



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2013

- **Succès de l'opération de recapitalisation**
- **Entrée de SCOR SE au capital de MRM comme actionnaire majoritaire (59,9%)**
- **Importante restructuration du passif**
- **ANR de liquidation : 131,4 M€ contre 16,9 M€ au 31.12.2012**
- **Revenus locatifs stables à périmètre comparable¹**
- **Premières signatures de baux pour l'immeuble Nova**

Paris, le 1^{er} août 2013 : 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 2013. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités² pour l'exercice clos le 30 juin 2013 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 31 juillet 2013.

Faits marquants du semestre : opération de recapitalisation et restructuration du passif de MRM

Le 1^{er} semestre 2013 a été marqué par le succès de l'opération de recapitalisation de MRM réalisée le 29 mai 2013 et de la restructuration du passif qui la conditionnait. Cette opération s'est traduite par :

- la souscription de SCOR SE en numéraire à l'augmentation de capital qui lui était réservée pour un montant brut de 53,3 millions d'euros ;

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 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 financière semestrielle 2013 a été émis sans observation ni réserve.

- . la conversion en actions nouvelles de MRM de l'intégralité de l'emprunt obligataire DB Dynamique Financière d'un montant nominal de 54 millions d'euros qui arrivait à échéance fin décembre 2013 ;
- . la restructuration de la dette bancaire qui a engendré une réduction de 33,3 millions d'euros de son montant total au 30 juin 2013 et le rééchelonnement de sa maturité.

La structure du capital³ de MRM a ainsi été transformée avec l'arrivée de SCOR SE comme actionnaire de contrôle. La situation financière de MRM a été profondément assainie, comme l'illustrent les comptes au 30 juin 2013 publiés ce jour.

Assainissement du bilan de MRM

Grâce à l'opération de recapitalisation de MRM, les fonds propres du groupe s'établissent à 131,4 millions d'euros à fin juin 2013 contre 16,9 millions d'euros à fin décembre 2012.

A fin juin 2013, suite à la conversion de l'intégralité de l'emprunt obligataire (montant nominal de 54 millions d'euros) réalisée le 29 mai 2013 et au paiement des intérêts capitalisés (8,1 millions d'euros) effectué le 12 juin 2013, la dette obligataire de MRM d'un montant total de 62,1 millions d'euros à fin décembre 2012 est totalement éteinte.

L'endettement bancaire de MRM a été ramené à 156,4 millions d'euros, contre 191,5 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette baisse de 18,4% et l'extension de la maturité repoussée pour la majeure partie à 2017 résultent principalement de la réalisation des accords négociés avec les partenaires bancaires de MRM préalablement à l'opération de recapitalisation :

- . la maturité des prêts consentis par les banques SaarLB et ING Bank N.V. a été étendue jusqu'en décembre 2017 ;
- . après le remboursement anticipé de 21,3 millions d'euros effectué le 20 juin dernier, HSH Nordbank a consenti une réduction de dette de 10,0 millions d'euros ;
- . MRM a par ailleurs procédé à des amortissements au cours du semestre pour un montant de 2,7 millions d'euros.

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	30.06.2013	31.12.2012
Immeubles de placement	252,8	253,8
Actifs disponibles à la vente	15,2	15,2
Créances/Actifs courants	12,0	9,7
Trésorerie et équivalents	22,9	4,0
Total actif	302,9	282,7
Capitaux propres	131,4	16,9
Emprunt obligataire ⁴	0,0	62,1
Dette bancaire	156,4	191,5
Autres dettes et passifs courants	15,1	12,2
Total passif	302,9	282,7

³ En date du 29 mai 2013, SCOR détenait 59,9% du capital, les anciens obligataires 32,1% et les anciens actionnaires 8%. Par ailleurs, l'exercice de la totalité des BSA qui ont été attribués gratuitement le 29 mai 2013 aux anciens actionnaires de MRM permettrait à ces derniers de détenir 11,6% du capital, la part de SCOR SE et des anciens obligataires étant ramenée à 57,6% et 30,8% respectivement.

