

## La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



### Chiffres clés

#### Valeur du patrimoine

# 284,2 M€

Basée sur valeur (hors droits)  
au 30.06.2011 moins cessions

#### 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

Revenus locatifs bruts

# 4,7 M€

contre 5,6 M€  
au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010

# + 7,4 %

à périmètre comparable<sup>(1)</sup>

#### 9 mois 2011

Revenus locatifs bruts

# 14,2 M€

contre 20,0 M€ pour 9 mois 2010

# + 3,7 %

à périmètre comparable<sup>(1)</sup>

### Chers lecteurs, chers actionnaires,



Compte tenu de l'important programme de cessions mené à bien l'an dernier, nos revenus locatifs bruts des neuf premiers mois de 2011 sont en recul par rapport à 2010. Néanmoins, à périmètre comparable, ils progressent à un rythme qui s'est même accéléré au troisième trimestre. Outre l'effet positif de l'indexation, cette évolution reflète l'intensité du travail de gestion de nos actifs, qu'il s'agisse de renouvellements de baux, de relocations ou de la commercialisation de nouvelles surfaces.

Nous avons continué à travailler sur notre endettement et sur son échéancier. Après avoir fait baisser de 32 millions d'euros notre dette bancaire au cours du premier semestre, la finalisation de la cession de près de 50 millions d'euros d'actifs en septembre et en octobre nous a permis d'en réduire encore le montant de 38 millions d'euros tout en nous dégageant de la quasi totalité de nos échéances jusqu'en 2013. Le montant total de notre dette bancaire a été ramené à 201 millions d'euros.

Ces récentes cessions nous permettent également de disposer, après remboursement des lignes de crédit et prise en compte des frais liés, d'un montant net de l'ordre de 8 millions d'euros qui contribuera au financement des travaux en cours dans les trois immeubles Solis aux Ulis, Cap-Cergy à Cergy-Pontoise et Nova à la Garenne-Colombes.

Concernant nos perspectives, nous prévoyons un niveau de cash flow opérationnel net au second semestre du même ordre que celui du premier semestre 2011. Pour l'ensemble de l'année, le cash flow opérationnel net sera donc légèrement négatif.

Dans le contexte actuel de durcissement des conditions de marché et d'incertitudes macro-économiques, le Conseil d'administration de MRM continue de travailler activement sur les options futures pour le Groupe. Dans le même temps, nos priorités opérationnelles demeurent la commercialisation des surfaces disponibles et l'achèvement de nos programmes d'investissement.

En vous remerciant pour votre confiance.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général

### MRM, société d'investissement immobilier cotée

*MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces, composé de biens stabilisés et d'actifs en cours de valorisation. Les opérations immobilières de MRM sont gérées par CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (code Bloomberg : MRM:FP – code Reuters : MRM.PA).*

### Informations financières du 3<sup>e</sup> trimestre 2011

Le chiffre d'affaires consolidé s'établit à 4,71 millions d'euros pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2011 contre 5,62 au 3<sup>e</sup> trimestre 2010. Retraité<sup>(1)</sup> des cessions, il progresse de 7,4%.

Sur les neuf premiers mois de l'année, les revenus locatifs bruts s'élevaient à 14,20 millions d'euros contre 20,01 en 2010. Chacun des deux portefeuilles – bureaux et commerces – a contribué à hauteur de 50% du total. A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des neuf premiers mois 2011 augmente de 3,7% par rapport à 2010.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, au-delà de l'effet positif de l'indexation, le chiffre d'affaires de chacun des deux portefeuilles de commerces et de bureaux a bénéficié de l'effet de baux récents qui ont plus que compensé la libération de certaines surfaces.

Pour les **commerces**, dont les revenus locatifs s'élevaient à 2,30 millions d'euros, en hausse de 6,0% à périmètre comparable, il s'agit notamment de nouveaux baux au sein de la Galerie du Palais à Tours (37) et de la galerie marchande du centre commercial Ecole-Valentin à Besançon (25). Pour les **bureaux** qui ont généré des revenus de 2,41 millions d'euros, en hausse de 8,8% à périmètre comparable, les nouveaux baux concernent notamment Cytéo à Rueil-Malmaison (92) et Delta à Rungis (94).

