



# La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés  
au 30.06.2020

Patrimoine  
**163,3 M€**  
(valeur hors droits)

**9** lignes d'actifs  
de commerce aux  
typologies variées

**133** baux

Un mix enseignes  
diversifié

## Chers lecteurs, chers actionnaires,



C'est avec fierté et enthousiasme que je rejoins MRM. Je tiens à remercier le Conseil d'administration pour la confiance qu'il m'accorde en me confiant la Direction générale du groupe. L'immobilier de commerce fait face à de nombreux défis et c'est avec toute la passion que j'ai pour ce secteur que je compte les aborder à la tête de MRM. En cette période troublée, les besoins des enseignes et des populations pour des lieux de commerce attractifs, adaptés aux attentes des clients et aux nouveaux modes de consommation, sont plus forts que jamais. Je suis convaincu du rôle structurant du commerce pour le développement harmonieux des centres-villes et de leur périphérie. En tant que foncière, notre mission est tout à la fois de créer et d'optimiser le flux. C'est dans cet esprit que nous travaillons les actifs, les réimaginons et faisons évoluer leur offre et leur format.

MRM est en voie d'achever son plan d'investissement initié en 2016. Nous allons préparer dès maintenant les prochaines étapes de la vie de la société. Pour cela, nous pouvons nous appuyer sur un portefeuille d'actifs centré sur le commerce et modernisé, ainsi que sur une situation financière solide, deux atouts hérités du travail mené sous la direction de Jacques Blanchard à qui je rends hommage.

Je sais que je peux aussi compter sur une équipe experte et resserrée, sur sa parfaite connaissance de la société et de son patrimoine ainsi que sur sa maîtrise de la situation complexe actuelle. Si nous attendons, à l'instar de nos pairs, des résultats 2020 affectés par la crise sanitaire et ses conséquences sur le commerce, les priorités opérationnelles de MRM sont clairement établies. À court terme, nous allons rester particulièrement concentrés sur l'accompagnement de nos locataires pour soutenir la reprise de leur activité, sur l'achèvement du chantier d'extension du centre commercial Valentin et sur la commercialisation des surfaces disponibles.

MRM s'est toujours efforcée d'être aussi proche que possible de ses parties prenantes. C'est avec conviction et détermination que je prends la relève pour formaliser, avec le Conseil d'administration, une feuille de route à la fois claire et ambitieuse visant à mieux intégrer les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance dans nos pratiques et notre trajectoire future.

Nous aurons l'occasion de faire connaissance lors des rencontres régulièrement organisées par MRM avec ses actionnaires et investisseurs, mais d'ici notre prochain rendez-vous je me tiens à votre disposition si vous souhaitez me rencontrer. Dans cette attente, je vous remercie de votre soutien.

**François Matray**  
Directeur Général

## Sommaire

- 2 Gestion opérationnelle
- 3 Résultats financiers du 1<sup>er</sup> semestre 2020
- 4 Portefeuille d'actifs et état locatif

**François Matray a rejoint MRM en qualité de Directeur Général le 1<sup>er</sup> octobre 2020. Sa nomination fait suite à la décision de Jacques Blanchard, qui occupait la fonction de Directeur Général depuis 2009, de prendre sa retraite.**

François Matray, spécialiste de l'investissement immobilier, était précédemment Directeur Général Adjoint de SOCRI REIM, groupe familial spécialisé dans l'immobilier commercial, après y avoir exercé les fonctions de Directeur de l'Asset Management, puis de Directeur Administratif et Financier. Il a auparavant exercé des responsabilités de direction dans les métiers de la finance, de la gestion de fonds d'investissement immobiliers et d'asset management chez Axa IM Real Assets.

Jacques Blanchard conserve son mandat d'administrateur de la société. Les membres du Conseil d'administration ont unanimement salué le travail qu'il a accompli, de la mise en oeuvre de la stratégie de la société au recentrage de l'activité sur l'immobilier de commerce, après avoir mené avec succès en 2013 l'opération de recapitalisation qui s'est notamment traduite par l'arrivée de SCOR en tant qu'actionnaire majoritaire.

