



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2021

- **Amélioration de l'ensemble des indicateurs clés**
 - Hausse du taux d'occupation physique de 2 points
 - Hausse du taux d'occupation financier de 3 points
 - Augmentation des loyers annualisés nets de 5,7% à 9,6 M€
 - Progression de 2,4% de la valeur du patrimoine à 164,8 M€
 - Chiffre d'affaires consolidé en hausse de 4,0%
 - Cash-flow opérationnel net en hausse de 7,1% (comparé au S1 2019)
- **Situation financière saine et maîtrisée**
- **Achèvement du programme d'investissement du centre commercial Valentin**

Paris, le 29 juillet 2021 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2021. 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 ce jour.

François Matray, Directeur Général de MRM a déclaré : « **En dépit de la poursuite de la crise sanitaire, MRM a significativement amélioré l'ensemble de ses indicateurs de gestion au cours du premier semestre : les taux d'occupation du portefeuille ont à nouveau progressé, la valeur du patrimoine est en hausse et le cash-flow opérationnel net a atteint un montant supérieur à celui du premier semestre 2019, dernier exercice avant la crise sanitaire. La trajectoire est en ligne avec l'objectif de dépasser 10 millions d'euros de loyers annualisés nets sur la base du portefeuille actuel.**

Détenteur et opérateur d'un patrimoine d'actifs de commerces diversifié avec un mix enseigne favorable et des niveaux de loyers modérés, MRM bénéficie de son positionnement à la fois résilient en période de crise et adapté à l'évolution des tendances de consommation. MRM récolte également les fruits de la gestion active de ses commerces et de la proximité qu'il entretient avec ses locataires. Ce sont là autant d'atouts pour continuer d'accompagner les mutations du commerce physique qui dispose encore d'un bel avenir dès lors qu'il est géré de façon dynamique et avec une vision pragmatique. »

Poursuite de la crise sanitaire au 1^{er} semestre

L'activité des commerces a été de nouveau fortement contrainte au cours du 1^{er} semestre 2021 par les différentes mesures de restriction sur l'ouverture des commerces et de couvre-feu prises par le gouvernement français. Sur l'ensemble des six premiers mois de l'année, rapporté aux loyers annualisés bruts, le taux moyen d'ouverture des surfaces de MRM s'est établi à 73%.

Dans ce contexte, la part importante de l'alimentaire, de l'équipement du ménage, du discount et des services rend le mix enseignes de MRM d'autant plus pertinent. Ces secteurs représentent près de 2/3 de la base locative tandis que les secteurs les plus en difficulté, comme l'équipement de la personne et la beauté, n'en représentent que de l'ordre de 10%.

Par ailleurs, le loyer moyen modéré¹ du portefeuille, de l'ordre de 180 €/m², est également un atout, particulièrement dans cette situation inédite pour notre secteur.

Nouvelle hausse des taux d'occupation physique et financier

La dynamique de l'activité locative est restée soutenue. Les 10 baux² signés au cours du 1^{er} semestre représentent un montant de loyers de 1,0 million d'euros, avec un taux de réversion³ positive de 2%, pour une surface totale de 7 100 m².

Les nouvelles signatures concernent notamment :

- La poursuite de la commercialisation du centre commercial Valentin avec la signature de 4 baux pour une surface totale de 625 m². Ces accords portent à 89% le taux des surfaces louées au sein de la galerie ;
- L'enseigne de discount Centrakor qui va s'implanter sur la moyenne surface de 3 300 m² au sein d'Aria Parc (Allonnes), précédemment occupée au titre d'un bail précaire. Centrakor, aux côtés d'Action et de Gemo, sera une locomotive pour tout le site ;
- Le renouvellement du bail d'Habitat qui occupe une moyenne surface de 2 500 m² à Carré Vélizy.

L'activité locative soutenue se traduit par une amélioration de tous les indicateurs de gestion, et ce, sans changement de périmètre :

- Hausse du taux d'occupation physique^{4,5} qui atteint 89% à fin juin 2021, contre 87% à fin décembre 2020 ;
- Hausse du taux d'occupation financier^{4,5} qui atteint 87% à fin juin 2021, contre 84% au 31 décembre 2020 ;
- Hausse des loyers annualisés nets⁵ de 5,7% à 9,6 millions d'euros au 1^{er} juillet 2021 contre 9,1 millions au 1^{er} janvier 2021.

