



Communiqué de presse

Résultats annuels 2015

- **Revenus locatifs bruts en hausse de 5,2% à périmètre comparable¹**
- **Résultat net consolidé de 7,3 M€ en forte hausse**
- **Cash-flow opérationnel net² en hausse de 8,9%**
- **Forte amélioration du ratio de LTV net à 43,2%**
- **Dividende proposé³ de 0,10 € par action**

Paris, le 26 février 2016 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêt des comptes⁴ par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 25 février 2016.

Patrimoine de 226,0 millions d'euros à fin décembre 2015

La valeur⁵ du patrimoine de MRM s'établit à 226,0 millions d'euros au 31 décembre 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 12^e arrondissement pour un montant de 16,8 millions d'euros hors droits. Retraité de l'effet de cette cession, la valeur du patrimoine a progressé de 4,6%.

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 retraits des éléments non monétaires.

³ Proposition d'une distribution de dividendes et de primes au titre de l'exercice 2015, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à se tenir le 2 juin 2016.

⁴ Les procédures d'audit ont été effectuées et le rapport de certification des comptes sociaux de MRM SA et des comptes consolidés du Groupe est en cours d'émission.

⁵ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 31 décembre 2015 réalisées par Jones Lang Lasalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

Au cours de l'exercice 2015, les investissements se sont élevés à 4,6 millions d'euros (dont 3,8 millions d'euros pour le portefeuille de bureaux) et la juste valeur du patrimoine s'est appréciée de 5,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014.

Valeur⁵ du patrimoine de MRM	31.12.2015		31.12.2014 M€	<i>Evolution à périmètre comparable⁶</i>
	M€	% du total		
Commerces	144,0	64%	144,1	-0,1%
Bureaux	82,0	36%	88,1	+13,9%
Total MRM	226,0	100%	232,2	+4,6%

Commerces

La valeur⁵ du portefeuille de commerces est quasiment inchangée par rapport à fin décembre 2014, reflétant des tendances contrastées au sein du portefeuille et prenant en compte les plans de valorisation des actifs selon leur stade d'avancement.

Au cours de l'exercice, seize baux ou renouvellements de baux ont été signés représentant un loyer annuel de 1,0 million d'euros. Le taux d'occupation du portefeuille de commerce est resté stable, s'établissant à 82% au 1^{er} janvier 2016.

Le loyer annualisé net des actifs de commerce s'élève à 7,8 millions d'euros au 1^{er} janvier 2016, en retrait de 5,3% par rapport à 8,3 millions d'euros au 1^{er} janvier 2015. Cette évolution s'explique par les départs de certains locataires qui n'ont été que partiellement compensés par l'arrivée de nouveaux preneurs, et par les aménagements de conditions que MRM est parfois amenée à consentir lors des renouvellements de baux.

Bureaux

A périmètre comparable⁶, la valeur⁵ du portefeuille de bureaux s'est fortement appréciée par rapport à fin décembre 2014, progressant de 13,9%. Cette appréciation reflète notamment les avancées en matière de commercialisation dans trois immeubles qui affichaient des taux de vacance encore élevés en début d'exercice, ainsi que la réalisation d'investissements de rénovation au sein de deux de ces trois immeubles.

Au cours de l'exercice, seize baux ont été signés correspondant à 1,7 million d'euros de loyers annuels. Les baux signés au sein de l'immeuble Cytéo à Rueil-Malmaison ont pris effet en 2015 et permettent d'atteindre un taux d'occupation de 80%. Au 1^{er} janvier 2016, le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille d'immeubles de bureaux en exploitation atteignait 74% contre 63% un an auparavant, à périmètre comparable⁶. Les baux signés au sein de Cap Cergy à Cergy-Pontoise représentent une surface totale de 8 630 m² et auront tous pris effet au premier trimestre 2016 ce qui fera passer le taux d'occupation de l'immeuble de 27% à 95%. Un nouveau bail signé au sein de l'immeuble Nova permettra d'atteindre un taux d'occupation de 68% au premier trimestre 2016.

