



# **BROCHURE DE CONVOCATION**

**ASSEMBLEE SPECIALE  
DES DETENTEURS D'ACTION  
A DROIT DE VOTE DOUBLE**

**MERCREDI 29 MAI 2019  
A 9 HEURES 30  
5 AVENUE KLEBER  
75016 PARIS**



---

## SOMMAIRE

COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE SPECIALE ?	<b>Page 3</b>
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE SPECIALE	<b>Page 7</b>
TEXTE DES RESOLUTIONS	<b>Page 7</b>
RAPPORT DU CONSEIL SUR LE PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS	<b>Page 8</b>
COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESENTATION DE SES MEMBRES	<b>Page 9</b>
ACTIVITE DU GROUPE EN 2018	<b>Page 11</b>
FORMULAIRE DE DEMANDE DE DOCUMENTS	<b>Page 16</b>

### **M.R.M.**

Société anonyme au capital de 43.667.813 euros  
Siège social : 5, avenue Kléber – 75795 Paris Cedex 16  
544 502 206 RCS Paris

## COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE SPECIALE ?

### VOUS DEVEZ ETRE TITULAIRE D' ACTIONS A DROIT DE VOTE DOUBLE

Tout actionnaire, titulaire d'actions à droit de vote double, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée Spéciale.

Conformément à l'article R.225-85 du Code de commerce, seront admis à participer à l'Assemblée Spéciale les actionnaires qui justifieront de leur qualité par l'inscription en compte des actions à droit de vote double à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit régulièrement pour leur compte au deuxième (2<sup>ème</sup>) jour ouvré précédant l'Assemblée Spéciale, soit le 27 mai 2019, à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes titres nominatifs tenus pour la Société par son mandataire. Seuls pourront participer à l'Assemblée Spéciale les actionnaires remplissant à cette date les conditions prévues par l'article R.225-85 précité.

La présente brochure de convocation est accompagnée d'un formulaire de vote par correspondance ou par procuration ou de demande de carte d'admission.

### VOUS DEVEZ EXPRIMER VOTRE CHOIX

#### **1** VOUS VOULEZ ASSISTER PERSONNELLEMENT A CETTE ASSEMBLEE SPECIALE

Tout actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double désirant assister personnellement à l'Assemblée Spéciale pourra en faire la demande en cochant la case A du formulaire, et en retournant sa demande de carte d'admission signée et datée, directement au moyen de l'enveloppe T ci-jointe, à CIC - Service Assemblées, 6 avenue de Provence, 75452 Paris Cedex 09.

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée Spéciale, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

#### **2** VOUS VOULEZ VOTER PAR CORRESPONDANCE, DONNER POUVOIR AU PRESIDENT OU VOUS FAIRE REPRESENTER

**1 - POUR VOTER PAR CORRESPONDANCE :** Tout actionnaire titulaire d'action à droit de vote double désirant voter par correspondance à l'Assemblée Spéciale doit cocher la case « Je vote par correspondance », indiquer son vote pour chaque résolution, sans oublier la case « Amendements ou résolutions nouvelles », puis dater et signer au bas du formulaire.

- **Pour voter « Contre » ou s'abstenir**, il convient de noircir les cases correspondantes aux résolutions ;
- **Pour voter « Pour »**, il convient de laisser les cases claires.

**2 - POUR DONNER POUVOIR AU PRESIDENT :** Tout actionnaire titulaire d'action à droit de vote double désirant donner pouvoir au Président de l'Assemblée Spéciale doit cocher le cadre « Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Spéciale », puis dater et signer le formulaire. Dans ce cas, il sera donné pouvoir au Président de l'Assemblée Spéciale qui émettra un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption des tous les autres projets de résolutions.

**3 - POUR DONNER PROCURATION A UN AUTRE ACTIONNAIRE TITULAIRE D' ACTIONS A DROIT DE VOTE DOUBLE, A SON CONJOINT, A SON PARTENAIRE PACSE OU ENCORE A TOUTE AUTRE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE DE SON CHOIX :** Tout actionnaire titulaire d'action à droit de vote double peut donner procuration à un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. L'actionnaire titulaire d'action à droit de vote double doit alors cocher la case « Je donne pouvoir à », indiquer l'identité de la personne mandatée, puis dater et signer le formulaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.225-79 du Code de commerce, la notification à la Société de la désignation ou de la révocation d'un mandataire peut être effectuée par voie électronique selon les modalités suivantes :

- En envoyant un message électronique à l'adresse suivante : [serviceproxy@cmcic.fr](mailto:serviceproxy@cmcic.fr) en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant à leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à CIC - Service Assemblées, 6 avenue de Provence, 75452 Paris Cedex 09.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard trois (3) jours avant la date de la tenue de l'Assemblée Spéciale pourront être prises en compte.