Achèvement du programme d'investissement du centre commercial Valentin

Le programme de transformation du centre commercial Valentin, achevé au cours du semestre, a permis de renforcer significativement l'attractivité de la galerie attenante à l'hypermarché Carrefour leader de l'agglomération du Grand Besançon.

Étendu et rénové, le centre commercial Valentin accueille désormais 50 boutiques (dont 3 moyennes surfaces) sur une surface de 6 700 m² louée à 89%. L'arrivée d'Action, de Christine Laure, de Crescendo ou encore de Mise Au Green enrichit le mix commercial, aux côtés des enseignes déjà présentes, telles que Chausport, Histoire d'Or, Jules & John, Orange ou encore Poulaillon.

¹ Hors sous-portefeuille Gamm Vert

² Nouveaux baux ou renouvellements

³ Hors recommercialisations de surfaces précédemment sous bail précaire, soit +19% en intégrant ces recommercialisations

⁴ Calculé sur la base du total des lots existants du portefeuille, y compris ceux tenus en état de vacance stratégique et incluant l'extension du centre commercial Valentin

⁵ Y compris baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2021 et hors baux précaires arrivant à échéance au T3 2021. Retraités de ces éléments, au 30.06.2021, le taux d'occupation physique s'établit à 89%, le taux d'occupation financier à 86% et les loyers annualisés nets à 9,2 M€.

Un accent particulier a été mis sur l'intégration du centre dans son environnement dès les phases de conception (désartificialisation nette des sols de plus de 400 m² malgré l'extension, accessibilité éco-responsable, charte de « chantier vert » et plantation d'arbres...). L'intégralité des nouveaux baux comprennent une annexe environnementale.

Point sur le recouvrement

À date, MRM a encaissé respectivement 86% et 69% des loyers et charges des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2021. Ces taux sont conformes aux attentes en tenant compte, d'une part, du mix merchandising de MRM faisant la part belle aux activités résilientes et, d'autre part, des modalités de l'aide annoncée par le gouvernement, pour les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, qui n'ont pas encore été explicitées.

Par ailleurs, le recouvrement des impayés au titre de l'exercice 2020 s'est poursuivi. Au total, le taux d'encaissement des loyers et charges dus après prise en compte des protocoles d'abandons de loyers contractualisés avec les locataires (étant précisé que tous les protocoles ont été signés) est passé de 90% au 31 décembre 2020 à 93% à date.

Valeur du patrimoine en hausse de 2,4% liée aux commercialisations

La valeur du patrimoine s'établit à 164,8 millions d'euros au 30 juin 2021. La progression de 2,4% reflète principalement de la hausse des taux d'occupation et celle des loyers.

en millions d'euros	30.06.2021	31.12.2020	Évolution
Valeur du patrimoine HD	164,8	161,0	+2,4%

Les investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2021 se sont élevés à 1,7 million d'euros, principalement liés à l'achèvement des travaux d'extension (+2 600 m²) du centre commercial Valentin.

Résultats financiers

Progression de 4,4% des revenus locatifs nets

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2021, correspondant aux loyers quittancés, progressent de 4,0% par rapport au 1^{er} semestre 2020 pour atteindre 4,9 millions d'euros après prise en compte de l'impact limité de l'étalement des abandons de loyers consentis en 2020 et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux⁶.

MRM a bénéficié du plein effet des nouveaux baux signés en 2020 ainsi que des baux signés au 1^{er} semestre de cette année déjà entrés en vigueur. L'effet positif de l'indexation est marginal.

Chiffre d'affaires semestriel consolidé en millions d'euros	S1 2021	S1 2020	Évolution
Revenus locatifs bruts	4,9	4,7	+4,0%
Charges immobilières non récupérées	(1,0)	(0,9)	+2,4%
Revenus locatifs nets	3,9	3,8	+4,4%

Après prise en compte d'un montant de 1,0 million d'euros de charges immobilières non récupérées, les **revenus locatifs nets** augmentent de 4,4% pour s'établir à 3,9 millions d'euros, contre 3,8 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2020.

⁶ Contreparties modifiant les termes du bail au sens de la norme IFRS 16 (ex. allongement de la durée du bail ou renonciation à donner congé à la prochaine échéance triennale)

Forte hausse (+39%) du résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur du 1^{er} semestre 2021 s'établit à 1,9 million d'euro, en progression de 39% par rapport au 1^{er} semestre 2020.

