



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés 2018

Évolutions par rapport à 2017

Patrimoine

valeur hors droits au 31.12.2018

165 M€

+ 1,5 % à périmètre comparable⁽¹⁾

Cash Flow Opérationnel Net

2,4 M€

+ 38,5 %

Loyers annualisés nets

au 01.01.2019

8,2 M€

+ 10,9 % à périmètre comparable

ANR EPRA Triple Net

au 31.12.2018

2,35 € par action

Distribution⁽²⁾ proposée

au titre de l'exercice 2018

0,11 € par action

(1) Retraité des cessions réalisées en 2018, incluant Urban cédé en janvier 2019

(2) Distribution de primes

Retrouvez l'intégralité du communiqué et de la présentation des résultats annuels 2018 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : www.mrminvest.com

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Début 2019, MRM est devenue une pure foncière de commerce, conformément à la stratégie de recentrage initiée en 2013. Nous nous étions alors fixé trois priorités : l'optimisation des prix de cession de nos actifs de bureaux en terminant le travail d'asset management engagé avant leur mise sur le marché, la valorisation de nos centres commerciaux et la gestion dynamique de nos actifs.

En janvier dernier, la cession d'Urban à Montreuil est venue marquer l'achèvement du plan de sortie progressive du segment des bureaux. Je rappelle que Nova, notre dernier immeuble de bureaux alors en exploitation, a quant à lui été cédé en mai 2018. Nous avons ainsi vendu les neuf actifs de bureaux que nous détenions en 2013, cette catégorie représentant alors 42,5% de notre patrimoine. Au total, nous avons réalisé 132 millions d'euros de cessions, un montant supérieur de près de 10% aux valeurs d'expertise de

fin juin 2013, après prise en compte des investissements.

En ce qui concerne le plan de valorisation de nos actifs de commerce, nous sommes actuellement dans sa dernière phase. Celui-ci a été mis en place en 2016 après une mise au point des programmes, site par site, pour tenir compte des nouvelles tendances du commerce. Les chantiers ont ensuite été lancés de façon échelonnée, au rythme des obtentions des autorisations administratives. Au total, 35,5 millions d'euros auront été engagés entre 2016 et 2019 pour les sept programmes compris dans le plan. Quatre d'entre eux sont déjà achevés. Les travaux de restructuration/extension du centre commercial Valentin, notre programme le plus important, se poursuivent en vue de l'ouverture au public début 2020. Parallèlement, nous rénovons la Galerie du Palais à Tours tandis que la restructuration du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse devrait être lancée cette année.

Enfin, la priorité mise sur la gestion dynamique des actifs et l'adaptation du mix commercial aux comportements de consommation porte également ses fruits. L'année 2018 en est l'illustration avec une activité locative très soutenue. Suite au départ d'enseignes en difficulté au plan national, nous avons su faire preuve de réactivité en recommercialisant rapidement plusieurs moyennes surfaces libérées et en y installant de nouvelles enseignes à de meilleures conditions locatives. Bénéficiant également des programmes de valorisation déjà achevés, le taux d'occupation de notre portefeuille a rebondi et les loyers annualisés ont fortement progressé. Par ailleurs, le travail de gestion réalisé sur les actifs de commerce a permis de réduire le montant des charges immobilières non récupérées.

Nous avons également réalisé une bonne année 2018 sur le plan financier. La génération de cash-flow opérationnel net a enregistré une très forte hausse. Tout en menant à bien notre plan d'investissement, nous avons conservé une structure financière très solide. Notre ratio d'endettement est à un niveau modéré et nous n'avons pas d'échéance de dette significative avant près de trois ans.

