



Communiqué de presse

Résultats du 1^{er} semestre 2016

- **Revenus locatifs bruts en hausse de 1,4% à périmètre comparable¹**
- **Cash-flow opérationnel net² en forte hausse de 19,8%**
- **Bon avancement des plans de valorisation des commerces**

Paris, le 29 juillet 2016 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour le premier semestre clos le 30 juin 2016. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes³ par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 28 juillet 2016.

Patrimoine de 224,4 millions d'euros à fin juin 2016

La valeur⁴ du patrimoine de MRM s'établit à 224,4 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 226,0 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette évolution intègre notamment une nouvelle cession de bureaux, celle de l'immeuble Cytéo situé à Rueil-Malmaison.

La valeur du patrimoine au 31 décembre 2015 retraitée de la cession de Cytéo s'élève à 220,0 millions d'euros. Au cours du premier semestre, les investissements se sont élevés à 3,8 millions d'euros et la juste valeur du patrimoine s'est appréciée de 0,6 million d'euros. Au total, la valeur du patrimoine a progressé de 2,0% à périmètre comparable⁵.

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 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 2016 a été émis sans observation ni réserve.

⁴ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2016 réalisées par Jones Lang Lasalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

⁵ Retraité des cessions réalisées au cours du premier semestre 2016.

Valeur du patrimoine de MRM	30.06.2016		31.12.2015 M€	Evolution à périmètre comparable ⁵
	M€	% du total		
Commerces	149,0	66%	144,0	+3,5%
Bureaux	75,4	34%	82,0	-0,8%
Total MRM	224,4	100%	226,0	+2,0%

Commerces

La valeur du portefeuille de commerces progresse de 3,5% par rapport à fin décembre 2015, reflétant le bon avancement des plans de valorisation, plus particulièrement ceux concernant Les Halles (Amiens), Sud Canal (Saint-Quentin-en-Yvelines) et le Passage de la Réunion (Mulhouse).

Au cours du semestre, l'activité de gestion locative a été soutenue. Neuf baux ou renouvellements de baux ont été signés sur la période, représentant un loyer annuel total de 0,9 million d'euros. Six d'entre eux concernent des surfaces pré-commercialisées dans le cadre des plans de valorisation en cours (Les Halles, Sud-Canal et Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay) et n'ont pas encore pris effet à la fin du semestre.

Les investissements réalisés au cours du semestre se sont élevés à 2,4 millions d'euros et ont été consacrés aux programmes de valorisation des Halles, de Sud Canal et du Passage de la Réunion.

Au 1^{er} juillet 2016, le taux d'occupation des surfaces du portefeuille de commerce est quasi-stable à 81% contre 82% six mois plus tôt. Le taux de vacance des surfaces est le reflet des chantiers en cours pendant le semestre pour Les Halles et Sud Canal ainsi que de la vacance stratégique du Passage de la Réunion et de la Galerie du Palais (Tours).

Les loyers annualisés nets s'élèvent à 7,6 millions d'euros au 1^{er} juillet 2016, soit une baisse de 3,0% par rapport au 1^{er} janvier 2016 reflétant les départs de locataires et les allègements temporaires de loyer consentis dans le cadre des plans de valorisation.

Bureaux

Au cours du semestre, MRM a cédé l'immeuble Cytéo pour un montant hors droits de 6,3 millions d'euros.

A périmètre comparable⁵, la valeur du portefeuille de bureaux est en léger recul de 0,8% par rapport à fin décembre 2015, l'immeuble Solis (Les Ulis), dont la cession a été finalisée en juillet 2016, étant comptabilisé dans les comptes au 30 juin 2016 à sa valeur de promesse nette de frais.

Au 1^{er} juillet 2016, les loyers annualisés nets des immeubles de bureaux en exploitation s'élèvent à 4,7 millions d'euros, soit une hausse significative de 23,4% par rapport au 1^{er} janvier 2016 liée à la prise d'effet au premier trimestre des nouveaux baux sur Cap Cergy (Cergy-Pontoise). Ceux-ci ont porté à 95% le taux d'occupation de cet immeuble dont le processus de cession a été lancé.