Il intègre notamment les charges d'exploitation pour 1,2 million d'euros, en hausse de +3%, et l'impact des mesures d'accompagnement des locataires au titre du 2^{ème} confinement de 2020⁷ et du 3^{ème} confinement en 2021⁸, soit une charge nette de 0,5 million d'euros.

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

Après prise en compte des investissements de la période, la hausse des valeurs d'expertise se traduit par une variation positive de la juste valeur du patrimoine de 2,1 millions d'euros, contre une variation négative de 6,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020.

En conséquence, le résultat opérationnel s'établit à 4,0 millions d'euros, contre une perte opérationnelle de 4,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020.

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

Ainsi, le **résultat net consolidé** du 1^{er} semestre 2021 ressort à 3,3 millions d'euros contre une perte de 4,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Cash-flow opérationnel net⁹ supérieur à celui du 1^{er} semestre 2019, dernier exercice avant la crise

Le cash-flow opérationnel net s'établit à 1,8 million d'euros au 30 juin 2021, en progression de 35,9% par rapport au 1^{er} semestre 2020, ce qui représente une hausse de 7,1% par rapport au 1^{er} semestre 2019, dernier exercice avant la crise.

en millions d'euros	S1 2021	S1 2020	<i>Évolution</i>
Revenus locatifs nets	4,0	3,8	+5,2%
Mesures de soutien aux locataires	(0,5)	(0,8)	
Charges d'exploitation	(1,2)	(1,2)	+2,9%
Autres produits et charges opérationnels	0,1	(0,2)	
Excédent brut d'exploitation	2,4	1,5	+55,1%
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-	0,4	
Coût de l'endettement financier net	(0,6)	(0,6)	-4,6%
Cash-flow opérationnel net	1,8	1,3	+35,9%

Après prise en compte notamment du montant de 0,5 million d'euros lié aux mesures de soutien aux locataires, contre 0,8 million d'euros au 1^{er} semestre 2020, l'**excédent brut d'exploitation** s'établit à 2,4 millions d'euros.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 0,6 millions d'euros.

⁷ Confinement du 30 octobre au 15 décembre 2020

⁸ Confinement du 18 mars au 19 mai 2021

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

Maintien d'une situation financière saine et hausse de l'ANR

La prochaine échéance majeure de remboursement de dette est en juin 2022.

L'**endettement financier brut** est quasi-stable à 76,7 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 76,8 millions d'euros à fin 2020.

MRM a conclu au cours du semestre un accord avec son principal partenaire bancaire lui permettant de reporter les amortissements prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros, à l'échéance du crédit soit en juin 2022. Cet accord renforce la position de liquidité du Groupe dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire.

Au 30 juin 2021, 91% de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen en baisse à 153 bps (contre 158 bps au 1^{er} semestre 2020).

À fin juin 2021, MRM dispose d'une **trésorerie et équivalents** de 8,8 millions d'euros contre 10,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le ratio de LTV net ressort à 41,2% contre 41,4% six mois plus tôt.

Compte tenu principalement du cash-flow opérationnel net généré au cours du semestre (1,8 million d'euros) de la variation positive de juste valeur des immeubles (2,3 millions d'euros) et de la distribution aux actionnaires à verser au titre de 2020 (2,2 millions d'euros), l'**ANR EPRA NDV** s'établit à 94,3 millions d'euros (2,16 €/action) contre 93,1 millions d'euros (2,13 €/action) à fin décembre 2020 (voir tableau en annexe).

Plan climat

MRM travaille depuis de nombreuses années les aspects Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance.

Sur les critères environnementaux, la performance énergétique du patrimoine est en constante amélioration, en ligne avec l'objectif d'une baisse des consommations de 30% à l'horizon 2030 par rapport au niveau de 2015.

Par ailleurs, renforcer la coopération avec les locataires est primordial pour travailler les bâtiments comme un ensemble unique dans une optique d'amélioration des consommations d'énergie. C'est pourquoi MRM prend des engagements contractuels avec ses locataires pour favoriser ces améliorations. A date, 60% des baux du portefeuille comprennent une annexe environnementale, alors même que seuls les baux supérieurs à 2 000 m² ont cette obligation. Aujourd'hui, tout nouveau bail comporte obligatoirement cette annexe environnementale.

