



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2019

- **Recentrage sur les actifs de commerce finalisé**
- **Valeur du patrimoine : 163,5 M€, en hausse de 2,6% à périmètre comparable**
- **Revenus locatifs nets en hausse de 5,5%**
- **Cash-flow opérationnel net en forte progression à 1,7 M€**
- **Situation financière solide**

Paris, le 26 juillet 2019 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2019. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 25 juillet 2019.

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

Cession de l'immeuble Urban

Le 30 janvier 2019, MRM a annoncé la cession d'Urban, un immeuble de bureaux de 8 000 m², inoccupé, faisant partie de l'ensemble immobilier de La Croix de Chavaux situé à Montreuil. Cette cession, réalisée pour un montant de 6,3 millions d'euros (HD), marque l'aboutissement du processus de recentrage du portefeuille de MRM sur l'immobilier de commerce initié en juin 2013.

MRM rappelle que le dernier immeuble de bureaux qui était en exploitation, Nova, a quant à lui été cédé en mai 2018.

Gestion dynamique des actifs de commerce

Le 1^{er} semestre 2019 a été marqué par une activité locative soutenue : 17 contrats (nouveaux baux ou renouvellements) ont été signés, représentant un montant de loyers annuels de 0,9 million d'euros. Parmi ces baux :

- 1 bail a été signé pour une surface de 1 200 m² au sein d'Aria Parc à Allonnes ;
- 6 baux concernent le centre commercial Valentin dont le chantier de restructuration / extension est en cours ;

- 7 baux ont été signés pour un total de 1 700 m² de surfaces de bureaux au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy. Les surfaces de bureaux (6 100 m²) sont maintenant louées à hauteur de 68% contre 51% six mois plus tôt, tandis que les 5 500 m² de surfaces de commerce sont toujours intégralement occupées.

Au total, le **taux d'occupation**¹ des surfaces du portefeuille s'établit à 84% au 1^{er} juillet 2019, soit un niveau identique à celui du 1^{er} janvier 2019. Le taux d'occupation financier passe de 83% au 1^{er} janvier 2019 à 84% au 1^{er} juillet 2019. L'impact favorable de l'arrivée de nouveaux locataires est compensé par le départ de deux locataires intervenu pendant le semestre. Les baux signés n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2019 représentent une hausse de 3 points du taux d'occupation des surfaces et une hausse de 2,2 points du taux d'occupation financier.

Les **loyers annualisés nets** sont quasi-stables et s'établissent à 8,1 millions au 1^{er} juillet 2019 (-0,6% par rapport au 1^{er} janvier 2019). Cette évolution reflète principalement la fermeture temporaire de la Cafétéria du centre commercial Valentin (1 000 m²), en attente de sa nouvelle implantation dans l'extension actuellement en cours de chantier. Les baux signés n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2019 représentent un montant de 0,7 million d'euros de loyers annualisés nets additionnels.

Hausse de la valeur du patrimoine à périmètre comparable

MC	30.06.2019	31.12.2018	Évolution à périmètre courant	Évolution à périmètre comparable ²
Commerces	163,5	159,3	+2,6%	+2,6%
Bureaux	-	5,4	-100,0%	-
Valeur du patrimoine HD	163,5	164,7	-0,6%	+2,6%

Au 30 juin 2019, le patrimoine est exclusivement composé d'**actifs de commerce**, étant précisé que le périmètre de ce portefeuille de commerces n'a pas connu d'évolution au cours du semestre. Sa valeur s'établit à 163,5 millions d'euros au 30 juin 2019, en hausse de 2,6% par rapport au 31 décembre 2018. Cette progression résulte à la fois des investissements réalisés au cours du semestre et d'un effet taux légèrement favorable sur certains actifs, lié à une amélioration de leur situation locative ou à l'avancée des investissements au cours de la période.

À périmètre courant, soit en tenant compte d'Urban, dernier immeuble du portefeuille de bureaux de MRM cédé en janvier 2019, la valeur du patrimoine est en léger recul de 0,6% par rapport au 31 décembre 2018 (164,7 millions d'euros).

Les **investissements** réalisés au cours du semestre se sont élevés à 3,0 millions d'euros. Ils ont été consacrés :

- À la poursuite des travaux de restructuration / extension du centre commercial Valentin, dont l'achèvement est prévu au 2^{ème} trimestre 2020 ;
- A la rénovation et au repositionnement au cours du semestre de la Galerie du Palais à Tours, rebaptisée Passage du Palais à cette occasion. Le parcours client a été revisité et les services ont été renforcés en vue de créer un lieu de vie en centre-ville, tourné vers les citoyens et leurs besoins.

