



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

Chiffres clés 1^{er} semestre 2017

Patrimoine

valeur hors droits au 30.06.2017

200,7 M€

+ 1,4 % par rapport au 31.12.2016

ANR EPRA Triple Net

au 30.06.2017

2,75 €

par action

Revenus locatifs bruts

5,7 M€

+ 5,6 % à périmètre comparable

par rapport au 1^{er} semestre 2016

Ratio LTV net

au 30.06.2017

39,8 %

Retrouvez l'intégralité du communiqué et de la présentation des résultats semestriels 2017 dans la rubrique Finance du site internet de MRM : www.mrminvest.com

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Conformément à son plan de marche, MRM poursuit le déploiement de son ambitieux programme de valorisation. Celui-ci concerne sept de nos neuf lignes d'actifs de commerce et l'enveloppe d'investissements correspondante représente plus de 20% de la valeur de ce portefeuille avant travaux. Sur les cinq projets déjà engagés, deux ont été livrés en 2016. Il s'agit des chantiers de restructuration des Halles à Amiens et de Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines. Depuis le début de l'année, nous avons également achevé le programme d'extension des surfaces commerciales de Carré Vélizy dans les Yvelines où nos deux nouveaux locataires - l'enseigne de meubles Gautier et Indiana Café - viennent de s'installer. À Mulhouse, nous allons livrer d'ici la fin de l'année le premier étage du Passage de la Réunion restructuré en vue de l'implantation d'une enseigne de fitness, avant d'engager le projet de réorganisation du rez-de-chaussée prévu pour l'année prochaine. À Besançon, nous finissons la rénovation de la galerie marchande d'Ecole-

Valentin et sommes en attente de l'obtention du permis de construire pour l'extension de ce centre commercial. Cette seconde phase du plan de valorisation constitue notre plus gros projet d'investissement. Son lancement est prévu en 2018. Enfin, nous avons pu saisir cette année de nouvelles opportunités de développement au sein du parc d'activités commerciales Aria Parc à Allonnes, près du Mans.

La dynamique commerciale liée à ces programmes d'investissement est bonne. De fin 2015 à mi-2017, 21 nouveaux baux ont été signés. Portant sur une surface de 13 800 m², dont 4 300 m² d'extensions, ils représentent un montant total de 1,6 million d'euros de loyers additionnels. Certains de ces baux sont déjà entrés en vigueur mais les prises d'effets vont s'échelonner jusqu'à fin 2018.

Depuis le début de l'année nous avons porté à 78% le taux d'occupation de Nova, immeuble de bureaux multi-occupants situé en péri-Défense et destiné à être cédé dans les prochains mois.

Publiés fin juillet, nos résultats semestriels ont confirmé la solidité de la situation financière de MRM. Notre objectif est de finaliser dans les trimestres à venir la sortie du segment des bureaux et les programmes de valorisation de nos actifs de commerce. Nous disposons des marges de manœuvre nécessaires pour financer les investissements restant à engager et sommes désormais prêts à initier une stratégie opportuniste d'acquisitions ou de cessions d'actifs de commerce. Enfin, nous entendons poursuivre notre politique active de rémunération des actionnaires.

Je vous remercie de votre fidélité.

Jacques Blanchard
Directeur Général

Zoom : Renforcement de l'attractivité commerciale d'Aria Parc à Allonnes

MRM est devenue l'unique propriétaire d'Aria Parc et augmente sa surface commerciale

MRM a saisi l'opportunité d'acquérir en juin 2017 l'unique cellule commerciale dont elle n'était pas propriétaire au sein de ce parc commercial situé à proximité du Mans au sein d'une zone de chalandise de 250 000 habitants. Cette cellule, d'une superficie de 1 500 m², est occupée depuis le début de l'année par l'enseigne Basic-Fit, leader européen des salles de fitness, au titre d'un bail d'une durée de 10 ans dont 9 ans fermes. L'acquisition a été réalisée pour un montant de 1,8 M€ (HD). MRM a par ailleurs signé un bail pour l'implantation d'une enseigne d'équipement de la maison sur une surface de 3 300 m², dans le cadre d'un projet d'extension de 2 300 m² d'un lot de 1 000 m² qui était vacant. Entre

l'acquisition de la cellule occupée par Basic-Fit et ce projet d'extension, la surface commerciale détenue par MRM sera portée de 9 000 à 12 800 m². Enfin, une surface de 1 400 m², qui était également vacante, est en cours de restructuration : une enseigne a déjà pris à bail plus d'un tiers de cette surface et MRM poursuit la commercialisation des lots restants.

Les investissements consacrés à Aria Parc ont porté le montant de l'ensemble du plan d'investissement 2016-2018 consacré par MRM à son portefeuille d'actifs de commerce de 32 à 35 M€.

