



Communiqué de presse

Résultats annuels 2016

- **Revenus locatifs bruts en augmentation de 3,2% à périmètre comparable¹**
- **Cash-flow opérationnel net² en hausse de 12,9%**
- **Hausse de la valeur du patrimoine de 5,7% à périmètre comparable³**
- **Dividende proposé⁴ de 0,11 € par action, en hausse de 10%**

Paris, le 24 février 2017 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes⁵ par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 23 février 2017.

Patrimoine de 197,8 millions d'euros à fin décembre 2016

La valeur⁶ du patrimoine de MRM s'établit à 197,8 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 226,0 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette évolution reflète notamment l'accélération des cessions de bureaux au cours de l'année 2016. En effet, trois immeubles de bureaux ont été cédés pour un montant total de 38,0 millions d'euros (hors droits). Retraité de l'effet de ces cessions, la valeur du patrimoine a progressé de 5,7%.

¹ 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.

² Cashflow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

³ Retraité des cessions réalisées en 2016.

⁴ Proposition d'une distribution de dividendes et de primes au titre de l'exercice 2016, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires qui sera appelée à se tenir le 1^{er} juin 2017.

⁵ Les procédures d'audit ont été effectuées et le rapport de certification des comptes sociaux de MRM SA et des comptes consolidés du Groupe est en cours d'émission.

⁶ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 31 décembre 2016 réalisées par Jones Lang Lasalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

Au cours de l'exercice 2016, les investissements consacrés aux programmes de valorisation des commerces se sont élevés à 5,8 millions d'euros (principalement Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines et Les Halles à Amiens). Par ailleurs, MRM a réalisé 1,5 million d'euros d'investissement sur les immeubles de bureaux cédés.

La juste valeur du patrimoine s'est appréciée de 5,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015.

Valeur ⁶ du patrimoine	31.12.2016		31.12.2015	Évolution à périmètre comparable ³
	M€	% du total		
Commerces	152,8	77%	144,0	+6,1%
Bureaux	45,0	23%	82,0	+4,5%
Total	197,8	100%	226,0	+5,7%

Commerces

La valeur⁶ du portefeuille de commerces à fin décembre 2016 progresse de 6,1% par rapport à fin décembre 2015, reflétant le bon avancement des programmes de valorisation.

Au cours de l'exercice 2016, 26 baux ou renouvellements de baux ont été signés pour un loyer annuel total de 2,2 millions d'euros. MRM a notamment signé des baux dans le cadre des programmes de valorisation au sein de Sud-Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines (5 baux dont Action, Fitness Park et Joué Club), des Halles à Amiens (Bistro Régent), de Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay (Indiana Café) et du Passage de la Réunion à Mulhouse (enseigne de fitness Freeness). Par ailleurs, le portefeuille de jardineries GammVert a fait l'objet de 11 renouvellements de baux.

Le taux d'occupation du portefeuille de commerce s'établit à 84% au 1^{er} janvier 2017. En prenant en compte les baux signés n'ayant pas encore pris effet à cette date, ce taux d'occupation atteindrait 86%.

Le loyer annualisé net des actifs de commerce s'élève à 7,9 millions d'euros au 1^{er} janvier 2017, en hausse de 0,7% par rapport au 1^{er} janvier 2016. Cette évolution résulte, d'une part, des premières arrivées d'enseignes au sein de surfaces restructurées et d'autre part, d'allègements de loyers consentis dans le cadre des programmes de valorisation et à l'occasion de certains renouvellements. Concernant Carré Vélizy, ensemble mixte commerces/bureaux comptabilisé dans le portefeuille de commerces, les départs de locataires ont concerné des surfaces de bureaux.

Bureaux

L'année 2016 a été dynamique en matière de gestion du portefeuille de bureaux et trois nouvelles ventes ont été réalisées (Cytéo à Rueil-Malmaison, Solis aux Ulis et Cap Cergy à Cergy-Pontoise).

A périmètre comparable, la valeur du portefeuille de bureaux à fin décembre 2016 est en hausse de 4,5% par rapport à fin décembre 2015 et s'établit à 45,0 millions d'euros. Ce portefeuille ne comporte plus que deux immeubles (Nova à La Garenne-Colombes et Urban à Montreuil) dont le processus de cession est déjà engagé.

A fin décembre 2016, le portefeuille de bureaux ne représente plus que 23% de la valeur du patrimoine de MRM contre 43% au 30 juin 2013, reflétant la progression du recentrage de MRM sur l'immobilier de commerce.