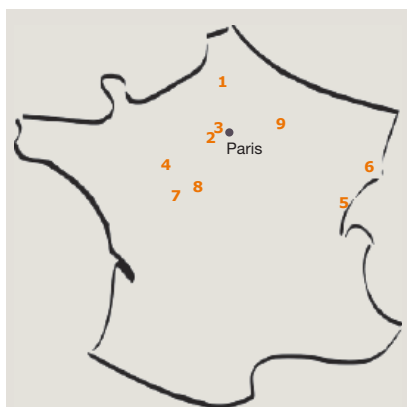
Les baux signés depuis le début de l'année et les discussions en cours confortent nos perspectives. Ainsi, en tenant compte des nouvelles surfaces en cours de création et avec une hypothèse de taux d'occupation du portefeuille de 95%, nous confirmons notre objectif d'atteindre un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros après achèvement du plan de valorisation prévu en 2020. Nous considérons par ailleurs la possibilité de réaliser d'éventuelles acquisitions ou cessions dans le cadre d'une gestion active de notre portefeuille de commerces.

Je vous remercie de votre fidélité et vous donne rendez-vous le 29 mai à l'occasion de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle qui sera précédée, le même jour, d'une réunion de l'Assemblée Spéciale des détenteurs d'actions à droit de vote double.

Jacques Blanchard

Jacques Blanchard
Directeur Général

Une pure foncière de commerce



Un portefeuille diversifié

Recentré sur les actifs de commerce, le patrimoine de MRM est composé de 6 centres commerciaux et 3 lignes d'actifs indépendants (3,8 et 9) répartis dans plusieurs régions de France.

**86 200 m²
d'actifs de commerce
à fin décembre 2018**

1 Les Halles du Beffroi

- 7 400 m², Amiens
- Rénovation et modernisation en 2016
- Commercialisation de plusieurs cellules en cours

2 Sud Canal

- 11 600 m², St-Quentin-en-Yvelines
- Restructuration partielle en 2016 et rénovation en 2017

3 Ensemble mixte Carré Vélizy

- 11 800 m² dont 5 600 m² de commerces, Vélizy-Villacoublay
- Augmentation en 2016/17 de 1 000 m² des surfaces allouées au commerce, dont 500 m² créés
- Rénovation en 2016/17 des parkings, halls d'entrée et plateaux de bureaux

4 Aria Parc

- 12 800 m², Allonnes
- Acquisition en 2017 d'une cellule de 1 500 m² / site détenu à 100%
- Découpage d'une cellule vacante en 2017 et implantation de 3 nouvelles enseignes
- Extension de 2 300 m² en 2018 pour créer une moyenne surface de 3 300 m²

5 Centre commercial Valentin

- 4 100 m² avant extension, Besançon
- Galerie existante rénovée en 2017
- Restructuration partielle / extension de 2 600 m² engagée en 2018 : chantier en cours

6 Passage de la Réunion

- 6 000 m², Mulhouse
- Phase I de la restructuration en 2017 : installation d'une enseigne de fitness
- Phase II de la restructuration en 2019 : étude en cours

7 Galerie du Palais

- 6 800 m², Tours
- Rénovation en cours

8 Portefeuille Gamm Vert

- 22 800 m², Régions Centre et Ile-de-France
- 11 jardineries et 1 plateforme logistique

9 2 rue de l'Étape

- 2 800 m², Reims
- Ouverture du magasin Le Grand Bazar en 2018

Achèvement du plan de valorisation prévu en 2020

MRM met en œuvre depuis 2016 un important plan d'investissement concernant 7 des 9 lignes d'actifs. L'engagement des investissements et le lancement des chantiers ont été échelonnés dans le temps.

Un mix enseignes favorable

Le portefeuille d'enseignes locataires de MRM est adapté aux tendances actuelles de consommation.

