Communiqué de presse

Résultats du 1er semestre 2015

- **Revenus locatifs bruts en hausse de 7,7% à périmètre comparable[1]**
- **Résultat net consolidé de 3,0 M€**
- **Cash-flow opérationnel net[2] en hausse de 21,5%**
- **Forte amélioration du ratio de LTV net à 41,7%**

Paris, le 31 juillet 2015 : 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 2015. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes[3] par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 30 juillet 2015.

L'application de la norme IFRIC 21[4] aux comptes consolidés du premier semestre 2015 a conduit le Groupe à retraiter « pro forma » les comptes consolidés du premier semestre 2014. Les évolutions indiquées dans ce communiqué ont été calculées en comparant les chiffres du premier semestre 2015 à ceux du premier semestre 2014 pro forma. L'application de la norme IFRIC 21 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés annuels.

Patrimoine de 220,3 millions d'euros à fin juin 2015

La valeur[5] du patrimoine de MRM s'établit à 220,3 millions d'euros au 30 juin 2015 contre 232,2 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette évolution reflète notamment une nouvelle cession de bureaux, celle de l'immeuble Plaza situé à Paris dans le 12e arrondissement pour un

---

[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 2015 a été émis sans observation ni réserve.
[4] Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2015 ont été établis en appliquant pour la première fois la norme IFRIC 21. En vertu de cette norme, la totalité des taxes foncières et taxes sur les bureaux annuelles non récupérées, jusqu'alors enregistrées « prorata temporis » au 30 juin, a été comptabilisée au 1er janvier 2015. Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2014 ont été retraités « pro forma » afin d'assurer la comparabilité des périodes.
[5] Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2015 réalisées par Savills et Jones Lang Lasalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

montant de 16,8 millions d'euros hors droits. Retraité de l'effet de cette cession, la valeur du patrimoine a progressé de 2,0%.

Au cours du premier semestre, les investissements se sont élevés à 2,1 millions d'euros et la juste valeur du patrimoine s'est appréciée de 2,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014.

Valeur[5] du patrimoine de MRM	**30.06.2015** M€	*% du total*	31.12.2014 M€	Evolution à périmètre comparable[6]
Commerces	143,8	*65%*	144,1	-0,2%
Bureaux	76,5	*35%*	88,1	+6,4%
Total MRM	**220,3**	*100%*	232,2	**+2,0%**

Commerces

La valeur[5] du portefeuille de commerces est quasiment inchangée par rapport à fin décembre 2014, reflétant une stabilité d'ensemble de l'état locatif et intégrant le lancement du plan de valorisation du centre commercial Les Halles à Amiens.

Au cours du semestre, sept baux ou renouvellements de baux ont été signés représentant un loyer annuel de 0,3 million d'euros. Au 1er juillet 2015, le taux d'occupation du portefeuille de commerce s'établit à 84% contre 83% six mois plus tôt.

Le loyer annualisé net des actifs de commerce s'élève à 8,3 millions d'euros au 1er juillet 2015, soit un niveau identique à celui au 1er janvier 2015.

Bureaux

La valeur[5] du portefeuille de bureaux s'est appréciée de 6,4% à périmètre comparable[6] par rapport à fin décembre 2014. Elle reflète notamment les avancées en matière de commercialisation concernant certains immeubles encore partiellement vacants ainsi que la réalisation d'investissements de rénovation au sein de deux immeubles.

Au cours du semestre, neuf baux ont été signés correspondant à 1,2 million d'euros de loyers annuels. Trois d'entre eux concernent une surface cumulée de 7 250 m² au sein de Cap Cergy à Cergy-Pontoise. Ces baux prendront effet au premier trimestre 2016 ce qui portera à 85%, contre 27% actuellement, le taux d'occupation de l'immeuble. Un autre bail signé concerne Nova à La Garenne-Colombes. Il prendra également effet début 2016 et portera le taux d'occupation de l'immeuble à 72%. Compte tenu de la date de prise d'effet de ces baux et de la cession de Plaza qui était occupé à 85%, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles de bureaux en exploitation baisse légèrement à 52% au 1er juillet 2015 contre 54% au 1er janvier 2015. La commercialisation des surfaces restant disponibles au sein d'immeubles rénovés et restructurés se poursuit.