Pour être pris en considération, les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ou les demandes de cartes d'admission, dûment remplis et signés devront parvenir **au plus tard le 25 mai 2019** à CIC - Service Assemblées, 6 avenue de Provence, 75452 Paris Cedex 09, ou à M.R.M., 5 avenue Kléber, 75795 Paris Cedex 16.

### **EN CAS DE TRANSFERT DE PROPRIETE DE TITRES AVANT L'ASSEMBLEE**

Lorsque l'actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée Spéciale. Il peut néanmoins, dans l'intervalle, transférer la propriété de tout ou partie de ses actions. Dans ce cas :

- Si le transfert de propriété intervient avant le deuxième (2<sup>ème</sup>) jour ouvré précédant l'Assemblée Spéciale à zéro (0) heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation, et l'intermédiaire habilité teneur de compte doit à cette fin notifier le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmettre les informations nécessaires.
- Si le transfert de propriété intervient après le deuxième (2<sup>ème</sup>) jour ouvré précédant l'Assemblée Spéciale à zéro (0) heure, heure de Paris, il n'a pas à être notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

### **DOCUMENTS PREPARATOIRES A L'ASSEMBLEE SPECIALE**

Les documents destinés à être présentés à l'Assemblée Spéciale, sont à la disposition des actionnaires dans les délais légaux, soit au moins vingt-et-un (21) jours avant la réunion de l'Assemblée Spéciale, sur le site Internet de la Société [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com) sous la rubrique « Actionnaires / Assemblées Générales ».

Les actionnaires titulaires d'action à droit de vote double pourront également se procurer, dans les délais légaux, lesdits documents par demande adressée à :

#### **M.R.M.**

5 avenue Kléber  
75795 Paris Cedex 16

ou

[relation\\_finances@mrminvest.com](mailto:relation_finances@mrminvest.com)

Conformément à la loi et aux délais qu'elle impose, tous les documents qui doivent être communiqués à l'Assemblée Spéciale sont également tenus à la disposition des actionnaires titulaires d'action à droit de vote double au siège social de M.R.M.

## QUESTIONS ECRITES DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double a la faculté d'adresser au Conseil d'administration les questions écrites de son choix, auxquelles il sera répondu en Assemblée Spéciale, en les adressant au siège de la Société (5 avenue Kléber, 75795 Paris Cedex 16) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par message électronique ([relation\\_finances@mrminvest.com](mailto:relation_finances@mrminvest.com)) adressé(e) au Président du Conseil d'administration au plus tard le quatrième (4<sup>ème</sup>) jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Spéciale (soit le 23 mai 2019). Elles sont accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les modalités de participation à l'Assemblée Spéciale par visioconférence ou par un moyen de télécommunication n'ont pas été retenues pour cette Assemblée Spéciale.

L'avis de réunion a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO ») du 24 avril 2019.

L'avis de convocation sera publié aux Petites Affiches et au BALO du 13 mai 2019.

**COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE ?**

**Vous désirez assister à l'Assemblée, cochez A**

**Vous désirez donner pouvoir au Président de l'Assemblée, cochez ici**

**Vous désirez donner pouvoir à un actionnaire, à votre conjoint ou partenaire pacsé ou à toute autre personne physique ou morale de votre choix, cochez ici et inscrivez les coordonnées de la personne qui assistera pour vous à l'Assemblée**

**IMPORTANT** : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - Important : Before selecting please refer to instructions on reverse side

Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci  la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire - Whichever option is used, shade box(es) like this  date and sign at the bottom of the form

A.  Je désire assister à cette assemblée et demande une carte d'admission - I wish to attend the shareholder's meeting and request an admission card - date and sign at the bottom of the form

B.  J'utilise le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 3 possibilités - I prefer to use the postal voting form or the proxy form as specified below

**M.R.M.**  
S.A. au capital de 43 667 813,00 €  
Siège social : 5 Avenue Kléber – 75016 PARIS  
544.502.206. RCS PARIS

**ASSEMBLÉE SPECIALE**  
**du 29 mai 2019 à 09 H 30**

**SPECIAL MEETING**  
**May 29, 2019 at 09:30 a.m.**

**5 avenue Kléber - 75016 PARIS**

**CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY**

Identifiant - Account:

Nombre d'actions / Number of shares:

Nombre de voix - Number of voting rights:

Vote simple / Single vote:

Vote double / Double vote:

Porteur / Bearer:

**JE VOTE PAR CORRESPONDANCE // I VOTE BY POST**  
Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur, à l'EXCEPTION de ceux que je signale en notifiant comme NON ou je m'abstiens.  
I vote YES all the draft resolutions approved by the Board of Directors, EXCEPT those indicated by a shaded box - like this , for which I vote NO or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés par le Conseil d'Administration ou le Directeur ou la Gérance, je vote en notifiant comme NON ou je m'abstiens.  
On the draft resolutions not approved by the Board of Directors, I cast my vote by shading the box of my choice - like this .

