



Communiqué de presse

Résultats du 1^{er} semestre 2018

- **Valeur¹ du patrimoine : 162,6 M€, après cession de l'immeuble de bureaux Nova marquant la fin du recentrage sur les commerces**
- **Cash-flow opérationnel net en hausse à 1,1 M€**
- **Loyers annualisés nets² : 8,3 M€, soit une hausse de 12%**
- **Lancement de 2 projets d'extension de centres commerciaux**
- **Confirmation de l'objectif³ d'un montant de loyers annualisés nets supérieur à 10 M€ à l'issue du plan de valorisation prévue pour fin 2019**

Paris, le 27 juillet 2018 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2018. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels⁴ par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 26 juillet 2018.

Gestion des actifs et activité locative au cours du 1^{er} semestre

Cession de l'immeuble de bureaux Nova

Le 15 mai 2018, MRM a procédé à la vente de Nova, immeuble de bureaux situé à La Garenne-Colombes en péri-Défense (92), pour un montant de 38 millions d'euros (hors droits). Représentant une surface totale de 10 600 m², cet immeuble multi-locataires a été cédé avec un taux d'occupation de 81%.

¹ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2018 réalisées par JLL, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

² Projection sur 12 mois des loyers minimum garantis en place, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnements preneurs.

³ En tenant compte des surfaces en cours de création et avec une hypothèse de taux d'occupation du portefeuille de commerce de 95%.

⁴ Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2018 a été émis sans observation ni réserve.

Cette cession du dernier immeuble de bureaux en exploitation de MRM marque l'aboutissement du processus de recentrage progressif de l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce initié en 2013. Elle porte à 126 millions d'euros (hors droits) le montant total des ventes d'actifs de bureaux réalisées par MRM depuis cette date.

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

Bonne marche des opérations locatives au 1^{er} semestre

L'activité locative du premier semestre 2018 a été marquée par la signature de 9 baux (nouveaux baux ou renouvellements) représentant un montant de loyer annuel de 0,8 million d'euros.

Au cours de la même période, 10 baux ont pris effet, correspondant notamment à la recommercialisation de plusieurs moyennes surfaces : Le Grand Bazar s'est installé sur les 2 800 m² de pied d'immeuble à Reims, Basic-Fit a ouvert sur une surface de 1 275 m² au sein des Halles du Beffroi à Amiens, tandis que les enseignes V&B et MaxiZoo occupent dorénavant une surface de 1 400 m² au sein d'Aria Parc à Allonnes. L'entrée en vigueur de ces baux s'est faite de façon échelonnée entre février et fin juin 2018.

Le dynamisme des opérations locatives au cours du semestre s'est traduit par une forte hausse du taux d'occupation des surfaces à 83% au 1^{er} juillet 2018, contre 76% au 1^{er} janvier 2018. En conséquence, les loyers annualisés nets² progressent de 12% pour s'établir à 8,3 millions d'euros au 1^{er} juillet 2018 contre 7,4 millions au 1^{er} janvier 2018.

Patrimoine de 162,6 millions d'euros à fin juin 2018

La valeur de l'**ensemble du patrimoine de MRM** est de 162,6 millions d'euros au 30 juin 2018, en baisse de 18,5% par rapport à 199,6 millions d'euros au 31 décembre 2017. Ce recul s'explique par la cession de l'immeuble Nova annoncée en mai 2018. A périmètre comparable⁵, la valeur du patrimoine progresse de 0,2%, reflétant la légère augmentation de la valeur du patrimoine de commerces.

En effet, la valeur des **actifs de commerce**, qui s'établit à 159,5 millions d'euros au 30 juin 2018, est en hausse de 0,4% par rapport à fin décembre 2017 (159,0 millions d'euros). À périmètre comparable, soit après retraitement de la cession des murs d'une jardinerie réalisée au cours de la période, la progression est de 0,5%.

Les investissements du 1^{er} semestre se sont élevés à 5,5 millions d'euros correspondant au lancement des deux plus importants projets qui restaient à engager. Il s'agit :

- Du programme de restructuration partielle / extension de 2 600 m² du centre commercial Valentin à proximité de Besançon dont l'achèvement est prévu fin 2019,
- Du programme d'extension de 2 300 m² d'Aria Parc à Allonnes pour la création d'une moyenne surface destinée à accueillir Maison Dépôt fin 2018.

Revenus locatifs et résultat net

Chiffre d'affaires consolidé	S1 2018	S1 2017	<i>Evolution à</i>	<i>Evolution à</i>
M€	M€	M€	<i>périmètre</i>	<i>périmètre</i>
			<i>courant</i>	<i>comparable⁶</i>
Commerces	4,3	4,5	-5,9%	-6,9%
Bureaux	0,8	1,1	-30,4%	+2,5%
Revenus locatifs bruts	5,1	5,7	-10,8%	-5,6%
Charges immobilières non récupérées	(1,8)	(2,1)	-12,7%	
Revenus locatifs nets	3,2	3,6	-9,7%	

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre s'établissent à 5,1 millions d'euros, en recul de 10,8% par rapport au 1^{er} semestre 2017 du fait notamment de la cession de l'immeuble Nova intervenue au cours de la période (15 mai 2018) et de la baisse temporaire du taux d'occupation des commerces. A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts baissent de 5,6%.

