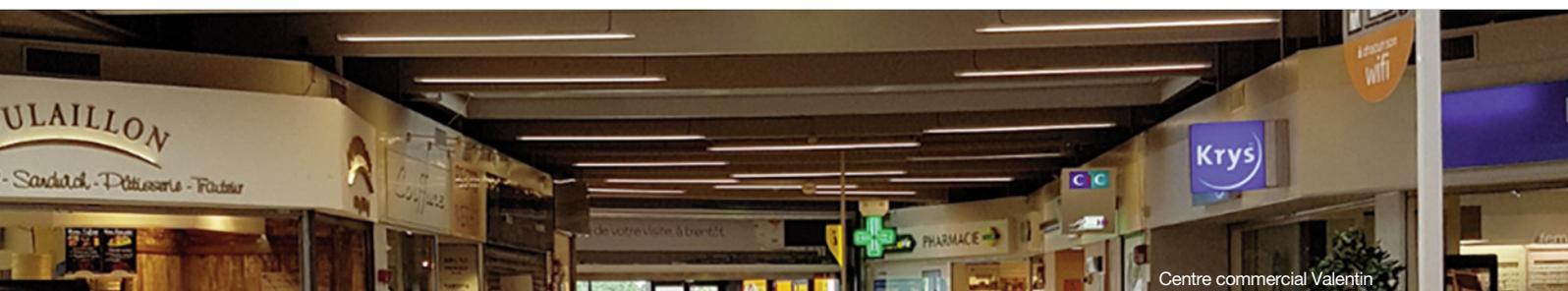




# La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



## Chiffres clés au 30.06.2018

### Patrimoine

**162,6 M€**

valeur hors droits

### Cash-Flow Opérationnel Net

**1,1 M€**

### ANR EPRA Triple Net

**2,48 €**

par action

Retrouvez l'intégralité du communiqué  
et de la présentation des résultats  
semestriels 2018 dans la rubrique Finance  
du site internet de MRM :  
[www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

## Sommaire

- 2 Gestion dynamique des actifs
- 3 Lancement des travaux d'extension  
du centre commercial Valentin  
et d'Aria Parc
- 4 Résultats financiers  
du 1<sup>er</sup> semestre 2018

## Chers lecteurs, chers actionnaires,



La première partie de l'année 2018 s'est montrée riche en événements positifs pour MRM. Nous sommes sortis du segment de l'immobilier de bureaux, nous avons lancé notre plus important projet d'investissement - l'extension du centre commercial Valentin -, nous avons réussi à relouer rapidement plusieurs moyennes surfaces laissées vacantes par des enseignes en difficulté et nous avons généré un cash-flow opérationnel net en hausse.

C'est au mois de mai que nous avons vendu l'immeuble Nova. Il s'agissait de notre dernier immeuble de bureau en exploitation. Cette cession marque donc le recentrage effectif de nos opérations sur l'immobilier de commerce, conformément aux orientations prises par MRM mi-2013.

Parmi ces orientations, figurait la mise en œuvre d'un vaste plan de valorisation de nos actifs de commerce. Aujourd'hui, nos sept programmes d'extension et/ou rénovation identifiés ont tous été lancés et trois d'entre eux sont même achevés. En engageant cette année plus de 20 millions d'euros d'investissements, nous sommes entrés dans la dernière phase d'exécution de ce plan. Ces investissements concernent pour une large part notre projet phare, à savoir la restructuration et l'extension du centre commercial Valentin, près de Besançon. Au total, 35 millions d'euros auront été consacrés au renforcement de l'attractivité et de la commercialité de nos centres commerciaux au cours de la période 2016-2019.

Les nouveaux baux signés dans nos centres rénovés ou restructurés entrent progressivement en vigueur et le bon déroulement de ces programmes améliore le potentiel locatif de notre portefeuille de commerces. Nous avons cependant dû faire face l'an dernier aux congés conjugués de trois enseignes connaissant des difficultés au niveau national. La re-commercialisation de ces surfaces était une priorité et nous sommes donc satisfaits d'avoir rapidement réussi à installer de nouvelles enseignes attractives dans deux des trois moyennes surfaces libérées, et cela à des conditions de loyers revalorisées. Ceci illustre la dynamique de commercialisation qui s'est instaurée au cours des derniers mois, permettant à notre taux d'occupation des surfaces de rebondir après le point bas atteint fin 2017.

