



## Communiqué de presse

### Résultats semestriels 2011

- **Revenus locatifs bruts de 9,5 M€ (+2% à périmètre comparable<sup>1</sup>)**
- **Cash-flow opérationnel net<sup>2</sup> autour de l'équilibre (-0,6 M€)**
- **Achèvement de la restructuration de la dette bancaire 2011**
- **Résultat net consolidé de 18,0 M€**
- **Ratio Loan to Value bancaire ramené à 71,6%**
- **ANR de liquidation de 10,5 € par action**

**Paris, le 15 septembre 2011** : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour la période du premier semestre 2011 close le 30 juin 2011.

#### Synthèse

Le premier semestre 2011 a été principalement marqué par la restructuration d'une ligne de crédit de 83,6 millions d'euros qui venait à échéance en septembre 2011, ce qui a permis d'améliorer la structure du bilan de MRM à la suite du désendettement amorcé grâce à l'important plan d'arbitrage opéré en 2009 et 2010. L'extension d'une autre ligne de crédit de 26,5 millions d'euros qui venait à échéance en juillet 2011 a ensuite fini de dégager MRM de la quasi-totalité de ses engagements bancaires arrivant à échéance en 2011. Au cours du premier semestre, l'endettement bancaire de MRM a diminué de 32,4 millions d'euros pour atteindre 238,9 millions d'euros au 30 juin 2011.

<sup>1</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.

<sup>2</sup> Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

Ces accords ont été assortis de la mise en place de nouvelles lignes de crédit spécifiquement dédiées au financement partiel des travaux portant sur des immeubles de bureaux, essentiellement Nova à La Garenne-Colombes (92) et Solis aux Ulis (91). Ces deux développements représentent la majeure partie des investissements programmés sur la période 2011-2012. Afin de compléter leur financement, MRM bénéficiera de la trésorerie nette dégagée par les cessions déjà planifiées d'ici la fin de l'année. MRM a signé en juin 2011 une promesse de vente pour un ensemble d'immeubles de bureaux situés à Boulogne-Billancourt dont la réitération est prévue fin septembre 2011. Par ailleurs, la finalisation de la vente d'une société détenant deux immeubles de bureaux stabilisés à Rueil-Malmaison (92) et à Puteaux (92) est prévue fin octobre 2011.

Au cours du premier semestre 2011, MRM a investi pour 3,5 millions d'euros et cédé pour 5,4 millions d'actifs de commerces. La valeur du patrimoine est passée de 339,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 333,6 millions d'euros au 30 juin 2011, faisant ressortir une baisse de sa juste valeur de 4,2 millions d'euros. Hors effet des cessions, la valeur du patrimoine est restée stable (-0,2%).

Les loyers bruts encaissés au cours du premier semestre ont baissé à 9,5 millions d'euros du fait des cessions réalisées en 2010. A périmètre comparable, les loyers bruts ont progressé de 2,0% par rapport au premier semestre 2010, grâce à la bonne activité locative enregistrée dans les commerces.

MRM a enregistré un résultat opérationnel courant de 4,7 millions d'euros, contre 9,5 millions d'euros au premier semestre 2010. La restructuration de la dette à échéance septembre 2011 ayant donné lieu à un produit financier de 23,9 millions, MRM a enregistré un résultat net de 18,0 millions d'euros. Les fonds propres de MRM se sont ainsi renforcés passant de 18,8 millions d'euros fin décembre 2010 à 36,9 millions d'euros fin juin 2011. L'Actif Net Réévalué de liquidation atteint 10,5 euros par action au 30 juin 2011 contre 5,4 euros par action au 31 décembre 2010. Compte tenu du désendettement réalisé, le ratio Loan to Value (LTV bancaire) s'est amélioré, passant de 79,9% fin décembre 2010 à 71,6% fin juin 2011. Comme attendu, MRM a dégagé au cours du premier semestre 2011 un cash-flow opérationnel net autour de l'équilibre (-0,6 million d'euros).

