



Communiqué de presse

Résultats 2007 (données au 31.12.2007)

- **Valeur d'expertise¹ du patrimoine de 477 millions d'euros, en hausse de 65% au 2nd semestre 2007 (+ 11 % à périmètre comparable²)**
- **ANR de liquidation : 22,6 euros/action, supérieur de 13% à la valeur de l'action MRM retenue pour l'OPAS et pour les opérations d'apports au 31.08.2007, soit 20€³**
- **ANR de reconstitution : 29,1 euros/action**

Paris, le 28 février 2008 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196) rappelle, en préalable, que son activité a été totalement réorientée vers celle d'une société foncière au cours du 2nd semestre 2007. Le 29 juin 2007, Dynamique Bureaux, société d'investissement en immobilier de bureaux gérée par CB Richard Ellis Investors, a pris le contrôle de MRM dont l'ensemble des anciennes activités avait été préalablement cédé. A l'issue de l'OPA simplifiée menée entre le 31 juillet et le 30 août 2007, au prix de 20 euros par action, Dynamique Bureaux détenait 96,93% du capital de MRM. L'Assemblée Générale du 12 décembre 2007 a ensuite approuvé les opérations de fusion-absorption de Dynamique Bureaux par MRM et d'apport de Commerces Rendement, une autre société d'investissement gérée par CB Richard Ellis Investors et spécialisée en immobilier de commerces. Le portefeuille mixte d'actifs de commerces et de bureaux du Groupe MRM a donc été progressivement constitué au cours du 2nd semestre 2007 par :

- les actifs de bureaux apportés par Dynamique Bureaux, pour une valeur de 162 millions d'euros (hors droits au 31 août 2007) avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2007,
- les actifs de commerces apportés par Commerces Rendement, pour une valeur de 143 millions d'euros (hors droits au 31 août 2007) et consolidés au 1^{er} septembre 2007,

¹ Valeur d'expertise hors droits établie au 31.12.2007 par 2 experts indépendants : Catella (bureaux) et Savills (commerces)

² Valeur hors droits au 31.12.2007 du portefeuille qui constituait le périmètre au 30.06.2007

³ Valeur retenue pour l'OPA simplifiée de Dynamique Bureaux sur MRM entre le 31 juillet et le 30 août 2007 ainsi que pour les opérations de fusion-absorption de Dynamique Bureaux par MRM et d'apport de Commerces Rendement décrites dans le Document E enregistré par l'AMF sous le numéro E.07-163 en date du 8 novembre 2007

- les acquisitions réalisées par le Groupe MRM depuis le 1^{er} septembre 2007 : immeubles de bureaux et de commerces acquis en septembre 2007 pour respectivement 65,5 et 3,8 millions d'euros (hors droits) ainsi que des ensembles de commerces et de bureaux dont l'acquisition a été finalisée entre le 21 et le 27 décembre 2007 pour un montant total de 80,4 millions d'euros (hors droits). Ces actifs ont été consolidés à leur date d'acquisition.

Ce communiqué présente les informations issues des comptes consolidés du Groupe publiés au 31 décembre 2007, ainsi que des éléments financiers pro forma, établis selon les normes IFRS, sur la base de l'hypothèse de réalisation des apports de Dynamique Bureaux et de Commerces Rendement au 1^{er} janvier 2007.

Patrimoine

A fin décembre 2007, MRM détient un patrimoine d'actifs immobiliers mixte d'ensembles de bureaux et de commerces, représentant une surface totale de l'ordre de 207 700 m². Les actifs sont situés en France : les bureaux sont concentrés en Ile-de-France tandis que les surfaces de commerces sont réparties en Ile-de-France et en régions.

La valeur d'expertise (hors droits) de ce portefeuille atteint 476,9 millions d'euros au 31 décembre 2007, ce qui correspond à une augmentation de 65% par rapport à la valeur du portefeuille au 30 juin 2007⁴. La progression de la valeur totale du patrimoine provient de 3 facteurs : acquisitions réalisées au 2nd semestre (pour un prix total de 152,1 millions d'euros hors droits, expertisées au 31 décembre 2007 à 157,1 millions d'euros hors droits), programmes de rénovation à hauteur de 6,7 millions d'euros et appréciation brute de la valeur de l'ensemble à hauteur de 29,8 millions (dont appréciation nette de 18,5 millions d'euros déduction faite des frais et coûts d'acquisition).