Concernant la performance opérationnelle du semestre, nous avons dégagé un cash-flow opérationnel net en hausse. La baisse des revenus locatifs - liée notamment à la cession de Nova et aux moyennes surfaces de commerce libérées en 2017 - a en effet été plus que compensée par la réduction des charges d'exploitation et du coût de l'endettement.

Les prochains trimestres seront pleinement consacrés à la commercialisation des surfaces encore vacantes et à l'achèvement de nos programmes de valorisation. Je vous rappelle que nous visons à l'issue de ce plan un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros<sup>(1)</sup> sur la base d'un taux d'occupation de notre portefeuille de commerces de 95%. Enfin, tout en maintenant une politique active de rémunération de nos actionnaires, nous restons prêts à saisir d'éventuelles opportunités d'acquisitions à condition qu'elles répondent à des critères stricts de rendement locatif ou de création de valeur.

Je vous remercie de votre fidélité.

Jacques Blanchard  
Directeur Général

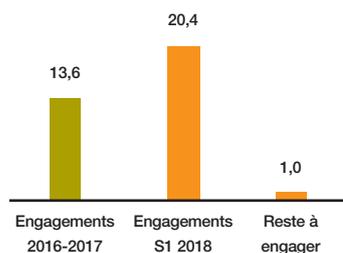
(1) Hors cession ou acquisition

## Dernières phases du plan de valorisation des actifs de commerce en cours

MRM a initié en 2016 un important plan d'investissement couvrant 7 de ses 9 lignes de commerce en portefeuille. A son achèvement fin 2019, un montant de 35 millions d'euros aura été investi, dont 86% dédiés à des travaux d'extension / rénovation ainsi qu'à l'acquisition d'un lot de 1 500 m<sup>2</sup> et 14% à des travaux de remise à niveau technique. Les nouvelles surfaces (créées ou acquises) représenteront un total de 6 900 m<sup>2</sup> additionnels.

### Engagements des programmes d'investissement (M€)

A compter de 2016, les engagements ont été réalisés de façon échelonnée, au rythme de l'obtention des autorisations administratives.



### Arrivée de nouvelles enseignes au sein de moyennes surfaces

MRM a accueilli durant la première moitié de l'année 2018 de nouvelles enseignes dynamiques et attractives au sein de trois moyennes surfaces qui avaient été libérées par leurs occupants :

- Le Grand Bazar, le concept de centre-ville du groupe de décoration discount Maxi Bazar, s'est installé sur les 2 800 m<sup>2</sup> de pied d'immeuble à Reims ;
- Basic-Fit, un leader européen du fitness, a pris à bail une surface de 1 275 m<sup>2</sup> au sein des Halles du Beffroi à Amiens ;
- VandB, franchise de caviste spécialisée dans les bières et les vins, et MaxiZoo, le numéro un de l'animalerie en France, se sont installées à Aria Parc à Allonnes au sein de deux cellules représentant une surface totale de 1 400 m<sup>2</sup>.

### Sortie du segment de l'immobilier de bureaux

MRM a cédé Nova, le dernier actif de bureaux en exploitation dans son portefeuille, en mai 2018. L'immeuble totalisant une surface de 10 600 m<sup>2</sup> à La Garenne-Colombes en péri-Défense a été vendu pour 38 millions d'euros (hors droits). Cette 8<sup>ème</sup> cession porte à 126 millions d'euros (hors droits) le total des ventes d'immeubles de bureaux réalisées depuis mi-2013, date à laquelle la société s'est engagée dans un processus de sortie progressive de cette classe d'actifs. Ce montant est supérieur de 8% aux valeurs d'expertise à cette date après prise en compte des investissements réalisés.

Dorénavant, la catégorie Bureaux du portefeuille d'actifs de MRM ne comprend plus qu'Urban, un immeuble vacant situé à Montreuil et destiné à être cédé en l'état.



Aria Parc : vue projetée de l'extension (lire page 3)

## Lancement des travaux d'extension du centre commercial Valentin et d'Aria Parc

MRM a engagé au cours du 1<sup>er</sup> semestre un total de 20,4 millions d'euros d'investissements correspondant principalement aux projets d'extension du centre commercial Valentin à Besançon et d'Aria Parc à Allonnes. Ils se traduiront par la création d'un total de 4 900 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles, représentant une augmentation de 6% de la surface totale du patrimoine de commerce (84 000 m<sup>2</sup> à fin juin 2018).