Commerces

- Valeur du patrimoine : **157,4 M€**
- **9** lignes d'actifs
- Taux d'occupation : **83 %**
- Loyers annualisés nets : **7,9 M€**
- Surface totale : **88 600 m²**

Bureaux

- Valeur du patrimoine : **43,3 M€**
- **2** immeubles destinés à être cédés

Gestion active du portefeuille de commerces

Au cours du 1^{er} semestre 2017, 5 baux ont été signés représentant un loyer annuel de 0,5 M€. Les nouveaux baux ayant pris effet au cours de la période sont également au nombre de 5. MRM a dans le même temps reçu des congés de locataires dont celui de la moyenne surface de pied d'immeuble à Reims. La localisation et la qualité de l'immeuble rendent MRM confiant pour la recommercialisation de cette surface qui sera libérée le 31 décembre 2017.

La valeur du patrimoine de commerce progresse de 3,0%, l'appréciation des actifs concernés par les programmes de valorisation faisant plus que compenser l'effet négatif lié aux congés reçus. Les investissements réalisés au cours de la période s'élèvent à 5,4 M€, incluant le montant de 1,8 M€ consacré à l'acquisition réalisée à Allonnes.

Préparation de la cession des deux derniers actifs de bureaux

Deux nouveaux baux signés depuis début 2017 ont permis de porter le taux d'occupation de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes de 68% à 78%, un niveau adapté pour le processus de cession. Des discussions actives en vue de la cession d'Urban à Montreuil se poursuivent.

Toutefois, la valeur du portefeuille de bureaux a reculé de 3,8% au 1^{er} semestre sous l'effet du changement de régime fiscal applicable à Nova et entraînant une hausse des droits d'enregistrement payables au moment de sa cession (ceci a pour effet mécanique une baisse de sa valeur d'expertise hors droits).

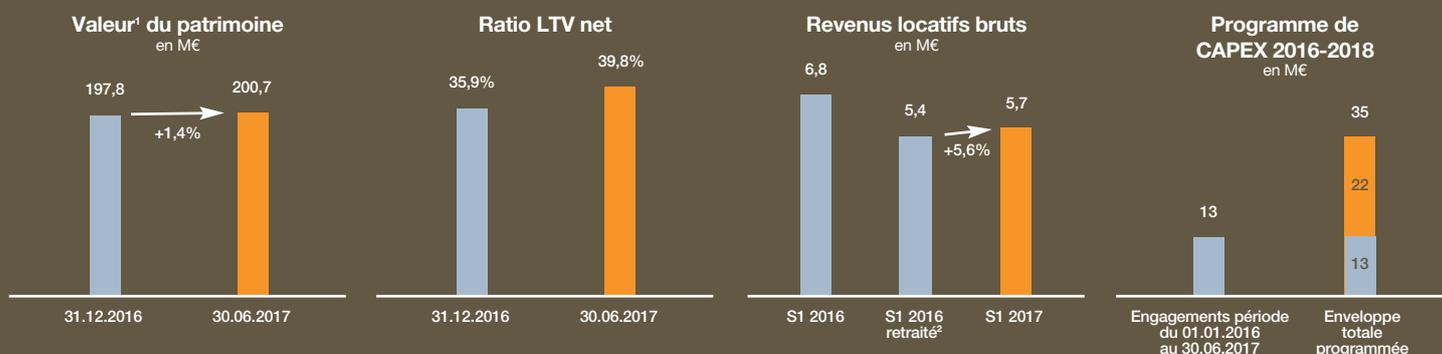
Situation financière solide

MRM dispose à fin juin 2017 d'une trésorerie de 16,3 M€, contre 25,0 M€ à fin décembre 2016. L'endettement net s'élève à 79,7 M€ contre 71,0 M€ six mois plus tôt. Le ratio de LTV net ressort à 39,8%. L'ANR EPRA Triple Net s'établit à 120,0 M€. Retraité du dividende de 4,8 M€ versé au titre de l'exercice 2016, il est en recul de 2,1% principalement du fait de la variation négative de la juste valeur du patrimoine enregistrée sur la période liée à la baisse de la valeur hors droits de Nova et à l'immeuble de Reims.

Cash-flow opérationnel net attendu positif en 2017

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre s'établit à 5,7 M€, dont 79% générés par les actifs de commerce. A périmètre comparable, il a progressé de 5,6%, bénéficiant de l'arrivée de nouvelles enseignes au sein de surfaces de commerce restructurées et de la hausse du taux d'occupation de l'immeuble Nova. A périmètre courant, compte tenu de l'effet des cessions de bureaux, les revenus locatifs bruts reculent de 16,8%. Les charges immobilières ont continué de baisser, grâce à l'impact positif des cessions réalisées en 2016 et aux commercialisations de surfaces de bureaux et de commerces. Au total, les revenus locatifs nets s'élèvent à 3,6 M€ (contre 4,5 M€ un an plus tôt). Après prise en compte d'éléments non récurrents ayant pesé sur les charges opérationnelles au cours du 1^{er} semestre et de la norme IFRIC 21 pesant structurellement sur la première partie de l'année, le cash-flow opérationnel net s'est établi à -0,3 M€ contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2016. Pour l'ensemble de l'année, MRM attend un cash-flow opérationnel net positif.

Indicateurs clés du 1^{er} semestre 2017



1 Basée sur les valeurs d'expertise HD

2 Retraité des cessions et des acquisitions réalisées depuis le 01.01.2016

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. MRM a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2008.

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

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.

Prochaine publication : 9 novembre 2017

Informations financières du 3^e trimestre 2017

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

