



Communiqué de presse

Résultats annuels 2020

- **Chiffre d'affaires consolidé en hausse de 4,2% à 9,5 M€**
- **Bonne résistance du cash-flow opérationnel net, stable à 3,0 M€, en dépit d'1,4 M€ de mesures de soutien aux locataires**
- **Baisse de la valeur du patrimoine limitée à 4,1% à périmètre comparable**
- **Situation financière saine**
- **Loyers annualisés nets au 1^{er} janvier 2021 en hausse de 6,8% à 9,1 M€**

Paris, le 26 février 2021 : 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 2020. 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 25 février 2021.

François Matray, Directeur général de MRM a déclaré : « *Le portefeuille d'actifs diversifiés de MRM, tourné vers une offre de proximité et de discount, a permis à la société de bien résister en 2020 dans un contexte de crise sanitaire qui a particulièrement touché le commerce. Tout en ayant apporté un soutien marqué à ses locataires, MRM a généré un cash-flow opérationnel net stable et a renoué avec une bonne dynamique de commercialisation au second semestre. Malgré la persistance de la crise, MRM aborde 2021 déterminée à tirer le meilleur parti du positionnement de ses actifs et des perspectives liées à l'extension du centre commercial Valentin, et reste mobilisée pour maintenir sa solide situation financière. MRM n'écarte pas la possibilité d'étudier d'éventuelles opportunités d'acquisition et de cession d'actifs.* »

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.

Impact de la crise sanitaire et des mesures mises en place

Restriction de l'activité des commerces

L'activité commerciale a été fortement contrainte en 2020 par les mesures successives de fermeture administrative et de restriction des commerces autorisés prises par le gouvernement pour faire face à l'épidémie de coronavirus. Au total, selon les secteurs, les locataires de MRM ont pu subir jusqu'à 5 mois de fermeture de leur commerce.

Dans ce contexte, MRM a bénéficié d'un mix enseignes relativement favorable, avec une part importante de ses revenus générés par des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage et au discount ainsi qu'aux services (plus de 50% au total, voir détails en annexe 1). En moyenne, sur l'ensemble de l'année, les locataires restés ouverts ont représenté 83% des loyers annualisés bruts de MRM (voir détails par période en annexe 2).

Impact des mesures de soutien aux locataires

Face à l'ampleur économique de l'impact des mesures sanitaires pour les commerçants, MRM a mis en place des mesures d'accompagnement de ses locataires administrativement contraints de fermer leur magasin ou dont l'activité a été fortement dégradée pendant les périodes de confinement.

Les abandons de loyers et les contreparties négociées ont été discutés avec les locataires au cas par cas. Ceci s'est traduit par un montant total d'abandons de créances de loyers de 1,4 million d'euros en 2020, dont 1,0 million d'euros consenti au titre de la 1^{ère} période de confinement (entre mi-mars et mi-mai) et 0,4 million provisionné au titre de la 2^{nde} (en novembre). Cela représente environ 1,7 mois des loyers quittancés en 2020 à l'échelle du portefeuille.

Après avoir différé le recouvrement des loyers et charges afférents aux mois d'avril et mai 2020 de tous les locataires contraints d'interrompre leur activité pendant la 1^{ère} période de confinement, MRM a réinstauré le processus d'encaissement à l'échéance à compter du 3^{ème} trimestre. Au total, après prise en compte des protocoles d'abandons de loyers déjà signés avec les locataires, le taux de recouvrement des loyers dus en 2020 atteint 90% au 31 décembre 2020.

Initiatives visant à conforter la liquidité de MRM

En mai 2020, 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 de renoncer à proposer une distribution aux actionnaires au titre de l'exercice 2019. 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 six 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^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020 et qui représentaient un total de 1,2 million d'euros ont été repoussés aux deux derniers trimestres précédant la nouvelle échéance de chacune des deux lignes.