Au 1er juillet 2015, le loyer annualisé net des immeubles de bureaux en exploitation s'élève à 3,2 millions d'euros.

[6] Retraité des cessions réalisées au cours du premier semestre 2015.

Revenus locatifs en hausse et résultat net bénéficiaire sur le premier semestre 2015

Chiffre d'affaires consolidé	**S1 2015** M€	*% du total*	S1 2014 M€	*Evolution à périmètre courant*	***Evolution à périmètre comparable[1]***
Commerces	**4,8**	*68%*	4,6	*+3,1%*	***+3,1%***
Bureaux	**2,3**	*32%*	2,9	*-20,4%*	***+18,9%***
Total revenus locatifs bruts	**7,0**	*100%*	7,5	*-5,9%*	***+7,7%***

Les revenus locatifs bruts des commerces et des bureaux ont respectivement progressé de 3,1% et 18,9% à périmètre comparable par rapport au premier semestre 2014, l'augmentation significative des loyers de bureaux s'expliquant par la prise d'effet de nouveaux baux.

A périmètre courant, les revenus locatifs bruts des bureaux se sont repliés de 20,4% du fait des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis le 1er janvier 2014. Au total, le chiffre d'affaires du premier semestre est en baisse de 5,9% à 7,0 millions d'euros, soit une hausse de 7,7% à périmètre comparable[1].

Une nouvelle diminution des charges immobilières non récupérées[4] (-7,8% par rapport au 1er semestre 2014) a permis de limiter à 4,8% la baisse des revenus locatifs nets qui atteignent 4,6 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 2,4 millions d'euros, en baisse de 4,7% par rapport au premier semestre 2014. Compte-tenu de l'appréciation de 2,2 millions d'euros de la juste valeur du patrimoine et de la baisse de 0,5 million d'euros des charges financières, le résultat net consolidé de MRM ressort bénéficiaire à 3,0 millions d'euros, contre une perte de 6,7 millions d'euros au premier semestre 2014.

Hausse du cash-flow opérationnel net

Cash-flow opérationnel net[2] en millions d'euros	**S1 2015**	S1 2014 pro forma[4]	*Variation*	S1 2014
Revenus locatifs nets	**4,6**	4,8	*-4,8%*	5,6
Charges d'exploitation	(1,8)	(2,2)	*-15,4%*	(2,2)
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(0,0)	*n/a*	(0,0)
Excédent brut d'exploitation	**2,7**	2,6	***+3,3%***	3,4
Coût de l'endettement net	(1,2)	(1,4)	*-13,1%*	(1,4)
Autres produits et charges financiers	0,0	0,0		0,0
Cash-flow opérationnel net	**1,5**	1,2	***+21,5%***	2,0

La baisse de 0,4 million d'euros des charges d'exploitation à 1,8 million d'euros (-15,4%) résulte notamment de la mise en place d'une nouvelle organisation pour l'asset management du portefeuille de commerces. Celle-ci se traduit, d'une part, par une réduction du périmètre d'intervention de CBRE Global Investors, et, d'autre part, par l'élargissement des missions confiées aux *property managers* et le recrutement par MRM d'un Directeur de l'Asset Management, ces deux derniers points n'ayant pas encore eu d'effet sur les comptes. L'excédent brut d'exploitation est en légère progression à 2,7 millions d'euros contre 2,6 millions d'euros au premier semestre 2014.

Le coût de l'endettement net a continué de baisser pour atteindre 1,2 million d'euros (-13,1%). MRM a ainsi généré un cash-flow opérationnel net de 1,5 million d'euros contre 1,2 million d'euros au premier semestre 2014.

Solidité du bilan de MRM

Disposant à fin juin 2015 d'une trésorerie et équivalents de 20,1 millions d'euros, MRM a vu son endettement net baisser de 15,8% par rapport à fin décembre 2014 pour s'établir à 91,9 millions d'euros. Le ratio de LTV net, qui s'élevait à 47,0% au 31 décembre 2014, s'est fortement amélioré au cours de l'exercice pour s'établir à 41,7% au 30 juin 2015.