⁴ Incluant les intérêts capitalisés.

L'endettement bancaire consolidé représente 58,4% de la valeur hors droits du patrimoine au 30 juin 2013 contre 71,2% fin 2012. La marge moyenne de cette dette est de 164,5 points de base (hors impact des frais de mise en place). La dette à taux variable est couverte à 100% par des instruments financiers de type cap.

L'augmentation de capital réalisée le 29 mai 2013 a engendré un apport de liquidités de 53,3 millions d'euros ce qui a notamment permis le remboursement anticipé d'une partie de la ligne de crédit HSH Nordbank (21,3 millions d'euros) et le paiement des intérêts capitalisés dûs aux anciens obligataires (8,1 millions d'euros). A fin juin 2013, la trésorerie au bilan s'établissait à 22,9 millions d'euros.

L'endettement financier net total⁵ de MRM recule fortement et passe de 253,0 millions d'euros à fin décembre 2012 à 137,3 millions d'euros à fin juin 2013. Rapporté à la valeur hors droits du patrimoine, l'endettement financier net total qui était de 94,1% à fin décembre 2012 s'établit à 51,2% à fin juin 2013.

Valeur du patrimoine quasi stable

La valeur du patrimoine⁶ de MRM, soit 268,0 millions d'euros au 30 juin 2013, est quasi-stable par rapport au 31 décembre 2012 (-0,4%). Au cours du 1^{er} semestre, MRM n'a procédé à aucune cession et les investissements de valorisation ont été limités (1,0 million d'euros principalement affecté au portefeuille de bureaux). Hors investissements, le léger recul de la juste valeur du patrimoine (-2,0 millions d'euros) au cours du 1^{er} semestre 2013 provient essentiellement de la valorisation des immeubles de bureaux qui baisse de 0,7% tandis que la valeur du portefeuille de commerce est stable.

Valeur ⁵ du patrimoine de MRM	30.06.2013		31.12.2012
	M€	% du total	M€
Commerces	154,0	57,5%	154,2
Bureaux stabilisés	58,8	21,9%	59,4
Bureaux en cours de commercialisation	55,2	20,6%	55,4
Total MRM	268,0	100,0%	269,0

Au 30 juin, le taux d'occupation moyen du portefeuille est de 72% : il s'élève à 90% pour les surfaces de commerces et à 89% pour les surfaces de bureaux stabilisés.

Huit baux⁷ ont été signés au total au cours du premier semestre 2013, représentant un loyer annuel de 0,8 million d'euros. MRM a notamment signé un premier bail portant sur 1 300 m² au sein de Nova, immeuble de bureaux situé en périphérie de La Défense et labellisé HQE, dont la restructuration a été achevée en 2012. Depuis la fin du 1^{er} semestre, un second bail portant également sur 1 300 m² au sein de Nova a été signé. Ces deux baux prendront effet au 4^{ème} trimestre 2013, et l'immeuble, qui totalise 10 700 m² de surface, sera alors occupé à hauteur de 25%.

⁵ Dette financière nette totale (incluant la dette obligataire à fin décembre 2012) rapportée à la valeur hors droits du patrimoine

⁶ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 30 juin 2013 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

⁷ Nouveaux baux ou renouvellements

Récemment, MRM a également signé cinq baux concernant principalement ses immeubles de bureaux parisiens.

Très forte progression de l'ANR au 30 juin 2013

Compte tenu de l'opération de recapitalisation et de la restructuration du bilan de MRM, l'ANR de liquidation progresse fortement et s'établit à 131,4 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 16,9 millions d'euros six mois plus tôt. L'ANR de reconstitution passe de 32,1 millions d'euros au 31 décembre 2012 à 146,6 millions d'euros.