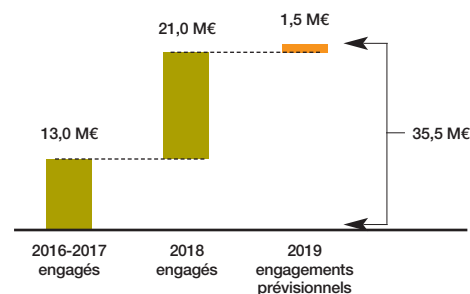
L'**équipement du ménage** représente près d'1/3 des loyers avec des enseignes telles que Carré Blanc, Gautier, Gamm Vert, Le Grand Bazar, Habitat, Maison Dépôt, Maxi Zoo... Le poids du secteur **Alimentation et Restauration** est important avec les restaurants À la bonne heure, Bistro Régent, Indiana Café, NewLita et les enseignes Auchan supermarché, Carrefour Market, Jeff de Bruges, Biocoop Pleinchamp dans la ville, V&B... L'exposition au secteur de l'**Équipement de la personne** est faible, avec le prêt-à-porter pour 4% du total (Camaïeù, Jules...) et la bijouterie pour 3% (Histoire d'Or, Maty...). Enfin, MRM a installé **plusieurs enseignes de fitness** dans ses centres commerciaux : Basic-Fit (2 implantations), Fitness Park et Freeness.

Dynamisme de l'activité locative

L'exercice 2018 a été marqué par une activité locative très soutenue. Le taux d'occupation, qui avait été temporairement affecté, notamment par les départs d'enseignes nationales en difficulté, a rebondi en 2018. En conséquence, les loyers annualisés nets ont progressé de 11% au cours de la période.

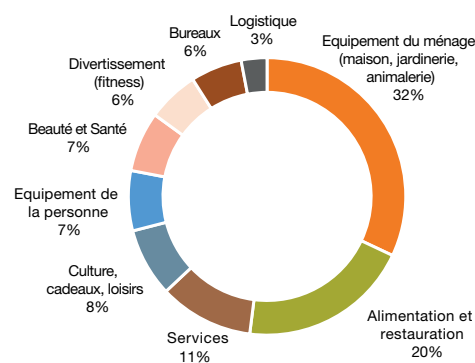
Cette bonne dynamique s'est poursuivie au cours du 1^{er} trimestre 2019. Le taux d'occupation des surfaces du patrimoine de MRM, projeté au 31 mars 2019, s'établit à 85% en tenant compte du bail de Maison Dépôt en vigueur depuis octobre 2018 à Aria Parc, l'enseigne n'ayant toutefois pas ouvert ses portes au public, de même que de baux signés et de deux congés qui n'ont pas encore pris effet.

Plan d'investissement

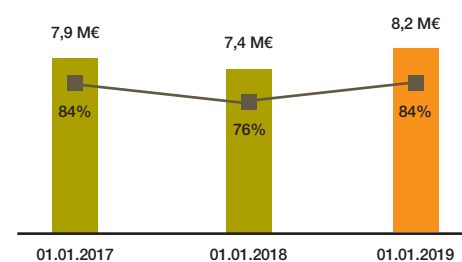


Les programmes d'extension / rénovation représentent de l'ordre de 85% du montant total de 35,5 millions d'euros, les 15% restant étant consacrés à des investissements de remise à niveau technique. Le plan recouvre 6 900 m² de surfaces additionnelles dont 4 300 m² déjà créés ou acquis à fin décembre 2018 et 2 600 m² en cours de création.

Répartition des loyers annualisés bruts par secteur (catégories CNCC) au 31.12.2018

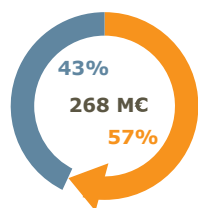


Loyers annualisés nets⁽¹⁾ et taux d'occupation⁽²⁾

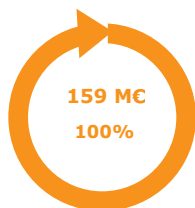


(1) Hors taxes, franchises et mesures d'accompagnement preneurs
(2) En % des surfaces

Valeur du patrimoine
(hors droits)



