



Communiqué de presse

Résultats du 1^{er} semestre 2017

- Revenus locatifs bruts en hausse de 5,6% à périmètre comparable¹
- Valeur du patrimoine : 200,7 M€ (+1,4%)
- Bonne dynamique des plans de valorisation des commerces

Paris, le 28 juillet 2017 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour le 1^{er} semestre clos le 30 juin 2017. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes² par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 27 juillet 2017.

Patrimoine de 200,7 millions d'euros à fin juin 2017

La valeur³ du patrimoine de MRM s'établit à 200,7 millions d'euros au 30 juin 2017, en hausse de 1,4% par rapport au 31 décembre 2016.

Valeur du patrimoine	30.06.2017		31.12.2016 M€	Évolution	Évolution à périmètre comparable ⁴
	M€	% du total			
Commerces	157,4	77%	152,8	+3,0%	+3,0%
Bureaux	43,3	23%	45,0	-3,8%	-3,8%
Total	200,7	100%	197,8	+1,4%	+1,5%

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 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 2017 a été émis sans observation ni réserve.

³ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2017 réalisées par JLL, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

⁴ Evolution du patrimoine retraité des cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2017.

Commerces

La valeur du portefeuille de commerces progresse de 3,0% par rapport à fin décembre 2016.

Au cours du 1^{er} semestre, 5 baux ont été signés pour un montant de 0,5 million d'euros de loyer annuel. MRM a notamment signé un bail pour l'implantation d'une enseigne dans le secteur de l'équipement de la maison sur une surface de 3 300 m², dans le cadre d'un projet d'extension de 2 300 m² d'une cellule commerciale actuellement vacante de 1 000 m², au sein parc d'activités commerciales Aria Parc à Allonnes.

La situation locative a évolué de façon contrastée selon les actifs. MRM a bénéficié de la prise d'effet de 5 baux mais, dans le même temps, plusieurs locataires ont délivré leur congé pour la fin de leur bail. C'est notamment le cas du locataire qui libérera fin décembre 2017 la moyenne surface en pied d'immeuble de 2 700 m² localisée à Reims.

En conséquence, les loyers annualisés nets s'élèvent à 7,9 millions d'euros au 1^{er} juillet 2017, soit en légère augmentation de 0,2% par rapport au 1^{er} janvier 2017, et le taux d'occupation des surfaces du portefeuille de commerce est quasi-stable à 83% contre 84% six mois plus tôt.

Au cours du semestre, les investissements se sont élevés à 5,4 millions d'euros. Ce montant se répartit entre, d'une part, 3,6 millions consacrés aux plans de valorisation des actifs de commerce et, d'autre part, 1,8 million pour l'acquisition de la seule cellule que MRM ne détenait pas encore au sein du parc d'activités commerciales Aria Parc à Allonnes. Cette acquisition, couplée au projet d'extension de 2 300 m² mentionné ci-avant, permettra de porter de 9 000 m² à 12 800 m² la surface du parc d'activités commerciales d'Allonnes dont MRM est désormais l'unique propriétaire. MRM a par ailleurs cédé une des treize jardineries du portefeuille (pour un montant non significatif).

Bureaux

Le patrimoine de bureaux, composé de deux derniers actifs destinés à être cédés (Nova à La Garenne-Colombes et Urban à Montreuil), n'a pas subi de modification de périmètre au cours du 1^{er} semestre 2017.

MRM a poursuivi la commercialisation de l'immeuble Nova visant à optimiser sa valeur de cession. Deux nouveaux baux signés depuis le 1^{er} janvier 2017 permettent ainsi de porter le taux d'occupation de l'immeuble de 68% à 78% à ce jour.

Le recul de 3,8% de la valeur du portefeuille de bureaux au 1^{er} semestre 2017 résulte du changement de régime fiscal applicable à l'immeuble Nova et entraînant une hausse des droits d'enregistrement payables au moment de la vente de l'immeuble, ceci a pour effet mécanique une baisse de sa valeur d'expertise hors droits.