Au 1^{er} janvier 2016, le loyer annualisé net des immeubles de bureaux en exploitation s'élève à 4,3 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros au 1^{er} janvier 2015 à périmètre comparable⁶.

⁶ Retraité des cessions réalisées en 2015.

Revenus locatifs en hausse à périmètre comparable et résultat net bénéficiaire

Chiffre d'affaires consolidé	2015		2014 M€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ¹
	M€	% du total			
Commerces	9,3	68%	9,3	+0,6%	+0,6%
Bureaux	4,3	32%	5,2	-17,6%	+16,6%
Total revenus locatifs bruts	13,6	100%	14,5	-6,0%	+5,2%

Les revenus locatifs bruts ont atteint 13,6 millions d'euros en 2015. Ils ont diminué de 6,0% à périmètre courant mais ressortent en hausse de 5,2% à périmètre comparable¹.

Les revenus locatifs bruts des commerces sont en très légère progression (+0,6%). Les revenus locatifs bruts des bureaux sont en repli de 17,6% à périmètre courant du fait des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis le 1^{er} janvier 2014, mais ont progressé de 16,6% à périmètre comparable¹ grâce à la prise d'effet de nouveaux baux.

Les charges immobilières non récupérées se sont élevées à 3,9 millions d'euros, si bien que les revenus locatifs nets ont atteint 9,8 millions d'euros, en baisse de 12,1% à périmètre courant.

Grâce notamment à la bonne tenue des charges d'exploitation, le résultat opérationnel courant s'établit à 6,1 millions d'euros, en repli de 7,5%. Compte-tenu notamment de l'appréciation de 4,1 millions d'euros⁷ de la juste valeur du patrimoine et du coût de l'endettement financier net de 2,3 millions d'euros, le résultat net consolidé de MRM ressort bénéficiaire à 7,3 millions d'euros, contre une perte de 6,8 millions d'euros sur l'exercice 2014.

Hausse du cash-flow opérationnel net

Cash-flow opérationnel net ² en millions d'euros	2015	2014	Variation
Revenus locatifs nets	9,8	11,1	-12,1%
Charges d'exploitation	(3,1)	(4,2)	-24,6%
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(0,2)	n/a
Excédent brut d'exploitation	6,7	6,8	-1,5%
Coût de l'endettement net	(2,3)	(2,7)	-15,9%
Autres produits et charges financiers	0,0	0,0	n/a
Cash-flow opérationnel net	4,4	4,0	+8,9%

La baisse des charges d'exploitation à 3,1 millions d'euros (-24,6%) résulte notamment de la mise en place d'une nouvelle organisation pour l'asset management du portefeuille de commerces. L'excédent brut d'exploitation est en léger retrait à 6,7 millions d'euros contre 6,8 millions d'euros en 2014, en lien avec les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2014.

Le coût de l'endettement net a continué de baisser pour atteindre 2,3 millions d'euros (-15,9%). MRM a ainsi généré un cash-flow opérationnel net de 4,4 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros en 2014.

⁷ Montant net d'un reclassement d'un stock de franchises restant à étaler pour 1,2 million d'euros.

Solidité du bilan de MRM

MRM dispose à fin décembre 2015 d'une trésorerie et équivalents de 13,4 millions d'euros contre 22,4 millions d'euros à fin décembre 2014. Compte tenu de la cession de Plaza et des amortissements contractuels, sa dette bancaire a diminué de 20,5 millions d'euros. Au total, MRM a vu son endettement net baisser de 10,5% par rapport à fin décembre 2014 pour s'établir à 97,6 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 43,2% au 31 décembre 2015.

Après la clôture de l'exercice, MRM a refinancé une dette bancaire de 27,2 millions d'euros arrivée à échéance en mettant en place un nouveau prêt de 22,0 millions d'euros, le solde du remboursement ayant été pris sur les fonds propres du Groupe. La dette totale du Groupe a été ramenée à 105,3 millions d'euros au 26 février 2016.

