



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés

Patrimoine

268 M€

au 30 juin 2013

Endettement financier net

51 %

de la valeur du patrimoine HD
au 30 juin 2013

ANR de liquidation

3,0 € / action

au 30 juin 2013

Revenus locatifs bruts

11,8 M€

9 mois 2013

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 268 millions euros (hors droits) à fin juin 2013, est composé de commerces (57,5%) et de bureaux (42,5%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM et ses filiales ont conclu le même jour un nouveau contrat de gestion de leurs actifs immobiliers avec CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris. MRM a opté pour le régime SIIC le 1^{er} janvier 2008.

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Après avoir fait profondément évoluer la structure du capital de MRM et assaini sa situation financière, nous pouvons désormais travailler sereinement à la mise en œuvre de la stratégie de recentrage de son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce. Avec l'entrée de SCOR SE à hauteur de 59,9% de son capital, MRM dispose dorénavant d'un actionnaire de référence de premier plan. MRM bénéficie en outre d'un ratio d'endettement considérablement réduit et d'échéances bancaires repoussées, pour l'essentiel, à fin 2017.

A fin juin, la valeur du patrimoine de MRM s'établissait à 268 millions d'euros. Le taux d'occupation de nos commerces ressortait à 90% et celui de nos bureaux stabilisés à 89%. La commercialisation des surfaces de bureaux vacantes constitue une de nos priorités. Nous sommes donc très heureux d'accueillir nos trois premiers locataires au sein de Nova, immeuble entièrement restructuré, situé à proximité immédiate du centre-ville de La Garenne-Colombes et de ses commerces. Dans un quartier en profond renouvellement urbain, l'arrivée du tramway T2 a accéléré la tertiarisation du boulevard National et a mis Nova à quelques minutes de La Défense. L'immeuble qui totalise 10 700 m² est loué à 38% à ce jour.

Au cours des neuf premiers mois de l'année 2013, nos revenus locatifs bruts se sont contractés de 5,2% par rapport à la même période de l'an passé. A périmètre comparable, le retrait se limite à 1,2% mais reflète une situation contrastée entre une progression des loyers de commerce de 1,2% et une baisse des loyers de bureaux de 5,6%. La conjoncture économique difficile pèse clairement sur le marché locatif de bureaux. Dans le même temps, si la performance de nos actifs de commerce reste satisfaisante, le contexte morose en matière de consommation, conjugué aux mutations du secteur et à l'essor de l'e-commerce, pourrait affecter le marché locatif de commerces. Dans cet environnement, l'équipe de CBRE Global Investors, mobilisée dans le cadre du nouveau protocole d'asset management qui régit ses missions depuis fin mai 2013, travaille activement à sécuriser le socle de nos revenus locatifs.

Sur le plan financier, nous pouvons tabler sur une baisse de nos charges financières grâce à la réduction de notre endettement ainsi que sur une diminution de nos frais de gestion. Compte tenu de notre niveau de trésorerie, la perspective de générer un cash-flow opérationnel positif nous permet d'envisager de nouveaux investissements. Nous sommes actuellement en train de réévaluer les différents projets de valorisation que recèle notre portefeuille d'actifs de commerce.

Notre plan d'investissement sera néanmoins calibré en tenant compte du rythme des cessions d'immeubles de bureaux. Nous avons en effet annoncé notre intention de nous désengager du secteur des bureaux de manière progressive, au cours des trois prochaines années. A cet égard, nous sommes aujourd'hui en mesure de vous annoncer la vente de notre immeuble situé rue de la Bourse à Paris. Le recentrage de l'activité de MRM sur l'immobilier de commerce est engagé.

En vous remerciant de votre confiance, je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année.

Jacques Blanchard
Directeur Général

Bureaux

8 immeubles dont quatre stabilisés

Avancement de la commercialisation de NOVA

La Garenne-Colombes (92) – 10 700 m²
Immeuble de haute qualité architecturale et certifié HQE depuis sa restructuration complète menée par MRM, Nova accueille ses premiers occupants. En octobre 2013, la société Total Energie Gaz, souhaitant se rapprocher de sa maison-mère à La Défense, s'est installée dans deux des 17 niveaux de l'immeuble, sur une surface totale de 1 300 m². Quatre autres niveaux ont également été pris à bail par d'autres locataires.

Cession de l'immeuble 12 RUE DE LA BOURSE

Paris (2^{ème} arrondissement) – 1 100 m²
Le 16 décembre 2013, MRM a signé la vente de l'immeuble intégralement occupé pour un montant de 10,35 millions d'euros hors droits. Cette première cession réalisée depuis la restructuration de la situation financière de MRM et l'arrivée de SCOR SE comme actionnaire majoritaire s'inscrit dans le cadre de la stratégie de sortie progressive du secteur des bureaux annoncée à cette occasion.

