



# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2014

- **Cash-flow opérationnel net en hausse de 32,4% à 4,0%**
- **Revenus locatifs bruts en retrait de 1,3% à périmètre comparable<sup>1</sup>**
- **Patrimoine d'une valeur<sup>2</sup> de 232,2 M€**
- **Dividende proposé<sup>3</sup> de 0,10 € par action**

**Paris, le 27 février 2015** : 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 2014. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes<sup>4</sup> par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 26 février 2015.

### **Patrimoine de 232,2 millions d'euros à fin décembre 2014**

La valeur<sup>2</sup> du patrimoine de MRM s'établit à 232,2 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 261,1 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette évolution reflète notamment les nouvelles cessions d'actifs de bureaux réalisées au cours de l'année, à savoir un immeuble situé rue Cadet à Paris (9<sup>e</sup>) et un ensemble de bureaux situé à Rungis (94), cédés pour un montant cumulé de 22,5 millions d'euros hors droits. Retraité de l'effet de ces cessions, la valeur du patrimoine a diminué de 2,1%.

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

---

<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> Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2014 réalisées par Savills et Jones Lang LaSalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

<sup>3</sup> Proposition d'une distribution de réserves et de primes au titre de l'exercice 2014, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à se tenir le 2 juin 2015.

<sup>4</sup> Les procédures d'audit ont été effectuées et le rapport de certification des comptes consolidés est en cours d'émission.

Valeur <sup>2</sup> du patrimoine de MRM	31.12.2014		31.12.2013 M€	Evolution à périmètre comparable <sup>1</sup>
	M€	% du total		
Commerces	144,1	62%	151,4	-4,8%
Bureaux	88,1	38%	109,8	+2,6%
<b>Total MRM</b>	<b>232,2</b>	<b>100%</b>	<b>261,1</b>	<b>-2,1%</b>

### Commerces

La valeur<sup>2</sup> du portefeuille de commerces est en recul de 4,8% par rapport à fin décembre 2013. Cela s'explique principalement par l'évolution de la situation locative du portefeuille au cours de l'exercice et par l'adaptation des valeurs locatives de certaines cellules aux conditions de marché.

Au cours de l'année 2014, douze baux (essentiellement des renouvellements) ont été signés représentant un loyer annuel de 0,6 million d'euros. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le taux d'occupation du portefeuille de commerce est en léger recul à 83% contre 84% un an plus tôt. Le loyer annualisé net des actifs de commerce s'élève à 8,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### Bureaux

La valeur<sup>2</sup> du portefeuille de bureaux progresse de 2,6% à périmètre comparable<sup>1</sup> par rapport à fin décembre 2013, reflétant l'appréciation de la valeur des immeubles dont le taux d'occupation a progressé au cours de l'exercice 2014. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux (hors immeubles vendus en 2014 et hors Urban<sup>5</sup>) est passé de 57% au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 64% au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Au cours de l'année 2014, douze baux ont été signés correspondant à 2,1 millions d'euros de loyers annuels. La commercialisation des surfaces disponibles au sein d'immeubles rénovés et restructurés se poursuit. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le loyer annualisé net des immeubles de bureaux en exploitation s'élève à 4,0 millions d'euros.

## Revenus locatifs et résultats 2014

Chiffre d'affaires consolidé	2014		2013 M€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable <sup>1</sup>
	M€	% du total			
Commerces	<b>9,3</b>	64%	10,4	-11,1%	<b>-11,1%</b>
Bureaux	<b>5,2</b>	36%	5,5	-4,5%	<b>+22,7%</b>
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>14,5</b>	<b>100%</b>	15,9	-8,9%	<b>-1,3%</b>

Les revenus locatifs bruts des commerces ont baissé de 11,1% par rapport à 2013, reflétant l'évolution de l'état locatif, et notamment les aménagements consentis lors des renouvellements de certains baux et les allègements temporaires de loyer consentis à certains locataires. Les revenus locatifs bruts des bureaux progressent de 22,7% à périmètre comparable<sup>1</sup> grâce à la prise d'effet de nouveaux baux au sein de surfaces disponibles. A périmètre courant, le chiffre d'affaires des bureaux s'est replié de 4,5% du fait des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Au total, le chiffre d'affaires est en baisse de 8,9% à 14,5 millions d'euros, soit -1,3% à périmètre comparable<sup>1</sup>.

<sup>5</sup> Immeuble situé à Montreuil et destiné à être cédé en l'état.

La diminution de 25,3% des charges immobilières non récupérées a permis de limiter la baisse des revenus locatifs nets qui atteignent 11,1 millions d'euros (-2,3%).

Le résultat opérationnel courant s'établit à 6,6 millions d'euros, en hausse de 7,7% par rapport à 2013. Compte-tenu de la correction de 6,9 millions d'euros de la juste valeur du patrimoine, le résultat net consolidé de MRM ressort en perte de 6,9 millions d'euros, contre un bénéfice de 38,3 millions d'euros en 2013 lié aux opérations de recapitalisation et de restructuration du bilan de MRM.