Compte tenu notamment du dividende⁸ versé au titre de l'exercice 2014 (-4,4 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (+4,4 millions d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (+4,1 millions d'euros), l'ANR EPRA triple net est en progression à 126,5 millions d'euros contre 123,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Actif Net Réévalué	31.12.2015		31.12.2014	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR EPRA triple net	126,5	2,90	123,6	2,83
ANR de reconstitution	140,0	3,21	137,2	3,14
Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)	43 612 702		43 624 766	

Perspectives et dividende

Avec la cession d'un nouvel actif de bureaux au cours de l'exercice, la stratégie de recentrage progressif des activités de MRM sur l'immobilier de commerce poursuit son cours. Quatre actifs, sur les neuf immeubles de bureaux que MRM détenait en juin 2013, ont ainsi été cédés tandis qu'un autre actif de bureaux est actuellement sous promesse de vente. La forte amélioration de la situation locative du portefeuille de bureaux va favoriser le processus de sortie du secteur des bureaux que MRM vise d'achever fin 2016.

Disposant d'une structure financière solide, MRM s'est également engagé dans un programme d'investissements destiné à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. Le Groupe vient ainsi de démarrer les travaux de restructuration et de repositionnement de son centre commercial Les Halles à Amiens. Sur un montant total de 32 millions d'euros d'investissements prévisionnels identifiés pour l'ensemble du patrimoine de commerce, 8 millions devraient être engagés au cours des six prochains mois.

Le Conseil d'Administration de MRM a décidé de proposer la distribution d'un dividende de 0,10 euro par action au titre de l'exercice 2015. Le montant de ce dividende sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 2 juin 2016.

⁸ Distribution de réserves et de primes.

Agenda

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2016 sera publié le 12 mai 2016 avant ouverture de bourse. L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 2 juin 2016.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 226,0 millions d'euros (hors droits) à fin décembre 2015, est composé de commerces (64%) et de bureaux (36%). 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 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 millions d'euros	2015	2014	Variation
Revenus locatifs bruts	13,6	14,5	-6,0%
Charges immobilières non récupérées	(3,9)	(3,4)	+14,2%
Revenus locatifs nets	9,8	11,1	-12,1%
Charges d'exploitation	(3,1)	(4,2)	-24,6%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,6)	(0,4)	n/a
Résultat opérationnel courant	6,1	6,6	-7,6%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,1)	(2,2)	n/a
Variation de la juste valeur des immeubles	4,1	(6,9)	n/a
Autres produits et charges opérationnels	0,0	(0,6)	n/a
Résultat opérationnel	10,1	(3,1)	n/a
Coût de l'endettement financier net	(2,3)	(2,7)	-15,9%
Autres charges et produits financiers	(0,5)	(0,9)	n/a
Résultat net avant impôt	7,3	(6,8)	n/a
Impôt	(0,0)	(0,1)	n/a
Résultat net consolidé	7,3	(6,9)	n/a

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T1	T2	T3	T4	T4	Evolution T4	Evolution T4 à périmètre comparable
	2015	2015	2015	2015	2014		
Commerces	2,33	2,44	2,30	2,27	2,32	-2,0%	-2,0%
Bureaux	1,23	1,03	0,99	1,06	1,17	-10,0%	+6,2%
Total revenus locatifs bruts	3,56	3,47	3,29	3,33	3,49	-4,7%	+0,5%

Annexe 3 : Bilan au 31 décembre 2015

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2015	31.12.2014
Immeubles de placement	216,3	212,4
Actifs disponibles à la vente	9,7	19,8
Créances / Actifs courants	8,4	10,4
Trésorerie et équivalents	13,4	22,4
Total actif	247,8	265,0
Capitaux propres	126,6	123,7
Endettement financier	111,0	131,5
Autres dettes et passifs courants	10,2	9,8
Total passif	247,8	265,0

Annexe 4 : 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, à Rungis (94)	Septembre 2014	10,5
Immeuble de bureaux Plaza, Rue de la Brèche-aux-Loups à Paris (12 ^e)	Avril 2015	16,8