Activité locative dynamique en dépit de la crise

L'activité locative, quasi à l'arrêt pendant le 1^{er} confinement, a redémarré à compter du mois de juin 2020. Au total, 19 baux² ont été contractés en 2020, représentant un montant de loyer annuel de 1,0 million d'euros. Les nouvelles signatures concernent notamment des enseignes de discount, créatrices de flux, et des commerces renforçant le mix enseigne, parmi lesquels :

- L'enseigne de discount Action qui s'est implantée au cours du 4^{ème} trimestre sur une surface de 1 100 m² au sein de l'extension du centre commercial Valentin près de Besançon, ouvrant ainsi son 3^{ème} magasin au sein du portefeuille de MRM ;

² Nouveaux baux ou baux renouvelés, hors contrats renégociés dans le cadre des mesures accordées aux locataires

- Un magasin spécialisé dans le déstockage de lots qui s'est installé, sur une moyenne surface de 3 300 m² à Aria Parc à proximité d'Allonnes, dans le cadre d'un bail précaire ;
- Crescendo, spécialiste de la restauration rapide, qui ouvrira ses portes au sein du centre commercial Valentin au 2^{ème} trimestre 2021 ;
- V&B, caviste et bar, qui s'est installé au Passage du Palais à Tours au 4^{ème} trimestre 2020.

Après la baisse de 6 points enregistrée au 1^{er} semestre 2020, le taux d'occupation des surfaces est remonté au cours du 2nd semestre pour atteindre 87% à la fin de l'année. Hors surfaces de l'extension du centre commercial Valentin, il s'établit à 89% à comparer au taux de 88% au 31 décembre 2019. Le taux d'occupation financier est quant à lui de 84%, soit 88% hors extension du centre commercial Valentin, contre 87% au 31 décembre 2019.

Recul limité de la valeur du patrimoine

en millions d'euros	31.12.2020	31.12.2019	Évolution	Évolution à périmètre comparable
Valeur du patrimoine HD	161,0	168,1	-4,2%	-4,1%

La valeur du patrimoine s'établit à 161,0 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 4,1% à périmètre comparable par rapport à fin décembre 2019, avec des évolutions contrastées selon les actifs. En moyenne, les experts ont retenu des taux de capitalisation en hausse ainsi qu'un allongement des délais de commercialisation pour les surfaces vacantes et de la durée des franchises à accorder aux preneurs dans leurs hypothèses. Après prise en compte de l'impact de la cession³ en octobre 2020 d'un local commercial vacant de petite taille, la valeur du patrimoine est en baisse de 4,2% à périmètre courant.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2020 se sont élevés à 3,1 millions d'euros, principalement liés à l'achèvement des travaux d'extension (+2 600 m²) du centre commercial Valentin. La surface totale de la galerie a été portée à 6 700 m², louée à 78%. En tenant compte des accords négociés non encore contractualisés, ce taux atteint 87%. Les premiers nouveaux locataires, dont Action, se sont installés au cours du 4^{ème} trimestre. La livraison des autres surfaces s'échelonnara jusqu'à juin 2021, en fonction de l'évolution de la commercialisation et des conditions sanitaires. Les travaux sur les parkings et la plantation d'arbres seront achevés mi-2021.

Progression des revenus locatifs nets

Le chiffre d'affaires consolidé 2020, qui correspond aux loyers bruts quittancés, n'a été que marginalement affecté par les mesures de soutien aux locataires qui se traduisent par un montant total d'abandons de créances de loyers de 1,4 million d'euros. En effet, le traitement comptable de ces mesures, qui diffère selon le cas, est le suivant :

- Les abandons de loyers consentis au titre de la 1^{ère} période de confinement et accompagnés de contreparties modifiant les termes des baux⁴ représentent 0,3 million d'euros : leur impact sur les revenus locatifs bruts est étalé sur la durée ferme des baux. Ceci représente un impact négatif de 49 milliers d'euros en 2020 puis de l'ordre de 30 à 60 milliers d'euros par an sur la période 2021-2028 ;
- Les abandons de loyers consentis au titre de la 1^{ère} période de confinement sans contrepartie modifiant les termes des baux s'élèvent à 0,7 million d'euros, montant comptabilisé dans les charges opérationnelles 2020 ;

³ Cédé pour 0,2 million d'euros hors droits

⁴ 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)

