



Communiqué de presse

MRM annonce ce jour la signature d'un protocole d'investissement en vue d'une prise de participation majoritaire de SCOR dans le capital de MRM. Cette annonce fait l'objet d'un communiqué de presse séparé.

Une réunion d'information aura lieu le 12 mars 2013 à 14h30 et se tiendra au Centre de conférences Edouard VII, 23 square Edouard VII, 75 009 Paris.

Une présentation sera disponible sur le site de MRM, www.mrminvest.com.

Résultats 2012

- Revenus locatifs annuels bruts de 16,5 M€ (+13,8% à périmètre comparable)
- Ratio d'endettement total de 94,2%
- Importantes échéances de remboursement (122,4 M€) en 2013
- ANR de liquidation de 4,9€ par action (-20,3% par rapport à 2011)

Paris, le 8 mars 2013 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour l'année 2012. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 7 mars 2013.

Résultats annuels 2012

MRM a réalisé en 2012 un chiffre d'affaires consolidé de 16,5 millions d'euros. Le recul par rapport au chiffre d'affaires consolidé de l'année 2011 qui s'établissait à 18,5 millions d'euros s'explique

essentiellement par les cessions réalisées depuis début 2011¹. A périmètre comparable², les revenus locatifs bruts ont progressé de 13,8%.

Le portefeuille d'ensembles de commerces et le portefeuille d'immeubles de bureaux ont contribué à hauteur de 64% et 36% respectivement aux revenus locatifs de l'année 2012.

Le chiffre d'affaires des bureaux progresse de 39,2% à périmètre comparable, porté principalement par la prise d'effet de nombreux baux signés au cours du second semestre 2011 (notamment au sein des immeubles Solis aux Ulis (91) et Cap Cergy à Cergy-Pontoise (95)). Le chiffre d'affaires des commerces, portefeuille au taux d'occupation déjà élevé, a progressé de 3,0% à périmètre comparable. L'indexation a eu un effet positif pour les deux catégories d'actifs.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2012	2011 ³	Variation	<i>Variation à périmètre comparable²</i>
Revenus locatifs bruts	16,5	18,5	-10,9%	<i>+13,8%</i>
. Commerces	10,5	11,1	-6,2%	<i>+3,0%</i>
. Bureaux	6,0	7,3	-18,0%	<i>+39,2%</i>
Charges immobilières non récupérées	(3,1)	(3,1)	-1,5%	
Revenus locatifs nets	13,4	15,4	-12,8%	
Charges d'exploitation	(5,6)	(6,5)	-13,9%	
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,8)	0,5		
Résultat opérationnel courant	7,0	9,3	-24,8%	
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,2)	(0,6)		
Variation de la juste valeur des immeubles	(3,5)	(15,9)		
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(1,1)		
Résultat opérationnel	3,3	(8,3)		
Coût de l'endettement financier net	(7,2)	(9,0)	-20,2%	
Autres charges et produits financiers	(0,5)	19,9		
Résultat net avant impôt	(4,3)	2,6		
Impôt	(0,1)	(0,1)		
Résultat net consolidé	(4,4)	2,5		
Résultat net par action (en euros)	(1,3)	0,72		

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 13,4 millions d'euros, soit une baisse de 12,8% sous l'effet des cessions d'actif. Après prise en compte des charges d'exploitation, en baisse de 13,9%, et des dotations aux provisions nettes de reprises, le résultat opérationnel courant 2012 s'établit à 7,0 millions d'euros contre 9,3 millions d'euros en 2011.

La juste valeur du patrimoine recule de 3,5 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2012 (voir commentaires dans le paragraphe consacré au Patrimoine au 31 décembre 2012).

¹ La liste des actifs cédés est fournie en annexe.

² 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.

³ Les chiffres d'affaires par catégorie d'actifs de l'année 2011 ont été retraités pour prendre en compte l'intégration, à partir du 1^{er} janvier 2012, de l'ensemble mixte Carré Vélizy dans le portefeuille de Commerces. Cet actif était précédemment classé dans le portefeuille de Bureaux.

