



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

Chiffres clés 2019

Patrimoine

168,1 M€

+5,5% à périmètre comparable

Revenus Locatifs Nets

7,3 M€

+10,2%

Cash-Flow Opérationnel Net

3,0 M€

+23,3%

ANR EPRA Triple Net

2,30 €

par action

Retrouvez l'intégralité du communiqué et de la présentation des résultats annuels 2019 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : www.mrminvest.com

Sommaire

- 1 Entretien
- 2 Revue de l'année 2019
- 3 Point à date :
 - Impacts de la crise sanitaire et mesures prises
 - Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre
- 4 Assemblée Générale



Jacques Blanchard, Directeur Général

En amont de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires qui se tiendra à huis clos le 26 juin 2020, Jacques Blanchard revient sur les résultats 2019 sur lesquels l'Assemblée est appelée à statuer et fait le point sur la situation de la Société confrontée depuis mi mars 2020 à une crise sanitaire sans précédent.

Quel regard portez-vous sur la marche des opérations de MRM en 2019 ?

Avec un patrimoine totalement recentré sur les actifs de commerce, nous avons enregistré de bonnes performances opérationnelles. La réduction de la vacance et la croissance des loyers annualisés nets en attestent. Le dynamisme de notre activité locative nous a également permis de poursuivre le travail de rotation des enseignes. L'arrivée de nouveaux locataires vient renforcer le positionnement de nos centres qui bénéficient ainsi de l'attractivité d'enseignes en fort développement au plan national. Je citerais par exemple V&B, présent à Aria Parc et bientôt aux Halles du Beffroi, Action à Aria Parc et Sud Canal qui, au même titre que les locomotives alimentaires, sont génératrices d'importants flux de visiteurs pour nos sites.

Les revenus locatifs nets du patrimoine ont ainsi fortement progressé. Nous avons en effet bénéficié à la fois de nouvelles commercialisations sur nos actifs de commerce et d'économies de charges non récupérées du fait de la cession de nos derniers immeubles de bureaux, partiellement ou totalement vacants. Conjugué à la baisse de nos frais financiers, ceci nous a permis d'enregistrer une augmentation de 23,3% de notre cash-flow opérationnel net.

Enfin, la valeur du patrimoine a progressé grâce aux investissements réalisés au cours de l'année ainsi qu'à l'amélioration de la situation locative.

Comment avez-vous abordé la situation liée à la crise sanitaire et quels en sont les impacts pour MRM ?

Conformément aux mesures de restriction prises en France pour lutter contre la propagation du virus, seuls les commerces de première nécessité ont pu maintenir leur activité au sein de nos surfaces commerciales pendant la période de confinement qui a débuté le 17 mars. Nous avons adopté rapidement plusieurs dispositions pour accompagner nos locataires. MRM entendait prendre sa part dans les efforts demandés à tous afin de limiter l'impact de la crise liée au virus COVID-19.

Tout en maintenant les moyens nécessaires à la sécurité des personnes et la préservation des biens, nous avons mis en œuvre des mesures permettant de réduire les charges immobilières pendant la période de confinement. En accord avec les recommandations émises notamment par le Conseil National des Centres Commerciaux, le recouvrement des loyers et charges afférents au mois d'avril et mai 2020 a été suspendu pour tous les locataires contraints d'interrompre leur activité.

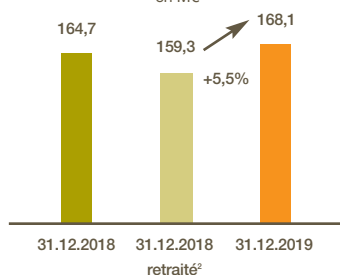
Nous nous sommes ensuite pleinement mobilisés pour que, le 11 mai, tous les locataires de nos centres commerciaux puissent rouvrir leur magasin et accueillir leurs clients dans les conditions sanitaires et de sécurité adéquates, à l'exception du secteur de la restauration et des salles de fitness dont la reprise d'activité vient juste d'être autorisée.

Le chantier d'extension / restructuration du centre commercial Valentin a repris après plusieurs semaines d'interruption. L'ouverture au public des nouveaux commerces est maintenant prévue début 2021.