### Renforcement de l'attractivité et du mix enseignes du centre commercial Valentin

- Centre commercial composé de la galerie commerciale détenue par MRM adossée à un hypermarché Carrefour, leader sur l'agglomération de Besançon
- Idéalement localisé au croisement de l'A36 et de la RN57 au nord de Besançon, au cœur d'une zone de chalandise de 250 000 habitants à moins de 30 mn en voiture
- Galerie existante de 4 100 m<sup>2</sup>, 32 magasins, taux d'occupation de 98%
- Création de 2 600 m<sup>2</sup> de surfaces locatives additionnelles

MRM et son partenaire Carrefour se sont attachés à renouveler l'ambiance du centre commercial en créant un environnement chaleureux et moderne à l'occasion de la rénovation en 2017 de l'intérieur de la galerie et des façades existantes. En 2018, MRM débute d'importants travaux d'extension pour une inauguration du centre sous sa nouvelle configuration prévue début 2020.

Le mail sera prolongé et de nouveaux lots seront créés. Le programme comprend également un volet de restructuration d'une partie de la galerie existante, la refonte du parc de stationnement, la création d'un parking aérien ainsi que la réorganisation de l'ensemble des circulations autour du bâtiment. MRM travaille sur un mix commercial visant à renforcer l'offre de restauration et accueillir de nouvelles enseignes d'équipement de la personne et de la maison. Parmi les enseignes déjà présentes (Camaïeu, Marionnaud, cafétéria Casino, Krys, Jules, Maty, Poulaillon, Sergent Major...), certaines ont saisi l'opportunité du programme pour se déplacer dans la galerie et agrandir leur boutique. C'est notamment le cas de la cafétéria qui en profitera pour installer son nouveau concept « A la bonne heure » et un point de vente à emporter « Cœur de blé ». Après extension, MRM attend un flux de visiteurs en hausse de 20%, soit plus de 3 millions par an.



Centre commercial Valentin : vue projetée de l'intérieur de l'extension

### Nouvelle dynamique pour Aria Parc à Allonnes

MRM est devenue propriétaire de l'intégralité du retail park en juin 2017, date à laquelle la société a acquis le seul lot commercial qu'elle ne détenait pas, occupé par Basic Fit. Les enseignes VandB et MaxiZoo se sont installées depuis sur une surface de 1 400 m<sup>2</sup> restructurée après avoir été libérée par son locataire. Les travaux d'extension d'une cellule existante ont été réalisés en vue de l'implantation d'une moyenne surface de 3 300 m<sup>2</sup> sous l'enseigne Maison Dépôt à l'automne 2018. Formant un L avec le bâtiment existant, cette extension rendra le retail park plus visible depuis le rond-point desservant l'ensemble de la zone commerciale du Vivier.

- Retail park en périphérie du Mans, dans la zone commerciale du Vivier
- Parking de 420 places
- Zone de chalandise de 250 000 habitants
- 12 800 m<sup>2</sup> de surface totale à l'achèvement des travaux d'extension

### Rebond du taux d'occupation

La dynamique commerciale soutenue du 1<sup>er</sup> semestre a permis au taux d'occupation des commerces de retrouver mi-2018 son niveau de début 2017, avant impact des congés concernant notamment 3 moyennes surfaces sur un total de 6000 m<sup>2</sup> (départs de Go Sport à Reims, de Tati à Allonnes et de La Grande Récré à Amiens). Les nouveaux baux ayant pris effet au cours du 1<sup>er</sup> semestre se sont ainsi traduits par une hausse de 12% des loyers annualisés nets par rapport à début 2018, ceux-ci atteignant même au 1<sup>er</sup> juillet 2018 un niveau bien supérieur à celui de début 2017.

### Recul temporaire des revenus locatifs des commerces

Les revenus locatifs bruts du 1<sup>er</sup> semestre 2018 (5,1 millions d'euros, en baisse de 5,6% à périmètre comparable) ont été pénalisés par la cession de l'immeuble Nova intervenue en mai et la baisse temporaire du taux d'occupation des commerces. L'effet lié aux congés reçus en 2017 n'a été que partiellement compensé par l'impact positif des nouveaux baux ayant pris effet au cours de la seconde partie de l'année 2017 et du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

La diminution de la vacance des actifs de commerce, le travail entrepris sur la réduction des charges et la hausse du taux d'occupation de Nova avant sa cession se sont traduits par une baisse des charges immobilières non récupérées. Les revenus locatifs nets du 1<sup>er</sup> semestre 2018 s'élevaient à 3,2 millions d'euros.