¹ Calculé sur la base du total des lots y compris ceux tenus en état de vacance stratégique

² Retraité de la cession réalisée au 1^{er} semestre 2019

Revenus locatifs nets en progression de 5,5%

M€	S1 2019	S1 2018	Évolution à périmètre courant	Évolution à périmètre comparable ³
Commerces	4,6	4,3	+7,0%	+7,0%
Bureaux	0,0	0,8	-100,0%	-
Revenus locatifs bruts	4,6	5,1	-9,6%	+7,0%
Charges immobilières non récupérées dont :	(1,2)	(1,8)	-36,3%	
• Commerces	(1,1)	(1,3)	-19,4%	
• Bureaux	(0,1)	(0,5)	-82,0%	
Revenus locatifs nets	3,4	3,2	+5,5%	

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2019 correspond intégralement aux **revenus locatifs bruts** générés par les actifs de commerce. Ceux-ci progressent de 7,0% pour s'établir à 4,6 millions d'euros. Cette hausse reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux dont celui concernant le grand magasin situé dans le quartier commerçant de Reims. L'indexation a également un impact positif, bien que modéré.

À périmètre courant, les revenus locatifs bruts sont en recul de 9,6% par rapport au 1^{er} semestre 2018 qui intégrait 0,8 million d'euros de loyers générés par l'immeuble de bureaux Nova jusqu'au 15 mai 2018, date à laquelle il a été cédé.

Le recul significatif des charges immobilières non récupérées (-36,3%) au 1^{er} semestre 2019 par rapport à la même période de l'an dernier provient de :

- L'impact favorable des cessions d'Urban, qui était vacant, et de Nova, qui était occupé à 80% ;
- La prise à bail de surfaces et le travail de réduction des charges sur certains actifs de commerce.

Au total, la baisse des charges non récupérées fait plus que compenser le recul des revenus locatifs bruts à périmètre courant. En conséquence, les **revenus locatifs nets** progressent de 5,5% pour s'établir à 3,4 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros un an plus tôt.

Cash-flow opérationnel net⁴ en hausse de 49%

M€	S1 2019	S1 2018	Évolution
Revenus locatifs nets	3,4	3,2	+5,5%
Charges d'exploitation	(1,3)	(1,4)	-9,7%
Autres produits et charges opérationnels	0,2	0,2	-2,9%
Excédent brut d'exploitation	2,3	2,0	+16,0%
Coût de l'endettement financier net	(0,6)	(0,8)	-27,7%
Cash-flow opérationnel net	1,7	1,1	+49,0%

³ 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.

⁴ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

L'**excédent brut d'exploitation** progresse au 1^{er} semestre 2019 pour atteindre 2,3 millions d'euros contre 2,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018, soit une augmentation de 16,0% liée, d'une part, à la hausse des revenus locatifs nets et, d'autre part, à la réduction des charges d'exploitation.

Le coût de l'endettement net recule à 0,6 million d'euros contre 0,8 million au 1^{er} semestre 2018, reflétant la réduction de l'endettement notamment liée à la cession de Nova.

En conséquence, le **cash-flow opérationnel net** progresse fortement (+49,0%) à 1,7 million d'euros contre 1,1 million au 1^{er} semestre 2018.

Résultat opérationnel et résultat net positifs

Les charges d'exploitation diminuent de 9,7% au 1^{er} semestre 2019. La comptabilisation de pénalités contractuelles non-récurrentes, qui constituent la composante essentielle du solde positif de 1,6 million d'euros des autres produits et charges opérationnels, est compensée par la dépréciation de la créance correspondante.

Au total, la baisse des charges opérationnelles, conjuguée à la hausse des revenus locatifs nets, permet d'enregistrer un **résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur** en forte hausse de 29,9%.

Après déduction des investissements de la période, l'appréciation des valeurs d'expertise se traduit par une variation positive de la juste valeur du patrimoine de 1,2 million d'euros contre une variation négative au 1^{er} semestre 2018.

Le résultat financier s'établit à -0,7 million d'euros contre -1,1 million d'euros au 1^{er} semestre 2018.

En conséquence, le **résultat net consolidé** du 1^{er} semestre 2019 ressort bénéficiaire de 2,4 millions d'euros contre une perte de 4,9 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Situation financière solide

L'**endettement financier brut** s'établit à 73,2 millions d'euros au 30 juin 2019 contre 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. Aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021. Au 30 juin 2019, 85% de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen de la dette en baisse de 19 bps (156 bps au 1^{er} semestre 2019 contre 175 bps au 1^{er} semestre 2018).