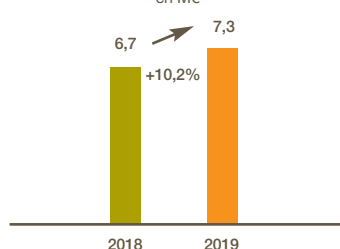
L'activité commerciale reprend progressivement, mais de multiples incertitudes demeurent concernant l'évolution de la situation économique et le temps qui sera nécessaire pour qu'elle retrouve son niveau d'avant la crise. Nous allons examiner la situation de nos locataires et leur consentir au cas par cas des mesures d'accompagnement pour une reprise pérenne. Dans ce contexte et par prudence, le Conseil d'administration de MRM a décidé de renoncer à la proposition de distribution de 0,11 euro par action au titre de l'exercice 2019 qui avait été annoncée le 28 février dernier. Cette décision a été prise dans l'intérêt de la société et de ses parties prenantes.

MRM bénéficie d'une situation financière saine avec un endettement maîtrisé. La suppression de la distribution permettra néanmoins de conforter notre position de liquidité, étant précisé que nous disposons d'une trésorerie suffisante, notamment pour absorber les mesures d'accompagnement de nos locataires et financer la finalisation des investissements du centre commercial Valentin. En fonction de l'évolution de la situation, le Conseil d'administration se réserve la possibilité, à compter du 1^{er} octobre 2020, d'étudier à nouveau l'éventualité d'une distribution aux actionnaires.

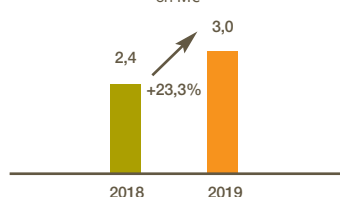
Valeur¹ du patrimoine en M€



Revenus locatifs nets en M€



Cash-flow opérationnel net en M€



¹ Basée sur les valeurs d'expertise HD
² Retraité de la cession 2019

Tous les indicateurs au vert en 2019

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

À fin décembre 2019, le patrimoine de MRM est exclusivement composé d'actifs de commerce, étant précisé que le périmètre de ce portefeuille n'a pas connu d'évolution depuis le 1^{er} janvier 2018. Sa valeur s'établit à 168,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, en hausse de 5,5% à périmètre comparable 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.

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 ;
- À 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 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%

Les revenus locatifs bruts 2019 progressent de 4,3% essentiellement grâce à l'entrée en vigueur de nouveaux baux dont, en 2018, celui concernant la moyenne surface située dans le quartier commerçant de Reims ainsi que plusieurs contrats ayant pris effet à Sud Canal en 2019. L'impact positif de l'indexation est modéré.

À périmètre courant, les revenus locatifs bruts sont en recul de 4,3% par rapport à 2018 qui intégrait 0,8 million d'euros de loyers générés par l'immeuble de bureaux Nova avant sa cession.

Les charges immobilières non récupérées reculent significativement (-38,0%) grâce aux cessions d'Urban, qui était vacant, et de Nova, qui était occupé à 80%, ainsi qu'à la prise à bail de surfaces et au travail de réduction des charges sur certains actifs de commerce. Au total, les revenus locatifs nets progressent significativement pour s'établir à 7,3 millions d'euros.

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

En dépit d'une hausse des autres charges opérationnelles liée à différents éléments non récurrents, l'augmentation des revenus locatifs nets et le recul du coût de l'endettement ont permis d'enregistrer une progression significative du cash-flow opérationnel net qui s'établit à 3,0 millions d'euros.

Résultat opérationnel et résultat net positifs

La hausse des revenus locatifs nets et la variation positive de la juste valeur du patrimoine se traduisent par un résultat opérationnel de 4,6 millions d'euros contre une perte de 8,5 millions d'euros un an plus tôt. Le résultat financier s'établit à -1,4 million d'euros contre -1,9 million d'euros 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.

ANR EPRA Triple Net de 2,30€/action

Compte tenu notamment de la distribution aux actionnaires 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, soit 2,30€/action, à fin 2019 contre 102,1 millions d'euros, soit 2,34 €/action, un an plus tôt.

