



## Communiqué de presse

### Informations financières du 1<sup>er</sup> semestre 2020

- **Chiffre d'affaires consolidé en hausse de 2,8% à 4,7 M€**
- **Impact de la crise sanitaire sur la performance financière**
  - **Cash-flow opérationnel net en recul de 21,2% à 1,3 M€**
  - **Valeur du patrimoine en baisse de 2,9% à 163,3 M€**
- **Situation financière saine et position de liquidité confortée**
- **Loyers annualisés nets au 1<sup>er</sup> juillet 2020 en hausse de 1,2% à 8,6 M€**

**Paris, le 29 juillet 2020** : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2020. 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 28 juillet 2020.

#### **Impact de la crise sanitaire survenue au cours du semestre et mesures mises en place**

##### **Restriction de l'activité commerciale**

Les mesures de restriction prises en France pour lutter contre la propagation du virus Covid-19 ont entraîné une forte restriction de l'activité commerciale pendant la période de confinement entre le 17 mars 2020 et le 11 mai 2020.

Durant cette période, seuls les commerces assurant les besoins essentiels de leurs clients ont pu rester ouverts au sein des surfaces commerciales de MRM. Compte tenu de leur mix enseignes, cinq centres commerciaux de MRM ont ainsi été maintenus en exploitation afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité. Les jardineries sont restées ouvertes. En revanche, la moyenne surface de centre-ville à Reims ainsi que les surfaces de commerce de Carré Vélizy et du Passage de la Réunion (Mulhouse) sont restées fermées. Les commerces ayant suspendu leur activité représentent près de 75% des loyers annualisés bruts au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'ensemble des commerces a pu rouvrir à partir du 11 mai 2020 à l'exception des restaurants et des salles de fitness dont la réouverture n'a été autorisée qu'à compter du 2 juin 2020.

### **Mesures opérationnelles**

Tout en maintenant les moyens nécessaires à la sécurité des personnes et des biens, MRM a mis en œuvre des mesures de réduction des charges immobilières de fonctionnement de ses centres commerciaux durant la période de confinement.

En accord avec les recommandations émises notamment par le Conseil National des Centres Commerciaux, le recouvrement des loyers et charges afférents aux mois d'avril et mai 2020 a été suspendu pour tous les locataires contraints d'interrompre leur activité.

MRM a depuis mis en place un comité dédié pour gérer et encadrer les discussions avec les locataires et d'évaluer au cas par cas les conditions et critères selon lesquels seront recouverts ou abandonnés, en tout ou partie, les loyers et charges dont le paiement a été suspendu, ainsi que les contreparties négociées avec les locataires.

Le montant des abandons de créances de loyers que MRM s'apprête à consentir est estimé à 1,2 million d'euros, dont 0,9 million d'euros au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre enregistré dans les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2020 ; le solde sera comptabilisé au 3<sup>ème</sup> trimestre. Par ailleurs, d'éventuelles mesures de soutien supplémentaires pourraient être prises au cas par cas au cours du 2<sup>nd</sup> semestre pour continuer à accompagner les locataires dans la reprise de leur activité.

### **Initiatives visant à conforter la liquidité de MRM**

Compte tenu des incertitudes liées à la durée de la crise sanitaire et à son impact sur l'activité, le Conseil d'administration de MRM a décidé, au cours de sa réunion tenue le 14 mai 2020, de renoncer à la proposition de distribution de 0,11 euro par action au titre de l'exercice 2019 qui avait été annoncée le 28 février dernier. Si MRM dispose d'une situation financière saine, avec un endettement maîtrisé, le Conseil d'administration a pris cette décision par prudence, considérant qu'elle était dans l'intérêt de la Société et de ses parties prenantes.

Par ailleurs, en juin 2020, MRM a conclu un accord avec son principal partenaire bancaire pour prolonger de 6 mois à juin 2022 et juin 2023 la maturité de deux emprunts représentant 80% de l'encours total de la dette bancaire de la Société. Dans le cadre de cet accord, les amortissements contractuels prévus aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2020, et qui représentent un total de 1,2 million d'euros, ont été repoussés aux deux derniers trimestres précédant la nouvelle échéance de chacune des deux lignes.

