



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes

Chiffres clés

Patrimoine
valeur hors droits au 31.12.2014
232 M€

ANR de liquidation
au 31.12.2014
2,8 € par action

Distribution proposée*
0,1 € par action

* Distribution de réserves et de primes

Retrouvez l'intégralité du communiqué de résultats 2014 sur le site :
www.mrminvest.com/-Finances-

MRM, société d'investissement immobilier cotée (SIIC)

MRM détient un portefeuille d'actifs composé de commerces (62% de la valeur totale) et de bureaux (38%). 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,



MRM avance conformément aux orientations stratégiques prises lors de l'arrivée de SCOR au capital de notre société en mai 2013. Forts d'une situation financière saine, nous continuons à travailler activement au recentrage de notre activité sur les commerces.

En 2014, nous avons profité d'un contexte de marché de l'investissement favorable pour les actifs de bureaux sécurisés et nous avons cédé, pour un montant total de 22,5 millions d'euros, un immeuble rue Cadet à Paris (9^e) et le complexe Delta à Rungis (94). Nous avons également signé plusieurs baux au sein d'immeubles de bureaux partiellement occupés. Nous avons ainsi enregistré, à périmètre comparable, une hausse des loyers annualisés et une augmentation de la valeur du patrimoine de bureaux, tandis que le coût de la vacance diminue.

L'exercice 2014 a été plus difficile pour nos ensembles de commerce situés, pour la plupart, dans des villes de province de taille moyenne. Le marché locatif est affecté par une consommation morose. Les délais de re-commercialisation ont tendance à s'allonger et les

conditions locatives sont âprement négociées par les preneurs. Le taux d'occupation du portefeuille de commerces est resté à un niveau identique à celui de fin décembre 2013 mais nous avons dû consentir des allègements de loyers, que ce soit à l'occasion de renouvellements de baux ou lors de l'arrivée de nouveaux locataires, ce qui a pesé sur nos revenus locatifs comme sur la valeur de nos actifs.

Nous avons néanmoins généré un cash-flow opérationnel courant en forte progression et notre bilan reste très solide, avec un ratio de LTV raisonnable et une trésorerie confortable. Ceci nous permet de proposer à nos actionnaires une distribution identique à celle de l'an dernier, avec un dividende de 0,1 euro par action, et servir ainsi un rendement supérieur à 6,5%.

Les conditions de marché devraient nous permettre de poursuivre activement notre plan de cession des bureaux en 2015. Afin de vendre dans les meilleures conditions, notre priorité reste l'amélioration du taux d'occupation des immeubles.

Les prochains mois vont également nous donner l'occasion de passer à la phase active de valorisation de notre portefeuille de commerces. Que ce soit en centre-ville ou en zone suburbaine, nous disposons de surfaces commerciales de proximité, bien positionnées dans leur zone de chalandise. Nous avons retravaillé les plans de valorisation au cas par cas. Ils représentent un potentiel d'investissement total de l'ordre de 27 millions d'euros, soit près de 20% de la valeur de notre patrimoine de commerces. Compte tenu de la solidité du bilan de MRM, nous disposons de marges de manœuvre suffisantes pour financer ces plans.

Il me reste à vous donner rendez-vous lors de notre assemblée générale du 2 juin prochain.

Je vous remercie de votre confiance.

Jacques Blanchard
Directeur Général

Actualités

Bureaux : 4 cessions finalisées au 7 avril 2015

En mai 2013, MRM a décidé de se désengager des bureaux en se donnant le temps de faire progresser les taux d'occupation afin de vendre dans les meilleures conditions. Le 7 avril 2015, MRM a annoncé la finalisation de la cession de l'immeuble Plaza (Paris 12^e) pour un montant de 16,8 millions d'euros. Cette transaction, la quatrième réalisée depuis mai 2013, porte à 49,7 millions d'euros hors droits le montant total des cessions. Un autre actif est encore sous promesse : Urban à Montreuil (93), vacant et à céder en l'état.

Commerces : pipeline de projets

Le programme de valorisation des actifs de commerce concerne Les Halles à Amiens, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay, la Galerie du Palais à Tours, Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines et la galerie du centre commercial Carrefour à Ecole Valentin (Besançon). Restructurations, extensions, gros entretien ou rénovations, ce sont 27 millions d'euros d'investissements qui ont été identifiés. La mise en œuvre des projets interviendra au rythme de l'obtention des autorisations réglementaires, de la pré-commercialisation des surfaces ou d'éventuelles négociations avec les enseignes en place.

Les Halles à Amiens : 1^{er} programme

La redynamisation du centre Les Halles à Amiens passe notamment par l'amélioration de la synergie commerciale de l'ensemble qu'il constitue avec La Halle au frais, surface attenante appartenant à la ville. Le niveau supérieur va ainsi être repositionné avec une offre de restauration, de services et de commerces de bouche spécialisés pour renforcer la vocation alimentaire du site. Après une première phase de travaux de gros entretien menée au second semestre 2014, une demande de permis de construire a été déposée. Il est prévu que les travaux soient achevés avant fin 2015.