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Out / Non/No	Out / Non/No
<input type="checkbox"/>	Yes Abst/As	Yes Abst/As								
10	11	12	13	14	15	16	17	18	A	F
<input type="checkbox"/>										
19	20	21	22	23	24	25	26	27	B	G
<input type="checkbox"/>										
28	29	30	31	32	33	34	35	36	C	H
<input type="checkbox"/>										
37	38	39	40	41	42	43	44	45	D	J
<input type="checkbox"/>										
									E	K
									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Si des amendements ou des résolutions nouvelles sont présentés en assemblée / In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting

- Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée générale de voter en mon nom. / I appoint the Chairman of the general meeting to vote on my behalf

- Je m'abstiens (s'abstenir équivaut à un vote blanc). / Abstention (which is equivalent to a blank vote)

- Je donne pouvoir (cf. au verso renvoi (4) à M. Mlle ou Mlle, Raison Sociale pour voter en mon nom / I appoint (see reverse (4) to Mr, Ms or Miss, Corporate Name to vote on my behalf

**ATTENTION** : s'il s'agit de titres au porteur, les présentes instructions ne seront valables que si elles sont directement retournées à votre banque.  
**CAUTION** : If it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf au verso (5)  
Surname, first name, address of the shareholder (Change regarding this information have to be notified to relevant institution, no change can be made using this proxy form). See reverse (5)

**Vous désirez voter par correspondance, cochez ici puis indiquez votre vote pour chaque résolution; n'oubliez pas de remplir également la case concernant les amendements et les résolutions nouvelles**

**Dans tous les cas, n'oubliez pas de dater et de signer le formulaire**

**S'ils ne figurent pas déjà sur le formulaire, indiquez vos nom, prénom et adresse à cet endroit**

Pour être prise en considération, toute formule doit parvenir au plus tard le 25 mai 2019 / on May 25 2019 à la Société/ to the Company à la Banque/ at CIC-Service Assemblées - 6 avenue de Provence - 75452 PARIS Cedex 09

**ATTENTION : En aucun cas, vous ne pouvez retourner à la fois une formule de procuration et une formule de vote par correspondance.**

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE SPECIALE

1. Approbation de la suppression du droit de vote double et de la modification corrélative des statuts ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

### TEXTE DES RESOLUTIONS

#### PREMIERE RESOLUTION

*(Approbation de la suppression du droit de vote double et de la modification corrélative des statuts)*

L'Assemblée Spéciale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées spéciales, conformément aux dispositions de l'article L.225-99 du Code de commerce, et connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du projet de modification statutaire :

- Prend acte que l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société prévue ce jour (« l'Assemblée Générale des Actionnaires ») est appelée à décider, dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, dans sa dix-septième résolution, de la suppression du droit de vote double attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux (2) ans au nom du même actionnaire, sous condition suspensive de l'approbation de la présente Assemblée Spéciale ;
- Prend acte qu'en application des dispositions de l'article L.225-99 du Code de commerce, cette décision de l'Assemblée Générale des actionnaires, pour être définitive, nécessite l'approbation de la suppression du droit de vote double attaché aux actions de la Société et de la modification statutaire qui en résulte, par l'Assemblée Spéciale des détenteurs d'actions à droit de vote double ;
- Approuve la suppression du droit de vote double attaché aux actions de la Société entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux (2) ans au nom du même actionnaire ;
- Approuve la modification corrélative de l'alinéa 4 de l'article 8 des statuts, qui serait ainsi rédigé (le reste de l'article demeurant inchangé) :

*« Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix au moins. Les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ne bénéficient pas d'un droit de vote double. »*

- Prend acte qu'en conséquence de la présente résolution et sous réserve du vote favorable de la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société de ce jour, chaque action de la Société donnera droit à une voix à l'issue de ladite Assemblée Générale.

#### SECONDE RESOLUTION

*(Pouvoirs pour les formalités)*

L'Assemblée Spéciale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

\*

\* \*

## RAPPORT DU CONSEIL SUR LE PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS

### *SUPPRESSION DU DROIT DE VOTE DOUBLE*

#### **Approbation de la suppression du droit de vote double et de la modification corrélative des statuts (1ère résolution)**

Nous vous informons que l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société prévue ce jour est appelée à décider, dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, dans sa dix-septième résolution, de la suppression du droit de vote double attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sous condition suspensive de l'approbation de la présente Assemblée Spéciale.

Il vous est précisé qu'en application des dispositions de l'article L.225-99 du Code de commerce, cette décision de l'Assemblée Générale des actionnaires, pour être définitive, nécessite l'approbation de la suppression des droits de vote double attaché aux actions de la Société et des modifications statutaires qui en résultent par l'Assemblée Spéciale des détenteurs d'actions à droit de vote double.

