



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chiffres clés S1 2016

Patrimoine
valeur hors droits au 30.06.2016

224,4 M€

+ 2,0 % à périmètre comparable

ANR EPRA Triple Net
au 30.06.2016

2,84 €

par action

Revenus locatifs bruts

6,8 M€

+ 1,4 % à périmètre comparable

Cash flow opérationnel net

1,8 M€

+ 19,8 %

Ratio LTV net
au 30.06.2016

42,2 %

Retrouvez l'intégralité du communiqué de résultats du 1^{er} semestre 2016 sur le site MRM : www.mrminvest.com/-Finances

Chers lecteurs, chers actionnaires,



Fidèle à la stratégie initiée il y a trois ans, MRM maintient le cap du recentrage de son activité sur l'immobilier de commerce. Ce recentrage passe par le désengagement progressif du secteur de l'immobilier de bureaux et la valorisation de nos actifs de commerce au travers d'un important programme d'investissement représentant plus de 20% de la valeur de ce patrimoine.

Depuis le début de l'année, deux nouvelles cessions d'immeubles de bureaux ont été réalisées (Cytéo à Rueil-Malmaison et Solis aux Ulis), portant à six, pour un montant total de 67 millions d'euros, le nombre d'actifs de bureaux cédés sur les neuf que MRM détenait en juin 2013. Mais le fait le plus marquant du semestre est, sans conteste, la dynamique positive qui se met en place du côté de la valorisation de nos actifs de commerce avec l'engagement des premiers programmes de travaux et le succès concomitant des pré-commercialisations des surfaces en cours de réaménagement (lire

encadré ci-dessous). L'arrivée de nouvelles enseignes et l'amélioration du confort d'achat vont renforcer le mix commercial de nos centres et leur attractivité auprès des consommateurs.

Les travaux ont donc été lancés aux Halles à Amiens et à Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines avec une ouverture commerciale prévue d'ici la fin de l'année. Deux autres programmes ont été engagés. Ils concernent Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay et le Passage de la Réunion à Mulhouse dont les travaux devraient s'achever courant 2017. S'agissant du centre commercial d'Ecole-Valentin à proximité de Besançon, nous préparons avec Carrefour Property, propriétaire de l'hypermarché locomotive du centre, le lancement, dans un premier temps, de la rénovation du centre planifiée au premier trimestre 2017 et, dans un second temps, le projet d'extension dont la demande de permis de construire est en cours de préparation. Les derniers programmes identifiés, à savoir les plans de valorisation de la Galerie du Palais à Tours et du retail park d'Allonnes à proximité du Mans devraient également être lancés d'ici fin 2017.

Sur le plan opérationnel et financier, les performances du premier semestre sont solides. Nous enregistrons un cash-flow opérationnel net en forte progression. La poursuite de la baisse de l'endettement se traduit par un nouveau recul du ratio de LTV net. La situation financière de MRM reste donc particulièrement saine.

Nous poursuivons le processus de sortie du segment des bureaux avec la cession de nos trois immeubles encore en portefeuille. Concernant notre portefeuille de commerces, le bon avancement des travaux de rénovation/extension déjà lancés et les premiers succès locatifs enregistrés renforcent notre confiance dans son potentiel de valorisation. Notre objectif pour 2017 est d'avoir totalement recentré notre activité sur nos actifs de commerce et engagé l'intégralité des programmes d'investissements qui leur sont consacrés. Nous pourrions alors initier une stratégie opportuniste d'acquisitions ou de cessions d'actifs dans le secteur du commerce.

Je vous remercie de votre fidélité.

Jacques Blanchard
Directeur Général

Une nouvelle dynamique commerciale

MRM enrichit le mix enseignes de ses centres commerciaux. Dans le cadre de la pré-commercialisation des surfaces concernées par les programmes de valorisation engagés en 2016, onze baux portant sur un total de 7 680 m² ont déjà été signés (voir page 2).

L'installation de **Bistro Régent** aux Halles prévue au 4^{ème} trimestre s'inscrit dans le cadre du repositionnement du centre autour de l'alimentation, la restauration et les services. Toujours dans le secteur de la restauration, Carré Vélizy s'apprête à accueillir **Indiana Café** en 2017. **Action**, le

discount non-alimentaire hollandais, et **Joué Club**, spécialiste du jouet depuis 1950, vont venir étendre l'offre commerciale de Sud Canal pour la fin de l'année. L'offre de sport et de bien-être se renforce chez MRM avec l'installation de **Fitness Park** à Sud Canal, également avant fin 2016, et l'ouverture de **Freeness** au Passage de la Réunion prévue en 2017. **Gautier**, fabricant français de mobilier et design contemporain, va ouvrir ses portes fin 2017 aux côtés d'**Habitat** et compléter l'offre d'équipement de la maison de Carré Vélizy.

Commerces

- Valeur du patrimoine : **149,0 M€**
- Taux d'occupation : **81 %**
- Loyers annualisés nets : **7,6 M€**

Surfaces en cours de rénovation / extension

11 baux déjà signés depuis fin 2015 avec prises d'effet échelonnées entre le 3^{ème} trimestre 2016 et le 2^{ème} trimestre 2017

8,5 points d'augmentation potentielle du taux d'occupation

1 million d'euros de loyers additionnels

Bureaux

- Valeur du patrimoine : **75,4 M€**
- Taux d'occupation : **88 %**
hors Urban destiné à être cédé en état vacant
- Loyers annualisés nets : **4,7 M€**

Les données ci-dessus sont fournies à fin juin 2016.