Actif Net Réévalué	30.06.2013		31.12.2012	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR de liquidation	131,4	3,0 €	16,9	4,9 €
ANR de reconstitution	146,6	3,4 €	32,1	9,3 €
<i>Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)</i>	43 624 969		3 450 467	

Après prise en compte des nouvelles actions créées dans le cadre de l'opération de recapitalisation, l'Actif Net Réévalué de liquidation est ramené à 3,0 euros par action au 30 juin 2013 et l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 3,4 euros par action.

Revenus locatifs du 1^{er} semestre 2013

MRM a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 7,9 millions d'euros. Le recul de 5,1% par rapport au chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} semestre 2012 s'explique essentiellement par les cessions réalisées depuis début 2012⁸. A périmètre comparable, la baisse est limitée à 0,8%.

Chiffre d'affaires consolidé	S1 2013		S1 2012 ³ M€	Evolution	Evolution à périmètre comparable ^{1,2}
	M€	% du total			
Commerces	5,29	67%	5,30	-0,2 %	+1,8 %
Bureaux	2,66	33%	3,07	-13,5 %	-5,4 %
Total revenus locatifs bruts	7,94	100%	8,37	-5,1 %	-0,8%

Les revenus locatifs des commerces ont progressé de 1,8% à périmètre comparable par rapport au 1^{er} semestre 2012 grâce à la prise d'effet de nouveaux baux et à l'effet positif de l'indexation qui ont plus que compensé l'impact de libération de surfaces. A périmètre courant, les revenus des commerces sont quasi stables (-0,2%) par rapport à la même période l'an dernier, malgré les cessions d'actifs réalisées depuis le 1^{er} janvier 2012.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des bureaux est en recul de 5,4% par rapport au 1^{er} semestre 2012 en raison de la libération de surfaces intervenue au cours du semestre. L'impact n'a été que partiellement compensé par l'effet positif de l'indexation. A périmètre

⁸ La liste des actifs cédés est fournie en annexe.

courant, le recul est plus marqué (-13,5%) du fait des cessions d'actifs réalisées depuis le 1^{er} janvier 2012.

Résultats du 1^{er} semestre 2013

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	S1 2013	S1 2012	<i>Variation</i>
Revenus locatifs bruts	7,9	8,4	-5,1%
Charges immobilières non récupérées	(2,1)	(1,4)	
Revenus locatifs nets	5,9	7,0	-15,6%
Charges d'exploitation	(3,1)	(2,7)	+12,6%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,3)	(0,1)	
Résultat opérationnel courant	2,5	4,1	-38,5%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,0	0,2	
Variation de la juste valeur des immeubles	(2,0)	(3,0)	
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(0,2)	
Résultat opérationnel	0,5	1,1	-54,2%
Coût de l'endettement financier net	(2,4)	(3,8)	-35,9%
Autres charges et produits financiers	36,7	(0,9)	
Résultat net avant impôt	34,8	(3,5)	
Impôt	(0,2)	(0,1)	
Résultat net consolidé	34,5	(3,5)	

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 5,9 millions d'euros, soit une baisse de 15,6% sous l'effet de l'augmentation des charges non récupérées liées à la mise en exploitation de l'immeuble Nova (La Garenne-Colombes, 92). Compte tenu de la légère hausse des charges d'exploitation et des dotations aux provisions nettes de reprises, le résultat opérationnel courant s'établit à 2,5 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012.

Après prise en compte de la correction de la juste valeur du patrimoine pour 2,0 millions d'euros, MRM enregistre un résultat opérationnel de 0,5 million d'euros au 1^{er} semestre 2013.

Le coût de l'endettement financier net est de 2,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013, en baisse de 35,9% par rapport à la même période l'année dernière. Ce fort recul s'explique par les remboursements effectués dans le cadre des cessions d'immeubles intervenues depuis le 1^{er} janvier 2012 et le niveau des taux d'intérêts inférieur à celui du 1^{er} semestre 2012. Compte tenu du calendrier de l'opération de recapitalisation (29 mai) et de la restructuration de la dette HSH Nordbank (20 juin), au 1^{er} semestre 2013, l'impact de la diminution de l'endettement liée à la restructuration du passif sur les frais financiers est limité.