Nous vous proposons donc d'approuver la suppression du droit de vote double qui est attaché aux actions M.R.M. entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom d'un même actionnaire, et d'approuver la modification corrélative de l'alinéa 4 de l'article 8 des statuts.

Cette suppression du droit de vote double permettrait de :

- Faciliter le suivi des droits de vote par les actionnaires et par conséquent le respect de leurs obligations déclaratives à l'occasion d'éventuels franchissements de seuil ;
- Faciliter la gestion des contraintes de détention liées au régime SIIC ;
- Favoriser la liquidité du titre.

En outre, cela permettrait à la Société de respecter les politiques de vote et recommandations des agences en conseil de vote qui sont défavorables au droit de vote double.

Nous vous précisons qu'en cas d'adoption de la présente résolution, et sous réserve du vote favorable de la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société de ce jour, chaque action de la Société donnera droit à une voix à l'issue de ladite Assemblée Générale.

\* \* \*  
\*

Le Conseil d'administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

Fait à Paris, le 4 avril 2019.

Le Conseil d'administration

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRESENTATION DE SES MEMBRES

Au cours de sa réunion du 21 février 2019, le Conseil d'administration de M.R.M. a coopté Madame Valérie Ohannessian en remplacement de Monsieur Gérard Aubert décédé le 30 décembre 2018. Cette cooptation fait suite à celle de Monsieur Gilles Castiel, décidée par le Conseil d'administration au cours de sa réunion du 6 décembre 2018, en remplacement de Monsieur Jean Guitton qui a démissionné de ses fonctions d'administrateur suite à son départ à la retraite. Madame Valérie Ohannessian et Monsieur Gilles Castiel ont tous deux intégré le Comité d'audit.

A ce jour, le Conseil d'administration est donc composé de six membres, dont deux membres indépendants, et sa composition est la suivante :

- Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Jacques Blanchard, Directeur Général ;
- Monsieur Gilles Castiel, administrateur ;
- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur indépendant ;
- SCOR SE, société représentée par Madame Karina Lelièvre, administrateur ;
- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant.

### EXPERIENCE DES ADMINISTRATEURS

<b>François de Varenne</b>	François de Varenne est polytechnicien, ingénieur des Ponts et Chaussées, docteur en sciences économiques et actuaire diplômé de l'Institut de science financière et d'assurances (ISFA). Il a rejoint le groupe SCOR en 2005 pour y occuper les fonctions de Directeur du Corporate Finance et de la Gestion des actifs, puis de Group Chief Operating Officer. Fin 2008, François de Varenne a été désigné Chief Executive Officer de SCOR Global Investments et Président du Directoire de SCOR Investment Partners SE. Il est membre du Comité exécutif du groupe SCOR depuis 2007.
<b>Jacques Blanchard</b>	Jacques Blanchard est diplômé d'HEC et licencié en droit des affaires. Il a été Managing Director chez CBRE Global Investors de 2003 à 2013, responsable des stratégies d'investissement dans l'immobilier de commerce en France. Il a plus de 25 ans d'expérience dans l'immobilier commercial. Avant de rejoindre CBRE Global Investors, il était Directeur Général du pôle centres commerciaux de la filiale française de la foncière britannique Hammerson. Précédemment, en tant que Directeur immobilier de Marks&Spencer pour l'Europe continentale, il a acquis plus de 50 000 m <sup>2</sup> de locaux commerciaux, permettant la création de quatorze magasins en France et dans d'autres pays européens. Il a également réalisé des opérations majeures de restructuration/extension portant sur les magasins du Boulevard Haussmann à Paris et rue Neuve à Bruxelles.
<b>Gilles Castiel</b>	Gilles Castiel possède un Magistère d'Economie (Banque, Finance et Assurance) de l'Université Paris IX-Dauphine et est diplômé de la Société Française des Analystes Financiers. Gilles est également CFA charterholder. Il a rejoint SCOR Investment Partners en février 2013 en tant que Directeur de la dette immobilière. Il a débuté sa carrière en 1991 au sein du service d'analyse des risques à la CDC. Il a occupé, de 1995 à 2004, différents postes à la CDC puis chez IXIS dont les postes de chargé d'affaires au sein du service des financements structurés, responsable des financements corporate et acquisitions, responsable structuration puis responsable des financements immobiliers à la direction des financements. En 2005, il rejoint Eurohypo Paris en tant que Directeur du département Origination France. Il a arrangé près de 12 milliards d'euros de crédits hypothécaires sur les dix dernières années.