Revenus locatifs en hausse à périmètre comparable

Chiffre d'affaires consolidé	2016		2015 M€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ¹
	M€	% du total			
Commerces	8,9	68%	9,3	-4,8%	-4,8%
Bureaux	4,1	32%	4,3	-4,8%	+26,1%
Total revenus locatifs bruts	13,0	100%	13,6	-4,8%	+3,2%

Les revenus locatifs bruts ont atteint 13,0 millions d'euros en 2016, en baisse de 4,8% par rapport à l'année 2015. Ce recul intègre l'effet des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis le 1^{er} janvier 2015. A périmètre comparable¹, les revenus locatifs bruts progressent de 3,2%.

Les revenus locatifs bruts des commerces sont en recul de 4,8% sur l'ensemble de l'année 2016. Toutefois, des arrivées de nouveaux locataires au sein de surfaces récemment rénovées ont eu lieu de façon échelonnée à partir de juillet 2016. Sur l'ensemble de l'année, ces arrivées n'ont que partiellement compensé la vacance stratégique, l'aménagement des conditions locatives consenti et les départs de certains locataires. Cependant, elles ont permis aux revenus locatifs du portefeuille de commerces de recommencer à croître à partir du troisième trimestre 2016.

Les revenus locatifs bruts des bureaux sont en repli de 4,8% à périmètre courant du fait des cessions mais ont progressé de 26,1% à périmètre comparable¹. Ces évolutions reflètent l'amélioration du taux d'occupation des immeubles dans les trimestres précédant leur cession.

Cash-flow opérationnel net en hausse

Cash-flow opérationnel net ² en millions d'euros	2016	2015	Variation
Revenus locatifs nets	9,5	9,8	-2,9%
Charges d'exploitation	(3,2)	(3,1)	+2,1%
Autres produits et charges opérationnels	0,6	0,0	n/a
Excédent brut d'exploitation	6,9	6,7	+2,9%
Coût de l'endettement net	(1,9)	(2,3)	-16,2%
Cash-flow opérationnel net	4,9	4,4	+12,9%

La baisse des loyers nets liée aux cessions d'actifs étant plus que compensée par une augmentation des autres produits opérationnels nets non récurrents, l'excédent brut d'exploitation s'établit à 6,9 millions d'euros, en hausse de 2,9% pour l'année 2016.

La poursuite du désendettement financier, combinée au niveau historiquement bas des taux d'intérêt, a permis d'enregistrer une nouvelle baisse du coût de l'endettement net qui atteint 1,9 million d'euros en 2016 (-16,2%).

MRM a ainsi généré en 2016 un cash-flow opérationnel net de 4,9 millions d'euros, en hausse de 12,9% par rapport à 2015.

Situation financière solide et rééchelonnement significatif de la dette

MRM dispose à fin décembre 2016 d'un montant de trésorerie et équivalents de 25,0 millions d'euros contre 13,4 millions d'euros à fin décembre 2015. Compte tenu des cessions et des amortissements contractuels, la dette financière a diminué de 15,0 millions d'euros. Au total, l'endettement net a baissé de 27% par rapport à fin décembre 2015 et atteint 71,0 millions d'euros. Le ratio de LTV net, qui s'élevait à 43,2% au 31 décembre 2015, s'est encore réduit au cours de l'exercice pour s'établir à 35,9% au 31 décembre 2016.

En décembre 2016, MRM a signé avec SaarLB un prêt bancaire à échéance fin 2021, composé de deux lignes de crédit. La première, d'un montant de 48,6 millions d'euros, adossée à une partie du portefeuille de commerces remplace la ligne de crédit du même montant qui arrivait à échéance fin 2017. La seconde ligne de crédit, d'un montant de 15,2 millions d'euros, est destinée à contribuer au financement des programmes de valorisation des actifs de commerce. Par ailleurs, MRM a annoncé en décembre 2016 la prorogation d'un an, à des conditions inchangées, d'un prêt de 22,0 millions d'euros qui venait à échéance en janvier 2017. La dette financière de MRM a ainsi été significativement rééchelonnée, la part à échéance moins de deux ans étant passée de 92% du total à fin 2015 à 41% du total à fin 2016.

Compte tenu notamment du dividende⁷ versé au titre de l'exercice 2015 (-4,4 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (+4,9 millions d'euros) de la variation de juste valeur des immeubles (+4,3 millions d'euros) et du résultat des cessions 2016 (-2,8 millions d'euros), l'ANR EPRA triple net est en progression à 127,3 millions d'euros contre 126,5 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Actif Net Réévalué	31.12.2016		31.12.2015	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR EPRA triple net	127,3	2,92	126,5	2,90
ANR de reconstitution	139,1	3,19	140,0	3,21
Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)	43 644 452		43 612 702	

Dividende

Le Conseil d'administration de MRM a décidé de proposer la distribution d'un dividende⁴ de 0,11 euro par action au titre de l'exercice 2016, soit une hausse de 10% par rapport au montant distribué au titre de chacun des trois exercices précédents. Il sera détaché le 7 juin 2017 et mis en paiement le 9 juin 2017. Cette distribution sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 1^{er} juin 2017.