- Enfin, les mesures de soutien liées à la 2^{ème} période de confinement, estimées à 0,4 million d'euros d'abandons de loyers, ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation de créances clients également comptabilisée dans les charges opérationnelles 2020.
- Les mesures de crédit d'impôt annoncées par l'Etat n'ont pas entraîné de provisions dans les comptes de MRM au 31 décembre 2020.

en millions d'euros	2020	2019	Évolution
Revenus locatifs bruts	9,5	9,1	+4,2%
Charges immobilières non récupérées	(1,8)	(1,8)	+3,8%
Revenus locatifs nets	7,7	7,3	+4,3%

Le chiffre d'affaires consolidé 2020 atteint 9,5 millions d'euros, en hausse de 4,2% par rapport à 2019. Cette progression des **revenus locatifs bruts** reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux en 2019 et en 2020 et, dans une moindre mesure, l'impact positif de l'indexation.

Après prise en compte d'un montant de 1,8 million d'euros de charges immobilières non récupérées, les **revenus locatifs nets** augmentent de 4,3% pour s'établir à 7,7 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros en 2019.

Stabilité du résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur

Les charges d'exploitation diminuent de 7,7% en 2020.

Les dotations aux provisions s'élèvent à 1,3 million d'euros. Ce montant inclut 0,6 million lié aux mesures de soutien aux locataires, dont 0,2 million correspondant aux abandons de créances de loyers liés à la 1^{ère} période de confinement et non protocolés au 31 décembre 2020 et un montant estimé de 0,4 million d'euros pour la 2^{ème} période de confinement.

Les abandons de créances de loyers liés au 1^{er} confinement et n'ayant pas entraîné de modification des termes de baux se traduisent par un montant de 0,5 million d'euros comptabilisé en autres charges opérationnelles.

Par ailleurs, MRM rappelle qu'en 2019 la non-ouverture de la moyenne surface de 3 300 m² à Allonnes avait entraîné la comptabilisation d'un produit correspondant aux pénalités contractuelles facturées au locataire, celui-ci étant compensé 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 de l'année 2020 comprennent le passage en perte des pénalités contractuelles, intégralement compensé par la reprise de la provision pour dépréciation.

Au total, le **résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur** s'établit à 3,8 millions d'euros, soit une baisse de 0,9%.

Après prise en compte des investissements de l'année, la baisse des valeurs d'expertise se traduit par une variation négative de la juste valeur du patrimoine de 10,0 millions d'euros, contre une variation positive de 0,8 million d'euros en 2019.

Le résultat financier est stable à -1,4 million d'euros.

En conséquence, le **résultat net consolidé** 2020 ressort en perte de 7,2 millions d'euros contre un bénéfice de 3,2 millions d'euros en 2019.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Bonne performance du cash-flow opérationnel net⁵ stable en dépit des mesures de soutien aux locataires

en millions d'euros	2020	2019	Évolution
Revenus locatifs nets	7,7	7,3	+4,9%
Mesures de soutien aux locataires	(1,4)	-	
Charges d'exploitation	(2,3)	(2,5)	-7,7%
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	(0,7)	
Excédent brut d'exploitation	3,8	4,2	-9,8%
Résultat de sortie des éléments de l'actif	0,4	-	
Coût de l'endettement financier net	(1,2)	(1,2)	0,0%
Cash-flow opérationnel net	2,95	2,96	-0,4%

En dépit de la hausse des revenus locatifs nets et de la baisse des charges d'exploitation, l'**excédent brut d'exploitation** est en recul de 9,8% à 3,8 millions d'euros, sous l'effet des abandons de créances de loyer pour 1,4 million d'euros.

Le versement en 2020 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 1,2 million d'euros.

Au total, le **cash-flow opérationnel net** est stable par rapport à 2019 à 2,95 millions d'euros.

Situation financière saine

L'**endettement financier brut** s'établit à 76,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 77,1 millions d'euros à fin 2019.

Grâce à l'accord conclu avec son principal partenaire bancaire en juin 2020, la prochaine échéance significative de remboursement de dette de MRM a été repoussée à juin 2022.

Au 31 décembre 2020, 91% de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen de 158 bps en 2020, stable par rapport à 2019.