### **Valeur du patrimoine : 163,3 millions d'euros**

en millions d'euros	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019	<i>Évolution</i>
<b>Valeur du patrimoine HD</b>	<b>163,3</b>	168,1	-2,9%

Le périmètre du portefeuille n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice. La valeur du portefeuille s'établit à 163,3 millions d'euros au 30 juin 2020, en baisse de 2,9% par rapport au 31 décembre 2019 avec une évolution contrastée selon les actifs. En moyenne, les taux de capitalisation sont en hausse et les experts ont retenu dans leurs hypothèses un allongement des délais de commercialisation pour les surfaces vacantes et de la durée des franchises à accorder aux preneurs.

Les investissements réalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 se sont élevés à 1,2 million d'euros. Ils correspondent à l'avancée des travaux de restructuration / extension du centre commercial Valentin, dont le chantier a cependant dû être temporairement arrêté pendant la période de confinement.

## Progression des revenus locatifs bruts et nets

Chiffre d'affaires semestriel consolidé en millions d'euros	S1 2020	S1 2019	Évolution
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>4,7</b>	4,6	<b>+2,8%</b>
Charges immobilières non récupérées	(0,9)	(1,2)	-19,0%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3,8</b>	3,4	<b>+10,2%</b>

Le chiffre d'affaires consolidé du 1<sup>er</sup> semestre 2020 correspond aux loyers bruts quittancés et n'a pas été affecté par les mesures d'accompagnement destinées aux locataires. En effet, les mesures d'accompagnement des locataires ont donné lieu à l'enregistrement d'une provision pour dépréciation de créances clients.

En conséquence, le chiffre d'affaires consolidé du 1<sup>er</sup> semestre 2020 atteint 4,7 millions d'euros, en hausse de 2,8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Cette progression des revenus locatifs bruts reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux, dont plusieurs entrés en vigueur au cours de l'année 2019, qui fait plus que compenser l'impact de la résiliation d'un bail portant sur deux lots d'une surface totale de 1 000 m<sup>2</sup> au sein du centre commercial Valentin (près de Besançon) en raison des travaux de restructuration / extension en cours dans ce centre. L'indexation a également eu un impact positif, bien que modéré.

Le recul des charges immobilières non récupérées au 1<sup>er</sup> semestre 2020 par rapport à la même période de l'an dernier provient essentiellement d'une meilleure récupération des charges sur certains actifs de commerce et, dans une moindre mesure, de l'impact favorable de la cession de l'immeuble Urban fin janvier 2019 qui était totalement vacant.

Les **revenus locatifs nets** progressent ainsi de 10,2% pour s'établir à 3,8 millions d'euros contre 3,4 millions d'euros un an plus tôt.

## Résultat opérationnel impacté par la crise sanitaire et ses conséquences économiques

Les charges d'exploitation diminuent de 7,2% au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Les dotations aux provisions s'élèvent à 1,4 million d'euros, dont 0,8 million reflétant les abandons de créances de loyers à consentir dans le cadre des mesures d'accompagnement des locataires.

Par ailleurs, MRM rappelle qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2019, la non-ouverture de la moyenne surface de 3 300 m<sup>2</sup> à Allonnes avait entraîné la comptabilisation d'un produit lié aux pénalités contractuelles facturées au locataire, celle-ci étant compensée par une provision pour dépréciation de la créance correspondante. Un protocole de résiliation amiable du bail a été signé en janvier 2020 avec abandon des pénalités contractuelles et versement à MRM d'une indemnité de résiliation. En conséquence, les données du 1<sup>er</sup> semestre 2020 comprennent la reprise de la provision pour dépréciation enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre 2019, compensée par l'abandon des pénalités contractuelles.

Au total, le **résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur** s'établit à 1,4 million d'euros, soit une baisse de 31,6%.

Après prise en compte des investissements de la période, la baisse des valeurs d'expertise se traduit par une variation négative de la juste valeur du patrimoine de 6,0 millions d'euros contre une variation positive au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Le résultat financier est stable à -0,7 million d'euros.