Activité locative dynamique en 2019

Signature de 41 baux

soit
2,1 M€
de loyers annuels

Principales signatures

- Centre commercial Valentin : 10 baux, 1 300 m²
- Ensemble mixte Carré Vélizy : 9 baux, 2 100 m² de bureaux
- Jardineries GammVert : 9 baux renouvelés avec période ferme de 6 ou 9 ans selon les sites
- Aria Parc : 1 bail, 1 200 m²
- Les Halles du Beffroi : 1 bail, 450 m²

Amélioration du taux d'occupation

88 %
Taux d'occupation physique

87 %
Taux d'occupation financier

+ 4 pts
sur un an

L'activité locative dynamique se traduit par une hausse de 4 points du taux d'occupation physique et financier en 2019.

Loyers annualisés nets en hausse

8,5 M€
au 01.01.2020

contre
8,2 M€
au 01.01.2019

L'amélioration du taux d'occupation, couplée à la baisse des charges immobilières non récupérées qui en découle, fait ressortir des loyers annualisés nets en progression de 4,0%.

Impact de la crise liée au virus COVID-19 et mesures prises

Forte restriction de l'activité commerciale entre mi mars et mi mai 2020

Conformément aux mesures prises en France pour lutter contre la propagation du virus COVID-19 et limitant l'activité commerciale, seuls les commerces de première nécessité ont pu maintenir leur activité au sein des surfaces commerciales de MRM à compter du 17 mars. Les commerces restés ouverts représentent un peu plus de 25% des loyers annualisés bruts au 1^{er} janvier 2020.

Compte tenu de leur mix enseignes, cinq centres commerciaux de MRM ont été maintenus en exploitation afin de permettre l'accès aux commerces assurant les besoins essentiels de leurs clients (alimentaire, pharmacies...). Les jardineries sont restées ouvertes. En revanche, la moyenne surface de centre-ville à Reims ainsi que les surfaces de commerce de Carré Vélizy et du Passage de la Réunion (Mulhouse) ont fermé à partir du 17 mars.

De plus, tout en maintenant les moyens nécessaires à la sécurité des personnes et la préservation des biens, MRM a mis en œuvre les mesures permettant de réduire les charges immobilières de fonctionnement des centres commerciaux.

Des conditions sanitaires strictes pour l'exploitation des magasins et l'accueil du public à compter du 11 mai 2020

La reprise de l'exploitation de tous les commerces, exception faite de la restauration et des salles de fitness dont la réouverture n'a été autorisée qu'à compter du 2 juin, a été anticipée avec la mise en place des dispositifs permettant d'accueillir les clients et les commerçants dans les conditions sanitaires adéquates et rassurantes.

Un parcours client unique est privilégié afin d'éviter que les visiteurs ne se croisent. Des distributeurs de gel désinfectant sont à disposition sur plusieurs points de circulation. La signalétique visuelle et sonore est renforcée avec des bandes marquant la distanciation sociale, l'affichage et la diffusion d'information sur les recommandations et les mesures à respecter ou encore le marquage au sol dans les ascenseurs pour indiquer le placement des personnes. Les zones de potentiels rassemblements, comme les espaces de repos, sont fermées.

Parallèlement, la communication avec les commerçants met particulièrement l'accent sur les mesures sanitaires à mettre en place dans leur point de vente et sur les dispositifs installés dans les espaces communs.

Reprise du chantier d'extension / restructuration du centre commercial Valentin

Livraison des coques
T4 2020
Ouverture au public
début 2021

Le calendrier du projet d'extension / restructuration du centre commercial Valentin a été revu pour tenir compte du retard lié à l'arrêt du chantier pendant la période de confinement et de la révision des plannings d'engagement des dépenses d'aménagement des boutiques par les enseignes.

Ce programme portera la surface totale de la galerie à 6 700 m². Il s'accompagne d'investissements réalisés conjointement avec Carrefour au sein de la copropriété.

Pour MRM, il s'agit du programme le plus important et de la dernière phase du plan d'investissement de 35,5 millions d'euros lancé en 2016 pour redynamiser ses actifs et les adapter aux attentes des consommateurs.