Conséquence de la restructuration du passif, les autres charges et produits financiers incluent un produit financier de 37,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013 correspondant essentiellement à :

- la conversion des obligations DB Dynamique Financière en actions nouvelles de MRM qui a généré un produit de 26,2 millions d'euros ;
- la réduction de dette de 10 millions d'euros consentie par la banque HSH Nordbank.

Le résultat net consolidé s'établit à 34,5 millions d'euros contre une perte de 3,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012.

Cash-flow opérationnel net

L'Excédent brut d'exploitation s'établit à 2,8 millions d'euros contre 4,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Ce recul reflète la diminution des loyers nets liée aux actifs cédés en 2012 conjuguée à une hausse du coût de la vacance des immeubles de bureaux en cours de commercialisation.

Cash-flow opérationnel net en millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Variation
Revenus locatifs nets	5,9	7,0	-15,6%
Charges d'exploitation	(3,0)	(2,7)	+12,6%
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(0,0)	
Excédent brut d'exploitation	2,8	4,3	-35,3%
Coût de l'endettement net	(2,4)	(4,0)	-40,5%
Autres produits et charges non opérationnels	(0,0)	(0,0)	
Cash-flow opérationnel net	0,4	0,3	+43,7%

Compte tenu de la forte réduction du coût de l'endettement net, le cash-flow opérationnel net est légèrement positif à 0,4 million d'euros.

Perspectives

A court terme, la poursuite de la commercialisation des actifs de bureaux reste une priorité. A cet égard, l'accueil des premiers locataires dans l'immeuble Nova est une étape très positive.

MRM va en outre bénéficier de la réduction des frais de gestion d'actifs résultant de la mise en place du nouveau protocole conclu avec CBRE Global Investors et de la diminution de sa charge d'intérêts financiers consécutive à la baisse de son endettement.

Après avoir fait évoluer profondément la structure de son capital et sa situation financière au premier semestre, MRM va désormais pouvoir se consacrer à la mise en place de sa stratégie de recentrage sur les commerces entérinée par le Conseil d'administration du 29 mai 2013. Cette stratégie doit aboutir à la cession des actifs de bureaux à un horizon d'environ trois ans tout en avançant dans la préparation et la réalisation de certains investissements en projet concernant ses actifs de commerce.

François de Varenne, Président du Conseil d'administration de MRM a déclaré :
« L'amélioration substantielle du bilan de MRM au premier semestre reflète le succès de l'opération de recapitalisation et de la restructuration du passif. Avec sa structure financière assainie, MRM est en mesure de concentrer ses efforts sur l'amélioration de sa rentabilité et sur l'exécution du recentrage de son activité sur l'immobilier de commerces. »

Agenda

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013 sera publié le 7 novembre 2013 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 268,0 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2013, est composé de commerces (57,5%) et de bureaux (42,5%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM et ses filiales ont conclu le même jour un nouveau contrat de gestion d'actifs immobiliers avec CBRE Global Investors. 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 71 98
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 : Cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2012

Actifs cédés	Date de cession	Prix HD (M€)
Cinq actifs de commerce, région parisienne	Février 2012	14,2
Immeuble de bureaux, Rue Niepce à Paris (14 ^e)	Septembre 2012	8,1
Surface de logements au sein de l'immeuble de la Galerie du Palais, Tours	Décembre 2012	0,2

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T1 2013	T1 2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,69	2,76	-2,5%	+1,2%
Bureaux	1,42	1,56	-8,8%	+0,0%
Total revenus locatifs bruts	4,11	4,31	-4,8%	+0,8%

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T2 2013	T2 2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,60	2,54	+2,3 %	+2,3%
Bureaux	1,23	1,51	-18,4 %	-11,1%
Total revenus locatifs bruts	3,83	4,05	-5,4 %	-2,4%