



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2024

- **Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 1,6%**
- **Activité locative soutenue avec la signature de 17 baux**
 - Signature de 9 nouveaux baux commerciaux et 8 renouvellements
 - 0,7 M€ de loyers avec une réversion de +1,5%
- **Cessions post clôture de 8 actifs de jardinerie en exploitation**
 - 6 cédés en juillet 2024 et 2 sous promesse
 - Liquidité du portefeuille démontrée
- **Repositionnement de certains actifs en cours :**
 - Recommercialisation des surfaces libérées à Carré Vélizy et à Reims
 - Projet de restructuration du centre commercial régional de Flins, avec des surfaces mises en vacance stratégique
- **Impact sur les indicateurs clés**
 - Revenus locatifs bruts quasi-stables à -0,4%
 - Loyers annualisés nets en baisse de 11,9%
 - Cash-flow opérationnel net en baisse de 30,4%
 - Taux d'occupation^{1,2} physique et financier en recul de 5 points
- **Valeur du patrimoine quasi-stable**
 - ANR EPRA NDV par action à fin juin 2024 en baisse de 0,7% par rapport à fin 2023 après retraitement de la distribution aux actionnaires³

¹ En tenant compte des départs connus et des nouveaux baux signés n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2024

² Hors vacance stratégique

³ Montant total de 4,2 M€ distribué en 2024 au titre de l'exercice 2023

Paris, le 25 juillet 2024 : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2024. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes par le Conseil d'administration au cours de sa réunion qui s'est tenue ce jour.

Damien Chiaffi, Directeur Général de MRM a déclaré : « **Le bon positionnement de nos actifs nous permet d'enregistrer à nouveau une croissance du chiffre d'affaires des commerçants et de poursuivre notre activité locative à un rythme soutenu. Ceci nous rend confiants dans notre capacité à relouer la surface libérée par Habitat à Carré Vélizy et celle qui le sera bientôt dans le centre-ville de Reims. Nous avons par ailleurs engagé la pré-commercialisation du programme de restructuration du centre commercial de Flins que nous serons en mesure de lancer prochainement. Enfin, nous continuons à gérer de façon dynamique notre portefeuille d'actifs en ayant cédé ou signé la promesse de vente de certains de nos actifs non stratégiques, à savoir huit murs de jardineries exploités par Gamm Vert. Si les surfaces actuellement vacantes vont peser provisoirement sur nos indicateurs opérationnels et financiers, leur re-commercialisation nous permettra d'atteindre à l'horizon 2025 notre objectif de 15 millions d'euros de loyers annualisés nets retraité de la cession des jardineries.**»

Point sur l'activité

Au 1^{er} semestre 2024, le **chiffre d'affaires des commerçants**⁴ du portefeuille de MRM est en progression de 1,6% par rapport à la même période de l'exercice précédent, une performance en ligne avec la moyenne nationale des centres commerciaux. Cette augmentation résulte de la hausse de 2,0% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de moins de 500 m² et de 0,3% du chiffre d'affaires généré par les surfaces supérieures à 500 m².

L'**activité locative** s'est traduite par la signature de 17 baux au cours du semestre, représentant un montant de loyers annuels de 0,7 million d'euros pour une surface totale de 2 481 m². Le taux de réversion moyen s'établit à +1,5%.

Parmi les nouvelles signatures, un bail a notamment été signé pour une surface totale de 400 m² avec l'enseigne de discount Normal, qui dotera le Centre commercial régional d'Ollioules d'une seconde locomotive, aux côtés de l'hypermarché Carrefour, à compter de juin 2025.

A fin juin 2024, des **négociations commerciales sont en cours** pour 8 100 m² et concernent :

- La surface commerciale de 2 400 m² libéré par Habitat (liquidation judiciaire) au sein de l'ensemble Carré Vélizy: MRM confirme avoir reçu des offres fermes concernant cette surface.
- Le magasin de pied d'immeuble à Reims (2 800 m²) avec le départ de Maxibazar prévu en septembre 2024 : MRM a reçu des offres fermes sur ce site.
- Les surfaces tenues en vacance stratégique dans le cadre du projet de rénovation et restructuration du Centre commercial régional de Flins. Au cours du 1^{er} semestre, les nouvelles cellules mises en vacance stratégique représentent 600 m², portant à 2 400 m² la totalité des surfaces impliquées. Pour mémoire, MRM a indiqué que cette vacance stratégique toucherait au total 2 900 m², soit 29% des surfaces du centre qui sont en cours de pré-commercialisation.