En conséquence, le **résultat net consolidé** du 1<sup>er</sup> semestre 2020 ressort en perte de 4,9 millions d'euros contre un bénéfice de 2,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

## Cash-flow opérationnel net<sup>1</sup> affecté par les mesures d'accompagnement destinées aux locataires

en millions d'euros

	S1 2020	S1 2019	Évolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3,8</b>	3,4	+10,2%
Mesures d'accompagnement des locataires	<b>(0,8)</b>	-	
Charges d'exploitation	<b>(1,2)</b>	(1,3)	-7,2%
Autres produits et charges opérationnels	<b>(0,2)</b>	0,2	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>1,5</b>	2,3	-32,7%
Résultat de sortie des éléments de l'actif	<b>0,4</b>	-	
Coût de l'endettement financier net	<b>(0,6)</b>	(0,6)	
<b>Cash-flow opérationnel net</b>	<b>1,3</b>	1,7	-21,2%

En dépit de la baisse des charges d'exploitation (-7,2%), l'**excédent brut d'exploitation** est en recul de 32,7% à 1,5 million d'euros, sous l'effet des abandons de créances de loyer provisionnés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Le versement au cours du semestre du solde du prix de cession d'Urban a généré un résultat de sortie des éléments de l'actif de 0,4 million d'euros. Le coût de l'endettement net est stable à 0,6 million d'euros.

Au total, le **cash-flow opérationnel net** est en recul de 21,2% à 1,3 million d'euros contre 1,7 million d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Situation financière saine

L'**endettement financier brut** s'établit à 76,6 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 77,1 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Grâce à l'accord conclu avec son principal partenaire bancaire et relatif à deux lignes de crédit représentant 80% de sa dette bancaire totale, MRM n'a pas d'échéance majeure de remboursement de dette avant deux ans (juin 2022).

Au 30 juin 2020, 80% de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen de 159 bps au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (contre 158 bps en 2019).

À fin juin 2020, MRM dispose d'une **trésorerie et équivalents** de 10,7 millions d'euros contre 12,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le ratio de LTV net ressort à 40,3% contre 38,8% six mois plus tôt.

MRM bénéficie d'une ligne de crédit disponible d'un montant de 0,9 million d'euros destinée au financement partiel des CAPEX et dont la maturité a été repoussée à juin 2022.

Compte tenu principalement du cash-flow opérationnel net généré au cours du semestre (1,3 million d'euros) et de la variation négative de juste valeur des immeubles (-6,0 millions d'euros), l'**ANR EPRA NDV<sup>2</sup>** s'établit à 95,1 millions d'euros (2,18 €/action) contre 100,3 millions d'euros (2,30 €/action) à fin décembre 2019 (voir tableau en annexe).

<sup>1</sup> Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

<sup>2</sup> ANR de liquidation qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession. Cet indicateur se substitue à l'ANR EPRA Triple Net.

## Redynamisation de l'activité commerciale

MRM dispose au 1<sup>er</sup> juillet 2020 d'un portefeuille de 133 baux. Seuls 4 nouveaux baux ou renouvellements de baux ont été signés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, l'activité de développement des enseignes ayant été très fortement restreinte durant le confinement.

Le taux d'occupation financier s'élève à 87%, tenant compte de l'indemnité de résiliation de bail reçue pour la surface non-ouverte en 2019 à Allonnes et couvrant les loyers et charges jusqu'en octobre 2021. Le taux d'occupation des surfaces s'établit à 82%.

Les loyers annualisés nets s'élèvent à 8,6 millions d'euros, en hausse de 1,2% par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2020, sous l'effet d'une augmentation des loyers annualisés bruts combinée à une baisse des charges non récupérées.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2020, l'intégralité des commerçants locataires de MRM ont repris l'exploitation de leur magasin et l'activité se révèle contrastée selon la nature des commerces et la typologie des actifs.

Toutefois, MRM bénéficie d'un mix enseignes relativement favorable, avec une part importante consacrée à l'alimentaire et à l'équipement du ménage ainsi qu'une exposition limitée aux secteurs les plus tendus, l'habillement et la restauration.

L'activité de commercialisation a redémarré avec deux signatures de baux au mois de juin (440 m<sup>2</sup> au sein du Passage du Palais à Tours et 420 m<sup>2</sup> de bureaux à Carré Vélizy) et la commercialisation d'une moyenne surface de 1 100 m<sup>2</sup> au sein de l'extension du centre commercial Valentin en juillet.

