



## Communiqué de presse

### Informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

- **Chiffre d'affaires consolidé de 7,1 M€ sur les 9 premiers mois de l'année 2020 en hausse de 3,7%**
  - Confirmation de l'enveloppe estimée d'abandons de créances de loyers à consentir au titre de la première période de confinement
  - Taux d'encaissement des loyers satisfaisant
- **Bonne activité locative au 3<sup>ème</sup> trimestre, en dépit du contexte**
  - Progrès de la commercialisation du centre commercial Valentin
- **Adaptation aux nouvelles mesures restrictives de l'activité commerciale à compter du 30 octobre 2020**

**Paris, le 6 novembre 2020** : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour son chiffre d'affaires consolidé du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, correspondant aux revenus locatifs bruts de la période.

Les mesures de restriction de l'activité commerciale liées à la première période de confinement et les dispositions prises par MRM afin de soutenir ses locataires n'ont pas d'impact sur le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année qui correspond aux revenus locatifs bruts quittancés. En effet, les mesures d'accompagnement des locataires ont donné lieu à l'enregistrement d'une provision pour dépréciation de créances clients.

Sur les 9 premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires progresse de 3,7% pour atteindre 7,07 millions d'euros. Cette hausse reflète essentiellement les nouveaux baux entrés en vigueur au cours de l'année 2019 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier de cette année au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy pour des surfaces de bureaux, d'Aria Parc à Allonnes, de Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines et du centre commercial Valentin près de Besançon. L'indexation a également eu un impact positif. Sur le seul 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, les revenus locatifs bruts atteignent 2,37 millions d'euros, soit une augmentation de 5,6% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

## Évolution du chiffre d'affaires (données non auditées)

| M€                                      | T3<br>2020  | T3<br>2019 | Évolution <sup>1</sup> | 9 mois<br>2020 | 9 mois<br>2019 | Évolution <sup>1</sup> |
|---|-------------|------------|------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>Total revenus locatifs<br/>bruts</b> | <b>2,37</b> | 2,24       | +5,6%                  | <b>7,07</b>    | 6,82           | +3,7%                  |

### Point sur la situation locative

Après un premier semestre marqué par une activité locative restreinte en raison de la crise sanitaire, MRM a procédé au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre à la signature de 8 nouveaux baux ou renouvellements pour un montant total de loyers de 0,4 million d'euros. Ceci porte à 12 le nombre de baux signés au cours des 9 premiers mois de l'année pour un montant total de loyers de 0,6 million d'euros.

La commercialisation du centre commercial Valentin a franchi de nouvelles étapes avec l'entrée en vigueur en septembre de 2 baux sur les surfaces restructurées ou nouvellement créées dans le cadre de l'extension en cours : Action, l'enseigne discount hollandaise, sur 1 100 m<sup>2</sup> et Crescendo, spécialiste de la restauration rapide de qualité, sur 630 m<sup>2</sup>. En octobre, les signatures et prises à bail se sont poursuivies, le taux d'occupation physique du centre commercial Valentin s'en trouve ainsi porté à près de 80%<sup>2</sup> à ce jour.

Les autres baux entrés en vigueur au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre concernent notamment une moyenne surface de 3 300 m<sup>2</sup> au sein d'Aria Parc à Allonnes, relouée à une enseigne discount dans le cadre d'un bail précaire, et deux cellules pour un total de 650 m<sup>2</sup> au sein du Passage du Palais à Tours.

Dans un contexte toujours incertain, MRM tire parti de son portefeuille de commerces de proximité, majoritairement orienté sur l'alimentaire, l'équipement du ménage, les services ainsi que les loisirs et attractif pour des enseignes de discount plébiscitées par les consommateurs.

