



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés

Patrimoine

valeur hors droits au 30.06.2014

244 M€

ANR de liquidation

au 30.06.2014

2,9 € par action

Loyers annualisés nets

au 01.07.2014

12,4 M€

MRM, société d'investissement immobilier cotée

MRM détient un portefeuille d'actifs composé de commerces (60% de la valeur totale) et de bureaux (40%). 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.

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Les résultats semestriels que nous avons publiés fin juillet attestent de la solidité financière de MRM. Nous bénéficions en effet pleinement des fruits de l'opération de recapitalisation menée l'année dernière. L'allègement des frais financiers et de gestion nous a permis de générer 2 millions d'euros de cash-flow opérationnel net au 1^{er} semestre 2014. Notre endettement est intégralement composé de lignes de crédits bancaires qui, en majorité, arrivent à échéance en 2017 et au-delà. Au cours de la période, la société a versé 4,4 millions d'euros de dividendes au titre de l'exercice 2013 et le ratio de LTV net a encore diminué pour s'établir à moins de 47% de la valeur de nos actifs.

Suite à l'arrivée de SCOR SE dans le capital de MRM, le Conseil a acté en mai 2013 la décision de recentrer l'activité de MRM sur la détention et la gestion d'actifs de commerce. Cette stratégie passe par la cession progressive des immeubles de bureaux et nous nous sommes fixés un horizon d'environ trois ans pour y parvenir. Depuis lors, en tenant compte de la vente de l'immeuble Delta ce mois-ci, nous avons cédé trois actifs de bureaux pour un montant total de 33 millions d'euros. Concernant les immeubles encore en portefeuille, la commercialisation des surfaces disponibles progresse et l'augmentation des taux d'occupation favorisera le déroulement de notre plan de sortie du secteur des bureaux. Au cours des six premiers mois de l'année, nous avons signé cinq baux pour des surfaces de bureaux. Ceux-ci représentent un montant total de loyers additionnels annuels de 1,3 million d'euros et trois d'entre eux concernent l'immeuble Nova.

Concernant les ensembles de commerce, nous poursuivons la mise en œuvre des plans nécessaires pour valoriser leurs atouts et renforcer leur attractivité. Le positionnement et le projet de chacun de nos actifs ont été revus afin de les adapter à la conjoncture et aux évolutions structurelles des comportements de consommation. Nous comptons avoir achevé ces plans à l'horizon 2016. Ceci concerne nos différents centres commerciaux de proximité en centre-ville ou en zone suburbaine, comme Les Halles à Amiens, La Galerie du Palais à Tours, le Passage de la Réunion à Mulhouse ou encore Sud-Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que nos autres actifs, comme le retail-park d'Allonnes ou encore la galerie marchande du centre commercial Carrefour Ecole-Valentin.

La situation financière de MRM et les opérations de cessions de bureaux vont nous permettre de financer ces plans d'investissements tout en envisageant de continuer à distribuer un dividende.

Je vous remercie pour votre confiance.

Jacques Blanchard
Directeur Général

Actualités

Poursuite du programme de cession des bureaux

Le 16 septembre 2014, MRM a annoncé la vente de Delta, un ensemble constitué de deux immeubles de bureaux et situé 3-5, rue du Pont des halles à Rungis (94). Cet ensemble multi-locataires développe une surface totale de 8 700 m² occupée à plus de 80%. Il a été cédé à un investisseur privé pour un prix de 10,5 millions d'euros (hors droits).

Après la cession de l'immeuble situé rue Cadet à Paris (9^e) en avril 2014 et la vente de l'immeuble situé

rue de la Bourse à Paris (2^e) en décembre 2013, cette transaction porte à 33 millions d'euros le montant total des ventes d'actifs de bureaux réalisées par MRM depuis juin 2013, date à laquelle la stratégie de recentrage sur le secteur des commerces a été initiée.

Ouverture de l'enseigne Littera au Passage de la Réunion à Mulhouse

Une nouvelle librairie-papeterie à enseigne Littera a ouvert ses portes au public fin août sur une surface de 800 m² entièrement rénovée et réaménagée au sein du Passage de la Réunion à Mulhouse. En installant Littera six mois après la fermeture du magasin de

Chapître.com, MRM perpétue l'offre de librairie-papeterie présente dans le Passage de la Réunion depuis sa création.

Avec sa dizaine de boutiques, ses restaurants et ses terrasses sur la place de la Réunion, le Passage de la Réunion offre aux consommateurs un cadre de qualité et pratique au cœur du centre-ville historique. Il couvre une surface totale de 6 000 m² et dispose d'un parking intégré de 190 places.

Grâce à sa localisation, Le Passage de la Réunion bénéficie des actions menées depuis plusieurs années par la ville de Mulhouse pour mettre en valeur son patrimoine architectural, développer la fréquentation touristique et dynamiser son commerce de centre-ville.