Commerces

8 actifs en exploitation, situés en centre-ville ou au cœur de pôles commerciaux

1 portefeuille de jardineries

150 commerçants, un mix d'enseignes nationales et locales

Redéveloppement de surfaces de commerce : trois projets identifiés

Création d'une surface de commerce à CARRE VELIZY

Vélizy-Villacoublay (78) - 11 300 m² GLA

La proximité immédiate du centre régional Vélizy 2 (27 millions de visiteurs par an) et la desserte directe par la station Vélizy 2 du tramway T6 à compter de 2014 confèrent une forte attractivité commerciale à l'ensemble mixte Carré Vélizy.

La transformation d'une surface de 1 000 m², actuellement destinée à un usage de bureaux, permettrait à une nouvelle enseigne de rejoindre Habitat et Office Depot, les deux magasins implantés sur les 4 500 m² GLA actuellement dédiés au commerce.

Extension de l'ARIA PARK DU VIVIER

Allonnes (Le Mans, 72) - 10 100 m² GLA

Au cœur d'une zone de chalandise de 272 000 habitants, Aria Park du Vivier rassemble aujourd'hui

8 enseignes, dont Gémo, Sport 2000, La Halle et Tati. Le site dispose d'une constructibilité résiduelle qui autorise la création d'une nouvelle moyenne unité, un projet qui serait lancé à l'issue de la phase de pré-commercialisation actuellement en cours.

Extension de la GALERIE MARCHANDE DE CARREFOUR ECOLE VALENTIN

Grand Besançon (25) - 4 000 m² GLA

Au sein d'une zone de chalandise de 236 000 habitants, le site commercial d'attractivité régionale est composé d'un hypermarché Carrefour récemment remodelé et de la galerie marchande adossée, détenue par MRM. Cette dernière regroupe actuellement 25 magasins dont Camaïeu, Chausport, Douglas, Jules, Kryss, Marionnaud et Maty ainsi qu'une offre de restauration : Cafeteria Casino et Paul. Les droits à construire détenus par MRM permettent d'envisager un doublement de la surface de la galerie.

Agenda des publications

27 Février 2014

Résultats annuels 2013

15 Mai 2014

Informations financières du 1^{er} trimestre 2014

4 Juin 2014

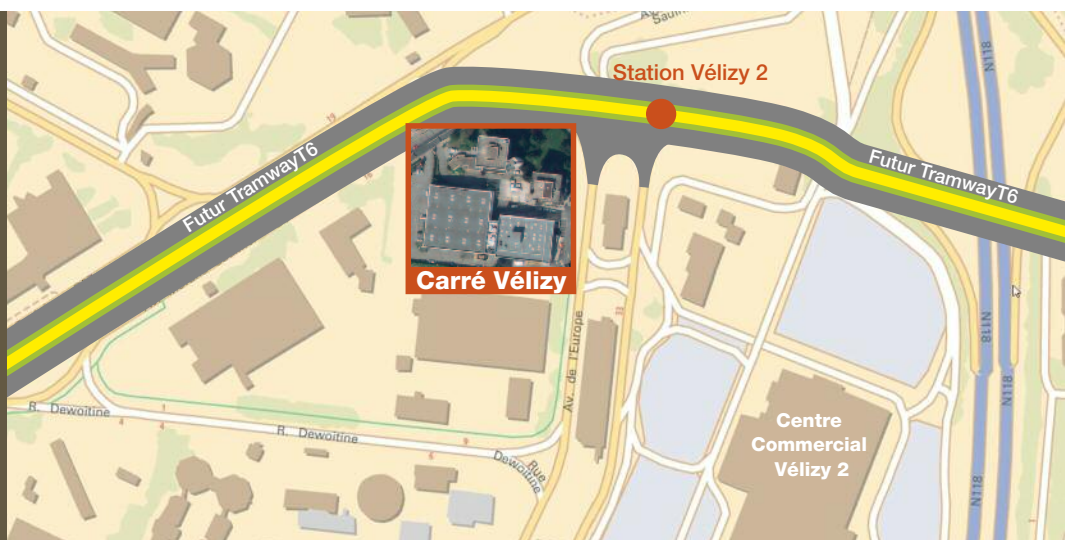
Assemblée Générale des actionnaires

1 Août 2014

Résultats semestriels 2014

6 Novembre 2014

Informations financières du 3^{ème} trimestre 2014



Tramway T6 en création de Châtillon à Viroflay et programme de réaménagement urbain lié

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.