\* \* \* \* \*

## Opérations

### Portefeuille Bureaux

Le loyer annualisé net<sup>3</sup> du portefeuille de **bureaux stabilisés** représente 8,6 millions d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2011, en progression de 2,4% par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Au cours du semestre, 5 nouveaux baux<sup>4</sup> ont été signés pour une valeur de 0,6 million d'euros. Le taux d'occupation des surfaces de bureaux stabilisés s'est encore amélioré, atteignant 98% au 1<sup>er</sup> juillet 2011 contre 95% au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le groupe a signé le 10 juin 2011 une promesse de vente concernant un ensemble d'actifs de bureaux situés à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant de 10,3 millions hors droit. La réitération est prévue fin septembre 2011.

Par ailleurs, le Groupe a investi 3,2 millions d'euros au cours du premier semestre dans des programmes relatifs aux **bureaux en cours de valorisation**. La phase II des travaux de restructuration de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92) a été lancée. La livraison de l'immeuble totalement restructuré est prévue pour le premier semestre 2012. Concernant l'immeuble Solis aux Ulis (91), les travaux d'adaptation aux besoins du preneur sont en cours et seront achevés

<sup>3</sup> Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

<sup>4</sup> Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

au cours du quatrième trimestre 2011. Le preneur étant entré dans les locaux début septembre, le bail, qui couvre l'intégralité des surfaces, est déjà entré en vigueur. Sa date de prise d'effet contractuelle est fixée au 1<sup>er</sup> décembre pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes.

Au cours du semestre, la commercialisation des surfaces vacantes au sein d'immeubles multi-occupants, tels que Delta à Rungis (94), s'est poursuivie. Deux nouveaux baux<sup>4</sup> ont été signés pour un loyer annuel de 0,1 million d'euros.

Le loyer annualisé net<sup>4</sup> de l'ensemble du sous portefeuille de **bureaux en cours de valorisation** est de 1,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2011 (contre 1,2 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2011). Le taux d'occupation au 1<sup>er</sup> juillet 2011 est de 16%.

### Portefeuille Commerces

Le loyer annualisé net<sup>4</sup> du portefeuille de **commerces** s'élève à 8,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2011, soit une progression de 5,1% par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (après retraitement des cessions qui ont eu lieu au cours du premier semestre). Au cours du premier semestre, 6 nouveaux baux<sup>4</sup> ont été signés pour un loyer annuel de 0,2 million d'euros. Au 1<sup>er</sup> juillet 2011, le taux d'occupation des commerces se maintient au niveau élevé de 93%.

### Patrimoine au 30 juin 2011

Au cours du premier semestre, la valeur<sup>5</sup> du patrimoine de MRM a diminué de 6,1 millions d'euros, passant de 339,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 333,6 millions d'euros au 30 juin 2011. Cette évolution reflète la cession de 5 actifs de commerces pour 5,4 millions d'euros au cours du premier semestre 2011 ainsi que les investissements de valorisation réalisés pour 3,5 millions d'euros. Hors cessions et investissements, la variation de la juste valeur du patrimoine ressort à -4,2 millions d'euros. Retraité de l'effet des cessions, la valeur du patrimoine est stable (-0,2%).

<b>Valeur<sup>5</sup> du patrimoine MRM</b> en millions d'euros au	<b>30.06.2011</b>	31.12.2010 retraité des cessions	31.12.2010
Bureaux stabilisés	<b>116,4</b>	116,6	116,6
Bureaux en cours de valorisation	<b>77,0</b>	80,8	80,8
Commerces	<b>140,3</b>	137,0	142,4
<b>Total MRM</b>	<b>333,6</b>	<b>334,4</b>	<b>339,7</b>

A fin juin 2011, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par MRM se répartit entre 35% d'immeubles de bureaux stabilisés, 23% d'immeubles de bureaux en cours de valorisation et 42% d'ensembles de commerces. Tandis que les immeubles de bureaux sont concentrés en Ile-de-France, les actifs de commerces se situent en Ile-de-France et en région.