## Impact de la crise sanitaire sur l'activité et accompagnement de la reprise

- En raison des fermetures administratives liées à la crise sanitaire, l'activité a été fortement restreinte à compter de mi-mars. Les magasins fermés pendant la période de confinement représentaient près de 75% des loyers annualisés bruts de MRM au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre ont été mensualisés et le recouvrement des loyers et charges afférents aux mois d'avril et mai 2020 a été suspendu pour tous les locataires contraints d'interrompre leur activité. Le processus d'encaissement des loyers à l'échéance a été restauré à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.
- La reprise s'est faite de façon progressive selon les secteurs à partir du 11 mai. Des dispositifs sanitaires stricts ont été mis en place dans tous les centres afin d'assurer l'accueil des clients et des commerçants dans les conditions adéquates et rassurantes.

MRM a mis en place un comité chargé d'évaluer au cas par cas les mesures d'accompagnement à consentir aux locataires et les contreparties à négocier, et de piloter le processus de discussions avec les locataires.

- Le montant des abandons de créances de loyers que MRM s'apprête à consentir est estimé à 1,2 M€, dont 0,9 M€ au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre enregistré dans les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2020. Par ailleurs, d'éventuelles mesures de soutien supplémentaires pourraient être prises au cas par cas au cours du 2<sup>nd</sup> semestre pour continuer à accompagner les locataires dans la reprise de leur activité.
- Le redémarrage de l'activité est contrasté selon les secteurs. Dans ce contexte, MRM bénéficie d'un mix enseignes relativement favorable, avec

une part importante consacrée à l'alimentaire et à l'équipement du ménage ainsi qu'une exposition limitée aux secteurs les plus tendus, l'habillement et la restauration.

- L'environnement reste marqué par de multiples incertitudes relatives à la pandémie et ses conséquences économiques. Par ailleurs, cette crise a accéléré les tendances sectorielles qui étaient déjà à l'œuvre : recherche de proximité et de sens dans l'acte d'achat, développement du digital et de la vente en ligne. De plus, les consommateurs font preuve d'une sensibilité accrue à la sécurité sanitaire des lieux d'achat et des produits ainsi qu'aux actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) des enseignes.

## Zoom sur le centre commercial Valentin

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, le centre commercial Valentin est composé de l'hypermarché Carrefour, leader alimentaire de l'agglomération, et de la galerie commerciale détenue par MRM, dont la surface a été portée de 4100 m<sup>2</sup> GLA à 6700 m<sup>2</sup> GLA après extension.

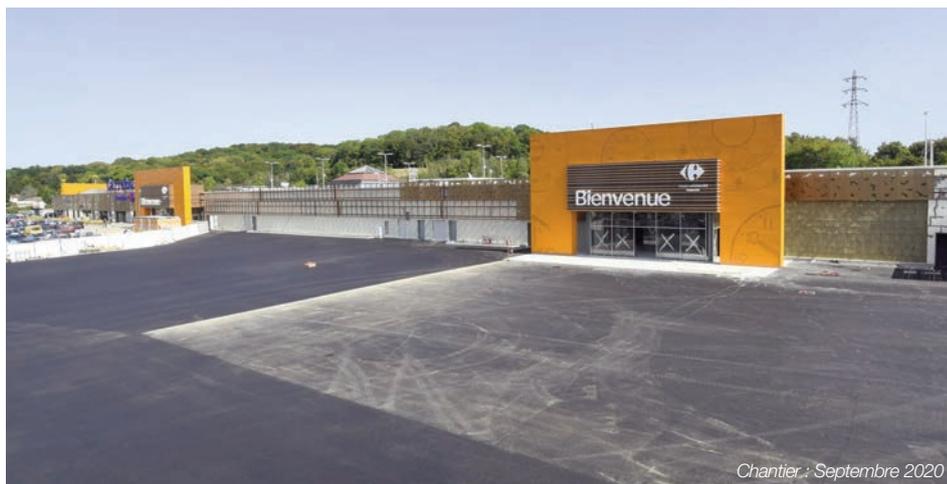


La finalisation du programme de rénovation (1 000 m<sup>2</sup>) et d'extension (+2600 m<sup>2</sup>) du centre commercial Valentin est dorénavant prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2021 compte tenu de la suspension du chantier durant le confinement et de la révision des plannings d'installation des enseignes. La livraison des coques aux enseignes marquera l'achèvement du plan d'investissement initié par MRM en 2016.