Les revenus locatifs bruts du portefeuille d'actifs de commerce s'élèvent à 4,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018. Le recul de 5,9% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente est la résultante :

- De l'effet négatif lié à la libération de trois moyennes surfaces représentant un total de 6 000 m² (congrés reçus en 2017 sur l'actif de Reims, Aria Parc à Allonnes et Les Halles du Beffroi à Amiens). Des baux ont déjà été signés au 1^{er} semestre pour deux de ces trois moyennes surfaces, mais, compte tenu de leurs dates de prise d'effet, l'impact sur les revenus locatifs de la période n'est que partiel ;
- De l'impact positif des baux correspondant notamment aux 1 050 m² de surfaces commerciales créées au sein de Carré Vélizy (prise d'effet au cours du 2nd semestre 2017) et aux 1 000 m² occupés depuis fin 2017 par Freeness au Passage de la Réunion à Mulhouse ;
- Du loyer acquitté par le locataire de la cellule de 1 500 m² acquise en juin 2017 au sein d'Aria Parc ; sans tenir compte de cette acquisition, le chiffre d'affaires du portefeuille d'actifs de commerce est en recul de 6,9% à périmètre comparable par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Les revenus locatifs des bureaux reflètent les loyers perçus des locataires de l'immeuble Nova jusqu'au 15 mai 2018, date à laquelle l'actif a été cédé.

Les charges immobilières non récupérées ont poursuivi leur baisse au 1^{er} semestre 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 s'élèvent à 3,2 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017.

Les charges d'exploitation reculent fortement (-18,6%) du fait notamment de la fin du contrat de CBRE Global Investors au 3^{ème} trimestre 2017 pour s'établir à 1,4 million d'euros. Alors que MRM avait bénéficié de reprises nettes de provisions de 0,5 million d'euros au 1^{er} semestre 2017, les dotations nettes de reprises s'élèvent à 0,4 million d'euros au 1^{er} semestre 2018.

⁶ Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant du chiffre d'affaires publié en année n les loyers générés par les actifs acquis et en déduisant du chiffre d'affaires publié en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés.

En revanche, les autres produits et charges opérationnels sont passés de -1,1 million d'euros⁷ à +0,2 million d'euros. Ainsi, le résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur progresse pour atteindre 1,6 million d'euros contre 1,2 million d'euros un an plus tôt.

Après prise en compte des investissements de la période et compte tenu de la hausse des taux de capitalisation retenus par les experts en fin de semestre, MRM enregistre une variation négative de la juste valeur de son patrimoine de 5,2 millions d'euros.

En conséquence, bien que bénéficiant d'une baisse du coût de l'endettement net de 11,9%, le résultat net consolidé ressort en perte de 4,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018, contre une perte de 2,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Hausse du cash-flow opérationnel net

Cash-flow opérationnel net⁸ M€	S1 2018	S1 2017
Revenus locatifs nets	3,2	3,6
Charges d'exploitation	(1,4)	(1,8)
Autres produits et charges opérationnels	0,2	(1,1)
Excédent brut d'exploitation	2,0	0,7
Coût de l'endettement financier net	(0,8)	(1,0)
Cash-flow opérationnel net	1,1	(0,3)

L'excédent brut d'exploitation passe de 0,7 million d'euros au 1^{er} semestre de l'année dernière à 2,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018 malgré le recul des revenus locatifs nets. Cette progression s'explique par la baisse des charges d'exploitation et par l'enregistrement d'un montant net de 0,2 million d'euros d'autres produits opérationnels alors qu'un montant net de 1,1 million d'euros d'autres charges opérationnelles⁷ avait affecté les comptes du 1^{er} semestre 2017.

Le coût de l'endettement net est en recul pour s'établir à 0,8 million contre 1,0 million au 1^{er} semestre 2017.

En conséquence, le cash-flow opérationnel net s'établit à 1,1 million d'euros contre -0,3 million d'euros au 1^{er} semestre 2017. Retraité des éléments non récurrents, il progresse également pour atteindre 1,0 million d'euros au 1^{er} semestre 2018 contre 0,8 million d'euros au 1^{er} semestre 2017.

Situation financière solide

L'endettement financier brut passe de 95,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 72,3 millions d'euros au 30 juin 2018. Ce fort recul s'explique par le remboursement, consécutif à la vente de l'immeuble Nova, du prêt de 22,0 millions d'euros qui avait été accordé par SCOR.