A périmètre constant (hors acquisitions réalisées au S2), la valeur hors droits du patrimoine est passée de 288,3 millions d'euros à 319,8 millions d'euros entre le 30 juin et le 31 décembre 2007, soit une augmentation de 11% au 2nd semestre 2007.

Valeurs d'expertise (hors droits) en millions d'euros	30.06.2007⁴	31.12.2007	Evolution S2 2007
Portefeuille périmètre 30.06.2007	288,3	319,8	+ 11 %
Immeubles acquis au S2 2007		157,1	
Portefeuille périmètre 31.12.2007		476,9	+ 65 %

Au 31 décembre 2007, la valeur du patrimoine se répartit entre 60% d'immeubles de bureaux et 40% d'ensembles de commerces. Le portefeuille regroupe 66% d'actifs stabilisés et 34% de biens à valoriser.

⁴ Expertises réalisées au 30 juin 2007 par Catella sur le portefeuille de bureaux et par Savills, au 30 avril 2007, sur le portefeuille de commerces

Valeur d'expertise (hors droits) en millions d'euros	31.12.2007
Bureaux stabilisés	200,9
Bureaux à valoriser	85,7
Sous-total Bureaux	286,6
Commerces stabilisés	112,7
Commerces à valoriser	77,6
Sous-total Commerces	190,3
Portefeuille MRM	476,9

Activité

Portefeuille Bureaux

Au 1^{er} janvier 2008, le taux d'occupation des ensembles de bureaux stabilisés est très élevé (98%) et 47% des loyers sont sécurisés au delà de 3 ans par des baux fermes ou par des pénalités de sortie anticipée.

Au cours du 2nd semestre, 6 baux ont été signés pour un loyer annuel net⁵ de 5,6 millions d'euros. Plus particulièrement, l'achèvement des programmes de valorisation de deux immeubles de bureaux a permis la signature d'un bail ferme de 9 ans avec EDF pour une surface de 10 176 m² de bureaux à Nanterre ainsi que le renouvellement du bail du locataire principal d'un immeuble de bureaux de 4 472 m² situé à Levallois.

Au total, au 1^{er} janvier 2008, le loyer annualisé net⁵ du portefeuille de bureaux stabilisés atteint 13,1 millions d'euros.

Le portefeuille de bureaux à valoriser, d'une surface totale de 59 506 m² est occupé à 47% et présente en conséquence un potentiel de commercialisation élevé. Les programmes de rénovation en cours représentent un montant de 39,1 millions d'euros sur la période de 2008 à 2010. Au total, après valorisation, le loyer net attendu⁶ est de 9,3 millions d'euros par an (contre 3,3 millions d'euros actuellement).

Les acquisitions ont porté, au cours de 2nd semestre, sur 7 immeubles de bureaux pour un montant total de 110,7 millions d'euros hors droits et une surface totale de l'ordre de 53 000 m².

Portefeuille Commerces

Au 1^{er} janvier 2008, le portefeuille de commerces stabilisés connaît également un taux d'occupation très élevé de 98 %. La grande majorité des 95 locataires des ensembles de commerces stabilisés sont des enseignes nationales. L'ensemble de ces enseignes représente 79 % des loyers perçus et les 10 plus importants locataires (Agralys – Gamm Vert, Bricorama, Haworth, Go sport, Cultura, Epicerie Globe, ED, Besson Chaussures, Interiors, Tati) représentent 44%.

Au cours du 2nd semestre 2007, 7 baux ont été signés pour un loyer annuel net⁵ de 0,4 million d'euros.

Au total, au 1^{er} janvier 2008, le loyer annualisé net⁵ du portefeuille de commerces stabilisés atteint 7,6 millions d'euros.

⁵ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁶ Hors taxes et hors charges, hors indexation

Le portefeuille d'ensembles de commerces à valoriser, d'une surface totale de 31 936 m² est occupé à 51% et offre un important potentiel de commercialisation. Le total des investissements de restructuration et de rénovation prévus sur la période de 2008 à 2010 s'élève à 36,5 millions d'euros. Le loyer annuel net⁷, qui est actuellement de 2,3 millions d'euros, est attendu⁸ à 6,8 millions d'euros.