### Point sur la situation sanitaire et ses conséquences

MRM rappelle que, compte tenu de la forte restriction de l'activité commerciale pendant la première période de confinement, le recouvrement des loyers et charges afférents aux mois d'avril et mai 2020 avait été suspendu pour tous les locataires contraints de fermer leur boutique. Pour rappel, les commerces restés ouverts représentaient un peu plus de 25% des loyers annualisés bruts<sup>3</sup>.

Les discussions engagées au cas par cas avec les locataires afin de formaliser les conditions de recouvrement ou d'abandon de loyers et charges ainsi que la négociation d'éventuelles contreparties contractuelles ont bien avancé. MRM confirme ainsi les informations communiquées en juillet dernier, à savoir un montant estimé d'abandons de créances de loyers à consentir en lien avec la première période de confinement de 1,2 million d'euros. Cette enveloppe recouvre l'exonération de 3 mois de loyers pour les locataires TPE et les autres accompagnements consentis au cas par cas. Elle représente pour MRM un total de 1,5 mois de loyers.

Le taux de recouvrement des factures exigibles est de 87% pour les 3 premiers trimestres de l'année, après prise en compte des annulations de loyers déjà contractualisées ou en cours de signature.

Depuis le 30 octobre 2020, conformément aux nouvelles mesures de restriction de l'activité prises afin de lutter contre la 2<sup>ème</sup> vague de l'épidémie, MRM a mis en œuvre les moyens nécessaires à la sécurité des personnes et la préservation des biens pour que les commerces autorisés à ouvrir au sein de ses

<sup>1</sup> Le périmètre du portefeuille n'a pas connu d'évolution depuis le début de l'exercice précédent.

<sup>2</sup> Taux d'occupation calculé sur la base de la totalité des surfaces du site, i.e. 6 700 m<sup>2</sup> en ce compris les surfaces restructurées (1 000 m<sup>2</sup>) et l'extension (2 600 m<sup>2</sup>).

<sup>3</sup> En % des loyers annualisés bruts au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

centres commerciaux puissent maintenir leur activité et accueillir leurs clients dans des conditions sanitaires adaptées.

Les centres commerciaux de MRM sont maintenus en exploitation afin de permettre l'accès aux commerces autorisés. Les jardineries du portefeuille Gamm Vert sont également ouvertes. En revanche, les commerces considérés comme « non essentiels » sont fermés ; la priorité de MRM sera de favoriser la reprise de leur activité le plus rapidement et dans les meilleures conditions possibles.

## Point sur la situation financière

La situation financière de MRM reste saine. Son bilan est solide et MRM n'a pas d'échéance majeure de remboursement de dette avant juin 2022.

## Perspectives

Après un 3<sup>ème</sup> trimestre qui a vu l'activité commerciale repartir de façon encourageante au sein des sites de MRM, l'avènement de la 2<sup>ème</sup> vague de l'épidémie fait naître de nouvelles incertitudes relatives à l'évolution de la crise et l'ampleur de ses impacts économiques. Dans ce contexte marqué par les nouvelles décisions de restriction de l'activité commerciale annoncées par le gouvernement français le 29 octobre 2020, les priorités opérationnelles de MRM sont les suivantes :

- Maintien d'une grande réactivité et adaptation des dispositions prises par MRM face à l'évolution de la situation ;
- Poursuite des discussions avec les locataires afin de finaliser la contractualisation des accompagnements consentis à la suite du 1<sup>er</sup> confinement ;
- Évaluation des éventuelles mesures de soutien supplémentaires à prendre pour continuer à accompagner au cas par cas les locataires touchés par les nouvelles mesures de fermeture ;
- Achèvement des travaux d'extension (+2 600 m<sup>2</sup>) du centre commercial Valentin et poursuite de sa commercialisation, l'ouverture du centre dans sa nouvelle configuration étant prévue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 ;
- Poursuite des actions de commercialisation, recommercialisation et rotation d'enseignes au sein du portefeuille
- 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.

Au-delà, 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).

## Agenda

Le chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre et les résultats annuels 2020 seront publiés le 26 février 2021 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<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)

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