À fin juin 2019, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 11,9 millions d'euros contre 13,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le ratio de LTV net ressort à 37,5% contre 36,8% six mois plus tôt.

MRM bénéficie d'une ligne de crédit disponible d'un montant de 6,3 millions d'euros destinés au financement partiel des CAPEX.

Compte tenu notamment du versement du dividende⁵ intervenu au cours du 1^{er} semestre 2019 au titre de l'exercice 2018 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours du semestre (1,4 million d'euros) et de la variation positive de juste valeur des immeubles (1,2 million d'euros), l'**ANR EPRA Triple Net** s'établit à 100,2 millions d'euros contre 102,7 millions d'euros à fin décembre 2018 (voir tableau en annexe).

⁵ Distribution de primes

Perspectives

MRM exécute la dernière phase de son plan d'investissement de 35,5 millions d'euros initié en 2016 et consacré à sept de ses neuf lignes de commerce. Tous les programmes de rénovation ou d'extension ont été engagés et, ce, de façon échelonnée. Cinq d'entre eux ont été achevés (Halles du Beffroi à Amiens, Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay, Aria Parc à Allonnes et Passage du Palais à Tours). Au 30 juin 2019, les investissements restant à décaisser s'élevaient à 12,4 millions d'euros.

Au total, sur les 6 900 m² de surfaces additionnelles prévus dans le plan, 4 300 m² ont déjà été créés ou acquis, portant à 85 000 m² la surface totale⁶ du patrimoine de commerces de MRM à fin juin 2019.

Au 30 juin 2019, les travaux restant à réaliser correspondent :

- À l'achèvement du chantier de restructuration (1 000 m²) / extension (+2 600 m²) de Valentin, le plus important programme du plan d'investissement de MRM ; la livraison des coques aux preneurs est prévue au 2^{ème} trimestre 2020 pour une ouverture au public au 3^{ème} trimestre 2020 ;
- Au programme plus modeste de restructuration du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse.

L'achèvement du programme d'investissement est prévu à la fin du 1^{er} semestre 2020. Au-delà de cet horizon, MRM entend poursuivre ses actions de commercialisation, recommercialisation et rotation d'enseignes, confirmant son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation des surfaces de 95%. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Agenda

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019 sera publié le 8 novembre 2019 avant ouverture de bourse.

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, **OPRG Financial**

T +33 (0)1 53 32 61 51

M +33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@oprghfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

⁶ Auxquels viendront également s'ajouter 1 000 m² temporairement supprimés au sein du centre commercial Valentin le temps de l'achèvement du volet Restructuration du chantier.

Annexe 1 : Revenus du 2^{ème} trimestre 2019

M€	T2 2019	T2 2018	Evolution	Evolution à périmètre comparable ³
Commerces	2,30	2,14	+7,4%	+7,4%
Bureaux	-	0,26	-100,0%	-
Total revenus locatifs bruts	2,30	2,40	-4,2%	+7,4%

Annexe 2 : Compte de résultat simplifié IFRS

M€	S1 2019	S1 2018	Évolution
Revenus locatifs nets	3,4	3,2	+5,5%
Charges d'exploitation	(1,3)	(1,4)	-9,7%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(1,7)	(0,4)	
Autres produits et charges opérationnels	1,6	0,2	
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	2,0	1,6	+29,9%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,0)	(0,1)	
Variation de la juste valeur des immeubles	1,2	(5,2)	
Résultat opérationnel	3,1	(3,8)	
Coût de l'endettement net	(0,6)	(0,8)	-27,7%
Autres produits et charges financières	(0,1)	(0,3)	
Résultat net avant impôt	2,4	(4,9)	
Impôt	-	-	
Résultat net consolidé	2,4	(4,9)	

Annexe 3 : Bilan simplifié IFRS

M€	30.06.2019	31.12.2018
Immeubles de placement	163,3	159,1
Actifs disponibles à la vente	0,2	5,7
Créances et autres actifs	8,7	6,3
Trésorerie et équivalents	11,9	13,5
Total Actif	184,1	184,6
Capitaux propres	100,2	102,7
Dette bancaire	73,2	74,1
Autres dettes et passifs	10,7	7,8
Total Passif	184,1	184,6

Annexe 4 : Actif Net Réévalué

	30.06.2019		31.12.2018	
	Total M€	Par action €	Total M€	Par action €
ANR EPRA Triple Net	100,2	2,30	102,7	2,35
ANR de reconstitution	111,1	2,55	113,4	2,60

Nombre d'actions
(retraité des auto-détenues)

43 604 110

43 597 305