<sup>5</sup> Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 30 juin 2011 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 167 079 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 68%. Hors actifs de bureaux en cours de valorisation, le taux d'occupation est de 94%. Au 1<sup>er</sup> juillet 2011, le loyer annualisé net<sup>3</sup> total atteint 18,3 millions d'euros.

## Résultats du premier semestre 2011

MRM a réalisé au premier semestre 2011 un chiffre d'affaires consolidé de 9,5 millions d'euros provenant pour 50% des revenus locatifs bruts générés par les immeubles de bureaux et pour 50% par les ensembles de commerces. Le recul par rapport au chiffre d'affaires consolidé du premier semestre 2010 (14,4 millions d'euros) reflète essentiellement l'important programme de cessions réalisé en 2010. A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts ont progressé de 2,0%.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des bureaux enregistre un léger retrait de 0,8% notamment lié à la révision des loyers de 2 baux à Rueil-Malmaison (92) et à Puteaux (92), suite à leur renouvellement anticipé pour une période ferme de 7 ans, et aux mouvements de locataires. En effet, la prise d'effet de nouveaux baux<sup>4</sup> n'a que partiellement compensé la libération de certaines surfaces.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des commerces a progressé de 5,0%. La libération de surfaces, notamment à Tours (37) afin de permettre la mise en œuvre du programme de rénovation de la Galerie du Palais, a été largement compensée par la prise d'effet de nouveaux baux<sup>6</sup>.

### Compte de résultat simplifié IFRS

en millions d'euros

	<b>S1 2011</b>	S1 2010	Variation	Variation à périmètre comparable <sup>1</sup>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>9,5</b>	14,4	-34,2%	+2,0%
. dont Commerces	4,8	6,5	-26,5%	+5,0%
. dont Bureaux	4,7	7,9	-40,3%	-0,8%
Charges immobilières	(1,3)	(1,6)	-20,0%	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>8,2</b>	12,8	-35,9%	
Produits et charges opérationnels courants	(3,5)	(3,4)	+3,4%	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4,7</b>	9,5	-49,9%	
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	1,0	(2,9)		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(4,2)	(0,7)		
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	0,3		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1,0</b>	6,2	-84,0%	
Coût de l'endettement financier net	(4,4)	(5,1)	-13,6%	
Autres charges et produits financiers	21,5	(1,6)		
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>18,1</b>	(0,5)		
Impôt	(0,0)	(0,1)		
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>18,0</b>	(0,6)		
<b>Résultat net par action</b> (en euros)	<b>5,19</b>	(0,17)		

(Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes)

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 8,2 millions d'euros. Les charges d'exploitation ont augmenté légèrement (+3,4%) passant de 3,4 millions d'euros au premier semestre 2010 à 3,5 millions d'euros au premier semestre 2011. Le résultat opérationnel courant s'établit à 4,7

millions d'euros contre 9,5 millions d'euros au premier semestre 2010, cette baisse de 50% reflétant le programme de cessions d'immeubles.

Alors que MRM avait bénéficié au premier semestre 2010 de produits opérationnels non récurrents pour un montant de 0,3 million d'euros, les charges opérationnelles non courantes s'élevaient à 0,6 million d'euros. Après prise en compte du produit de 1,0 million d'euros lié à la sortie d'éléments de l'actif correspondant à la perception de compléments de prix sur la vente du centre de marques Marques Avenue A6 intervenue en décembre 2010 et de la variation de la juste valeur du patrimoine (-4,2 million d'euros), le résultat opérationnel s'élève à 1,0 million d'euros contre 6,2 millions d'euros au premier semestre 2010.

Compte tenu de la réduction de la dette bancaire et malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût de l'endettement financier net de MRM, qui s'élevait à 5,1 millions d'euros au premier semestre 2010, a diminué de 13,6% pour atteindre 4,4 millions d'euros. L'accord de restructuration signé le 17 février 2011 et portant sur une ligne de crédit qui s'élevait à 83,6 millions d'euros, a donné lieu à la comptabilisation d'un produit financier de 23,9 millions d'euros. Ce même accord de restructuration a engendré des honoraires de conseil qui constituent l'essentiel des autres charges financières s'élevant à 1,3 million d'euros. Au total, les autres charges et produits financiers ont ainsi représenté un produit de 21,5 millions d'euros contre une charge de 1,6 million d'euros au premier semestre 2010.