<sup>(1)</sup> Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant du chiffre d'affaires publié en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés.

Retrouvez l'intégralité du communiqué du 10.11.2011 à l'adresse : [www.mminvest.com/Finances](http://www.mminvest.com/Finances)

## Nouvelles commercialisations

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2011, quatre baux ont été signés pour un loyer annuel de 0,7 million d'euros. Deux nouveaux baux concernent l'immeuble de bureaux Cap-Cergy à Cergy-Pontoise (95) où 2800 m<sup>2</sup> ont été pris à bail par Pôle emploi et 600 m<sup>2</sup> l'ont été par Enertrag. Concernant les actifs de commerces, deux baux ont également été signés, l'un avec le restaurant Speedolunch dans le centre Sud-Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines (78) et l'autre avec l'enseigne Bleu Libellule aux Halles à Amiens (80).

## Finalisation des cessions annoncées

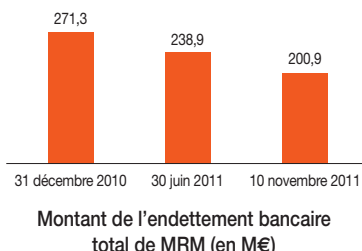
Le 5 octobre 2011, MRM a annoncé la signature de la réitération de la promesse de vente qui concernait la cession d'un ensemble de quatre immeubles de bureaux situés à Boulogne-Billancourt (92) pour un prix de 10,3 millions d'euros (hors droits).

De plus, conformément à l'accord annoncé le 29 août 2011, le Groupe a également cédé, le 28 octobre, à la société FONCIERE LFPI, 100% de la société détenant deux actifs de bureaux situés

à Puteaux (92) et à Rueil-Malmaison (92). La transaction s'est effectuée sur la base d'une valorisation de ces deux immeubles à hauteur de 39,6 millions d'euros.

## Réduction de la dette bancaire

Les cessions ont permis de réduire encore l'endettement bancaire.



MRM a procédé au remboursement d'une ligne de crédit qui arrivait à échéance en 2011 et est dégagé de la quasi-totalité de ses engagements bancaires à échéance 2012 :

- le montant de la dette à échéance 2011 n'est plus que de 0,5 million d'euros contre 2,8 au 30 juin 2011 ;

- les engagements à échéance 2012 ont été réduits de 30,9 millions d'euros par rapport au 30 juin 2011 et ne sont plus que de 3,0 millions d'euros.

## Financement des programmes d'investissement

La trésorerie nette issue des cessions intervenues depuis la fin du 3<sup>e</sup> trimestre (soit un montant de l'ordre de 8 millions d'euros après frais de cession et remboursement des dettes bancaires adossées aux actifs cédés) contribuera au financement des investissements programmés pour terminer les chantiers en cours.

### • Solis aux Ulis (91)

Les travaux de transformation de locaux à usage d'entrepôt en surface de bureaux seront achevés fin novembre. Le preneur, la société Telindus, a déjà pris possession des lieux.

### • Cap-Cergy à Cergy-Pontoise (95)

Les travaux d'adaptation de l'immeuble à un usage multi-occupants seront terminés d'ici la fin de l'année.

### • Nova à La Garenne-Colombes (92)

L'achèvement des travaux de restructuration de l'immeuble est toujours prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2012.



Galerie du Palais, place Jean-Jaurès, Tours (37)

Photos : Thierry Samuel (p.1), Benjamin Dubuis (p.2)

## Agenda 2012

### 23 février 2012

Chiffre d'affaires du 4<sup>e</sup> trimestre et résultats annuels 2011

### 10 mai 2012

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2012

### 7 juin 2012

Assemblée Générale des actionnaires

### 26 juillet 2012

Chiffre d'affaires du 2<sup>e</sup> trimestre 2012

### 13 septembre 2012

Résultat semestriels 2012

### 8 novembre 2012

Chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre 2012

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finances du site Internet.

## Contacts

MRM, Relations Investisseurs  
65/67, Av. des Champs-Élysées  
75008 Paris – France  
T +33 (0)1 58 62 55 55  
relation\_finances@mrminvest.com

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

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : [www.mrminvest.com](http://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.