Gestion locative

Commerces

- **12** baux signés
(loyers annuels : 0,6 M€)
- Taux d'occupation : **83 %**
- Loyers annualisés nets : **8,3 M€**

Bureaux

- **12** baux signés
(loyers annuels : 2,1 M€)
- Taux d'occupation* : **64 %**
- Loyers annualisés nets* : **4,0 M€**

* Immeubles en exploitation

Patrimoine : 232,2 M€ à fin 2014

En 2014, la valeur du patrimoine (hors droits) est passée de 261,1 à 232,2 millions d'euros. Ceci reflète essentiellement la sortie progressive du secteur des bureaux. Retraité de l'effet des cessions réalisées en 2014, la diminution de la valeur se limite à 2,1%.

Les investissements se sont élevés à 1,9 million d'euros et la juste valeur du patrimoine a été corrigée de 6,9 millions d'euros.

A périmètre comparable, la valeur du portefeuille de bureaux est en hausse de 2,6% reflétant l'appréciation de la valeur des immeubles dont le taux d'occupation a progressé. Le recul de la valeur des actifs de commerce (-4,8%) est liée à l'évolution de la situation locative du portefeuille et notamment à l'adaptation des valeurs locatives de certaines cellules aux conditions de marché.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont en baisse par rapport à l'année précédente, notamment sous l'effet des cessions d'immeubles de bureaux réalisées depuis 2013. A périmètre comparable, le repli se limite à 1,3% avec des performances contrastées. Grâce à l'avancée de la commercialisation des surfaces disponibles, le chiffre d'affaires des bureaux augmente fortement (+22,7% à périmètre comparable). En revanche, compte tenu de sa situation locative, le portefeuille de commerces a vu son chiffre d'affaires baisser de 11,1% par rapport à 2013.

La réduction de la vacance des bureaux s'est traduite par une forte diminution des charges immobilières non récupérées (-25,3%), ce qui a permis de limiter à 2,3% la baisse des revenus locatifs nets.

Forte progression du cash-flow opérationnel net

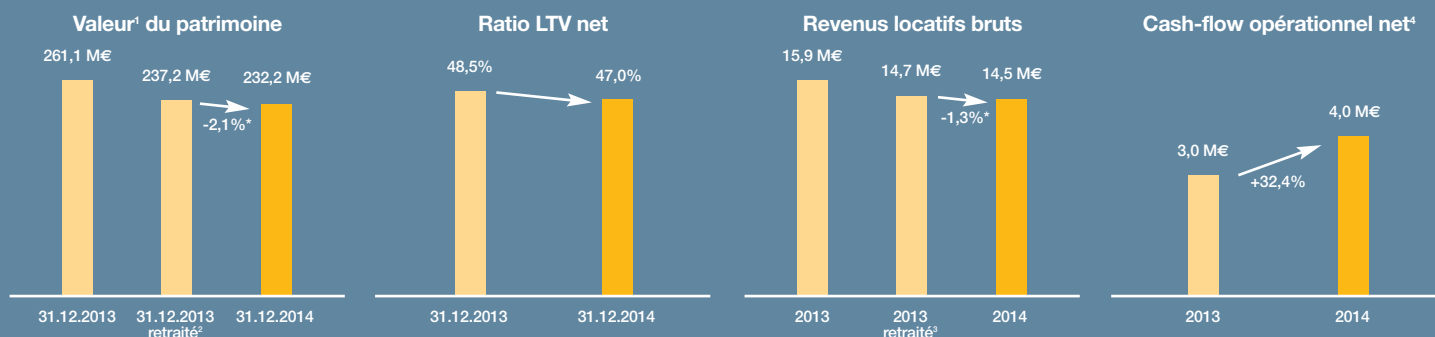
Le cash-flow opérationnel (4,0 M€) progresse de 32,4% par rapport à 2013. Il bénéficie en année pleine de l'effet de la réduction des honoraires de gestion agréée dans le cadre du nouveau contrat conclu avec CBRE Global Investors en mai 2013 et de la diminution du coût de l'endettement net liée la restructuration du passif également survenue en mai 2013.

Situation bilancielle solide

En 2014, la dette bancaire a diminué de 15,2 millions d'euros pour atteindre 131,5 millions d'euros. La trésorerie disponible s'établit à 22,4 millions d'euros en fin d'exercice. Le ratio de LTV net s'est ainsi encore amélioré à 47% contre 48,5% fin 2013.

Compte tenu notamment des dividendes versés au titre de l'exercice 2013 (-4,4 millions d'euros), du résultat de sortie d'éléments de l'actif (-2,2 millions d'euros), du cash-flow opérationnel net généré au cours de l'exercice (+4,0 millions d'euros) et de la variation de juste valeur des immeubles (-6,9 millions d'euros), l'ANR de liquidation est en recul à 123,7 millions d'euros contre 135,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Indicateurs clés 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 HD au 31.12.2014 réalisées par Savills et Jones Lang LaSalle, comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

2 Retraité des cessions 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 : 14 mai 2015

Informations financières du 1^{er} trimestre 2015

Prochain rendez-vous : 2 juin 2015

Assemblée Générale des actionnaires

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@dadbfinancial.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.

