



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

Chiffres clés

Patrimoine

valeur hors droits au 30.06.2015

220 M€

ANR de liquidation

au 30.06.2015

2,8 € par action

Loyers annualisés nets

au 01.07.2015

11,4 M€

Résultat net

1^{er} semestre 2015

3,0 M€

MRM, société d'investissement immobilier cotée

MRM détient et gère en France un patrimoine composé d'actifs de commerces (65% de la valeur totale) et d'immeubles de bureaux (35%).

MRM a pour actionnaire majoritaire la société SCOR SE qui détient 59,9% de son capital.

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Tout en élargissant les missions confiées à nos Property Managers, nous avons décidé d'internaliser la gestion de nos centres commerciaux. Nous sommes ainsi très heureux d'accueillir Damien Chiaffi, qui prend la fonction de Directeur de l'Asset Management. Damien nous apporte toute son expérience acquise dans le secteur de l'immobilier commercial. Cette nouvelle organisation va nous permettre de piloter de façon plus étroite la mise en œuvre des plans de valorisation et d'en accélérer l'exécution.

Dans le même temps, le recentrage de notre activité sur les actifs de commerces se poursuit. Ces derniers représentent près de deux tiers de la valeur de notre patrimoine à fin juin 2015. La vente de l'immeuble Plaza, réalisée en avril, porte à quatre le nombre de cessions de bureaux réalisées depuis que nous avons initié cette stratégie mi-2013. Les bonnes avancées effectuées en matière de commercialisation locative renforcent nos chances de céder nos bureaux dans de bonnes conditions. Nous sommes donc confiants

dans notre capacité à atteindre notre objectif de sortie de ce secteur à l'horizon 2016.

Les performances financières que nous avons publiées fin juillet sont de bonne facture. Malgré la baisse des loyers bruts due aux cessions, le cash-flow opérationnel net a augmenté de plus de 20%* pour atteindre 1,5 million d'euros. La réduction de la vacance du portefeuille a engendré une baisse des charges immobilières non récupérées. Les charges d'exploitation ont atteint un point bas au premier semestre et le coût de l'endettement financier a encore diminué.

Notre situation financière reste solide. L'endettement net a continué de baisser. Il représente moins de 42% de la valeur de nos actifs, un niveau tout à fait en ligne avec celui du secteur. Rappelons également que nous avons versé 4,4 millions d'euros de dividendes au titre de l'exercice 2014.

Pour les trimestres à venir, nos priorités sont clairement établies. Le lancement du programme de restructuration des Halles à Amiens marque le début de la phase concrète de redynamisation de plusieurs de nos actifs de commerces. Nous disposons d'un potentiel de revalorisation conséquent. Le montant provisionnel d'investissements s'élève à plus de 27 millions d'euros, soit près de 20% de la valeur de notre portefeuille de commerces. Grâce à sa situation financière et à la poursuite des cessions de bureaux, MRM dispose des marges de manœuvre suffisantes pour financer ces investissements.

Je vous remercie pour votre confiance.

Jacques Blanchard
Directeur Général

* Données du 1^{er} semestre 2015 comparées aux comptes du 1^{er} semestre 2014 retraités selon la norme IFRIC 21 (comptes pro forma).

L'Asset Management

Nouvelle organisation

MRM assure dorénavant en interne l'Asset Management de ses six centres commerciaux situés à Allennes, Amiens, Ecole-Valentin (Besançon), Mulhouse, Saint-Quentin-en-Yvelines et Tours. L'objectif est de piloter directement la mise en œuvre des plans de valorisation. Les missions confiées aux Property Managers des actifs de commerces ont été renforcées afin de les impliquer davantage dans le processus de création de valeur. Par ailleurs, le périmètre d'intervention de CBRE Global Investors a été aménagé, leur mission étant poursuivie pour les trois lignes de commerces indépendants ainsi que pour les actifs de bureaux en vue de leur cession.

Nomination de Damien Chiaffi



Damien Chiaffi a rejoint MRM en tant que Directeur de l'Asset Management en août 2015. Il était précédemment Asset Manager chez Carrefour Property, société qu'il a rejointe en 2009 et au sein de laquelle il gérait un portefeuille de 16 centres commerciaux. Auparavant, Damien Chiaffi était Responsable de programmes immobiliers chez Carrefour après avoir exercé entre 2004 et 2007 la responsabilité de Property Manager chez

AGREG, société de gestion immobilière. Damien Chiaffi est diplômé de l'université Paris II Assas (DESS de Droit immobilier) et de l'université Paris XII Val de Marne (DEA de Droit des affaires).

Gestion locative

Commerces

- **7** baux signés
- loyers annuels : **0,3 M€**
- Taux d'occupation : **84 %**
- Loyers annualisés nets : **8,3 M€**
au 1^{er} juillet 2015

Bureaux

- **9** baux signés
- loyer annuel : **1,2 M€**
- 1 bail* portant le taux d'occupation de Nova à **72%**
- 3 baux* portant le taux d'occupation de Cap-Cergy à **85%**
- Loyers annualisés nets : **3,2 M€**
au 1^{er} juillet 2015

* Prise d'effet au 1^{er} trimestre 2016

Patrimoine : 220,3 M€ à fin juin 2015

Au 1^{er} semestre 2015, la valeur¹ du patrimoine de MRM est passée de 232,2 à 220,3 millions d'euros. Retraité de l'effet de la cession de l'immeuble Plaza (Paris 12^e), la valeur du patrimoine a progressé de 2,0%. Les investissements se sont élevés à 2,1 millions d'euros.