Hausse des revenus locatifs et du résultat opérationnel courant

Chiffre d'affaires consolidé	S1 2016		S1 2015 M€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ¹
	M€	% du total			
Commerces	4,4	64%	4,8	-7,8%	-7,8%
Bureaux	2,4	36%	2,3	+7,1%	+23,6%
Revenus locatifs bruts	6,8	100%	7,0	-3,0%	+1,4%

Le recul de 7,8% des revenus locatifs bruts des commerces s'explique notamment par la vacance stratégique et les conditions locatives consenties dans la phase précédant la mise en œuvre des plans de valorisation. Il est à noter que les nouveaux baux signés depuis le quatrième trimestre 2015 dans le cadre de ces plans de valorisation, qui représentent un montant total de 1 million d'euros de loyers additionnels, soit une réduction potentielle de 8,5 points du taux de vacance, n'ont pas encore pris effet à la fin du semestre.

Concernant les bureaux, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 23,6% à périmètre comparable¹. Cette forte hausse s'explique par la prise d'effet de nouveaux baux qui a plus que compensé l'effet des cessions puisque les revenus locatifs progressent de 7,1% à périmètre courant.

Au total, le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre est en baisse de 3,0% à 6,8 millions d'euros, en progression de 1,4% à périmètre comparable¹.

Une nouvelle diminution des charges immobilières non récupérées (-6,6% par rapport au premier semestre 2015) a permis de limiter à 1,1% la baisse des revenus locatifs nets qui s'établissent à 4,5 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 2,5 millions d'euros, en hausse de 5,9% par rapport au premier semestre 2015.

MRM enregistre un résultat net consolidé de 1,6 million d'euros, contre 3,0 millions d'euros au premier semestre 2015. Cette baisse s'explique essentiellement par la moindre progression de juste valeur enregistrée au premier semestre 2016 (+0,3 million d'euros⁶) comparée à celle enregistrée au premier semestre 2015 (+2,2 millions d'euros).

Forte progression du cash-flow opérationnel net

Cash-flow opérationnel net ² M€	S1 2016	S1 2015	Variation
Revenus locatifs nets	4,5	4,6	-1,1%
Charges d'exploitation	(1,8)	(1,8)	-0,9%
Autres produits et charges opérationnels	0,2	(0,0)	
Excédent brut d'exploitation	2,9	2,7	+5,2%
Coût de l'endettement net	(1,1)	(1,2)	-13,1%
Cash-flow opérationnel net	1,8	1,5	+19,8%

⁶ Montant net d'un reclassement de stock de franchises restant à étaler sur les immeubles destinés à la vente pour un montant de 0,3 million d'euros.

Malgré l'effet périmètre lié aux cessions, l'impact favorable de la diminution des charges immobilières non récupérées sur les revenus locatifs nets et la baisse des charges opérationnelles nettes ont permis de dégager un excédent brut d'exploitation de 2,9 millions d'euros, en hausse de 5,2% par rapport au premier semestre 2015.

Le coût de l'endettement net a continué de baisser pour atteindre 1,1 million d'euros (-13,1%). MRM a ainsi généré un cash-flow opérationnel net de 1,8 million d'euros, en progression de 19,8% par rapport au premier semestre 2015.

Situation financière solide

Au cours du semestre, MRM a procédé au remboursement d'une dette bancaire de 27,2 millions d'euros arrivée à échéance au moyen d'un nouveau prêt de 22,0 millions d'euros (à échéance janvier 2017) et, pour le solde, au moyen des fonds propres du Groupe. Compte tenu également d'un remboursement consécutif à la cession de Cytéo et des amortissements contractuels réalisés pendant le semestre, l'endettement financier a reculé de 10,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015.

MRM dispose à fin juin 2016 d'une trésorerie et équivalents de 6,3 millions d'euros, contre 13,4 millions d'euros au 31 décembre 2015. L'endettement net s'établit ainsi à 94,7 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 97,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une baisse de 3%.

Le ratio de LTV net a continué de baisser et ressort à 42,2% au 30 juin 2016, contre 43,2% au 31 décembre 2015.

L'ANR EPRA triple net s'établit à 123,8 millions d'euros, en léger recul par rapport au 31 décembre 2015 (126,5 millions d'euros). Retraité du dividende⁷ de 4,4 millions d'euros versé au titre de l'exercice 2015, l'ANR EPRA triple net progresse de 1,4% grâce au résultat net consolidé bénéficiaire de 1,6 million d'euros dégagé sur le premier semestre.