Commerces

- **6** baux signés
(loyers annuels : 0,4 M€)
- Taux d'occupation : **84 %**
- Loyers annualisés nets : **8,5 M€**

Bureaux

- **5** baux signés
(loyers annuels additionnels : 1,3 M€)
- Taux d'occupation : **53 %**
- Loyers annualisés nets : **3,9 M€**

Retrouvez l'intégralité du communiqué de résultats du 1^{er} semestre 2014 sur le site MRM : www.mrminvest.com/-Finances-

Patrimoine : 244,1 M€ à fin juin 2014

La valeur du patrimoine est passée de 261,1 à 244,1 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre. Ceci reflète notamment l'exécution de la stratégie de sortie progressive du secteur des bureaux. Retraité de l'effet de la cession réalisée au cours de la période, la diminution de la valeur se limite à 2,2%.

A périmètre comparable, la valeur du portefeuille de bureaux est en légère baisse (-1,6%) principalement due à la décision de mise en vente d'un actif non loué à 100%. Le recul de la valeur des actifs de commerce (-2,6%) s'explique principalement par l'impact de la conjoncture morose sur l'état locatif du portefeuille : des aménagements de conditions ont été consentis lors des renouvellements de certains baux, la valeur locative de certaines cellules a été adaptée à l'état actuel du marché et le processus de re-commercialisation de certaines surfaces libérées est encore en cours.

Au cours du premier semestre 2014, les investissements se sont élevés à 1,5 million d'euros et la juste valeur du patrimoine a été corrigée de 6,9 millions d'euros, par rapport au 31 décembre 2013.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont en baisse par rapport au premier semestre de l'année dernière, notamment sous l'effet des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis début 2013. A périmètre comparable, la baisse se limite à 2,0%. Malgré les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013, le chiffre d'affaires des bureaux

progresses de 7,5% grâce aux nouvelles commercialisations. A périmètre comparable, la hausse est de 22,4%. Compte tenu de l'état locatif du portefeuille de commerces, son chiffre d'affaires baisse de 12,7% par rapport au premier semestre 2013.

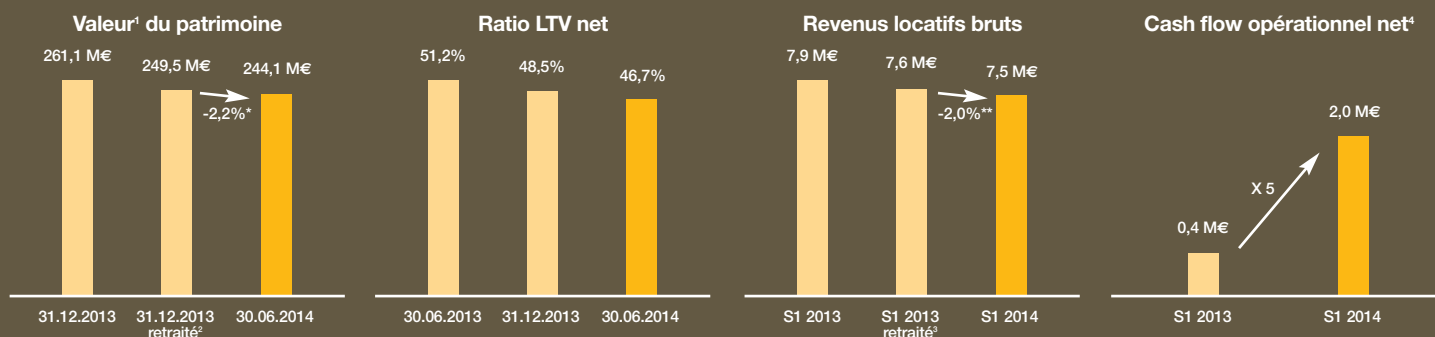
Forte progression du cash-flow opérationnel net

Le cash-flow opérationnel net (2,0 M€) est en forte hausse par rapport au 1^{er} semestre 2013. Ceci est le reflet, d'une part, de la réduction des honoraires de gestion résultant du nouveau contrat de conseil en gestion d'actifs immobiliers conclu avec CBRE Global Investors en mai 2013 et, d'autre part, de la diminution du coût de l'endettement net liée la restructuration du passif menée en mai de l'année dernière.

Solidité du bilan de MRM

L'endettement net (soit l'endettement brut diminué de la trésorerie disponible) de MRM s'établit à 114,1 millions d'euros à fin juin 2014, en baisse par rapport au 31 décembre 2013. A 46,7%, le ratio de LTV net s'est encore amélioré au cours du premier semestre 2014. Compte tenu des dividendes versés au titre de l'exercice 2013, du cash-flow opérationnel net généré au premier semestre 2014 et de la variation négative de juste valeur des immeubles, l'ANR de liquidation est en recul à 2,9 €/action à fin juin 2014 (contre 3,1 €/action à fin décembre 2013).

Indicateurs clés du 1^{er} semestre 2014



* % à périmètre comparable

** 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.

¹ Basée sur les valeurs d'expertise de Catella, Savills et Jones Lang Lasalle - HD

² Retraité des cessions du S1 2014

³ Retraité des cessions réalisées depuis le 01.01.2013

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

Prochaine publication : 6 Novembre 2014

Informations financières du 3^{ème} trimestre 2014

Contacts

MRM, Relations Investisseurs
5, avenue Kléber
75795 Paris cedex 16 – France
T +33 (0)1 58 44 71 98
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.