Compte tenu de la diminution de la dette de MRM et des conditions de taux encore plus favorables qu'en 2011, le coût de l'endettement financier net a diminué de 20,2% pour atteindre 7,2 millions d'euros. Le résultat net consolidé 2012 ressort en perte de 4,4 millions d'euros (soit -1,3 euro par action) contre un bénéfice de 2,5 millions d'euros en 2011. Pour mémoire, en 2011, l'abandon de créance obtenu dans le cadre de l'accord de restructuration bancaire intervenu en février 2011 avait donné lieu à la comptabilisation d'un produit financier exceptionnel de 23,9 millions d'euros.

Cash-flow opérationnel net

L'Excédent brut d'exploitation s'établit à 7,9 millions d'euros pour l'année 2012. Le recul par rapport au montant de 9,6 millions d'euros enregistré en 2011 reflète la diminution des loyers nets liée aux cessions d'actifs. En dépit de la maîtrise des charges d'exploitation qui reculent de 13,9% et de l'impact favorable du niveau des taux d'intérêt, le cash-flow opérationnel net⁴ n'atteint que 0,4 million d'euros en 2012.

Cash flow opérationnel net⁴ en millions d'euros	2012	2011	Variation
Revenus locatifs nets	13,4	15,4	-12,8%
Charges d'exploitation	(5,6)	(6,5)	-13,9%
Autres produits et charges opérationnels	0,1	0,7	-89,0%
Excédent brut d'exploitation	7,9	9,6	-17,8%
Coût de l'endettement net	(7,5)	(9,6)	-22,6%
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	(1,5)	-97,3%
Cash flow opérationnel net	0,4	(1,5)	

Patrimoine au 31 décembre 2012

La valeur du patrimoine⁵ de MRM s'établit à 269,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 par rapport à 287,5 millions d'euros à fin décembre 2011. Cette évolution reflète l'effet des cessions réalisées en 2012 pour un prix total hors droits de 22,5 millions d'euros ainsi que les investissements de valorisation réalisés pour un montant total de 7,1 millions d'euros. Ces derniers ont été consacrés à l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92) et, dans une moindre mesure, au centre commercial La Galerie du Palais située à Tours (37) ainsi qu'à des travaux d'adaptation de l'immeuble Solis aux Ulis (91). Hors cessions et investissements, la variation de la juste valeur du patrimoine (-3,5 millions d'euros sur l'année 2012) reflète essentiellement la correction des valeurs d'expertise des surfaces de bureaux vacantes.

Retraité de l'effet des cessions, la valeur du patrimoine progresse de 1,3% au cours de l'année 2012.

⁴ Cash-flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires.

⁵ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

Valeur⁵ du patrimoine de MRM en millions d'euros	31.12.2012	31.12.2011 retraité des cessions 2012	31.12.2011
Commerces	154,2	151,7	165,6
Bureaux stabilisés	59,4	59,5	54,5
Bureaux en cours de commercialisation	55,4	54,4	67,4
Total MRM	269,0	265,6	287,5

A fin décembre 2012, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par MRM se répartit entre 57% de commerces, 22% d'immeubles de bureaux stabilisés et 21% d'immeubles de bureaux en cours de commercialisation. Les actifs de commerce se situent en Ile-de-France et en région tandis que les immeubles de bureaux sont concentrés en Ile-de-France.

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 146 621 m². Le taux d'occupation moyen des surfaces du portefeuille s'élève à 74%, soit 85% hors immeubles vacants (Nova à La Garenne-Colombes (92) et Urban à Montreuil (93), qui est actuellement sous promesse de vente en vue de sa cession en l'état).

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer annualisé net⁶ total de MRM atteint 14,8 millions d'euros contre 15,8 millions au 1^{er} janvier 2012. Ce recul s'explique essentiellement par les cessions de l'année 2012 et, dans une moindre mesure, par la libération de quelques surfaces de commerces et de bureaux, qui n'ont été que partiellement compensées par les prises à bail et l'effet positif de l'indexation des loyers.