Le résultat net du premier semestre 2011 ressort ainsi positif à 18,0 millions d'euros (soit 5,19 euros par action) contre un résultat de -0,6 million d'euros au premier semestre 2010.

## **Cash flow opérationnel net<sup>2</sup>**

L'Excédent But d'Exploitation est passé de 10,0 millions au premier semestre 2010 à 5,3 millions d'euros au premier semestre 2011. Cette baisse reflète pour l'essentiel la diminution des loyers nets liée aux cessions opérées. Si MRM a bénéficié d'une réduction de 1,2 million d'euros de ses frais financiers nets, elle a dû déboursier des honoraires de 1,3 million d'euros relatifs à l'important accord de restructuration de sa dette bancaire. Le cash flow opérationnel net s'établit ainsi à -0,6 million d'euros contre 4,5 millions d'euros au cours du premier semestre 2010.

## **Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué**

Tandis que la valeur des immeubles de placement est passée de 267,9 à 282,2 millions d'euros au cours du semestre, les actifs disponibles à la vente ne représentent plus que 51,4 millions d'euros contre 71,8 millions d'euros au 31 décembre 2010.

A la fin du premier semestre 2011, l'endettement bancaire de MRM atteint 238,9 millions d'euros, contre 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette diminution de 32,4 millions d'euros s'explique principalement par l'importante restructuration bancaire signée en février 2011. Les remboursements faits aux banques dans le cadre des cessions d'actifs et les différents amortissements contractuels intervenus au cours du semestre ont également contribué au désendettement.

Le 9 juin 2011, MRM a annoncé la signature d'un accord portant sur l'extension d'une durée de trois ans de la maturité d'une ligne de crédit de 26,5 millions d'euros adossée à un portefeuille d'actifs de bureaux. Cette ligne de crédit qui arrivait à échéance en juillet 2011 expire dorénavant en juin 2014. Cet accord a pour effet de dégager MRM de la quasi totalité de sa dette à échéance 2011, cette dernière ne s'élevant plus qu'à 2,8 millions d'euros à fin juin 2011.

La dette bancaire représente désormais 71,6% de la valeur du patrimoine contre 79,9% fin 2010. La marge moyenne de cette dette est de 171 points de base (hors impact des frais de mise en place). La dette à taux variable est couverte à 100% par des instruments financiers de type cap. MRM dispose également d'un emprunt obligataire de 54 millions d'euros à échéance fin 2013.

<b>Bilan simplifié en IFRS</b> en millions d'euros	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Immeubles de placement	282,2	267,9
Actifs disponibles à la vente	51,4	71,8
Créances/Actifs courants	19,7	17,1
Trésorerie et équivalents	6,4	12,2
<b>Total actif</b>	<b>359,7</b>	<b>369,0</b>
Capitaux propres	36,9	18,8
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	238,9	271,3
Autres dettes et passifs courants	29,9	24,9
<b>Total passif</b>	<b>359,7</b>	<b>369,0</b>

*(Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes)*

A l'actif, le montant de la trésorerie du Groupe a diminué de 5,8 millions d'euros, passant de 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 6,4 millions au 30 juin 2011 en raison notamment des investissements réalisés au cours du semestre pour un montant de 3,5 millions d'euros.

Grâce au résultat net dégagé au cours du semestre, les capitaux propres de MRM se sont renforcés pour atteindre 36,9 millions d'euros contre 18,8 millions d'euros fin 2010.

Au 30 juin 2011, l'Actif Net Réévalué de liquidation atteint 10,5 euros par action contre 5,4 six mois plus tôt et l'Actif Net Réévalué de reconstitution 15,9 euros par action contre 10,9 six mois plus tôt.