<p><b>Brigitte Gauthier-Darcet</b></p>	<p>Brigitte Gauthier-Darcet est ingénieur de l'École Centrale de Paris et diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Elle a plus de 35 ans d'expérience professionnelle acquise dans les domaines de l'ingénierie, de la construction, de la communication et de l'investissement. Après avoir débuté sa carrière chez Serete où elle a été en charge de la Direction Financière, elle a exercé plusieurs responsabilités de direction financière et de direction générale au sein de Lagardère Active. Elle a ensuite réalisé diverses missions de conseil et de management et a été de 2007 à 2013, administrateur et Directeur Général Délégué de CIPM International. Elle assure aujourd'hui le pilotage des fonctions supports chez CBRE France. Brigitte Gauthier-Darcet est membre de l'Institut Français des Administrateurs (IFA).</p>
<p><b>SCOR SE représenté par Karina Lelièvre</b></p>	<p>La société SCOR SE est une société européenne au capital de 1 520 931 435,11 euros, dont le siège social est situé 5 avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris. Cinquième réassureur mondial, le groupe SCOR s'organise autour de deux activités commerciales, SCOR Global P&amp;C (réassurance Dommages) et SCOR Global Life (réassurance Vie), et d'une activité de gestion d'actifs, SCOR Investment Partners.</p> <p>Karina Lelièvre, représentant permanent de SCOR SE au Conseil d'administration de M.R.M., est titulaire d'un diplôme de l'ESSEC. Elle a travaillé pendant 6 ans à la direction générale d'une filiale du groupe Pierre &amp; Vacances, puis aux directions <i>marketing</i> et commerciale des hôtels Méridien. Elle rejoint le groupe SCOR en 2003 dans le service de la communication financière puis comme assistante exécutive auprès de la présidence pendant 7 ans. Elle a rejoint le Secrétariat Général de SCOR SE en 2010, en tant que Secrétaire Général Adjoint.</p>
<p><b>Valérie Ohannessian</b></p>	<p>Madame Valérie Ohannessian est diplômée de l'Institut d'Études politiques de Paris et titulaire du certificat d'aptitude à la profession d'avocat ainsi que d'un master en Droit bancaire et financier de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne. Elle a rejoint Coop de France comme Directrice Générale en juin 2018. A la Fédération Bancaire Française entre 2001 et 2018, elle fut nommée Directrice Générale Adjointe en 2008. Elle a précédemment occupé diverses fonctions de management dans le domaine du marketing, de la communication et des affaires publiques chez Gan, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances ou encore chez Andersen Consulting.</p>

## ACTIVITE DU GROUPE EN 2018

### PRINCIPALES DATES DE L'EXERCICE ECOULE

<b>23 février 2018</b>	M.R.M. publie ses résultats annuels pour l'année 2017.
<b>27 avril 2018</b>	M.R.M. annonce la publication et la mise à disposition du Document de Référence de 2017.
<b>4 mai 2018</b>	M.R.M. publie les informations financières relatives au premier trimestre 2018.
<b>15 mai 2018</b>	M.R.M. cède l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes pour 38,0 millions d'euros. Cette cession du dernier immeuble de bureaux en exploitation de M.R.M. marque la sortie effective de MRM du segment des bureaux et le recentrage de ses opérations sur les actifs de commerce initié en 2013. Elle porte à 126 millions d'euros le montant total des ventes d'actifs de bureaux réalisées par MRM depuis cette date.
<b>31 mai 2018</b>	L'Assemblée Générale Ordinaire de M.R.M. approuve l'ensemble des résolutions proposées, et notamment la distribution de primes à concurrence de 0,11 euro par action.
<b>27 juillet 2018</b>	M.R.M. publie les résultats semestriels de 2018 et annonce la publication et la mise à disposition du Rapport Financier Semestriel de 2018.
<b>9 novembre 2018</b>	M.R.M. publie les informations financières relatives au troisième trimestre 2018.

### GESTION DES ACTIFS ET ACTIVITE LOCATIVE AU COURS DE L'EXERCICE

#### **Cession de l'immeuble de bureaux Nova**

Le 15 mai 2018, M.R.M. a procédé à la vente de Nova, dernier immeuble de bureaux en exploitation. Situé à La Garenne-Colombes en péri-Défense (92), cet immeuble multi-locataires de 10 600 m<sup>2</sup> a été cédé pour un montant de 38 millions d'euros (hors droits) avec un taux d'occupation de 81 %. Suite à cette cession, au 31 décembre 2018, la catégorie Bureaux du portefeuille d'actifs de M.R.M. ne comprenait plus qu'Urban, un immeuble vacant sous promesse de vente (cédé depuis, voir paragraphe Evénement post clôture).

#### **Gestion dynamique des actifs de commerce**

L'exercice 2018 a été marqué par une activité locative très soutenue : 26 contrats (nouveaux baux ou renouvellements) ont été signés, représentant un montant annuel de loyer de 1,7 million d'euros. Parmi ces baux, 10 concernent le centre commercial Valentin dont le chantier de restructuration / extension est en cours.