Ces situations spécifiques ont un impact sur les **loyers annualisés nets** qui s'établissent à 12,9 millions d'euros au 1^{er} juillet 2024 contre 14,5 millions d'euros six mois plus tôt. Ce recul résulte de la

⁴ Sur la base des données de chiffre d'affaires disponibles pour les locataires déjà présents au cours de la période de comparaison

conjugaison de l'effet favorable de l'indexation (+0,3 million d'euros), du solde des nouveaux baux⁵ et renouvellements nets des départs⁶ (-1,3 million d'euros), ainsi que de l'impact de la vacance stratégique de Flins (-0,5 million d'euros).

En excluant la vacance stratégique, les **taux d'occupation physique et financier** reculent chacun de 5 points pour s'établir à 85%, en tenant compte des départs connus et des baux signés n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2024.

Valeur du patrimoine quasi-stable

La valeur du patrimoine s'élève à 234,9 millions d'euros au 30 juin 2024, soit une évolution de -0,3% par rapport à fin décembre 2023. Compte tenu du montant de 0,9 million d'euros de capex pour le 1^{er} semestre, la variation de juste valeur s'élève à -1,6 million d'euros.

En M€	30.06.2024	31.12.2023	Évolution
Valeur du patrimoine HD	234,9	235,5	-0,3%

Résultats financiers

Revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2024 atteignent 7,7 millions d'euros. Ils sont en léger recul de 0,4% par rapport à la même période de 2023. L'impact positif de l'indexation et les prises d'effet des nouveaux baux depuis le 1^{er} janvier 2023 n'ont pas totalement compensé l'impact des surfaces libérées.

Après prise en compte des charges immobilières non récupérées dont la progression est liée aux libérations de surface et à la vacance stratégique, les revenus locatifs nets s'établissent à 5,8 millions d'euros, contre 6,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023, soit un recul de 6,0%.

Revenus locatifs en M€	S1 2024	S1 2023	Évolution
Revenus locatifs bruts	7,7	7,7	-0,4%
Charges immobilières non récupérées récurrentes	(1,9)	(1,5)	
Revenus locatifs nets	5,8	6,2	-6,0%

⁵ Nouveaux baux et renouvellements, y compris ceux n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2024, nets des charges non récupérées et hors vacance stratégique.

⁶ Départs du semestre et libérations connues pour les 6 prochains mois (Carré Vélizy et Reims)

Cash-flow opérationnel net⁷

Compte tenu du recul des revenus locatifs nets, l'excédent brut d'exploitation s'établit à 4,0 millions, soit une baisse de 8,4%.

Le coût de l'endettement financier net passe de 2,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023 à 2,5 millions au 1^{er} semestre 2024. Cette évolution s'explique par la hausse des taux d'intérêt.

Le cash-flow opérationnel net s'établit ainsi à 1,6 million d'euros contre 2,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023, en recul de 30,4%. Le cash-flow opérationnel net par action est de 0,50 euro.

En M€	S1 2024	S1 2023	Évolution
Revenus locatifs nets	5,8	6,2	-6,0%
Charges d'exploitation	(1,5)	(1,6)	-3,5%
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	(0,2)	
Excédent brut d'exploitation	4,0	4,4	-8,4%
Coût de l'endettement financier net	(2,5)	(2,2)	+14,8%
Cash-flow opérationnel net	1,6	2,3	-30,4%

Situation financière

Au 30 juin 2024, l'encours de la dette bancaire s'élève à 118,3 millions d'euros contre 118,7 millions d'euros à fin 2023.

Le coût moyen de la dette s'établit à 411 points de base au 1^{er} semestre 2024 contre 358 un an plus tôt. Intégralement rémunérée à taux variable, la dette est couverte à 75% par des caps.

MRM n'a pas d'échéance de remboursement significative avant fin 2028 et bénéficie d'une ligne de crédit disponible d'un montant de 2,8 millions d'euros pour des travaux de développement et de RSE.

Par ailleurs, MRM dispose d'une facilité de crédit revolving souscrite en janvier 2024 et pouvant aller jusqu'à 5 millions d'euros, destinée à financer des dépenses corporate.

