



## Communiqué de presse

### Résultats semestriels 2014

- **Revenus locatifs bruts en retrait de 2,0% à périmètre comparable<sup>1</sup>**
- **Cash-flow opérationnel net multiplié par 5 à 2,0 M€ grâce à une baisse de l'ensemble des charges**
- **Patrimoine d'une valeur de 244,1 M€**
- **Après dividende, ANR de liquidation à 2,9 € par action**
- **Nouvelle amélioration du ratio de LTV net à 46,7%**

**Paris, le 31 juillet 2014** : 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 2014. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités<sup>2</sup> pour l'exercice clos le 30 juin 2014 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 30 juillet 2014.

#### **Patrimoine de 244,1 millions d'euros à fin juin 2014**

La valeur<sup>3</sup> du patrimoine de MRM s'établit à 244,1 millions d'euros au 30 juin 2014 contre 261,1 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette évolution reflète notamment l'exécution de la stratégie de sortie progressive du secteur des bureaux. MRM a réalisé au premier semestre la cession d'un immeuble de bureaux, situé rue Cadet à Paris (9<sup>e</sup>), pour un montant de

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 2014 a été émis sans observation ni réserve.

<sup>3</sup> Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 30 juin 2014 réalisées par Catella, Savills et Jones Lang LaSalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

12 millions d'euros hors droits. Retraité de l'effet de cette cession, la valeur du patrimoine diminue de 2,2%.

Au cours du premier semestre 2014, les investissements se sont élevés à 1,5 million d'euros et la juste valeur du patrimoine a été corrigée de 6,9 millions d'euros, par rapport au 31 décembre 2013.

<b>Valeur<sup>3</sup> du patrimoine de MRM</b> en millions d'euros	<b>30.06.2014</b>	31.12.2013	Evolution à périmètre comparable
Commerces	147,5	151,4	-2,6%
Bureaux	96,5	109,8	-1,6%
<b>Total MRM</b>	<b>244,1</b>	261,1	<b>-2,2%</b>

### Commerces

La valeur du portefeuille de commerce (60% du total) s'établit à 147,5 millions d'euros. Le recul de 2,6% par rapport à fin décembre 2013 s'explique principalement par des aménagements de conditions locatives consentis lors des renouvellements de certains baux, par l'adaptation des valeurs locatives de certaines cellules à l'état actuel du marché et par le processus de re-commercialisation en cours de certaines surfaces libérées.

Au cours du premier semestre, six baux ont été signés représentant un loyer annuel de 0,4 million d'euros. Au 30 juin 2014, le taux d'occupation des surfaces du portefeuille de commerce est stable (84%) par rapport au 31 décembre 2013. Le loyer annualisé net des actifs de commerce s'élève à 8,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2014.

### Bureaux

La valeur du portefeuille d'actifs de bureaux (40% du total) s'élève à 96,5 millions d'euros, soit une légère baisse de 1,6% à périmètre comparable par rapport à fin décembre 2013. Celle-ci est principalement liée à la décision de mise en vente d'un actif non loué à 100%.

En dépit de la cession de l'immeuble entièrement occupé situé rue Cadet, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux au 30 juin 2014 est de 53%, contre 52% au 31 décembre 2013. Il reflète des situations locatives contrastées, MRM poursuivant activement la commercialisation des surfaces encore disponibles au sein d'immeubles rénovés et restructurés.

Au cours du premier semestre, cinq baux ont été signés correspondant à 1,3 million d'euros de loyers annuels additionnels. Trois de ces baux ont été conclus pour Nova (La Garenne-Colombes) et leur prise d'effet au quatrième trimestre 2014 portera à 65% le taux d'occupation des surfaces de l'immeuble (10 700 m<sup>2</sup>). Au 1<sup>er</sup> juillet 2014, le loyer annualisé net des immeubles de bureaux en exploitation s'élève à 3,9 millions d'euros.