Au cours de la période, plusieurs nouvelles enseignes attractives ont ouvert leurs portes au public dans des centres commerciaux de M.R.M. Il s'agit notamment de *Basic-Fit*, *LDLC.com*, *Le Grand Bazar*, *Maxizoo*, *Optical Center* et *V&B*. Au total, 22 baux représentant un total de 1,5 million d'euros de loyer annuel ont pris effet de façon échelonnée au cours de l'année. Ceux-ci incluent notamment la recommercialisation de 3 moyennes surfaces et l'entrée en vigueur du bail de la nouvelle surface créée au sein d'Aria Parc à Allonnes.

Le dynamisme des opérations locatives au cours de l'année s'est traduit par une forte hausse du taux d'occupation des surfaces à 84 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019, contre 76 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018. En conséquence, les loyers annualisés nets progressent de 11 % pour s'établir à 8,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2019 contre 7,4 millions au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## **PATRIMOINE DE 165 MILLIONS D'EUROS A FIN DECEMBRE 2018**

La valeur de l'ensemble du patrimoine de M.R.M. est de 164,7 millions d'euros au 31 décembre 2018, en baisse par rapport au 31 décembre 2017 (199,6 millions d'euros). Ce recul s'explique par la cession de l'immeuble Nova en mai 2018. A périmètre comparable<sup>1</sup>, la valeur du patrimoine progresse de 1,5 %.

La valeur des actifs de commerce s'établit à 159,3 millions d'euros au 31 décembre 2018, en hausse de 0,2 % par rapport à fin décembre 2017 (159,0 millions d'euros). À périmètre comparable, soit après retraitement de la cession des murs d'une jardinerie réalisée au cours de la période, la progression est de 0,4 %.

Les investissements réalisés en 2018 se sont élevés à 14,5 millions d'euros correspondant aux deux plus importants projets du plan de valorisation des actifs de commerce de M.R.M. qui restaient à engager. Il s'agit :

- Du programme de restructuration partielle / extension de 2 600 m<sup>2</sup> du centre commercial Valentin à proximité de Besançon dont l'ouverture au public est prévue début 2020 ;
- Du programme d'extension de 2 300 m<sup>2</sup> d'Aria Parc à Allonnes pour la création d'une moyenne surface de 3 300 m<sup>2</sup> qui a été livrée au preneur, *Maison Dépôt*, en octobre 2018.

## **REVENUS LOCATIFS**

<b>Revenus locatifs</b> en millions d'euros	<b>2018</b>	2017	<i>Evolution à périmètre courant</i>	<i>Evolution à périmètre comparable<sup>2</sup></i>
Commerces	8,7	9,0	-3,0%	-3,5%
Bureaux	0,8	2,2	-64,0%	+2,5%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>9,5</b>	<b>11,2</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-3,0%</b>
Charges immobilières non récupérées	(2,9)	(3,4)	-15,1%	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6,7</b>	<b>7,8</b>	<b>-14,8%</b>	

Les revenus locatifs bruts 2018 s'établissent à 9,5 millions d'euros, en recul de 14,9 % par rapport à 2017 du fait notamment de la cession de l'immeuble Nova intervenue au cours de la période (15 mai 2018) et de la baisse temporaire du taux d'occupation des commerces. À périmètre comparable, les revenus locatifs bruts baissent de 3,0 %.

Les revenus locatifs bruts du portefeuille d'actifs de commerce s'élèvent à 8,7 millions d'euros en 2018. Le recul de 3,0 % par rapport à l'année précédente est principalement lié à la libération de trois moyennes surfaces représentant un total de 6 000 m<sup>2</sup> (congrés reçus en 2017 sur l'actif de Reims, Aria Parc à Allonnes et Les Halles du Beffroi à Amiens) qui n'a été que partiellement compensée par les nouveaux baux dont les prises d'effet se sont échelonnées sur l'année 2018.

Les revenus locatifs des bureaux reflètent les loyers perçus des locataires de l'immeuble Nova jusqu'au 15 mai 2018, date à laquelle l'actif a été cédé.

Les charges immobilières non récupérées ont poursuivi leur baisse en 2018, bénéficiant de la diminution de la vacance des actifs de commerce, du travail entrepris sur la réduction des charges et de la hausse du taux d'occupation de Nova.

Les revenus locatifs nets, qui s'élèvent en 2018 à 6,7 millions d'euros contre 7,8 millions d'euros un an plus tôt, sont intégralement générés par les actifs de commerce. En effet, compte tenu de la cession de Nova en mai 2018 et du poids des charges non récupérées liées à la vacance d'Urban, les revenus locatifs nets générés par les bureaux sont nuls en 2018.