Des avancées significatives ont été réalisées au 2nd semestre 2007 pour deux programmes de valorisation de centres commerciaux. A Amiens, l'ensemble des autorisations administratives et l'accord des locataires ont été obtenus en vue du démarrage au 2^{ème} trimestre 2008 d'un programme important de restructuration d'un centre commercial d'une surface de l'ordre de 7 450 m². A Corbeil, les protocoles d'éviction des locataires ont tous été signés et le permis de construire a été obtenu ce qui permet de lancer au 1^{er} trimestre 2008 le programme de restructuration complète d'un centre commercial d'une superficie de 13 200 m². Ces surfaces ont été intégralement pré-commercialisées.

Les acquisitions du 2nd semestre 2007 ont porté sur un montant total de 41,4 millions d'euros hors droits et une surface totale d'environ 27 700 m².

Projets en cours

Les projets en cours représentent un montant total de 33 millions d'euros hors droits.

Des promesses de vente signées en 2007 par le Groupe MRM à son bénéficiaire restent à réitérer. Elles concernent un magasin d'enseigne Kiabi, situé à Claye Souilly (77), d'une surface de 2 000 m² ainsi que les murs de magasins Gamm Vert, à Romorantin et Lamotte Beuvron (41). Un partenariat de développement a été également signé avec Agralys (jardineries sous enseigne Gamm Vert) pour un montant prévu de 20 millions d'euros sur 5 ans.

Par ailleurs, le Groupe a signé en janvier 2008, une promesse de vente à son bénéficiaire pour un immeuble à usage principal de bureaux de 1 114 m² à Paris 2^{ème} dont le prix d'acquisition hors droits est de 6 millions d'euros.

Actif Net Réévalué et bilan

L'Actif Net Réévalué de liquidation s'élève à 22,6 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution est de 29,1 euros par action. Ces valeurs sont supérieures respectivement de 13% et de 45,5% à la valeur de l'action MRM retenue pour l'OPA simplifiée et pour les opérations d'apports de Dynamique Bureaux et de Commerces Rendement, soit 20 euros par action.

Actif Net Réévalué	31.12.2007
ANR de liquidation / action	22,6 €/action
ANR de reconstitution / action	29,1 €/action

Au 31 décembre 2007, la dette bancaire s'élève à 350 millions d'euros, soit 73% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 105 points de base (hors impact des frais de mise en place). Elle est couverte à 100% par des instruments financiers de type cap. Le Groupe MRM bénéficie également d'un emprunt obligataire de 54 millions d'euros à taux fixe (5%).

⁷ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁸ Hors taxes et hors charges, hors indexation

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2007	30.06.2007 pro forma⁹
Immeubles de placement	476,9	288,3
Créances/Actifs courants	19,2	18,9
Trésorerie	21,7	23,4
Total actif	517,8	330,7
Capitaux propres	79,1	61,8
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	350,0	185,6
Autres dettes et passifs courants	34,8	29,3
Total passif	517,8	330,7

Résultats 2007

Les éléments du compte de résultat établis en pro forma pour le 2nd semestre 2007 constituent un indicateur de l'activité de MRM (sur 6 mois) en tant que société foncière détenant un portefeuille équilibré entre les actifs stabilisés, source de revenus locatifs, et les biens à repositionner, faisant l'objet d'investissements de revalorisation. Il faut toutefois rappeler que les acquisitions réalisées au 2nd semestre, qui représentent 33% du patrimoine à fin 2007, sont consolidées à leurs dates d'entrée dans le portefeuille, échelonnées principalement entre septembre et fin décembre 2007. En conséquence, les loyers annualisés nets¹⁰ indiqués dans le paragraphe Activité de ce communiqué et s'élevant à un total de 26,3 millions d'euros au 1^{er} Janvier 2008, fournissent un éclairage complémentaire sur l'activité locative du Groupe MRM au 31 décembre 2007.

Les revenus locatifs bruts pro forma s'élèvent à 10 millions d'euros au 2nd semestre 2007. Il sont générés à 52% par les immeubles de bureaux et 48% par les ensembles de commerces. Les revenus locatifs nets de charges récupérables s'élèvent à 8,7 millions sur la même période.

Le résultat opérationnel courant pro forma (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) est de 4,5 millions d'euros sur le 2nd semestre 2007. Le résultat opérationnel s'élève à 9,9 millions d'euros sur le 2nd semestre 2007, celui-ci bénéficiant d'une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 18,5 millions d'euros sur le 2nd semestre, reflet de la capacité du Groupe à développer la valeur de son portefeuille d'actifs.