Perspectives

Si l'ensemble des commerces ont pu rouvrir progressivement leurs portes au public depuis le 19 mai 2021, le contexte actuel reste marqué par la crise sanitaire et une potentielle 4^{ème} vague d'épidémie. Il subsiste donc des incertitudes quant à la mise en place de nouvelles mesures de restriction d'accès dans les commerces, restaurants et centres commerciaux, dont l'impact est difficile à anticiper.

Au-delà de l'adaptation des opérations à la situation sanitaire, pour l'ensemble de l'année 2021, les priorités de MRM sont :

- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le refinancement de la dette bancaire arrivant à échéance en juin 2022 ;
- Le déploiement du Plan climat adopté par la Société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

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 physique de 95%. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Agenda

L'information financière du 3^{ème} trimestre 2021 sera publiée le 4 novembre 2021 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 : 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

Annexe 1 : Mix enseignes

Répartition sectorielle (catégories CNCC) En % des loyers annualisés bruts	30.06.2021	31.12.2020
Équipement du ménage hors Discount	19%	17%
Équipement du ménage Discount	12%	13%
Alimentaire	11%	11%
Services	10%	10%
Culture, cadeaux, loisirs	7%	8%
Santé	4%	4%
Restauration	9%	9%
Divertissement (fitness)	6%	6%
Équipement de la personne	8%	7%
Beauté	3%	3%
Bureaux	8%	8%
Logistique	3%	3%

Annexe 2 : Calendrier des fermetures et restrictions

Locataires MRM ouverts par période En % des loyers annualisés bruts	
1 ^{er} janvier / 17 mars 2020	100%
17 mars / 11 mai	Ouverture limitée aux seuls commerces de « 1ère nécessité » 27%
12 mai / 30 juin	Restaurants maintenus fermés 93%
1 ^{er} juillet / 29 octobre	100%
30 octobre / 27 novembre	Ouverture limitée aux seuls « commerces essentiels » 53%
28 novembre / 31 décembre	Restaurants et fitness maintenus fermés 86%
Moyenne 2020	83%
1 ^{er} janvier / 30 janvier 2021	Restaurants et fitness maintenus fermés 86%
31 janvier / 18 mars	Fermeture des centres > 20 000 m ² , avec accès aux surfaces alimentaires et pharmacies Restaurants et fitness maintenus fermés 70%
19 mars / 2 avril	Ouverture limitée aux seuls « commerces essentiels », selon les régions 58%
3 avril / 18 mai	Ouverture limitée aux seuls « commerces essentiels », au niveau national 51%
19 mai / 8 juin	Fitness maintenus fermés 94%
Depuis le 9 juin	100%
Moyenne 1^{er} semestre 2021	73%

Annexe 3 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS En M€	S1 2021	S1 2020
Revenus locatifs nets	3,9	3,8
Charges d'exploitation	(1,2)	(1,2)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,7)	0,4
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	(1,6)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	1,9	1,4
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	-	0,4
Variation de la juste valeur des immeubles	2,1	(6,0)
Résultat opérationnel	4,0	(4,2)
Coût de l'endettement net	(0,6)	(0,6)
Autres produits et charges financières	(0,1)	(0,1)
Résultat net avant impôt	3,3	(4,9)
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	3,3	(4,9)

Annexe 4 : Revenus du 2^{ème} trimestre

En M€	T2 2021	T2 2020	<i>Evolution</i>
Revenus locatifs bruts	2,47	2,30	+7,2%

Annexe 5 : Bilan

Bilan simplifié IFRS En M€	30.06.2021	31.12.2020
Immeubles de placement	160,5	161,0
Actifs disponibles à la vente	4,3	-
Créances / Actifs courants	9,0	8,2
Trésorerie et équivalents	8,8	10,2
Total Actif	182,6	179,4
Capitaux propres	95,0	93,9
Endettement bancaire	76,7	76,8
Autres dettes et passifs	10,9	8,7
Total Passif	182,6	179,4

Annexe 6 : Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué	30.06.2021		31.12.2020	
	Total En M€	Par action En €	Total En M€	Par action En €
ANR EPRA NDV	94,3	2,16	93,1	2,13
ANR EPRA NRV	105,8	2,43	104,5	2,39

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

43 623 471

43 622 724