Actif Net Réévalué	30.06.2016		31.12.2015		30.06.2015	
	total M€	par action €	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR EPRA Triple net	123,8	2,84	126,5	2,90	122,2	2,80
ANR de reconstitution	137,5	3,15	140,0	3,21	135,0	3,09

Nombre d'actions
(retraité des auto-
détenues)

43 623 633

43 612 702

43 633 061

Perspectives

Depuis juin 2013, MRM a engagé une stratégie de recentrage progressif de ses activités sur l'immobilier de commerce. Les deux nouvelles ventes de bureaux réalisées depuis le début de l'année 2016 portent le total des cessions à six actifs sur les neuf immeubles que MRM détenait en juin 2013. Le montant total des cessions réalisées à ce jour s'élève à 66,9 millions d'euros (hors droits). MRM va poursuivre son plan de cession pour les actifs de bureaux encore en portefeuille (Cap Cergy, Nova à La Garenne-Colombes et Urban à Montreuil) au cours des trimestres à venir et vise une sortie du segment de bureaux à l'horizon fin 2016/début 2017.

⁷ Distribution de dividendes et de primes.

Disposant d'une structure financière solide, MRM a planifié un programme d'investissement ambitieux visant à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. Les deux programmes de travaux engagés au cours du premier semestre portant sur Les Halles et Sud Canal seront livrés en 2016. Deux autres programmes ont été engagés avec une livraison prévue en 2017 : ils concernent Carré-Vélizy et le Passage de la Réunion. Sur un montant total de 32,0 millions d'euros d'investissements prévisionnels identifiés pour le patrimoine de commerce (soit 21% de sa valeur au 30 juin 2016), l'enveloppe d'investissements engagés en 2016 devrait ainsi atteindre 12 millions d'euros.

Suite au protocole d'accord signé avec Carrefour Property au cours du premier semestre, l'engagement des travaux d'extension/rénovation du centre commercial d'Ecole-Valentin (Besançon) est désormais planifié pour 2017. MRM prévoit également de lancer l'année prochaine les chantiers de la Galerie du Palais et du retail park d'Allonnes (Le Mans). Ainsi, tous les programmes de valorisation identifiés pour les actifs de commerces auront, sauf imprévu, été lancés d'ici fin 2017.

Agenda

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2016 sera publié le 10 novembre 2016 avant ouverture de bourse.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 224,4 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2016, est composé de commerces (66%) et de bureaux (34%). 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 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

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

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Compte de résultat simplifié IFRS

Compte de résultat simplifié IFRS en M€	S1 2016	S1 2015	Évolution
Revenus locatifs bruts	6,8	7,0	-3,0%
Charges immobilières non récupérées	(2,3)	(2,5)	-6,6%
Revenus locatifs nets	4,5	4,6	-1,1%
Charges d'exploitation	(1,8)	(1,8)	-0,9%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,2)	(0,4)	
Résultat opérationnel courant	2,5	2,4	+5,9%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,0	(0,1)	
Variation de la juste valeur des immeubles	0,3	2,2	
Autres produits et charges opérationnels	0,2	(0,0)	
Résultat opérationnel	3,0	4,4	-31,7%
Coût de l'endettement net	(1,1)	(1,2)	-13,1%
Autres produits et charges financières	(0,3)	(0,2)	
Résultat net avant impôt	1,6	3,0	
Impôt	0,0	(0,0)	
Résultat net consolidé	1,6	3,0	

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en M€	T2 2016	T2 2015	Évolution à périmètre comparable
Commerces	2,2	2,4	-10,5%
Bureaux	1,2	1,0	+30,9%
Revenus locatifs bruts	3,4	3,5	+1,0%

Annexe 3 : Bilan au 30 juin 2016

Bilan simplifié IFRS en M€	30.06. 2016	31.12. 2015
Immeubles de placement	189,1	216,3
Actifs disponibles à la vente	35,4	9,7
Créances / Actifs courants	11,8	8,4
Trésorerie et équivalents	6,3	13,4
Total Actif	242,5	247,8
Capitaux propres	123,9	126,6
Endettement financier	101,0	111,0
Autres dettes et passifs	17,5	10,2
Total Passif	242,5	247,8

Annexe 4 : Cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013

Actifs cédés	Date de cession	Prix HD (M€)
Immeuble de bureaux, Rue de la Bourse à Paris (2 ^e)	Décembre 2013	10,4
Immeuble de bureaux, Rue Cadet à Paris (9 ^e)	Avril 2014	12,0
Ensemble d'immeubles de bureaux Delta, Rungis (94)	Septembre 2014	10,5
Immeuble de bureaux Plaza, Rue de la Brèche-aux-Loups à Paris (12 ^e)	Avril 2015	16,8
Immeuble de bureaux Cytéo, Rueil-Malmaison (92)	Avril 2016	6,3
Immeuble de bureaux Solis, Les Ulis (91)	Juillet 2016	11,0

