



Communiqué de presse

Résultats annuels 2019

- **Recentrage du portefeuille sur les actifs de commerce finalisé**
- **Valeur du patrimoine : 168,1 M€, en hausse de 5,5% à périmètre comparable**
- **Revenus locatifs nets en hausse de 10,2%**
- **Cash-flow opérationnel net en forte progression à 3,0 M€**
- **Distribution proposée de 0,11 € par action**

Paris, le 28 février 2020 : 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 2019. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes¹ par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 27 février 2020.

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 son dernier immeuble de bureaux en exploitation, Nova, a quant à lui été cédé en mai 2018.

¹ Les procédures d'audit ont été effectuées et les rapports de certification des comptes sociaux de MRM SA et des comptes consolidés du Groupe sont en cours d'émission.

Gestion dynamique des actifs de commerce

L'exercice 2019 a été marqué par une activité locative particulièrement soutenue : 41 contrats (nouveaux baux ou renouvellements) ont été signés, représentant un montant de loyer annuel de 2,1 millions d'euros.

Parmi ces baux :

- 10 baux (1 300 m²) concernent le centre commercial Valentin dont le chantier de restructuration / extension est en cours ;
- 9 baux (2 100 m²) ont été signés pour des surfaces de bureaux au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy. Les surfaces de bureaux (6 100 m²) sont maintenant louées à hauteur de 75% contre 51% un an plus tôt, tandis que les 5 500 m² de surfaces de commerce sont intégralement occupées ;
- 9 baux concernent les jardineries GammVert avec une période ferme de 6 ou 9 ans selon les sites ;
- 1 bail (1 200 m²) a été signé au sein d'Aria Parc à Allonnes ;
- 1 bail (450 m²) a été signé au sein des Halles du Beffroi à Amiens.

Les baux entrés en vigueur au cours de l'exercice ont plus que compensé la résiliation du bail portant sur les 1 000 m² concernés par les travaux de restructuration du centre commercial Valentin.

Cette activité locative dynamique se traduit par une hausse du taux d'occupation des surfaces qui atteint 88% au 31 décembre 2019, contre 84% au 31 décembre 2018. Le taux d'occupation financier est passé de 83% au 31 décembre 2018 à 87% au 31 décembre 2019. Cette amélioration du taux d'occupation, couplée à la baisse des charges immobilières non récupérées qui en découle, fait ressortir des loyers annualisés nets à 8,5 millions d'euros au 1^{er} janvier 2020 en progression de 4% sur un an.

Parmi les baux signés, 11 n'ont pas encore pris effet. Ils représentent un montant de 0,5 million d'euros de loyers annualisés nets additionnels.

Valeur du patrimoine en hausse de 5,5% à périmètre comparable

MC	31.12.2019	31.12.2018	Évolution à périmètre courant	Évolution à périmètre comparable ²
Commerces	168,1	159,3	+5,5%	+5,5%
Bureaux	-	5,4	-100,0%	-
Valeur du patrimoine HD	168,1	164,7	+2,0%	+5,5%

Au 31 décembre 2019, le patrimoine est exclusivement composé d'actifs de commerce, étant précisé que le périmètre de ce portefeuille n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice. La valeur de ce portefeuille s'établit à 168,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, en hausse de 5,5% par rapport au 31 décembre 2018. Cette progression résulte à la fois des investissements réalisés au cours de l'année ainsi que d'un effet taux légèrement favorable sur certains actifs, lié à une amélioration de leur situation locative et/ou à l'avancée des investissements au cours de la période.

² Retraité de la cession réalisée en 2019

Les investissements réalisés en 2019 se sont élevés à 8,0 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 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 citadins et leurs besoins.

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 progresse de 2,0% par rapport au 31 décembre 2018.

Revenus locatifs nets en progression de 10,2%

MC	2019	2018	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ³
Commerces	9,1	8,7	+4,3%	+4,3%
Bureaux	-	0,8	-100,0%	-
Revenus locatifs bruts	9,1	9,5	-4,3%	+4,3%
Charges immobilières non récupérées dont :	(1,8)	(2,9)	-38,0%	
• Commerces	(1,8)	(2,1)	-16,8%	
• Bureaux	(0,0)	(0,8)	-97,8%	
Revenus locatifs nets	7,3	6,7	+10,2%	

Le chiffre d'affaires annuel 2019 correspond intégralement aux **revenus locatifs bruts** générés par les actifs de commerce. Ceux-ci progressent de 4,3% pour s'établir à 9,1 millions d'euros. Cette hausse reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux dont, en 2018, celui concernant la moyenne surface située dans le quartier commerçant de Reims ainsi que plusieurs contrats entrés en vigueur à Sud Canal en 2019. L'indexation a également un impact positif, bien que modéré.

À périmètre courant, les revenus locatifs bruts sont en recul de 4,3% par rapport à l'année précédente 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.

Les charges immobilières non récupérées ont poursuivi leur baisse en 2019, bénéficiant 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 10,2% pour s'établir à 7,3 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros un an plus tôt.

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.