<sup>1</sup> Évolution du patrimoine retraité des cessions réalisées en 2018.

<sup>2</sup> 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.

**FORTE HAUSSE DU CASH-FLOW OPERATIONNEL NET<sup>3</sup>**

Cash-flow opérationnel net en millions d'euros	2018	2017	Variation
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6,7</b>	<b>7,8</b>	<b>-14,8 %</b>
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,8)	-11,0 %
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(1,4)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>+7,2 %</b>
Coût de l'endettement net	(1,5)	(1,9)	-21,4 %
<b>Cash-flow opérationnel net</b>	<b>2,4</b>	<b>1,7</b>	<b>+38,5 %</b>

L'excédent brut d'exploitation progresse pour atteindre 3,9 millions d'euros, contre 3,6 millions d'euros un an plus tôt, malgré le recul des revenus locatifs nets. Cette progression s'explique par la baisse des charges d'exploitation et par un niveau moindre de charges non récurrentes en 2018 par rapport à 2017.

Le coût de l'endettement net recule à 1,5 million d'euros contre 1,9 million en 2017, conséquence de la réduction de l'endettement suite à la cession de Nova (voir paragraphe Situation financière solide ci-dessous).

En conséquence, le cash-flow opérationnel net progresse fortement à 2,4 millions d'euros contre 1,7 million en 2017.

**IMPACT DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR SUR LE RESULTAT NET**

Alors que M.R.M. avait bénéficié de reprises nettes de dotations aux provisions de 0,3 million d'euros en 2017, les dotations nettes de reprises s'élèvent à 0,2 million d'euros en 2018 ce qui se traduit par un résultat opérationnel avant cessions et variation de la juste valeur de 3,7 millions en 2018 contre 4,0 millions d'euros un an plus tôt.

Compte tenu des investissements de la période compensés par une hausse des taux de capitalisation et des hypothèses de loyers de marché en baisse retenus par les experts en fin d'année, M.R.M. enregistre une variation négative de la juste valeur de son patrimoine de 12,1 millions d'euros.

En conséquence, bien que bénéficiant d'un fort recul du coût de l'endettement net, le résultat net consolidé ressort en perte de 10,4 millions d'euros en 2018, contre une perte de 4,6 millions d'euros en 2017.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2018	2017	Variation
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6,7</b>	<b>7,8</b>	<b>-14,8 %</b>
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,8)	-11,0 %
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,2)	0,3	
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(1,4)	
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>	<b>-7,7 %</b>
Résultat de sortie d'éléments de l'actif	(0,1)	(0,0)	
Variation de juste valeur des immeubles	(12,1)	(6,4)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(8,5)</b>	<b>(2,5)</b>	
Coût de l'endettement net	(1,5)	(1,9)	-21,4 %
Autres produits et charges financières	(0,4)	(0,2)	
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(4,6)</b>	
Impôt	0,0	0,0	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(4,6)</b>	

<sup>3</sup> Cash-flow opérationnel net = résultat net consolidé avant impôt retraité des éléments non monétaires.

## SITUATION FINANCIERE SOLIDE

L'endettement financier brut passe de 95,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 à 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ce fort recul s'explique par le remboursement, consécutif à la vente de l'immeuble Nova, du prêt de 22,0 millions d'euros qui avait été accordé par SCOR.

En conséquence, et après prise en compte de tirages pour 3,4 millions d'euros sur une ligne de crédit dédiée au financement du plan de valorisation des commerces, aucune échéance significative de remboursement de prêt n'est due avant fin 2021. Par ailleurs, au 31 décembre 2018, 85 % de la dette est rémunérée à taux fixe, avec un coût moyen de la dette en baisse à 168 bps en 2018.

A fin décembre 2018, M.R.M. dispose d'une trésorerie et équivalents de 13,5 millions d'euros, contre 13,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

L'endettement net s'établit ainsi à 60,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 81,9 millions d'euros à fin décembre 2017. Le ratio de LTV net ressort à 36,8 % contre 41,0 % un an plus tôt.

Compte tenu notamment du dividende<sup>4</sup> versé en 2018 au titre de 2017 (4,8 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (2,4 millions d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (-12,1 millions d'euros), l'ANR EPRA Triple Net s'établit à 102,7 millions d'euros contre 118,0 millions d'euros à fin décembre 2017.