## Perspectives

L'environnement actuel reste marqué par de multiples incertitudes relatives à l'évolution de la situation économique et au temps qui sera nécessaire pour qu'elle retrouve son niveau d'avant la crise. Par ailleurs, cette crise a accéléré les tendances sectorielles qui étaient déjà à l'œuvre (recherche de proximité et de sens dans l'acte d'achat, développement du digital et de la vente en ligne) et la sensibilité des consommateurs à la sécurité sanitaire des produits et des lieux d'achat ainsi qu'aux actions ESG des distributeurs s'accroît.

Dans ce contexte, pour la seconde partie de l'année 2020, MRM se fixe les priorités suivantes :

- Poursuite de la redynamisation de l'action commerciale ;
- Achèvement du plan de valorisation, la fin des travaux de rénovation (1 000 m<sup>2</sup>) et d'extension (+2 600 m<sup>2</sup>) du centre commercial Valentin étant dorénavant prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre de cette année compte tenu de la suspension du chantier durant le confinement et de la révision des plannings d'installation des enseignes ;
- Amplification des actions engagées en matière de responsabilité ESG depuis 5 ans, avec une attention toute particulière portée sur la réduction des consommations d'énergie et d'eau ainsi que de la quantité de déchets produits.

MRM maintient 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).

Par ailleurs, MRM formalise sa démarche ESG afin d'intégrer les sujets Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance dans ses opérations et sa gouvernance avec l'adoption d'un Plan Climat et la création d'un Comité RSE, au sein du Conseil d'administration, présidé par Valérie Ohannessian.

Enfin, le Conseil d'administration de MRM prépare la succession de son Directeur Général.

## 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 : FR0000060196 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA). MRM a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> 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](mailto: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@oprgfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprgfinancial.fr)

Site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

### Annexe 1 : Revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

M€	T2 2020	T2 2019	Evolution
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>2,30</b>	2,30	+0,1%

### Annexe 2 : Compte de résultat simplifié IFRS

M€	S1 2020	S1 2019	Évolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3,8</b>	3,4	+10,2%
Charges d'exploitation	(1,2)	(1,3)	-7,2%
Reprises de provisions et dépréciations	1,8	0,0	
Dotations aux provisions	(1,4)	(1,8)	
Autres produits et charges opérationnels	(1,6)	1,6	
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur</b>	<b>1,4</b>	2,0	-31,6%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,4	(0,0)	
Variation de la juste valeur des immeubles	(6,0)	1,2	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(4,2)</b>	3,1	
Coût de l'endettement net	(0,6)	(0,6)	+1,4%
Autres produits et charges financières	(0,1)	(0,1)	
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(4,9)</b>	2,4	
Impôt	-	-	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(4,9)</b>	2,4	

### Annexe 3 : Bilan simplifié IFRS

M€	30.06.2020	31.12.2019
Immeubles de placement	163,1	167,9
Actifs disponibles à la vente	0,2	0,2
Créances et autres actifs	8,8	7,6
Trésorerie et équivalents	10,7	12,3
<b>Total Actif</b>	<b>182,8</b>	188,0
Capitaux propres	96,2	101,1
Dette bancaire	76,6	77,1
Autres dettes et passifs	10,0	9,8
<b>Total Passif</b>	<b>182,8</b>	188,0

#### Annexe 4 : Actif Net Réévalué

	<b>30.06.2020</b>		31.12.2019	
	<b>Total M€</b>	<b>Par action €</b>	Total M€	Par action €
<b>ANR EPRA NDV<sup>1</sup></b>	<b>95,1</b>	<b>2,18</b>	100,3	2,30
<b>ANR EPRA NRV<sup>2</sup></b>	<b>107,0</b>	<b>2,45</b>	112,2	2,57

*Nombre d'actions*

*43 606 694*

*43 631 618*

*(retraité des auto-détenues)*

<sup>1</sup> EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) - ANR de liquidation qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession. Cet indicateur se substitue à l'ANR EPRA Triple Net.

<sup>2</sup> EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) - ANR de remplacement. Cet indicateur se substitue à l'ANR de reconstitution.