Le résultat net consolidé pro forma s'élève à 10,5 millions d'euros, au 2nd semestre, soit 3,0 euros par action.

Le résultat net consolidé publié 2007, qui intègre l'activité de foncière issue des apports de Dynamique Bureaux et Commerces Rendement sur 4 mois seulement¹¹, s'établit à 11,4 millions d'euros. La comptabilisation des apports selon les normes IFRS conduit à dégager un badwill de 8,4 millions d'euros (sous l'effet de l'actualisation des passifs et du retraitement des franchises de loyers) qui, conformément aux termes de la norme IFRS 3, a été repris en profit sur la ligne Autres produits et charges non opérationnels. Ce profit ne doit pas être pris en compte dans l'appréciation des indicateurs de l'activité du Groupe.

⁹ Données pro forma au 30 juin 2007 retraitées avec comme hypothèses : option pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2008 et retraitement des promesses d'achat

¹⁰ Hors taxes, hors franchises et aménagements, hors charges sur immeubles en cours de restructuration

¹¹ Sur les huit premiers mois de l'exercice, il enregistre le résultat des anciennes activités cédées préalablement à la prise de contrôle par Dynamique Bureaux, activités qui contribuent à hauteur de 0,1 million d'euros.

Résultat simplifié en IFRS millions d'euros	2007 publié¹²	S2 2007 pro forma
Total revenus locatifs bruts	7,3	10,0
. dont Commerces	3,3	4,8
. dont Bureaux	4,0	5,2
Charges immobilières	(0,7)	(1,3)
Revenus locatifs nets	6,6	8,7
Produits et charges opérationnels	(4,6)	(4,2)
Résultat opérationnel courant	1,9	4,5
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8,0	18,5
Résultat opérationnel	9,9	22,9
Résultat financier net	(6,5)	(8,8)
Autres produits et charges non opérationnels	8,4 ¹³	(0,3)
Résultat net avant impôt	11,8	13,8
Impôt	(0,4)	(3,3)
Résultat net consolidé	11,4	10,5
Résultat net par action (en euro)	3,25	3,0

Faits récents et perspectives

MRM a opté pour le régime fiscal de faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées (régime SIIC) à compter du 1er janvier 2008.

MRM entend maintenant poursuivre son développement de société foncière mixte à valeur ajoutée, spécialisée dans l'immobilier de bureaux et de commerces, en menant à bien une stratégie d'acquisitions, de revalorisation d'actifs immobiliers et d'optimisation des rendements locatifs.

Conformément à l'autorisation accordée au Conseil d'Administration de procéder à des augmentations de capital, MRM étudie actuellement la possibilité de faire appel au marché.

François Lex, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : **«L'exercice 2007 aura vu la mise en place du modèle de MRM, société foncière mixte cotée à valeur ajoutée. Dans un marché qui reste favorable aux opérations sur des biens à revaloriser, nous allons nous consacrer en 2008 à la poursuite de son développement avec la mise en œuvre d'une stratégie dynamique alliant rendement et appréciation en capital».**

A propos de MRM

Société foncière cotée à valeur ajoutée ayant opté pour le statut SIIC à compter du 1^{er} janvier 2008, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces équilibré entre biens stabilisés et à valoriser. Son patrimoine regroupe les actifs apportés le 12 décembre 2007 par Dynamique Bureaux et Commerces Rendement, deux sociétés d'investissement créées et gérées par CB Richard Ellis Investors, ainsi que les acquisitions qu'elle a réalisées en propre, via ses filiales, depuis septembre 2007. Le groupe MRM a confié la gestion de ses opérations immobilières à CB Richard Ellis Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris.

Pour plus d'information, visitez le site Internet : www.mrminvest.com

Contact

Isabelle LAURENT
Gavin Anderson & Company
T. + 33 (0)1 53 32 61 51
ilaurent@gavinanderson.fr

¹² Inclut la nouvelle activité de foncière de MRM sur 4 mois, à compter du 1/9/2007

¹³ Inclut un montant de 8,4 millions d'euros correspondant au traitement comptable des opérations d'apports et l'impact, à hauteur de 0,1 million d'euros, des anciennes activités sur 8 mois