Actif Net Réévalué	31.12.2017		31.12.2017	
	total en M€	par action en €	total en M€	par action en €
ANR EPRA triple net	102,7	2,35	118,0	2,70
ANR de reconstitution	113,4	2,60	133,2	3,05

Nombre d'actions

(retraité des auto-détenues)

43 597 305

43 632 801

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement	159,1	158,5
Actifs disponibles à la vente	5,7	41,1
Créances / Actifs courants	6,3	7,0
Trésorerie et équivalents	13,5	13,3
<b>Total actif</b>	<b>184,6</b>	<b>219,9</b>
Capitaux propres	102,7	118,0
Endettement financier	74,1	95,3
Autres dettes et passifs courants	7,8	6,6
<b>Total passif</b>	<b>184,6</b>	<b>219,9</b>

## ÉVENEMENT IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE

Le 30 janvier 2019, M.R.M. a annoncé la cession d'Urban, immeuble de bureaux inoccupé de 8 000 m<sup>2</sup> situé à Montreuil pour un prix de 6,35 millions d'euros. Cette cession est venue marquer l'aboutissement du processus initié en juin 2013 de recentrage du portefeuille de M.R.M. sur l'immobilier de commerce.

Cette transaction a porté le total cumulé des ventes d'actifs de bureaux réalisées par M.R.M. depuis mi-juin 2013 à 132 millions d'euros, soit un montant supérieur de 9,8 % aux valeurs d'expertise du 30 juin 2013 après prise en compte des CAPEX.

<sup>4</sup> Distribution de primes.

### **PERSPECTIVES**

En 2019, M.R.M. achèvera le déploiement du plan d'investissement consacré à son patrimoine de commerces et qui concerne 7 des 9 actifs en portefeuille.

Au cours de l'année 2018, M.R.M. a engagé un total de 21,0 millions d'euros d'investissements correspondant principalement au lancement de son programme le plus important, la restructuration / extension du centre commercial Valentin ainsi qu'à la réalisation de l'extension d'un lot vacant en vue de l'implantation d'une moyenne surface au sein d'Aria Parc à Allonnes. Cette dernière a été livrée en octobre 2018 à l'enseigne *Maison Dépôt* qui, à ce jour, n'a pas encore ouvert ses portes au public.

À fin décembre 2018, un montant cumulé de 34 millions d'euros d'investissement a été engagé au titre du plan de valorisation des actifs de commerce dont l'enveloppe totale est estimée à 35,5 millions d'euros sur la période 2016-2019. Quatre programmes sont déjà achevés (Les Halles du Beffroi à Amiens, Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay et Aria Parc à Allonnes). Au total, sur les 6 900 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles prévus dans le plan, 4 300 m<sup>2</sup> ont déjà été créés, portant à 86 400 m<sup>2</sup> la surface totale du patrimoine de commerces de M.R.M. à fin décembre 2018.

L'année 2019 va être consacrée à la poursuite du chantier du centre commercial de Valentin en vue de l'ouverture de l'extension au public début 2020 ainsi qu'à la réalisation de deux programmes plus modestes concernant la rénovation de la Galerie du Palais à Tours et la restructuration du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse.

En tenant compte des surfaces en cours de création et avec une hypothèse de taux d'occupation du portefeuille de commerce de 95 %, M.R.M. confirme son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros à l'issue du plan de valorisation prévue pour début 2020 (hors acquisition ou cession).

## FORMULAIRE DE DEMANDE DE DOCUMENTS

Conformément à l'article R.225-88 du Code de commerce, à compter de la convocation de l'Assemblée Spéciale et jusqu'au cinquième (5<sup>ème</sup>) jour inclusivement avant la réunion, tout actionnaire titulaire d'actions à droit de vote double peut demander à la Société, en utilisant le formulaire ci-dessous, l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 & 83 dudit Code de commerce.

Cet envoi peut être effectué par un moyen électronique de télécommunication mis en œuvre dans les conditions mentionnées à l'article R.225-63 à l'adresse indiquée par l'actionnaire, c'est-à-dire après avoir recueilli au préalable par écrit l'accord de l'actionnaire intéressé qui indique son adresse électronique.

Cet accord préalable résultera du choix exprimé ci-dessous par l'actionnaire avec l'indication de son adresse de messagerie.

**Formulaire à adresser à :**

**M.R.M.**

5 avenue Kléber, 75795 Paris Cedex 16  
[relation\\_finances@mrminvest.com](mailto:relation_finances@mrminvest.com)

### ASSEMBLÉE SPECIALE DES DETENTEURS D' ACTIONS A DROIT DE VOTE DOUBLE DU 29 MAI 2019

NOM : .....

Prénom(s) : .....

**CHOIX DU MODE D' ENVOI DES DOCUMENTS (cochez la case choisie)**

Adresse postale complète

.....

Adresse e-mail

.....

Propriétaire de : .....actions à droit de vote double.

demande l'envoi des documents destinés à être présentés à l'Assemblée Spéciale, à l'exception de ceux qui étaient joints au formulaire de pouvoir/vote par correspondance.

A ....., le .....2019

Signature





**MRM**  
5, avenue Kléber  
75016 PARIS  
France  
T + 33 (0) 1 58 44 70 00  
F + 33 (0) 1 58 44 85 40