Passage du Palais, Tours



Aria Parc, Allonnes



Chantier du centre commercial Valentin, Besançon

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020 atteint 2,4 millions d'euros en hausse de 5,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2019. La progression des revenus locatifs reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux, dont plusieurs entrés en vigueur au cours de l'année 2019 à Sud Canal (St-Quentin-en-Yvelines), au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay) pour des surfaces de bureaux ou encore à Aria Parc (Allonnes).

Ces nouveaux baux font plus que compenser l'impact de la résiliation d'un bail portant sur deux lots d'une surface totale de 1 000 m² au sein du centre commercial Valentin en raison des travaux de restructuration / extension. L'indexation a également eu un impact positif, bien que modéré.

La forte restriction de l'activité des locataires à compter de mi-mars, liée aux mesures de restriction prises en France pour lutter contre la propagation du virus COVID-19 et limitant l'activité commerciale, n'a pas eu d'impact sur le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020 de MRM.

Retrouvez l'intégralité du communiqué du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : www.mrminvest.com

Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2020

L'Assemblée Générale annuelle de MRM se tiendra à huis clos au siège social.

L'avis de réunion contenant l'intégralité des résolutions et des modalités de vote a été publié au BALO en date du 22 mai 2020. L'avis de convocation sera publié au BALO le 10 juin 2020.

Les avis de réunion et de convocation, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ainsi que l'ensemble des documents destinés à être présentés à cette assemblée sont disponibles dans la rubrique dédiée du site Internet de MRM.

L'espace dédié à l'Assemblée Générale sur le site internet de MRM sera actualisé des éventuelles évolutions susceptibles d'intervenir avant la tenue de la réunion. Les actionnaires sont donc invités à le consulter régulièrement.

Pour plus d'informations :
www.mrminvest.com,
rubrique Finances,
onglet Actionnaires/Assemblées Générales

- Dans le contexte de la crise sanitaire provoquée par l'épidémie du virus COVID-19, les modalités d'organisation et de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale devant se tenir le 26 juin 2020 ont évolué par rapport aux modalités figurant dans l'avis de réunion paru au BALO n°62 du 22 mai 2020. Conformément aux dispositions en vigueur¹, l'Assemblée Générale, sur décision du Directeur Général agissant sur délégation du Conseil d'administration, se tiendra **hors la présence physique des actionnaires**.
- Les actionnaires pourront voter par correspondance ou donner pouvoir, en utilisant le formulaire de vote prévu à cet effet. Ces moyens de participation mis à la disposition des actionnaires sont désormais les seuls possibles.
- Compte tenu du contexte, MRM invite fortement ses actionnaires à privilégier la transmission de toutes leurs demandes et documents par voie électronique à l'adresse suivante : relation_finances@mrminvest.com.

- La participation à cette assemblée est subordonnée à l'inscription le 24 juin 2020 des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.
- Pour voter par correspondance ou donner pouvoir, les actionnaires devront :
 - (a) Pour les actionnaires nominatifs, télécharger le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration sur le site internet de la Société ou l'obtenir sur simple demande adressée au CIC à serviceproxy@cic.fr,
 - (b) Pour les actionnaires au porteur, demander le formulaire de vote et ses annexes à l'établissement financier dépositaire de leurs titres de telle sorte que la demande parvienne à cet intermédiaire 6 jours avant la date de l'Assemblée, soit le 20 juin 2020 au plus tard.
- Les formulaires de vote ne seront pris en compte qu'à la condition d'être reçus par CIC, à l'adresse ci-dessus mentionnée, au plus tard 3 jours avant l'Assemblée Générale, soit le 23 juin 2020 et être accompagnés, pour ceux provenant des actionnaires au porteur, d'une attestation de participation.
- Les actionnaires peuvent poser des questions écrites au Président du Conseil d'administration. Elles devront être adressées au plus tard le 22 juin 2020 et de préférence par email à l'adresse suivante : relation_finances@mrminvest.com.

¹ Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 et décrets n° 2020-548 du 11 mai 2020 et n°2020-663 du 31 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.



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, OPRG Financial
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@oprgfinancial.fr

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 du site Internet.

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : 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.