Juin 2013

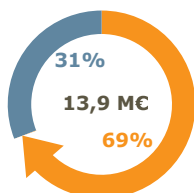


Janvier 2019

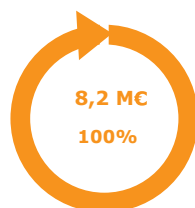
Données au 31.01.2019 (post cession de l'immeuble Urban) basées sur les valeurs d'expertise au 31.12.2018

■ Commerces
■ Bureaux

Loyers annualisés nets



Juin 2013



Janvier 2019

Résultats 2018

Revenus locatifs nets 2018 intégralement générés par les commerces

MRM a enregistré en 2018 des **revenus locatifs bruts** de 9,5 millions d'euros. Le recul par rapport à 2017 (-14,9%) est essentiellement lié à la cession de l'immeuble Nova intervenue en mai 2018. À périmètre comparable, la baisse des revenus locatifs bruts, liée au recul temporaire du taux d'occupation des commerces, est limitée à 3,0%. En effet, l'entrée en vigueur des baux correspondant à la recommercialisation de plusieurs moyennes surfaces de commerce (congrés reçus de la part d'enseignes en difficulté au niveau national en 2017 sur l'actif de la rue de l'Etape à Reims, Aria Parc à Allonnes et Les Halles du Beffroi à Amiens) s'est faite de façon échelonnée au cours de l'année.

Les charges immobilières non récupérées ont poursuivi leur baisse en 2018, bénéficiant de la diminution de la vacance des actifs de commerce, du travail entrepris sur la réduction des charges et de la hausse du taux d'occupation de Nova.

Les **revenus locatifs nets** de 6,7 millions d'euros sont intégralement générés par les actifs de commerce. En effet, compte tenu de la cession de Nova en mai 2018 et du poids des charges non récupérées liées à la vacance d'Urban, les revenus locatifs nets générés par les bureaux sont nuls en 2018.

M€	2018	2017
Commerces	8,7	9,0
Bureaux	0,8	2,2
Revenus locatifs bruts	9,5	11,2
Charges immobilières non récupérées	(2,9)	(3,4)
Revenus locatifs nets	6,7	7,8

Forte hausse du cash-flow opérationnel net

En dépit du recul des revenus locatifs nets, le cash-flow opérationnel net progresse fortement en 2018 grâce à la baisse des charges d'exploitation, le niveau moindre de charges opérationnelles non récurrentes et le recul du coût de l'endettement net, conséquence de la réduction de l'endettement suite à la cession de Nova.

M€	2018	2017
Revenus locatifs nets	6,7	7,8
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,8)
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(1,4)
Excédent brut d'exploitation	3,9	3,6
Coût de l'endettement financier net	(1,5)	(1,9)
Cash-flow opérationnel net⁽¹⁾	2,4	1,7

Situation financière solide

L'endettement financier brut à fin 2018 (74,1 millions d'euros) est en fort recul par rapport à fin 2017 (95,3 millions d'euros) suite au remboursement de l'emprunt qui était adossé à l'immeuble Nova. A fin 2018, 85% de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen en baisse à 168 bps en 2018. Aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021.

L'endettement net est de 60,6 millions d'euros à fin 2018 et le ratio de LTV net ressort à 36,8% contre 41,0% un an plus tôt.

Bilan simplifié IFRS - M€	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement	159,1	158,5
Actifs disponibles à la vente	5,7	41,1
Créances / Actifs courants	6,3	7,0
Trésorerie et équivalents	13,5	13,3
Total Actif	184,6	219,9
Capitaux propres	102,7	118,0
Endettement financier	74,1	95,3
Autres dettes et passifs	7,8	6,6
Total Passif	184,6	219,9

À fin décembre 2018, la valeur du patrimoine s'établit à 164,7 millions d'euros, incluant Urban qui était sous promesse de vente. Les investissements de la période (14,5 millions d'euros) étant compensés par une hausse des taux de capitalisation et des hypothèses de loyers de marché en baisse retenus par les experts, MRM enregistre une variation négative de la juste valeur de son patrimoine. Compte tenu notamment du dividende⁽²⁾ versé en 2018 au titre de 2017 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (2,4 millions d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (-12,1 millions d'euros), l'ANR EPRA Triple Net s'établit à 102,7 millions d'euros, soit 2,35€/action (contre 2,70€/action à fin 2017).