Revenus locatifs et résultat opérationnel courant

Chiffre d'affaires consolidé	S1 2017		S1 2016 M€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ¹
	M€	% du total			
Commerces	4,5	79%	4,4	+3,5%	+4,0%
Bureaux	1,1	21%	2,4	-53,6%	+12,6%
Revenus locatifs bruts	5,7	100%	6,8	-16,8%	+5,6%

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} semestre 2017 s'établit à 5,7 millions d'euros, en baisse de 16,8% par rapport au 1^{er} semestre 2016. Ce recul s'explique essentiellement par les cessions d'immeubles de bureaux finalisées en 2016. A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des six premiers mois de l'année progresse de 5,6%.

Au cours du 1^{er} semestre 2017, les revenus locatifs des commerces progressent de 4,0% à périmètre comparable. L'arrivée de nouvelles enseignes au sein de surfaces restructurées depuis mi-2016 a largement compensé les allègements de loyers consentis et le maintien de locaux en état de vacance stratégique dans le cadre des programmes de valorisation ainsi que la libération de surfaces de bureaux au sein de Carré Vélizy⁵.

Concernant les bureaux, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 12,6% à périmètre comparable, reflétant la hausse du taux d'occupation de l'immeuble Nova.

Les charges immobilières non récupérées s'établissent à 2,1 millions d'euros, en baisse de 9,1% par rapport au premier 1^{er} semestre 2016 suite aux cessions de bureaux réalisées en 2016 et aux commercialisations de surfaces de bureaux et de commerces. Au total, les revenus locatifs nets s'élèvent à 3,6 millions d'euros contre 4,5 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Compte tenu d'une reprise nette de provisions de 0,5 million d'euros contre une dotation nette de 0,2 million un an plus tôt et d'un montant de 1,1 million d'euros d'autres charges opérationnelles nettes à caractère non récurrent (dont le versement de droits d'enregistrements différés concernant l'acquisition d'Urban en 2007 et d'une indemnité d'éviction à un locataire), le résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur s'établit à 1,2 million d'euros au 1^{er} semestre 2017 contre 2,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016.

Après prise en compte des investissements de la période, MRM enregistre une variation négative de 2,7 millions d'euros de la juste valeur du patrimoine au 1^{er} semestre 2017.

En conséquence, malgré l'amélioration du résultat financier (qui représente une charge de 1,2 million d'euros contre 1,4 million d'euros un an auparavant), le résultat net consolidé du 1^{er} semestre 2017 ressort en perte de 2,6 millions d'euros.

Le compte de résultat simplifié est joint en annexe.

Cash-flow opérationnel net

Cash-flow opérationnel net ⁶ M€	S1 2017	S1 2016
Revenus locatifs nets	3,6	4,5
Charges d'exploitation	(1,8)	(1,8)
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	0,2
Excédent brut d'exploitation	0,7	2,9
Coût de l'endettement net	(1,0)	(1,1)
Cash-flow opérationnel net	(0,3)	1,8

⁵ Carré Vélizy est un actif mixte à usage de commerces et de bureaux comptabilisé dans le portefeuille de commerces.

⁶ Cashflow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 0,7 million d'euros au 1^{er} semestre 2017 contre 2,9 millions d'euros un an auparavant. Ce recul s'explique à la fois par la baisse des revenus locatifs nets et par un montant de 1,1 million d'autres charges opérationnelles nettes à caractère non récurrent (voir explication supra).

Par ailleurs, MRM rappelle que le cash-flow opérationnel net du 1^{er} semestre est impacté par l'application de la norme IFRIC 21 en vertu de laquelle la totalité des taxes immobilières annuelles non récupérées est comptabilisée dès le 1^{er} janvier.

Pour l'ensemble de l'année 2017, MRM attend un cash-flow opérationnel net positif.

Situation financière solide

L'endettement financier brut est stable à 96,0 millions d'euros à fin juin 2017 par rapport à fin décembre 2016.

MRM dispose à fin juin 2017 d'une trésorerie et équivalents de 16,3 millions d'euros, contre 25,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

L'endettement net s'établit ainsi à 79,7 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 71,0 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le ratio de LTV net ressort à 39,8% au 30 juin 2017, contre 35,9% au 31 décembre 2016.