Cash-flow opérationnel net⁴ en hausse de 23,3%

MC	2019	2018	Évolution
Revenus locatifs nets	7,3	6,7	+10,2%
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,5)	-0,1%
Autres produits et charges opérationnels	(0,7)	(0,3)	
Excédent brut d'exploitation	4,2	3,9	+7,6%
Coût de l'endettement financier net	(1,2)	(1,5)	-17,4%
Cash-flow opérationnel net	3,0	2,4	+23,3%

L'excédent brut d'exploitation progresse pour atteindre 4,2 millions d'euros, contre 3,9 millions un an plus tôt, malgré une hausse des autres charges opérationnelles liée à différents éléments non récurrents.

Le coût de l'endettement net recule à 1,2 million d'euros contre 1,5 million en 2018, grâce notamment au remboursement d'un prêt consécutif à la vente de l'immeuble Nova en mai 2018.

En conséquence, le cash-flow opérationnel net progresse de 23,3% à 3,0 millions d'euros contre 2,4 millions en 2018.

Résultat opérationnel et résultat net positifs

Les charges d'exploitation sont quasi stables en 2019. La comptabilisation de pénalités contractuelles contribue au solde positif de 0,8 million d'euros des autres produits et charges opérationnels. Elle est intégralement compensée par la dépréciation de la créance correspondante.

Au total, le **résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur** progresse de 5,7% à 3,9 millions d'euros.

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 0,8 million d'euros contre une variation négative en 2018.

Le résultat financier s'établit à -1,4 million d'euros contre -1,9 million un an plus tôt.

En conséquence, le **résultat net consolidé** 2019 ressort bénéficiaire de 3,2 millions d'euros contre une perte de 10,4 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Situation financière solide

L'endettement financier brut s'établit à 77,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 74,1 millions un an plus tôt. Cette évolution reflète les tirages (5,4 millions d'euros) réalisés sur la ligne de crédit destinée au financement des investissements, partiellement compensés par les amortissements réalisés au cours de la période. Aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021.

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

Au 31 décembre 2019, 79,5% de la dette est rémunérée à taux fixe. Le coût moyen de la dette baisse de 10 bps (158 bps en 2019 contre 168 bps en 2018).

À fin décembre 2019, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 12,3 millions d'euros contre 13,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. L'endettement net est passé en 2019 de 60,6 millions d'euros à 64,8 millions. Le ratio de LTV net ressort à 38,6% à fin décembre 2019 contre 36,8% un an plus tôt.

Compte tenu notamment de la distribution de primes effectuée en 2019 au titre de l'exercice 2018 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'année (3,0 millions d'euros) et de la variation positive de juste valeur des immeubles (0,8 million d'euros), l'ANR EPRA Triple Net s'établit à 100,3 millions d'euros contre 102,1 millions d'euros à fin décembre 2018.

Actif Net Réévalué	31.12.2019		31.12.2018 ⁵	
	Total M€	Par action €	Total M€	Par action €
ANR EPRA Triple Net	100,3	2,30	102,1	2,34
ANR de reconstitution	111,4	2,55	112,8	2,59

Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)

43 631 618

43 597 305

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 2019, identique au montant distribué au titre de l'exercice précédent. Cette distribution sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui sera appelée à se réunir le 26 mai 2020. La date prévue pour le détachement du coupon est le 2 juin 2020, pour une mise en paiement le 4 juin 2020.

Perspectives

Le plan d'investissement de 35,5 millions d'euros initié en 2016, consacré à sept des neuf lignes de commerce, est en voie d'achèvement. Cinq programmes sont terminés (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 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 MRM à fin décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, les investissements restant à décaisser s'élèvent à 6,8 millions d'euros, correspondant au chantier du centre commercial Valentin et dans une moindre mesure à une enveloppe destinée à accompagner la commercialisation du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse.

Concernant le chantier de restructuration (1 000 m²) / extension (+2 600 m²) de Valentin, le programme le plus important 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.

⁵ Pour le calcul de l'ANR, le retraitement de la mise à la juste valeur des dettes à taux fixe au 31.12.2018 a été ajusté.

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.

Au-delà, MRM entend poursuivre ses actions de commercialisation, recommercialisation et rotation d'enseignes et confirme 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 1^{er} trimestre 2020 sera publié le 7 mai 2020 avant ouverture de bourse. L'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 se réunira le 26 mai 2020.

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@oprfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com



Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS M€	2019	2018
Revenus locatifs nets	7,3	6,7
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,5)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(1,8)	(0,2)
Autres produits et charges opérationnels	0,8	(0,3)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	3,9	3,7
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,0)	(0,1)
Variation de la juste valeur des immeubles	0,8	(12,1)
Résultat opérationnel	4,6	(8,5)
Coût de l'endettement net	(1,2)	(1,5)
Autres produits et charges financières	(0,2)	(0,4)
Résultat net avant impôt	3,2	(10,4)
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	3,2	(10,4)

Annexe 2 : Revenus trimestriels

M€	T4 2019	T4 2018	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable⁴</i>
Commerces	2,30	2,29	+0,7%	+0,7%
Bureaux	-	-	-	-
Total revenus locatifs bruts	2,30	2,29	+0,7%	+0,7%

Annexe 3 : Bilan

Bilan simplifié IFRS M€	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement	167,9	159,1
Actifs disponibles à la vente	0,2	5,7
Créances / Actifs courants	7,6	6,3
Trésorerie et équivalents	12,3	13,5
Total Actif	188,0	184,6
Capitaux propres	101,1	102,7
Endettement bancaire	77,1	74,1
Autres dettes et passifs	9,8	7,8
Total Passif	188,0	184,6