fonctions d'administrateur suite à son départ à la retraite. Madame Valérie Ohannessian et Monsieur Gilles Castiel ont tous deux intégré le Comité d'audit.

Au 21 février 2019, 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, Directeur Général et administrateur
- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur indépendant
- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant
- Monsieur Gilles Castiel, administrateur
- SCOR SE, administrateur représenté par madame Karina Lelièvre

La cooptation de Madame Valérie Ohannessian et celle de Monsieur Gilles Castiel seront toutes deux proposées à la ratification de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires qui se tiendra le 29 mai 2019.

Agenda

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2019 sera publié le 10 mai 2019 avant ouverture de bourse. L'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 se réunira le 29 mai 2019.

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 : 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@dadbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com



Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS M€	2018	2017
Revenus locatifs nets	6,7	7,8
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,8)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,2)	0,3
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(1,4)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	3,7	4,0
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,1)	(0,0)
Variation de la juste valeur des immeubles	(12,1)	(6,4)
Résultat opérationnel	(8,5)	(2,5)
Coût de l'endettement net	(1,5)	(1,9)
Autres produits et charges financières	(0,4)	(0,2)
Résultat net avant impôt	(10,4)	(4,6)
Impôt	0,0	0,0
Résultat net consolidé	(10,4)	(4,6)

Annexe 2 : Revenus trimestriels

M€	T4 2018	T4 2017	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable⁴</i>
Commerces	2,29	2,22	+4,9%	+2,9%
Bureaux	-	0,53	-	-
Total revenus locatifs bruts	2,29	2,75	+4,9%	+2,9%

Annexe 3 : Bilan

Bilan simplifié IFRS M€	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement	159,1	158,5
Actifs disponibles à la vente	5,7	41,1
Créances / Actifs courants	6,3	7,0
Trésorerie et équivalents	13,5	13,3
Total Actif	184,6	219,9
Capitaux propres	102,7	118,0
Endettement financier	74,1	95,3
Autres dettes et passifs	7,8	6,6
Total Passif	184,6	219,9