### Progression du cash-flow opérationnel net

MRM a généré un cash-flow opérationnel net de 1,1 million d'euros. La hausse par rapport à la même période l'année dernière reflète notamment la diminution des charges d'exploitation liée à la fin du contrat de gestion de CBRE Global Investors au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 et la baisse du coût de l'endettement net.

### Valeur du patrimoine de commerce en légère progression

La cession de l'immeuble Nova a engendré une baisse de la valeur totale du patrimoine de MRM au cours du 1<sup>er</sup> semestre. A périmètre comparable, elle progresse de 0,2%, reflétant pour l'essentiel une légère augmentation de la valeur des actifs de commerce.

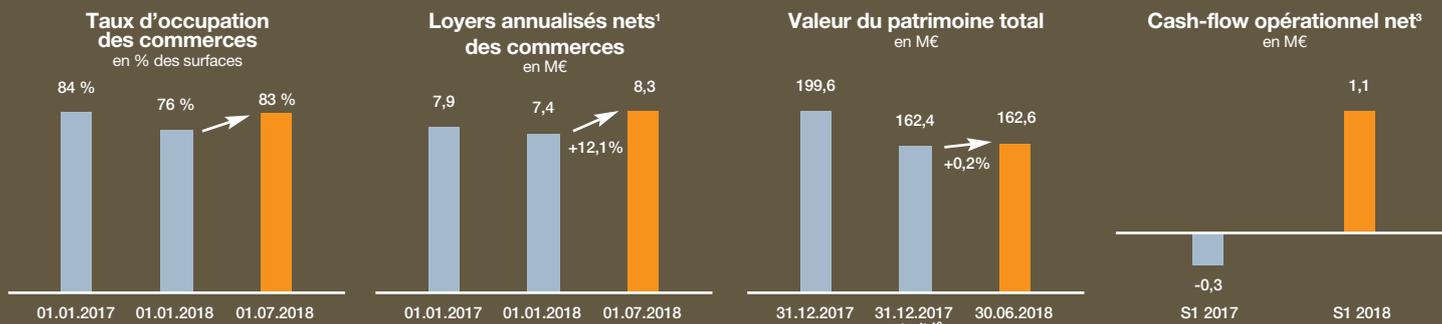
### Situation financière solide

La cession de l'immeuble Nova s'est accompagnée du remboursement d'un prêt de 22,0 millions d'euros, ce qui explique pour l'essentiel le recul de l'endettement financier brut à 72,3 millions d'euros au 30 juin 2018. Aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021.

Compte tenu de la trésorerie dont dispose MRM à fin juin 2018, son endettement net s'établit à 53,8 millions d'euros. Au 30 juin 2018, le ratio de LTV net ressort à 33,1% contre 41,0% à fin 2017. Ce fort recul est dû à la fois à la cession de Nova et à un effet temporaire lié au calendrier des décaissements des investissements consacrés aux actifs de commerce.

L'ANR EPRA Triple Net s'établit à 108,2 millions d'euros au 30 juin 2018. Retraité du dividende versé au titre de l'exercice 2017, il est en recul de 4,4% du fait de la variation de la juste valeur du patrimoine liée à la hausse des taux de capitalisation retenus par les experts.

## Indicateurs clés du 1<sup>er</sup> semestre 2018



1 Hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs

2 Retraitement des cessions réalisées depuis le 01.01.2018

3 Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

### A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère un patrimoine composé majoritairement d'actifs de commerce répartis dans plusieurs régions de France. Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris. MRM a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### Contacts

MRM, Relations Investisseurs  
5, avenue Kléber  
75795 Paris Cedex 16 – France  
T +33 (0)1 58 44 70 00  
relation\_finances@mrminvest.com

Relations Presse  
Isabelle Laurent, DDB Financial  
T +33 (0)1 53 32 61 51  
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

### Prochaine publication : 9 novembre 2018

Informations financières du 3<sup>e</sup> trimestre 2018

### Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR0000060196  
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C  
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France  
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finance / Informations financières du site Internet.

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

Si vous souhaitez recevoir directement les publications de MRM, merci de nous faire part de votre demande en adressant votre adresse e-mail aux contacts indiqués ci-dessus.