## Revenus du premier semestre 2014

### Revenus locatifs bruts

MRM a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 7,5 millions d'euros. La baisse de 6,0% par rapport au chiffre d'affaires consolidé du premier semestre 2013 s'explique notamment par les cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis début 2013<sup>4</sup>. A périmètre comparable<sup>5</sup>, la baisse est de 2,0%.

Chiffre d'affaires consolidé	S1 2014		S1 2013 M€	Evolution	Evolution à périmètre comparable <sup>5</sup>
	M€	% du total			
Commerces	<b>4,6</b>	61,8%	5,3	-12,7%	-12,7%
Bureaux	<b>2,9</b>	38,2%	2,7	+7,5%	+22,4%
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>7,5</b>	100%	7,9	-6,0%	-2,0%

Les revenus locatifs bruts des commerces ont baissé de 12,7% par rapport au premier semestre 2013. Dans une conjoncture morose pour la consommation en France, l'évolution des revenus s'explique par des aménagements de conditions locatives consenties à certains locataires et par la libération de surfaces dont la re-commercialisation est en cours.

A périmètre comparable<sup>5</sup>, le chiffre d'affaires des bureaux progresse de 22,4% grâce à l'avancée de la commercialisation des surfaces disponibles. A périmètre courant, la progression est plus faible (+7,5%) du fait des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### Revenus locatifs nets en hausse de 4,0%

Les revenus locatifs nets ressortent en hausse de 0,2 million d'euros à 5,6 millions d'euros (soit +4,0%). Ceci s'explique par une diminution de 0,7 million d'euros des charges immobilières non récupérées qui s'élèvent à 1,9 million d'euros pour le premier semestre 2014.

## Résultats

Le résultat opérationnel courant est en progression de 29,2% et s'établit à 3,3 millions d'euros au premier semestre 2014.

Compte-tenu de la variation de la juste valeur des immeubles, en baisse de 6,9 millions d'euros sur le semestre, le résultat net consolidé de MRM ressort en perte de 5,9 millions d'euros au premier semestre 2014, contre un bénéfice de 34,5 millions d'euros au premier semestre 2013, le premier semestre 2013 ayant été marqué par les opérations de recapitalisation et de restructuration du bilan de MRM.

<sup>4</sup> La liste des actifs cédés est fournie en annexe.

<sup>5</sup> 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.

## Forte progression du cash-flow opérationnel net

<b>Cash-flow opérationnel net</b> en millions d'euros	<b>S1 2014</b>	S1 2013	<i>Variation</i>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>7,5</b>	7,9	-6,0%
Charges immobilières non récupérées	(1,9)	(2,5)	-26,7%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>5,6</b>	5,4	+4,0%
Charges d'exploitation	(2,2)	(2,6)	-15,6%
Autres produits et charges opérationnels	0,0	(0,0)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>3,4</b>	2,8	+22,7%
Coût de l'endettement net	(1,4)	(2,4)	-41,8%
Autres produits et charges financiers	0,0	(0,0)	
<b>Cash-flow opérationnel net</b>	<b>2,0</b>	0,4	x 5

La baisse de 0,4 million d'euros des charges d'exploitation à 2,2 millions d'euros (-15,6%) reflète la réduction des honoraires de gestion résultant du nouveau contrat de conseil en gestion d'actifs immobiliers conclu avec CBRE Global Investors en mai 2013. L'excédent brut d'exploitation progresse ainsi de 0,6 million d'euros à 3,4 millions d'euros contre 2,8 millions d'euros au premier semestre 2013 (+22,7%).

Conséquence de la restructuration du passif menée en mai 2013, le coût de l'endettement net a diminué de 1,0 million d'euros à 1,4 million d'euros au premier semestre 2014. Compte tenu de cette forte réduction (-41,8%), MRM a généré un cash-flow opérationnel net de 2,0 millions d'euros contre 0,4 million au premier semestre 2013.