Perspectives

La stratégie de recentrage des activités de MRM sur l'immobilier de commerce s'est accélérée en 2016. Suite aux trois cessions réalisées en 2016, le patrimoine de bureaux qui était composé de neuf immeubles de bureaux en juin 2013 est aujourd'hui réduit à deux actifs dont le processus de vente est engagé. MRM vise l'achèvement du processus de sortie du secteur des bureaux courant 2017.

⁷ Distribution de dividendes et de primes.

Disposant d'une structure financière solide, MRM s'est également engagé dans un important programme d'investissements destiné à valoriser ses actifs de commerce. Celui-ci représente un montant total d'investissements prévisionnels de 32 millions d'euros, dont 9 millions ont été engagés en 2016.

Le Groupe a achevé en 2016 la restructuration et la recommercialisation d'une surface de 5 000 m² au sein de Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines ce qui a permis d'insuffler une nouvelle dynamique commerciale pour l'ensemble du site. Les travaux de restructuration et de repositionnement du centre commercial Les Halles à Amiens ont été achevés.

MRM prévoit pour 2017 la livraison de deux autres chantiers (Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay ainsi qu'une première phase du programme de valorisation du Passage de la Réunion à Mulhouse). MRM prévoit également l'engagement en 2017-2018 de trois nouveaux programmes (Galerie marchande à Ecole-Valentin, retail park d'Allonnes et Galerie du Palais à Tours). Au total, 8 millions d'euros devraient être engagés au cours de l'année 2017.

Ainsi, tous les programmes de valorisation identifiés pour les actifs de commerces devraient, sauf imprévu, être lancés en 2017-2018.

Au moment où MRM est en bonne voie pour finir de se désengager du secteur des bureaux, le Groupe va désormais pouvoir concentrer l'ensemble de ses moyens et de ses ressources sur son patrimoine immobilier de commerces. Ceci passe en priorité par l'exécution des programmes de valorisation identifiés mais, également, par la possibilité de réaliser d'éventuelles acquisitions ou cessions opportunistes en vue d'une gestion de portefeuille dynamique.

Agenda

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2017 sera publié le 11 mai 2017 avant ouverture de bourse. L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 1^{er} juin 2017.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 197,8 millions d'euros (hors droits) à fin décembre 2016, est composé de commerces (77%) et de bureaux (23%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM est cotée sur le compartiment C de NYSE 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

54, rue de Clichy
75009 Paris
France
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@dadbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Compte de résultat simplifié IFRS

Compte de résultat simplifié IFRS (en M€)	2016	2015	Variation
Revenus locatifs nets	9,5	9,8	-2,9%
Charges d'exploitation	(3,2)	(3,1)	
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,8)	(0,5)	
Autres produits et charges opérationnels	0,6	0,0	
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	6,1	6,1	-0,9%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(2,8)	(0,1)	
Variation de la juste valeur des immeubles	4,3	4,1	
Résultat opérationnel	7,5	10,1	-25,6%
Coût de l'endettement net	(1,9)	(2,3)	-16,2%
Autres produits et charges financières	(0,5)	(0,5)	
Résultat net avant impôt	5,1	7,3	-30,3%
Impôt	0,0	(0,0)	
Résultat net consolidé	5,1	7,3	-30,2%

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés (M€)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T4 2015	T4 2016 / T4 2015	Evolution T4 à périmètre comparable
Commerces	2,21	2,18	2,19	2,31	2,27	+1,6%	+1,6%
Bureaux	1,21	1,22	0,94	0,74	0,64	-29,6%	+16,0%
Total revenus locatifs bruts	3,42	3,40	3,13	3,05	2,91	-8,3%	+4,7%

Annexe 3 : Bilan simplifié

Bilan simplifié IFRS (en M€)	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placement	152,8	216,3
Actifs disponibles à la vente	45,0	9,7
Créances / Actifs courants	8,9	8,4
Trésorerie et équivalents	25,0	13,4
Total Actif	231,8	247,8
Capitaux propres	127,4	126,6
Endettement financier	96,0	111,0
Autres dettes et passifs	8,3	10,2
Total Passif	231,8	247,8