⁷ Dont le versement de droits d'enregistrements différés concernant l'acquisition d'Urban en 2007 et d'une indemnité d'éviction à un locataire.

⁸ Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

En conséquence, et compte tenu des opérations de refinancement menées par MRM au 4^{ème} trimestre 2017, aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021.

A fin juin 2018, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 18,5 millions d'euros, contre 13,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

L'endettement net s'établit ainsi à 53,8 millions d'euros au 30 juin 2018 contre 81,9 millions d'euros à fin décembre 2017. Le ratio de LTV net ressort à 33,1% contre 41,0% six mois plus tôt.

Compte tenu notamment du dividende⁹ versé au titre de 2017 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (1,1 million d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (-5,2 millions d'euros), l'ANR EPRA Triple Net s'établit à 108,2 millions d'euros, en recul de 8,3% par rapport au 31 décembre 2017 (118,0 millions d'euros). Retraité du dividende versé au titre de l'exercice 2017, l'ANR EPRA Triple Net est en recul de 4,4%.

Actif Net Réévalué	30.06.2018		31.12.2017	
	Total M€	Par action €	Total M€	Par action €
ANR EPRA Triple Net	108,2	2,48	118,0	2,70
ANR de reconstitution	119,4	2,74	133,2	3,05

Nombre d'actions

43 617 801

43 632 801

(retraité des auto-détenues)

Perspectives

MRM poursuit le déploiement du plan d'investissement consacré à son portefeuille de commerces. Ce plan, qui concerne 7 des 9 actifs de commerce en portefeuille, prévoit notamment 6 900 m² de surfaces additionnelles, dont 2 000 m² déjà réalisées.

Trois programmes ont été déjà pleinement achevés : il s'agit des opérations de rénovation et modernisation des Halles du Beffroi à Amiens, de la restructuration partielle et rénovation du centre commercial Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines et, enfin, de l'augmentation des surfaces de commerces de l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay.

MRM a engagé au cours du 1^{er} semestre un total de 20,4 millions d'euros d'investissements correspondant principalement aux projets d'extension du centre commercial Valentin et d'Aria Parc à Allonnes qui se traduiront par la création d'un total de 4 900 m² de surfaces additionnelles, représentant une augmentation de 6% de la surface totale à fin juin 2018 du patrimoine de commerce (84 000 m²). MRM a également lancé le projet plus modeste de rénovation de la Galerie du Palais à Tours. Ainsi, à fin juin 2018, un montant cumulé de 34 millions d'euros a été engagé au titre du plan de valorisation dont l'enveloppe totale reste estimée à 35 millions d'euros sur la période 2016-2019.

En tenant compte des surfaces en cours de création et avec une hypothèse de taux d'occupation du portefeuille de commerce de 95%, MRM confirme son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets² supérieur à 10 millions d'euros à l'issue du plan de valorisation prévue pour fin 2019 (hors acquisition ou cession).

Agenda

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018 sera publié le 9 novembre 2018 avant ouverture de bourse.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère en France un patrimoine composé majoritairement 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.

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

Isabelle Laurent, **DDB Financial**

T +33 (0)1 53 32 61 51
M +33 (0)6 42 37 54 17
isabelle.laurent@dadbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS M€	S1 2018	S1 2017
Revenus locatifs nets	3,2	3,6
Charges d'exploitation	(1,4)	(1,8)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,4)	0,5
Autres produits et charges opérationnels	0,2	(1,1)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	1,6	1,2
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,1)	0,0
Variation de la juste valeur des immeubles	(5,2)	(2,7)
Résultat opérationnel	(3,8)	(1,5)
Coût de l'endettement net	(0,8)	(1,0)
Autres produits et charges financières	(0,3)	(0,2)
Résultat net avant impôt	(4,9)	(2,6)
Impôt	0,0	0,0
Résultat net consolidé	(4,9)	(2,6)

Annexe 2 : Revenus du 2^{ème} trimestre 2018

Chiffres d'affaires consolidés M€	T2 2018	T2 2017	Evolution	Evolution à périmètre comparable ⁸
Commerces	2,14	2,25	-5,1%	-6,1%
Bureaux	0,26	0,53	-51,6%	0,0%
Total revenus locatifs bruts	2,40	2,79	-14,0%	-5,5%

Annexe 3 : Bilan

Bilan simplifié IFRS M€	30.06.2018	31.12.2017
Immeubles de placement	159,3	158,5
Actifs disponibles à la vente	3,3	41,1
Créances / Actifs courants	7,5	7,0
Trésorerie et équivalents	18,5	13,3
Total Actif	188,6	219,9
Capitaux propres	108,2	118,0
Endettement financier	72,3	95,3
Autres dettes et passifs	8,1	6,6
Total Passif	188,6	219,9