<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
ANR de liquidation / action	<b>10,5 €</b>	5,4 €
ANR de reconstitution / action	<b>15,9 €</b>	10,9 €

## Faits récents et perspectives

Le 1<sup>er</sup> juillet 2011, MRM a signé un bail avec Pôle emploi au sein de l'immeuble multi-locataires Cap Cergy à Cergy-Pontoise (95). Ce bail d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes concerne une surface de 2 800 m<sup>2</sup> (sur un total de 12 900 m<sup>2</sup>). Il prendra effet au cours du quatrième trimestre 2011 après la réalisation des travaux par le bailleur, actuellement en cours de réalisation.

Le 5 août 2011, MRM a signé un accord en vue de céder deux immeubles de bureaux intégralement loués et situés à Puteaux (92) et à Rueil-Malmaison (92). Cette opération sera réalisée au cours du quatrième trimestre 2011 sous la forme d'une cession de la société détentrice de ces actifs, filiale de MRM à 100%, et sur la base d'une valorisation de 39,6 millions d'euros pour l'ensemble des deux immeubles.

L'ensemble de ces cessions permettra à MRM de dégager 8,3 millions d'euros de trésorerie nette, après frais de cession et remboursement des dettes bancaires adossées à ces actifs.

Concernant ses perspectives, MRM prévoit d'achever les travaux engagés pour la restructuration de Nova à La Garenne-Colombes (92), l'adaptation aux besoins du preneur de Solis aux Ullis (91) ainsi que pour l'aménagement de Cap Cergy à Cergy-Pontoise (95) suite à la signature du bail avec Pôle emploi. Sur la période de juillet 2011 à fin 2012, ces investissements programmés représentent un montant de 21,9 millions d'euros (hors frais financiers immobilisables). MRM bénéficie pour cela de lignes de crédit complémentaires pour un montant cumulé de 9,9 millions d'euros mises à disposition par les établissements bancaires lors des dernières opérations de restructuration et renégociation des lignes de crédit qui arrivaient à échéance en 2011.

Au second semestre 2011, MRM prévoit de dégager un cash flow opérationnel net proche de l'équilibre.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Après avoir mené à bien le nécessaire plan d'ajustement de nos opérations en 2009 et 2010, puis finalisé au cours du premier semestre la restructuration de notre dette bancaire à court terme, 2011 constitue une véritable année charnière pour MRM. Avec un bilan assaini et la perspective de l'achèvement des programmes de valorisation de nos actifs en portefeuille, les travaux du conseil d'administration portant sur les futures options stratégiques de MRM se poursuivent. Sur le plan opérationnel, outre la commercialisation des surfaces vacantes, notre priorité consiste désormais à terminer les travaux que nous avons engagé sur trois de nos actifs de bureaux, et notamment l'immeuble NOVA à la Garenne Colombes. Les cessions annoncées de quelques biens stabilisés contribueront à leur financement.** »

*Le rapport financier semestriel 2011 est disponible sur le site [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com), dans la rubrique « informations réglementées ».*

## Agenda

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2011 sera publié le 10 novembre 2011 avant bourse.

## A propos de MRM

Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces, composé de biens stabilisés et de biens en cours de valorisation. Son patrimoine a été constitué progressivement depuis le second semestre 2007 avec l'apport des actifs de Dynamique Bureaux et Commerces Rendement, deux sociétés d'investissement créées et gérées par CB Richard Ellis Investors, ainsi que les acquisitions réalisées en propre par ses filiales. Les opérations immobilières de MRM sont gérées par CB Richard Ellis Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (code Bloomberg : MRM:FP – code Reuters : MRM.PA).

### Pour plus d'informations :

MRM  
65/67, avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris  
France  
T +33 (0)1 58 62 55 55  
[relation\\_finances@mrminvest.com](mailto:relation_finances@mrminvest.com)

Isabelle Laurent  
DDB Financial  
55, rue d'Amsterdam  
75008 Paris  
France  
T +33 (0)1 53 32 61 51  
[isabelle.laurent@ddbfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@ddbfinancial.fr)

Site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)