## Solidité du bilan de MRM

A fin juin 2014, l'endettement de MRM, intégralement constitué d'emprunts bancaires, s'établit à 134,3 millions d'euros, en baisse de 12,4 millions d'euros par rapport à fin décembre 2013 suite à la cession de l'immeuble situé rue Cadet et aux amortissements contractuels réalisés au cours du semestre. Le ratio de LTV net qui s'élevait à 48,5% au 31 décembre 2013 s'est encore amélioré au cours du premier semestre pour s'établir à 46,7%.

<b>Bilan simplifié en IFRS</b> en millions d'euros	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Immeubles de placement	229,5	233,3
Actifs disponibles à la vente	14,6	27,8
Créances/Actifs courants	11,1	10,9
Trésorerie et équivalents	20,2	19,9
<b>Total actif</b>	<b>275,4</b>	<b>291,9</b>
Capitaux propres	124,7	135,0
Dette bancaire	134,3	146,7
Autres dettes et passifs courants	16,4	10,2
<b>Total passif</b>	<b>275,4</b>	<b>291,9</b>

Compte tenu des dividendes versés au titre de l'exercice 2013 (4,4 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au premier semestre 2014 (2,0 millions d'euros) et de la variation négative de juste valeur des immeubles (6,9 millions d'euros), l'ANR de liquidation est en recul à 124,7 millions d'euros au 30 juin 2014 contre 135,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Actif Net Réévalué	30.06.2014		31.12.2013	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR de liquidation	<b>124,7</b>	<b>2,9</b>	135,0	3,1
ANR de reconstitution	<b>139,2</b>	<b>3,2</b>	149,7	3,4
<i>Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)</i>	<b>43 647 591</b>		<b>43 649 803</b>	

## Perspectives

Depuis juin 2013, MRM dispose d'une structure financière assainie et a engagé une stratégie de recentrage de ses activités sur l'immobilier de commerce.

MRM poursuit, à horizon fin 2016, la mise en œuvre pour ses actifs de commerce de plans de valorisation adaptés à l'évolution du marché, ainsi que la cession progressive de ses actifs de bureaux.

## Agenda

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2014 sera publié le 6 novembre 2014 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 244,1 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2014, est composé de commerces (60%) et de bureaux (40%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM est conseillée par CBRE Global Investors pour la gestion de ses actifs immobiliers. 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<sup>er</sup> 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](http://www.mrminvest.com)

## Annexe 1 : Compte de résultat simplifié IFRS

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	S1 2014	S1 2013	Variation
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>7,5</b>	7,9	-6,0%
Charges immobilières non récupérées	(1,9)	(2,5)	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>5,6</b>	5,4	+4,0%
Charges d'exploitation	(2,2)	(2,6)	-15,6%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,1)	(0,3)	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>3,3</b>	2,5	+29,2%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,0)	0,0	
Variation de la juste valeur des immeubles	(6,9)	(2,0)	
Autres produits et charges opérationnels	(0,1)	(0,0)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3,9)</b>	0,5	
Coût de l'endettement financier net	(1,4)	(2,4)	-41,8%
Autres charges et produits financiers	(0,6)	36,7	
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(5,9)</b>	34,8	
Impôt	(0,1)	(0,2)	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(5,9)</b>	34,5	

## Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T1 2014	T1 2013	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	<b>2,33</b>	2,69	-13,3%	<b>-13,3%</b>
Bureaux	<b>1,50</b>	1,42	+5,9%	<b>+14,1%</b>
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>3,83</b>	4,11	-6,7%	<b>-4,3%</b>
Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T2 2014	T2 2013	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	<b>2,28</b>	2,60	-12,2%	<b>-12,2%</b>
Bureaux	<b>1,35</b>	1,23	+9,5%	<b>+33,2%</b>
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>3,63</b>	3,83	-5,2%	<b>+0,6%</b>

### Annexe 3 : Cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

Actifs cédés	Date de cession	Prix HD (M€)
Immeuble de bureaux, Rue de la Bourse à Paris (2 <sup>e</sup> )	Décembre 2013	10,4
Immeuble de bureaux, Rue Cadet à Paris (9 <sup>e</sup> )	Avril 2014	12,0