À fin décembre 2020, MRM dispose d'une **trésorerie et équivalents** de 10,2 millions d'euros contre 12,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le ratio de LTV net ressort à 41,4% contre 38,6% un an plus tôt.

Compte tenu principalement du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'année (3,0 millions d'euros) et de la variation négative de juste valeur des immeubles (-10,0 millions d'euros), l'**ANR EPRA NDV**⁶ s'établit à 93,1 millions d'euros (2,13 €/action) contre 100,3 millions d'euros (2,30 €/action) à fin décembre 2019 (voir tableau en annexe).

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

⁶ 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.

Perspectives

Le contexte actuel reste marqué par la crise sanitaire et les mesures prises par le gouvernement restreignant l'activité des commerces. Conformément au décret paru le 30 janvier 2021, les centres commerciaux de plus 20 000 m² ne sont ouverts, depuis cette date, que pour permettre l'accès aux magasins alimentaires et aux pharmacies. Dans le patrimoine de MRM, seul le centre commercial Valentin est concerné par cette mesure. Ainsi, les locataires de MRM actuellement ouverts représentent 70% de la base locative⁷.

Pour l'ensemble de l'année 2021, MRM se fixe les priorités suivantes :

- Commercialisation des surfaces disponibles ;
- Achèvement de la livraison de l'extension du centre commercial Valentin et des travaux extérieurs (parking, plantation) d'ici juin 2021 ;
- Préparation du refinancement de la dette bancaire à échéance juin 2022 ;
- Déploiement du Plan climat adopté par la société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie.

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).

Parallèlement, afin de préparer le futur de la société, MRM étudiera des opportunités d'acquisition et de cession d'actifs en prenant particulièrement en compte les tendances sectorielles (recherche de proximité et de sens dans l'acte d'achat, développement du digital et de la vente en ligne) qui étaient déjà à l'œuvre et se sont accélérées depuis le début de la crise sanitaire.

Le Conseil d'administration a décidé de reporter sa décision concernant une éventuelle proposition de distribution aux actionnaires à début mai, lorsqu'il disposera d'une meilleure visibilité quant à l'évolution de la situation sanitaire et au redémarrage des activités.

Agenda

L'information financière du 1^{er} trimestre 2021 sera publiée le 6 mai avant bourse.

L'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020, initialement prévue le 27 mai 2021, se réunira le 24 juin 2021.

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

⁷ Calcul basé sur les loyers annualisés bruts au 1^{er} janvier 2021

Annexe 1 : Mix enseignes

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

Annexe 2 : Calendrier des fermetures et restrictions 2020

Locataires MRM ouverts par période En % des loyers annualisés bruts	31.12.2020
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%
1er 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%
Depuis le 31 janvier Fermeture des centres > 20 000 m ² , avec accès aux surfaces alimentaires et pharmacies Restaurants et fitness maintenus fermés	70%

Annexe 3 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS En M€	2020	2019
Revenus locatifs nets	7,7	7,3
Charges d'exploitation	(2,3)	(2,5)
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,6	(1,8)
Autres produits et charges opérationnels	(2,2)	0,7
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	3,8	3,9
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,4	(0,1)
Variation de la juste valeur des immeubles	(10,0)	0,8
Résultat opérationnel	(5,8)	4,6
Coût de l'endettement net	(1,2)	(1,2)
Autres produits et charges financières	(0,2)	(0,2)
Résultat net avant impôt	(7,2)	3,2
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	(7,2)	3,2

Annexe 4 : Revenus du 4^{ème} trimestre

En M€	T4 2020	T4 2019	<i>Evolution</i>
Revenus locatifs bruts	2,43	2,30	+5,6%

Annexe 5 : Bilan

Bilan simplifié IFRS En M€	31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placement	161,0	167,9
Actifs disponibles à la vente	-	0,2
Créances / Actifs courants	8,2	7,6
Trésorerie et équivalents	10,2	12,3
Total Actif	179,4	188,0
Capitaux propres	93,9	101,1
Endettement bancaire	76,8	77,1
Autres dettes et passifs	8,7	9,8
Total Passif	179,4	188,0