« Après avoir rénové l'intérieur et les façades du centre commercial en 2017, nous avons poursuivi le projet de redynamisation du site en engageant le programme d'agrandissement et de restructuration partielle des surfaces de la galerie, couplé à la création d'un parking aérien. Une attention particulière a été portée au parcours clients, aux parties communes, à l'ambiance du lieu et à son environnement. Les travaux sont en voie d'achèvement pour une ouverture au public en début d'année prochaine. Le bail signé cet été avec Action va permettre au centre de bénéficier de l'attractivité d'une enseigne particulièrement plébiscitée par les consommateurs. Au sein d'un espace chaleureux et moderne, nos clients vont pouvoir profiter d'une offre enrichie, avec de nouvelles enseignes et de nouveaux services. »



**Damien Chiaffi**  
Directeur de l'Asset Management



Chantier : Septembre 2020

### Revenus locatifs bruts

en M€



### Revenus locatifs nets

en M€



### Cash-flow opérationnel net

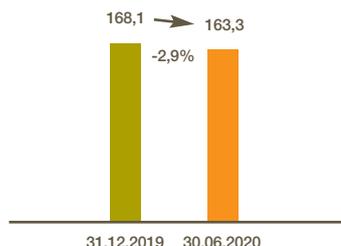
en M€



Le CFON du S1 2020 intègre un montant de -0,9 M€ lié aux mesures d'accompagnement des locataires dans le cadre de la crise sanitaire.

### Valeur<sup>1</sup> du patrimoine

en M€



<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertise HD

La performance du semestre a été marquée par la crise sanitaire et les mesures prises en conséquence. Le recul du cash-flow opérationnel net et les valeurs d'expertise en baisse en sont le reflet. En revanche, le chiffre d'affaires consolidé du semestre, qui correspond aux loyers bruts quittancés, n'a pas été affecté.

### Revenus locatifs nets en hausse de 10%

Le chiffre d'affaires consolidé du 1<sup>er</sup> semestre 2020 atteint 4,7 M€, en hausse de 2,8%. Cette progression reflète essentiellement la prise d'effet de nouveaux baux, dont plusieurs entrés en vigueur au cours de l'année 2019, qui fait plus que compenser l'impact de la résiliation d'un bail portant sur deux lots d'une surface totale de 1 000 m<sup>2</sup> au sein du centre commercial Valentin en raison des travaux de restructuration / extension en cours dans ce centre. L'indexation a également eu un impact positif, bien que modéré. Compte tenu d'une meilleure récupération des charges sur certains actifs de commerce et, dans une moindre mesure, de l'impact favorable de la cession de l'immeuble Urban fin janvier 2019 qui était totalement vacant, les revenus locatifs nets progressent de 10,2% à 3,8 M€.

### Cash-flow opérationnel net affecté par les mesures d'accompagnement destinées aux locataires

Les abandons de créances de loyer à consentir dans le cadre des mesures d'accompagnement des locataires se sont traduits par une provision de -0,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre. En conséquence, en dépit de la baisse des charges d'exploitation au 1<sup>er</sup> semestre, l'excédent brut d'exploitation est en recul de 32,7% à 1,5 M€. Le versement au cours du semestre du solde du prix de cession d'Urban a généré un produit de 0,4 M€. Le coût de l'endettement net est stable à -0,6 M€. Au total, le cash-flow opérationnel net est en recul de 21,2% à 1,3 M€ contre 1,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Situation financière saine

L'endettement financier brut s'établit à 76,6 M€ au 30 juin 2020 contre 77,1 M€ six mois auparavant. Grâce à un accord relatif à deux lignes de crédit conclu en juin, MRM n'a pas d'échéance majeure de remboursement de dette avant deux ans. À fin juin 2020, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 10,7 M€ contre 12,3 M€ à fin 2019. Le ratio de LTV

net ressort à 40,3%. MRM dispose également d'une ligne de crédit disponible d'un montant résiduel de 0,9 M€ destinée au financement partiel des CAPEX.

En regard des incertitudes liées à la durée de la crise sanitaire et à son impact sur l'activité de MRM, le Conseil d'administration a décidé le 14 mai de renoncer, par prudence, à la proposition de distribution de 0,11 €/action au titre de l'exercice 2019 qui avait été annoncée lors de la publication des résultats annuels en février 2020.

Ainsi, compte tenu principalement du cash-flow opérationnel net généré au cours du semestre (1,3 M€) et de la variation négative de juste valeur des immeubles (-6,0 M€), l'ANR EPRA NDV s'établit à 95,1 M€ (2,18 €/action) contre 100,3 M€ (2,30 €/action) à fin décembre 2019.

### Recul de la valeur du patrimoine en raison de la crise sanitaire

Le périmètre du patrimoine n'a pas connu d'évolution au cours du semestre. La valeur du portefeuille s'établit à 163,3 M€ au 30 juin 2020, en baisse de 2,9% avec une évolution contrastée selon les actifs. En moyenne, les taux de capitalisation sont en hausse et les experts ont retenu dans leurs hypothèses un allongement des délais de commercialisation pour les surfaces vacantes et de la durée des franchises à accorder aux preneurs. Les investissements réalisés au cours du semestre se sont élevés à 1,2 M€.