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

(2) Distribution de primes.

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2019

Hausse des revenus locatifs bruts des commerces

Suite à la sortie du segment des bureaux, le chiffre d'affaires de MRM réalisé au 1^{er} trimestre 2019 correspond intégralement aux revenus locatifs bruts générés par les actifs de commerce. Ceux-ci s'élèvent à 2,3 millions d'euros, soit une hausse de 6,7% par rapport au 1^{er} trimestre 2018, bénéficiant du plein effet des recommercialisations réalisées en 2018 et de la prise à bail des surfaces nouvellement créées à Aria Parc. L'indexation a également un impact positif, bien que modéré.

À périmètre courant, le chiffre d'affaires total du 1^{er} trimestre 2019 de MRM est en recul par rapport au 1^{er} trimestre 2018 (-14,4%) qui intégrait 0,5 million d'euros de revenus locatifs générés par l'immeuble de bureaux Nova.

Retrouvez l'intégralité du communiqué du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2019 dans la rubrique Finance du site Internet de MRM : www.mrminvest.com

Prochains rendez-vous

Assemblée Générale Mixte Mercredi 29 mai 2019 à 10h au siège de la Société 5 avenue Kléber - 75016 Paris

Les actionnaires de MRM sont conviés à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires, qui se réunira le 29 mai 2019.

La participation à cette assemblée est subordonnée à l'inscription le 27 mai 2019 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.

Assemblée Spéciale des détenteurs d'actions à droit de vote double Mercredi 29 mai 2019 à 9h30 au siège de la Société 5 avenue Kléber - 75016 Paris

Proposition de suppression du droit de vote double

Une des résolutions sur lesquelles les actionnaires vont être appelés à se prononcer lors de l'Assemblée Générale Mixte concerne la modification des statuts de la société en vue de supprimer le droit de vote double attaché aux actions MRM justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux ans. Cette suppression du droit de vote double est proposée dans un but de simplification, afin notamment de faciliter le suivi, par les actionnaires, du nombre et de la proportion de leurs droits de vote, le tout dans le cadre du régime fiscal SIIC dont bénéficie MRM. Elle répond également au principe « une voix pour une action » recommandé par les agences en conseil de vote.

La soumission de cette résolution au vote de l'Assemblée Générale Mixte est conditionnée à l'approbation préalable de la suppression du droit de vote double par l'Assemblée Spéciale des détenteurs d'actions à droit de vote double qui se tiendra à 9h30 le même jour.

Chacune des deux assemblées a donné lieu à l'envoi d'une brochure de convocation et d'un formulaire de vote distincts. Les avis de réunion contenant l'intégralité des résolutions et des modalités de vote ont été publiés au BALO en date du 24 avril 2019. L'avis de convocation a été publié au BALO le 13 mai 2019. Les avis de réunion et de convocation, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration, ainsi que l'ensemble des documents destinés à être présentés à ces assemblées sont disponibles sur le site MRM à l'adresse suivante : www.mrminvest.com, rubrique Finances, onglet Actionnaires/Assemblées Générales.

Les actionnaires désirant assister à ces assemblées pourront demander une carte d'admission en s'adressant, pour les actionnaires nominatifs, auprès de CIC - Service Assemblées - 6, Avenue de Provence - 75452 Paris Cedex 09, et, pour les actionnaires au porteur, auprès de l'intermédiaire gestionnaire de leur compte titres. À défaut d'assister personnellement, les actionnaires peuvent choisir de donner pouvoir, voter par correspondance ou se faire représenter.

Prochaine publication

26 juillet 2019 : Résultats semestriels 2019

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.

