



Communiqué de presse

Informations financières du 3^{ème} trimestre 2016

- **Chiffre d'affaires consolidé du 3^{ème} trimestre 2016 : 3,1 millions d'euros, en hausse de 5,8% à périmètre comparable**
- **Poursuite du recentrage sur l'immobilier de commerces**
- **Extension de la maturité de plus de 80% de la dette à échéance initiale 2017**

Paris, le 10 novembre 2016 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour son chiffre d'affaires consolidé du 3^{ème} trimestre 2016, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Au 3^{ème} trimestre 2016, MRM a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 3,1 millions d'euros, en baisse de 5,1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015. Ce recul intègre l'effet des deux cessions¹ d'immeubles de bureaux réalisées depuis le 1^{er} juillet 2015, conformément à la stratégie de MRM visant à recentrer son activité sur l'immobilier de commerce. A périmètre comparable², les revenus locatifs progressent de 5,8%. Cette évolution reflète principalement l'amélioration du taux d'occupation du portefeuille d'immeubles de bureaux, ce qui permettra à MRM de céder ces actifs dans les meilleures conditions.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2016, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 9,9 millions d'euros, en retrait de 3,6% par rapport à la même période de l'année dernière. A périmètre comparable², ils progressent de 2,8%.

¹ Voir la liste des actifs cédés en annexe

² Les évolutions à périmètre comparable (p.c.) 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. La liste des actifs de bureaux cédés dans le cadre du recentrage de l'activité de MRM sur les actifs de commerce initié mi-2013 est fournie en annexe. Il n'y a pas eu d'acquisition réalisée depuis cette date.

Commerces

Au cours du 3^{ème} trimestre 2016, les actifs de commerce ont généré 2,2 millions d'euros de revenus locatifs bruts, soit un recul de 4,9%. L'arrivée de nouveaux locataires n'a compensé que partiellement la vacance stratégique et l'aménagement des conditions locatives consenti dans la phase précédant la mise en œuvre des plans de valorisation du portefeuille de commerces.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2016, les revenus locatifs bruts des commerces atteignent 6,6 millions d'euros, en baisse de 6,8% par rapport à la même période en 2015.

Il est à noter que les revenus locatifs de la période ne bénéficient que très marginalement des baux signés depuis les derniers mois de 2015 dans le cadre des plans de valorisation des actifs de commerce, les premières prises d'effet de ces baux n'étant intervenues que dans le courant du 3^{ème} trimestre 2016 : à fin septembre 2016, onze baux portant sur un total de 7 680 m² ont été signés pour un montant total de 1 million d'euros de loyers additionnels avec des prises d'effet s'échelonnant jusqu'à mi-2017.

Bureaux

Au cours du 3^{ème} trimestre, l'immeuble Solis situé aux Ulis a été cédé pour un montant de 11,0 millions d'euros (hors droits).

Les revenus locatifs bruts générés par les immeubles de bureaux s'élèvent à 0,9 million d'euros au 3^{ème} trimestre 2016. Le recul de 5,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 résulte des deux cessions¹ réalisées depuis le 1^{er} juillet 2015 dont l'effet a été partiellement compensé par la très forte progression des revenus sur les immeubles encore en portefeuille à fin septembre 2016. En effet, la hausse à périmètre comparable² s'établit à 43,4%. Celle-ci est principalement liée à la prise d'effet de nouveaux baux au sein de l'immeuble Cap Cergy à Cergy-Pontoise.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2016, les revenus locatifs bruts des bureaux atteignent 3,4 millions d'euros, en hausse de 3,2%. A périmètre comparable², ces loyers progressent de 28,6%.

Chiffre d'affaires consolidé (M€)	T3 2016		T3 2015	Évolution	Évolution à p.c. ²	9 mois 2016		9 mois 2015	Évolution	Évolution à p.c. ²
	2016	% du total				2016	% du total			
Commerces	2,19	70%	2,30	-4,9%	-4,9%	6,58	66%	7,06	-6,8%	-6,8%
Bureaux	0,94	30%	0,99	-5,6%	+43,4%	3,37	34%	3,26	+3,2%	+28,6%
Total revenus locatifs bruts	3,13	100%	3,29	-5,1%	+5,8%	9,95	100%	10,32	-3,6%	+2,8%

(Données non auditées)

Point sur la situation financière

Au cours du 3^{ème} trimestre 2016, l'endettement financier brut de MRM, qui s'élevait à 101,0 millions d'euros au 30 juin 2016, a été réduit de 6,0 millions d'euros après le remboursement de la dette liée à l'immeuble Solis et les amortissements d'emprunts bancaires réalisés sur la période.

Par ailleurs, MRM annonce avoir accepté ce jour l'offre ferme d'un partenaire bancaire visant à mettre en place d'ici la fin de l'année deux lignes de crédit à échéance fin 2021. La première, d'un montant de 48,6 millions d'euros, correspond au refinancement anticipé de la ligne de crédit du même montant qui arrivait à échéance fin 2017 et la seconde, d'un montant de 15,2 millions d'euros, est destinée à contribuer au financement des programmes de valorisation des actifs de commerce.

MRM annonce également avoir accepté l'offre ferme portant sur 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.

A ce jour, plus de 80% de la dette financière de MRM à échéance 2017 fait donc déjà l'objet d'une prorogation.

Enfin, MRM annonce avoir signé le 8 novembre 2016 une promesse de vente concernant l'immeuble de bureaux Cap Cergy d'une surface de 12 800 m², situé à Cergy-Pontoise, pour un prix en ligne avec sa valeur d'expertise au 30 juin dernier. Cette cession devrait être finalisée dans un délai de deux mois. Aucune dette n'étant adossée à Cap Cergy, la cession de cet immeuble aura un impact significatif sur la trésorerie du Groupe.

Agenda

Le chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre et les résultats annuels 2016 seront publiés le 24 février 2017 avant ouverture de bourse et présentés au cours d'une réunion d'information qui se tiendra le même jour.

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 : Cessions réalisées depuis 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

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés (M€)	T1 2016	T1 2015	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,21	2,33	-4,8%	-4,8%
Bureaux	1,21	1,23	-2,4%	+17,0%
Total revenus locatifs bruts	3,42	3,56	-4,0%	+1,9%

Chiffres d'affaires consolidés (M€)	T2 2016	T2 2015	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,18	2,43	-10,5%	-10,5%
Bureaux	1,22	1,03	+18,4%	+30,9%
Total revenus locatifs bruts	3,40	3,47	-1,9%	+1,0%

Chiffres d'affaires consolidés (M€)	T3 2016	T3 2015	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,19	2,30	-4,9%	-4,9%
Bureaux	0,94	0,99	-5,6%	+43,4%
Total revenus locatifs bruts	3,13	3,29	-5,1%	+5,8%