La valeur du portefeuille de **commerces** est quasiment inchangée par rapport à fin décembre 2014. A périmètre comparable², la valeur du portefeuille de **bureaux** augmente de 6,4% reflétant notamment les avancées en matière de commercialisation concernant certains immeubles encore partiellement vacants ainsi que la réalisation d'investissements de rénovation au sein de deux immeubles.

Résultat net bénéficiaire

Les revenus locatifs bruts des **commerces** (4,8 M€) et des **bureaux** (2,3 M€) ont respectivement progressé de 3,1% et 18,9% à périmètre comparable³ par rapport au premier semestre 2014. La forte hausse des loyers de bureaux est due à la prise d'effet de nouveaux baux. A périmètre courant, ils sont en repli de 20,4% du fait des cessions réalisées depuis début 2014.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires total du premier semestre est en hausse de 7,7%. Une nouvelle diminution des charges immobilières non récupérées⁴ a permis de limiter la baisse des revenus locatifs nets qui atteignent 4,6 millions d'euros. Le résultat net consolidé s'élève à 3,0 millions d'euros.

Hausse du cash-flow opérationnel net

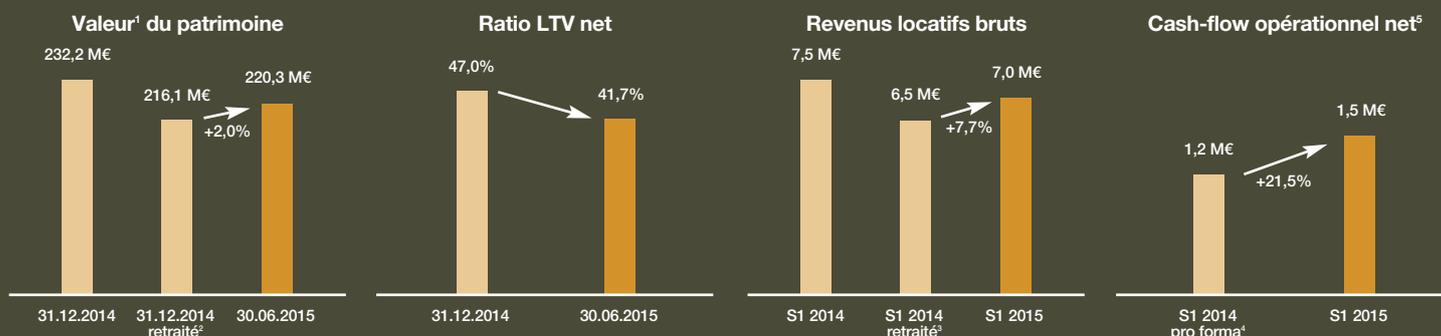
Le cash-flow opérationnel⁵ net (1,5 M€) progresse de 21,5% par rapport aux comptes semestriels 2014 pro forma⁴. Il bénéficie de la baisse du coût de l'endettement net ainsi que des charges d'exploitation résultant notamment de la nouvelle organisation de l'Asset Management du portefeuille de commerces. Celle-ci se traduit, d'une part, par une réduction du périmètre d'intervention de CBRE Global Investors, et, d'autre part, par l'élargissement des missions des Property Managers et la création de la fonction de Directeur de l'Asset Management, les coûts liés à ces deux derniers points n'ayant pas encore eu d'effet sur les comptes du 1^{er} semestre.

Solidité du bilan

Disposant à fin juin 2015 d'une trésorerie et équivalents de 20,1 millions d'euros, MRM a vu son endettement net baisser de 15,8% par rapport à fin décembre 2014 et son ratio de LTV net s'améliorer fortement pour s'établir à 41,7% au 30 juin 2015.

Compte tenu notamment du dividende⁶ versé au titre de l'exercice 2014 (-4,4 M€), du cash-flow opérationnel net généré au cours du 1^{er} semestre (+1,5 M€) et de la variation de juste valeur des immeubles (+2,2 M€), l'ANR de liquidation est en léger recul à 122,3 millions d'euros contre 123,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Indicateurs clés du 1^{er} semestre 2015



1 Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2015 réalisées par Savills et Jones Lang Lasalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS 5.

2 Retraité des cessions du 1^{er} semestre 2015.

3 A périmètre comparable : évolutions 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 ; S1 2014 retraité des cessions depuis le 1^{er} janvier 2014.

4 Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2015 ont été établis en appliquant pour la première fois la norme IFRIC 21. En vertu de cette norme, la totalité des taxes foncières et taxes sur les bureaux annuelles non récupérées, jusqu'à alors enregistrées « prorata temporis » au 30 juin, a été comptabilisée au 1^{er} janvier 2015. Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2014 ont été retraités « pro forma » afin d'assurer la comparabilité des périodes. L'application de la norme IFRIC 21 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés annuels.

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

6 Distribution de réserves et de primes.

Prochaine publication : 5 Novembre 2015

Informations financières du 3^e trimestre 2015

Contacts

MRM, Relations Investisseurs
5, avenue Kléber
75795 Paris cedex 16 – France
T +33 (0)1 58 44 70 00
relation_finances@mrminvest.com

Relations Presse
Isabelle Laurent, DDB Financial
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR0000060196
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finance du site Internet.

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : www.mrminvest.com

Si vous souhaitez recevoir directement les publications de MRM, merci de nous faire part de votre demande en adressant votre adresse e-mail aux contacts indiqués ci-dessus.