Compte tenu notamment du dividende[7] versé au titre de l'exercice 2014 (-4,4 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (+1,5 million d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (+2,2 millions d'euros), l'ANR de liquidation est en léger recul à 122,3 millions d'euros contre 123,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Actif Net Réévalué	**30.06.2015**		**31.12.2014**	
	total M€	par action €	Total M€	par action €
ANR de liquidation	**122,3**	**2,80**	123,7	2,84
ANR de reconstitution	**135,0**	**3,09**	137,2	3,14
Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)	***43 633 061***		***43 624 766***	

Perspectives

Depuis juin 2013, MRM a engagé une stratégie de recentrage progressif de ses activités sur l'immobilier de commerce. Le nouvel actif de bureaux cédé au premier semestre 2015 porte le total des cessions à quatre actifs sur les neuf immeubles de bureaux que MRM détenait en juin 2013. Un autre actif de bureaux est actuellement sous promesse de vente.

Disposant d'une structure financière solide, MRM vise à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. Suite au travail d'adaptation des plans de valorisation, le Groupe a lancé au cours du semestre un premier programme portant sur le centre commercial Les Halles à Amiens. Sur un montant total de 27,5 millions d'euros d'investissements prévisionnels identifiés pour le patrimoine de commerce, 8,5 millions devraient être engagés au cours des douze prochains mois.

Agenda

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2015 sera publié le 5 novembre 2015 avant ouverture de bourse.

[7] Distribution de réserves et de primes.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 220,3 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2015, est composé de commerces (65%) et de bureaux (35%). 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 1er 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 millions d'euros	**S1 2015**	S1 2014 pro forma[4]	*Variation*	S1 2014
Revenus locatifs bruts	**7,0**	7,5	***-5,9%***	7,5
Charges immobilières non récupérées	(2,5)	(2,7)	*-7,8%*	(1,9)
Revenus locatifs nets	**4,6**	4,8	***-4,8%***	5,6
Charges d'exploitation	(1,8)	(2,2)	*-15,4%*	(2,2)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,4)	(0,1)	*n/a*	(0,1)
Résultat opérationnel courant	**2,4**	**2,5**	**-4,7%**	3,3
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,1)	(0,0)	*n/a*	(0,0)
Variation de la juste valeur des immeubles	2,2	(6,9)	*n/a*	(6,9)
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(0,1)	*n/a*	(0,1)
Résultat opérationnel	**4,4**	**(4,6)**	**n/a**	(3,9)
Coût de l'endettement financier net	(1,2)	(1,4)	*-11,5%*	(1,4)
Autres charges et produits financiers	(0,2)	(0,6)	*n/a*	(0,6)
Résultat net avant impôt	**3,0**	**(6,6)**	**n/a**	(5,9)
Impôt	(0,0)	(0,1)	*n/a*	(0,1)
Résultat net consolidé	**3,0**	**(6,7)**	**n/a**	(5,9)

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T1 2015	**T2 2015**	T2 2014	*Evolution*	***Evolution à périmètre comparable***
Commerces	2,33	**2,44**	2,28	*+6,5%*	***+6,5%***
Bureaux	1,23	**1,03**	1,35	*-23,3%*	***+17,7%***
Total revenus locatifs bruts	3,56	**3,47**	3,63	*-4,5%*	***+9,7%***

Annexe 3 : Bilan au 30 juin 2015

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	**30.06.2015**	31.12.2014
Immeubles de placement	210,6	212,4
Actifs disponibles à la vente	9,7	19,8
Créances / Actifs courants	11,6	10,4
Trésorerie et équivalents	20,1	22,4
Total actif	**252,0**	**265,0**
Capitaux propres	122,3	123,7
Endettement financier	112,0	131,5
Autres dettes et passifs courants	17,7	9,8
Total passif	**252,0**	**265,0**

Annexe 4 : Cessions réalisées depuis le 1er janvier 2013

Actifs cédés	**Date de cession**	**Prix HD (M€)**
Immeuble de bureaux, Rue de la Bourse à Paris (2e)	Décembre 2013	10,4
Immeuble de bureaux, Rue Cadet à Paris (9e)	Avril 2014	12,0
Ensemble d'immeubles de bureaux Delta, à Rungis (94)	Septembre 2014	10,5
Immeuble de bureaux Plaza, Rue de la Brêche-aux-Loups à Paris (12e)	Avril 2015	16,8