### Hausse du cash-flow opérationnel net

<b>Cash-flow opérationnel net</b> en millions d'euros	<b>2014</b>	2013	<i>Variation</i>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>14,5</b>	15,9	<b>-8,9%</b>
Charges immobilières non récupérées	(3,4)	(4,5)	-25,3%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>11,1</b>	11,4	<b>-2,3%</b>
Charges d'exploitation	(4,2)	(4,7)	-11,9%
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	0,3	<i>n/a</i>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>6,8</b>	6,9	<b>-2,1%</b>
Coût de l'endettement net	(2,7)	(3,9)	-29,1%
Autres produits et charges financiers	0,0	0,0	
<b>Cash-flow opérationnel net</b>	<b>4,0</b>	3,0	<b>+32,4%</b>

La baisse de 0,5 million d'euros des charges d'exploitation à 4,2 millions d'euros (-11,9%) reflète la réduction des honoraires de gestion agréée dans le cadre du nouveau contrat conclu avec CBRE Global Investors en mai 2013. L'excédent brut d'exploitation est quasiment stable à 6,8 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros en 2013.

Conséquence de la restructuration du passif menée en mai 2013, le coût de l'endettement net a diminué de 1,2 million d'euros (-29,1%) à 2,7 millions d'euros. MRM a ainsi généré un cash-flow opérationnel net de 4,0 millions d'euros contre 3,0 millions en 2013.

### Solidité du bilan de MRM

A fin décembre 2014, l'endettement de MRM, intégralement constitué d'emprunts bancaires, s'établit à 131,5 millions d'euros, en baisse de 15,2 millions d'euros par rapport à fin décembre 2013. Le montant de la trésorerie et équivalents atteint 22,4 millions d'euros. Le ratio de LTV net, qui s'élevait à 48,5% au 31 décembre 2013, s'est amélioré au cours de l'exercice pour s'établir à 47,0%.

Compte tenu notamment des dividendes versés au titre de l'exercice 2013 (-4,4 millions d'euros), du résultat de sortie d'éléments de l'actif (-2,2 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (+4,0 millions d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (-6,9 millions d'euros), l'ANR de liquidation est en recul à 123,7 millions d'euros contre 135,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Actif Net Réévalué	31.12.2014		31.12.2013	
	total M€	par action €	Total M€	par action €
ANR de liquidation	<b>123,7</b>	<b>2,8</b>	135,0	3,1
ANR de reconstitution	<b>137,3</b>	<b>3,1</b>	149,7	3,4
<i>Nombre d'actions (retraité des auto-détenues)</i>	<b>43 624 766</b>		<b>43 649 803</b>	

## Perspectives et dividende

Depuis juin 2013, MRM a engagé une stratégie de recentrage progressif de ses activités sur l'immobilier de commerce. Les deux nouveaux actifs de bureaux cédés en 2014 portent le total des cessions à trois actifs sur les neuf immeubles de bureaux que MRM détenait en juin 2013. Deux autres actifs de bureaux sont actuellement sous promesse de vente.

Disposant d'une structure financière assainie, MRM vise à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. En 2014, un important travail d'adaptation des plans de valorisation à la conjoncture et aux comportements du consommateur a ainsi été réalisé. Le Groupe va pouvoir lancer au cours des prochains mois la phase opérationnelle de plusieurs de ses programmes d'investissements.

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 2014, identique au dividende de l'exercice précédent. Le montant de ce dividende sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 2 juin 2015.

## Agenda

Le chiffre d'affaires du premier trimestre 2015 sera publié le 14 mai 2015 avant ouverture de bourse.

L'Assemblée Générale annuelle des actionnaires de la société MRM (Euronext code ISIN FR0000060196) sera appelée à se tenir le 2 juin 2015.

## A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 232,2 millions d'euros (hors droits) à fin décembre 2014, est composé de commerces (62%) et de bureaux (38%). 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

Site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.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



## Annexe 1 : Compte de résultat simplifié IFRS

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2014	2013	Variation
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>14,5</b>	15,9	<b>-8,9%</b>
Charges immobilières non récupérées	(3,4)	(4,5)	-25,3%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>11,1</b>	11,4	<b>-2,3%</b>
Charges d'exploitation	(4,2)	(4,7)	-11,9%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,4)	(0,5)	n/a
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>6,6</b>	6,1	<b>+7,7%</b>
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(2,2)	2,5	n/a
Variation de la juste valeur des immeubles	(6,9)	(3,0)	n/a
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	0,2	n/a
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3,1)</b>	5,8	n/a
Coût de l'endettement financier net	(2,7)	(3,9)	-29,1%
Autres charges et produits financiers	(0,9)	36,3	n/a
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(6,8)</b>	38,3	n/a
Impôt	(0,1)	0,0	n/a
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(6,9)</b>	38,3	n/a

## Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T4 2013	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,33	2,28	2,34	<b>2,32</b>	2,64	-12,1%	<b>-12,1%</b>
Bureaux	1,50	1,35	1,22	<b>1,17</b>	1,52	-23,0%	<b>+24,8%</b>
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	3,83	3,63	3,55	<b>3,49</b>	4,15	-16,0%	<b>-2,4%</b>

## Annexe 3 : Bilan au 31 décembre 2014

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2014	31.12.2013
Immeubles de placement	212,4	233,3
Actifs disponibles à la vente	19,8	27,8
Créances / Actifs courants	10,4	10,9
Trésorerie et équivalents	22,4	19,9
<b>Total actif</b>	<b>265,0</b>	<b>291,9</b>
Capitaux propres	123,7	135,0
Dettes bancaires	131,5	146,7
Autres dettes et passifs courants	9,8	10,2
<b>Total passif</b>	<b>265,0</b>	<b>291,9</b>

#### Annexe 4 : Cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

<b>Actifs cédés</b>	<b>Date de cession</b>	<b>Prix HD (M€)</b>
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
Ensemble d'immeubles de bureaux Delta, à Rungis (94)	Septembre 2014	10,5