À fin juin 2024, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 2,6 millions d'euros contre 6,0 millions à fin décembre 2023. Le niveau de LTV net reste maîtrisé avec un ratio de 49,3% à fin juin 2024 contre 47,8% six mois plus tôt.

ANR à fin juin 2024

L'ANR EPRA NDV atteint 118,2 millions d'euros à fin juin 2024. Il se compare à 123,2 millions d'euros six mois plus tôt, soit 119,0 millions après distribution aux actionnaires de 4,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2023. Retraité de la distribution, il est en recul de 0,7%, en passant de 37,2 euros par action à fin 2023 à 36,9 euros par action à fin juin 2024.

Événement post-clôture

Le 12 juillet 2024, MRM a procédé à la cession ferme de 6 des 9 actifs qui composaient son portefeuille de jardineries exploitées par l'enseigne Gamm Vert. La finalisation de la cession de 2 autres actifs de ce portefeuille encore sous promesse est prévue en septembre 2024.

⁷ Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la gestion dynamique du portefeuille d'actifs de MRM, la société ayant précédemment annoncé étudier de potentielles acquisitions ainsi que d'éventuelles cessions de manière sélective.

Perspectives

Après un exercice 2023 qui avait bénéficié du plein effet des acquisitions des centres commerciaux de Flins et Ollioules, MRM accorde une grande priorité à la recommercialisation de la surface libérée au sein de Carré-Vélizy et des surfaces en pied d'immeuble à Reims ainsi qu'à la pré-commercialisation du projet de restructuration dans le centre commercial de Flins, ce qui représente un total de 8 100 m². Par ailleurs, MRM entend poursuivre la politique de gestion dynamique de ses actifs avec :

- La gestion active de la rotation régulière des locataires en saisissant les opportunités de repositionnement des actifs et de leur mix enseignes ;
- L'étude et la mise en œuvre de programmes de valorisation ;
- L'intégration des enjeux de RSE dans la gestion des actifs, avec une attention toute particulière portée à la poursuite de la réduction des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et à la biodiversité ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

MRM maintient son objectif de loyers annualisés nets hors murs de jardinerie exploités par Gamm Vert cédés ou sous promesse à un niveau supérieur à 15 millions d'euros à horizon 2025⁸. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille hors acquisitions ou nouvelles cessions.

Enfin, MRM entend maintenir sa politique de distribution régulière aux actionnaires.

Agenda

L'information financière du 3^{ème} trimestre 2024 sera publiée le 14 novembre 2024 après bourse.

À 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, à date, 56,6% de son capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR00140085W6 - 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, **OPRG Financial**

T +33 (0)6 42 37 54 17

isabelle.laurent@oprghfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

⁸ Le Groupe rappelle que l'objectif était à un niveau supérieur à 16 millions d'euros à horizon 2025 avant cessions des murs des jardinerie exploités par Gamm Vert.

Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS En M€	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs nets	5,8	6,2
Charges d'exploitation	(1,5)	(1,6)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,5)	(0,0)
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(0,4)
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	3,5	4,1
Variation de la juste valeur des immeubles	(1,8)	(0,6)
Résultat opérationnel	1,7	3,5
Coût de l'endettement financier net	(2,5)	(2,2)
Autres produits et charges financières	(0,2)	(0,4)
Résultat net avant impôt	(0,9)	1,0
Impôt	-	-
Résultat net consolidé	(0,9)	1,0

Annexe 2 : Bilan

Bilan simplifié IFRS En M€	30.06.2024	31.12.2023
Immeubles de placement	227,8	235,5
Actifs destinés à la vente	7,0	-
Créances et autres actifs	13,3	9,3
Trésorerie et équivalents	2,6	6,0
Total Actif	250,7	250,8
Capitaux propres	118,2	123,2
Endettement bancaire	118,3	118,7
Autres dettes et passifs	14,3	8,9
Total Passif	250,7	250,8

Annexe 3 : Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué	30.06.2024		31.12.2023	
	Total En M€	Par action En €	Total En M€	Par action En €
ANR EPRA NDV	118,2	36,9	123,2	38,5
ANR EPRA NRV	130,3	40,7	138,1	43,1

*Nombre d'actions
(retraité des actions auto-
détenues)*

3 201 285

3 200 263