Portefeuille de Commerces

La valeur du portefeuille de commerces s'établit à 154,2 millions d'euros au 31 décembre 2012, en hausse de 1,7% à périmètre comparable par rapport au 31 décembre 2011. A périmètre courant, la valeur recule sous l'effet des cessions réalisées en 2012 pour un montant de 14,4 millions d'euros hors droits.

Le loyer annualisé net du portefeuille de **commerces** s'élève à 9,9 millions d'euros au 1^{er} janvier 2013 contre 10,2 millions d'euros au 1^{er} janvier 2012 après retraitement des cessions de l'année 2012. En 2012, treize nouveaux baux⁷ ont été signés pour un loyer annuel de 0,9 million d'euros. Au 1^{er} janvier 2013, le taux d'occupation des surfaces de commerces est de 92%.

Portefeuille de Bureaux

Au 31 décembre 2012, la valeur du portefeuille de **bureaux stabilisés** est de 59,4 millions d'euros, en baisse de 0,4% à périmètre comparable par rapport au 31 décembre 2011. A périmètre courant, l'évolution par rapport à la valeur à fin décembre 2011 (54,5 millions) résulte d'une part du reclassement dans cette catégorie de l'immeuble multi-occupants Delta⁸ à Rungis (94) suite à la

⁶ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements.

⁷ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées.

⁸ Précédemment comptabilisé dans les Bureaux en cours de commercialisation.

signature en juillet 2012 d'un bail ayant porté le taux d'occupation de ses surfaces à 87% et, d'autre part, de la cession de l'immeuble Niepce, situé à Paris.

Les loyers annualisés nets de ce portefeuille s'établissent à 4,6 millions d'euros au 1^{er} janvier 2013 contre 4,1 millions au 1^{er} janvier 2012. En 2012, huit nouveaux baux ont été signés pour une valeur de 0,8 million d'euros. Le taux d'occupation des surfaces de bureaux stabilisés est de 94% au 1^{er} janvier 2013.

Concernant les **bureaux en cours de commercialisation**, la valeur du portefeuille s'établit à 55,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, en hausse de 2,0% à périmètre comparable par rapport au 31 décembre 2011. A périmètre courant, la valeur recule suite à la correction de valeur sur les immeubles ayant des surfaces vacantes et au reclassement de l'immeuble multi-occupants Delta à Rungis (94).

Les investissements sur les bureaux en cours de commercialisation réalisés en 2012 ont représenté 5,4 millions d'euros principalement consacrés à l'achèvement des travaux de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92). L'immeuble, qui a été inauguré au mois de juin dans sa nouvelle configuration, est en cours de commercialisation, tout comme les surfaces encore vacantes des deux autres immeubles multi-occupants du portefeuille (Cap-Cergy à Cergy Pontoise (95) et Cytéo à Rueil-Malmaison (92)).

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer annualisé net de ce portefeuille est de 0,8 millions d'euros et le taux d'occupation des surfaces est de 18%.

Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

La valeur des immeubles de placement est passée de 243,2 millions d'euros à fin décembre 2011 à 253,8 millions à fin décembre 2012. Ceci s'explique notamment par le reclassement dans cette catégorie de certains immeubles précédemment intégrés dans les actifs destinés à la vente.

En 2012, MRM a procédé à des cessions pour un total de 22,5 millions d'euros hors droits. A fin décembre 2012, les actifs disponibles à la vente représentent 15,2 millions d'euros.

Le montant de la trésorerie nette du Groupe s'établit à 4,0 millions d'euros à la fin de l'année 2012. L'évolution par rapport au montant de 2,4 millions d'euros à la fin de l'année 2011 s'explique notamment par la suspension du paiement des intérêts obligataires au second semestre 2012, par le délai de paiement accordé par l'Asset Manager CBRE Global Investors pour ses honoraires de gestion au titre du quatrième trimestre 2012 ainsi que par la révision du plan d'amortissement d'une ligne de crédit bancaire.

Au 31 décembre 2012, l'endettement bancaire de MRM atteint 191,5 millions d'euros, contre 202,2 millions d'euros au 31 décembre 2011.

L'endettement bancaire représente 71,2% de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2012 contre 70,3% fin 2011. La marge moyenne de cette dette est de 148 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.