Légère progression de la valeur du patrimoine

La valeur¹ du patrimoine s'établit à 224,4 millions d'euros à fin juin 2016, en hausse de 2,0% à périmètre comparable². Les investissements se sont élevés à 3,8 millions d'euros sur le semestre. La juste valeur a légèrement progressé (+0,6 M€).

Par rapport à fin 2015, la valeur du portefeuille de **commerces** progresse de 3,5%, reflétant le bon avancement des plans de valorisation. Retraité de la cession de Cytéo, la valeur du portefeuille de **bureaux** est en léger recul de 0,8%, l'immeuble Solis étant comptabilisé dans les comptes au 30 juin 2016 à sa valeur de promesse nette de frais.

Hausse des revenus locatifs à périmètre comparable

A périmètre comparable³, la hausse du chiffre d'affaires total (+1,4%) résulte, d'une part, de la forte augmentation des loyers bruts de **bureaux** (+23,6%) due à la prise d'effet de nouveaux baux et, d'autre part, du recul des revenus locatifs bruts des **commerces** (-7,8%) lié aux plans de valorisation (conditions locatives consenties dans la phase précédant la mise en œuvre et vacance stratégique).

A périmètre courant, compte tenu de l'effet des cessions de bureaux, le chiffre d'affaires est en recul de 3,0%. Le mouvement de baisse des charges immobilières non récupérées se poursuit avec la progression du taux d'occupation du portefeuille de bureaux. Ceci a

permis de limiter le recul des revenus locatifs nets du 1^{er} semestre qui atteignent 4,5 millions d'euros (-1,1%).

Forte progression du cash-flow opérationnel net

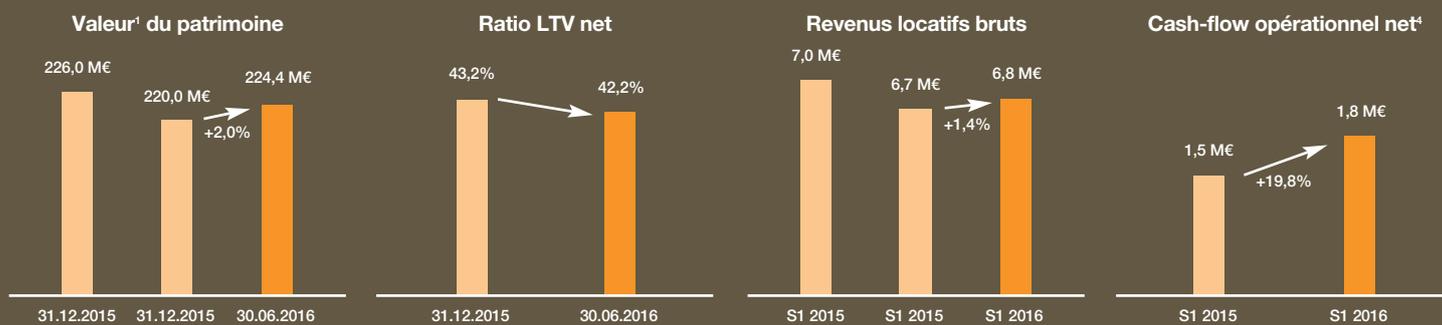
Malgré l'effet périmètre lié aux cessions, le cash-flow opérationnel⁴ net (1,8 M€) progresse de 19,8% par rapport au 1^{er} semestre 2015. Cette progression s'explique par l'impact favorable de la baisse des charges d'exploitation et des charges financières conjugué à celui de la meilleure récupération des charges immobilières.

Situation financière solide

Au cours du semestre, MRM a procédé au remboursement d'une dette bancaire de 27,2 millions d'euros arrivée à échéance au moyen d'un nouveau prêt de 22,0 millions d'euros (à échéance janvier 2017) et, pour le solde, au moyen des fonds propres du Groupe. Compte tenu également d'un remboursement consécutif à la cession de Cytéo et des amortissements contractuels réalisés, l'endettement financier a reculé de 10,0 millions d'euros et le ratio de LTV net s'améliore à 42,2% au 30 juin 2016.

L'ANR EPRA triple net s'établit à 123,8 millions d'euros, en léger recul par rapport à fin décembre 2015 (126,5 M€). Retraité du dividende⁵ versé au titre de l'exercice 2015 (4,4 M€), l'ANR EPRA triple net progresse de 1,4%. Il s'établit à 2,84 euros par action à fin juin 2016.

Indicateurs clés du 1^{er} semestre 2016



1 Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2016 réalisées par 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 2016.

3 Evolutions 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 2015 retraité des cessions depuis le 1^{er} janvier 2015.

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

5 Distribution de dividendes et de primes.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 224,4 millions d'euros (hors droits) à fin juin 2016, est composé de commerces (66%) et de bureaux (34%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. 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

Prochaine publication : 10 novembre 2016

Informations financières du 3^e trimestre 2016

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.