L'ANR EPRA Triple Net s'établit à 120,0 millions d'euros, en recul par rapport au 31 décembre 2016 (127,3 millions d'euros). Retraité du dividende⁷ de 4,8 millions d'euros versé au titre de l'exercice 2016, l'ANR EPRA Triple Net est en recul de 2,1% principalement du fait de la variation négative de la juste valeur du patrimoine enregistrée sur la période.

Actif Net Réévalué	30.06.2017		31.12.2016	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR EPRA Triple Net	120,0	2,75	127,3	2,92
ANR de reconstitution	134,3	3,08	139,1	3,19

Nombre d'actions
(retraité des auto-
détenues)

43 656 891

43 623 633

Perspectives

Depuis juin 2013, MRM a engagé une stratégie de recentrage progressif de ses activités sur l'immobilier de commerce. Sur les neuf immeubles de bureaux que MRM détenait à cette date, sept ont déjà été cédés pour un montant total de 88 millions d'euros (hors droits). MRM entend finaliser dans les trimestres à venir sa sortie du segment des bureaux avec la vente des deux derniers actifs de bureaux encore en portefeuille (Nova à La Garenne-Colombes et Urban à Montreuil).

Disposant d'une structure financière solide, MRM a planifié un programme d'investissements ambitieux visant à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. Ce programme s'échelonne sur la période 2016-2019. Deux chantiers ont déjà été livrés en 2016

⁷ Distribution de dividendes et de primes.

(Les Halles à Amiens et Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines). Deux livraisons sont attendues en 2017 : elles concernent les nouvelles surfaces de commerces au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay et la phase I de la restructuration du Passage de la Réunion à Mulhouse. Par ailleurs, MRM a engagé au 1^{er} semestre 2017 sa quote-part de la rénovation du centre commercial d'Ecole-Valentin situé à Besançon et détenu en copropriété, et engagera au 2nd semestre de l'année le programme concernant Aria Parc à Allonnes.

Sur un montant total d'investissements prévisionnels estimé au 30 juin 2017 à 35 millions d'euros (soit 22% de la valeur du patrimoine de commerce au 30 juin 2017), l'enveloppe des investissements engagés depuis début 2016 devrait atteindre 13 millions d'euros à la fin de l'année 2017. Les engagements prévus en 2018 concernent le projet d'extension du centre commercial d'Ecole-Valentin, la phase II de la restructuration du Passage de la Réunion et la Galerie du Palais à Tours.

Pour l'exercice 2017, MRM attend un cash-flow opérationnel positif. Par ailleurs, la société entend poursuivre sa politique active de rémunération des actionnaires.

Agenda

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2017 sera publié le 9 novembre 2017 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 200,7 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2017, est composé de commerces (78%) et de bureaux (22%). 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 T +33 (0)1 53 32 61 51 M +33 (0)6 42 37 54 17 isabelle.laurent@ddbfinancial.fr
---	--

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Compte de résultat

Compte de résultat simplifié IFRS en M€	S1 2017	S1 2016
Revenus locatifs nets	3,6	4,5
Charges d'exploitation	(1,8)	(1,8)
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,5	(0,2)
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	0,2
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	1,2	2,7
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,0	0,0
Variation de la juste valeur des immeubles	(2,7)	0,3
Résultat opérationnel	(1,5)	3,0
Coût de l'endettement net	(1,0)	(1,1)
Autres produits et charges financières	(0,2)	(0,3)
Résultat net avant impôt	(2,6)	1,6
Impôt	0,0	0,0
Résultat net consolidé	(2,6)	1,6

Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en M€	T2 2017	T2 2016	Evolution	Evolution à périmètre comparable ¹
Commerces	2,3	2,2	+3,6%	+4,6%
Bureaux	0,5	1,2	-56,4%	+4,7%
Total revenus locatifs bruts	2,8	3,4	-18,0%	+4,6%

Annexe 3 : Bilan

Bilan simplifié IFRS (en M€)	30.06.2017	31.12.2016
Immeubles de placement	156,9	152,8
Actifs disponibles à la vente	43,8	45,0
Créances / Actifs courants	9,3	9,0
Trésorerie et équivalents	16,3	25,0
Total Actif	226,3	231,8
Capitaux propres	120,0	127,4
Endettement financier	96,0	96,0
Autres dettes et passifs	10,3	8,4
Total Passif	226,3	231,8