Le 25 septembre 2012, MRM a signé avec la banque SaarLB un accord portant sur l'extension d'un an de la maturité d'une ligne de crédit de 30,0 millions d'euros dont la date d'expiration est passée d'avril 2013 à avril 2014.

A fin décembre 2012, le montant total de la dette de MRM venant à échéance en 2013 s'élève à 123,0 millions d'euros. Il s'agit principalement de :

- 62,1 millions d'euros correspondant à l'emprunt obligataire arrivant à échéance en décembre 2013 (54 millions d'euros de nominal et 8,1 millions d'euros d'intérêts capitalisés)
- 57,9 millions d'euros correspondant au total de deux lignes de crédit à échéance décembre 2013

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2012	31.12.2011
Immeubles de placement	253,8	243,2
Actifs disponibles à la vente	15,2	44,3
Créances/Actifs courants	9,8	12,0
Trésorerie et équivalents	4,0	2,4
Total actif	282,7	301,9
Capitaux propres	16,9	21,3
Emprunt obligataire ⁹	62,1	60,6
Dette bancaire	191,5	202,2
Autres dettes et passifs courants	12,2	17,8
Total passif	282,7	301,9

Les capitaux propres du groupe s'établissent à 16,9 millions d'euros à fin décembre 2012 contre 21,3 millions d'euros à fin décembre 2011, conséquence de l'affectation du résultat net consolidé de l'année 2012.

Au 31 décembre 2012, l'Actif Net Réévalué de liquidation atteint 4,9 euros par action contre 6,1 à fin décembre 2011 et l'Actif Net Réévalué de reconstitution 9,3 euros par action contre 10,6 un an plus tôt.

Actif Net Réévalué	31.12.2012	31.12.2011
ANR de liquidation / action	4,9 €	6,1 €
ANR de reconstitution / action	9,3 €	10,6 €

Situation financière début 2013

Fin février 2013, l'endettement total de MRM s'élève à 253,4 millions d'euros, soit 94,2% de la valeur des actifs du Groupe. Ce montant comprend 122,4 millions d'euros de dettes bancaires et obligataires arrivant à échéance à la fin de l'année 2013.

Par ailleurs, le portefeuille de MRM s'étant considérablement réduit suite aux cessions d'immeubles opérées ces dernières années, et comportant encore plusieurs surfaces de bureaux vacantes dont la

⁹ Y compris les intérêts capitalisés.

commercialisation est rendue difficile par le contexte de marché, la situation de trésorerie du Groupe est très tendue. Cette situation a notamment conduit le Groupe à suspendre à nouveau le paiement des intérêts obligataires à compter du troisième trimestre 2012.

Le cash-flow opérationnel prévisionnel, associé à un contexte de marché défavorable pour réaliser des cessions, ne permettra pas au Groupe de faire face à ses échéances de dettes bancaires et obligataires fin 2013.

Enfin, les capitaux propres de la société mère (MRM SA) étant à nouveau inférieurs à la moitié du capital social, les actionnaires du Groupe seront amenés à constater cette situation puis se prononcer sur la poursuite de l'activité de la société lors de la prochaine assemblée générale.

Agenda

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 sera publié le 9 mai 2013 avant ouverture de bourse.

A propos de MRM

Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces, composé de biens stabilisés et de biens en cours de valorisation. Son patrimoine a été constitué progressivement depuis le second semestre 2007 avec l'apport des actifs de Dynamique Bureaux et Commerces Rendement, deux sociétés d'investissement créées et gérées par CBRE Global Investors, ainsi que les acquisitions réalisées en propre par ses filiales. Les opérations immobilières de MRM sont gérées par CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (code Bloomberg : MRM:FP – code Reuters : MRM.PA).

Pour plus d'informations :

MRM
11, place Edouard VII
75009 Paris
France
T +33 (0)1 76 77 67 40
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 : Cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2011

Actifs cédés	Date de cession	Prix HD (M€)
Cinq actifs de commerce	Avril 2011	5,4
Immeubles de bureaux, Boulogne-Billancourt	Septembre 2011	10,3
Immeubles de bureaux, Puteaux et Rueil-Malmaison	Octobre 2011	39,6
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