### Perspectives

Pour la seconde partie de l'année 2020, MRM s'est fixé les priorités suivantes :

- Poursuite de la redynamisation de l'action commerciale ;
- Achèvement des travaux d'extension du centre commercial Valentin ;
- 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 M€, avec une hypothèse de taux d'occupation physique de 95%. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).



Marine Pattin  
Directrice financière

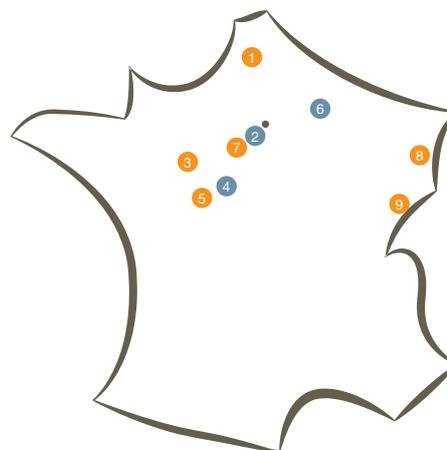
« En juin, nous avons conclu un accord pour proroger de 6 mois à juin 2022 et juin 2023 la maturité de deux emprunts représentant 80% de l'encours total de notre dette bancaire. Dans le cadre de cet accord, les amortissements prévus aux deuxième et troisième trimestres de cette année ont été repoussés à 2022 ou 2023 selon la ligne. Si MRM dispose d'une situation financière saine, avec un endettement maîtrisé, ceci s'inscrit dans le cadre des initiatives prises par prudence pour conforter la liquidité de MRM dans le contexte actuel. »

## Un patrimoine diversifié

- Actifs de taille moyenne
- 6 centres commerciaux et 3 lignes d'actifs de commerce indépendants
- En centre-ville ou en périphérie de villes moyennes
- Typologies variées : centre commercial, galerie commerciale, pied d'immeuble, retail park, bâtiment commercial indépendant de périphérie, ensemble mixte bureaux / commerces



- 1 Halles du Beffroi**  
7 400 m<sup>2</sup>, Amiens
- 2 Ensemble mixte Carré Vélizy**  
11 600 m<sup>2</sup>, Vélizy-Villacoublay
- 3 Aria Parc**  
12 800 m<sup>2</sup>, Allonnes
- 4 Portefeuille Gamm Vert**  
22 800 m<sup>2</sup>, Région Centre et IDF
- 5 Passage du Palais**  
6 800 m<sup>2</sup>, Tours
- 6 2 rue de l'Étape**  
2 800 m<sup>2</sup>, Reims
- 7 Sud Canal**  
11 600 m<sup>2</sup>, St-Quentin-en-Yvelines
- 8 Passage de la Réunion**  
6 000 m<sup>2</sup>, Mulhouse
- 9 Centre commercial Valentin**  
6 700 m<sup>2</sup> (après extension), Besançon

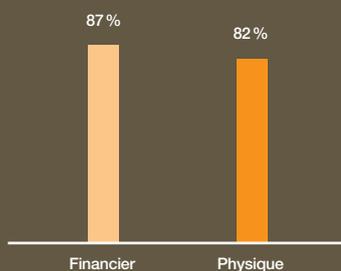


- Centres commerciaux
- Actifs indépendants

## Potentiel de croissance des revenus locatifs

### Taux d'occupation

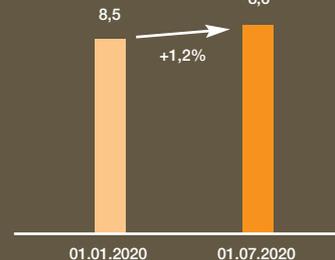
au 01.07.2020



Le taux d'occupation financier tient compte de l'indemnité de résiliation de bail reçue pour une surface non-ouverte en 2019 à Allonnes et couvrant les loyers et charges jusqu'en octobre 2021.

### Loyers annualisés nets

en M€



Les loyers annualisés nets progressent sous l'effet d'une augmentation des loyers annualisés bruts combinée à une baisse des charges non récupérées.

### 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.

### 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

### Prochaines publications :

**6 novembre 2020**

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

**26 février 2021**

Résultats annuels 2020

### 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](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.

