



Communiqué de presse

Résultats annuels 2010

- **Revenus locatifs bruts de 25,3 M€**
- **Génération d'un cash-flow opérationnel net¹ de 5,5 M€**
- **Bon déroulement du programme de cessions et forte réduction de l'endettement**
- **Légère progression de la valeur du patrimoine à périmètre comparable**
- **Post clôture, après restructuration d'une part importante de la dette à échéance 2011 : ANR de liquidation² de 12€ par action**

Paris, le 24 février 2011 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses revenus locatifs et ses résultats pour l'année 2010. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 23 février 2011.

Synthèse

L'année 2010 a été marquée par une accélération du programme d'arbitrage mis en œuvre par MRM début 2009. En 2010, le montant des cessions réalisées pour 151 millions d'euros (dont 2,5 millions d'euros sous conditions) a largement contribué à la réduction de 126 millions d'euros de l'endettement net. La baisse de la dette bancaire s'est accompagnée d'un important travail de restructuration des lignes de crédit, concernant notamment les échéances bancaires à court terme.

Les comptes 2010 de MRM reflètent la diminution de son patrimoine qui est passé de 491,8 millions d'euros au 31 décembre 2009 à 339,7 millions d'euros au 31 décembre 2010. Malgré la baisse des

¹ Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

² Estimé au 24 février 2011 et basé sur la valeur du patrimoine au 31 décembre 2010

taux de capitalisation au second semestre, la variation de la juste valeur s'établit sur l'ensemble de l'année à -9,2 millions d'euros, résultat d'une hausse de 4,3 millions d'euros du portefeuille d'actifs stabilisés et d'une baisse de 13,5 millions d'euros du portefeuille de biens en cours de valorisation. Cette baisse de valeur affecte principalement les immeubles de bureaux vacants.

Compte tenu des cessions réalisées, MRM a vu ses revenus locatifs bruts baisser de 16,6% pour atteindre 25,3 millions d'euros. A périmètre comparable³, les revenus locatifs ont pourtant bien résisté, ne diminuant que de 2,5%. MRM a dégagé un résultat opérationnel courant de 16,0 millions d'euros, contre 19,4 millions d'euros en 2009. Ayant bénéficié d'une nouvelle diminution du coût de l'endettement net, MRM a dégagé un cash-flow opérationnel net¹ positif de 5,5 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros l'an dernier et, ce, en dépit des cessions d'actifs réalisées en 2010.

Les investissements réalisés sur les biens en portefeuille ont représenté 11,1 millions d'euros en 2010 reflétant la poursuite sélective des programmes de valorisation du patrimoine. La valeur⁴ du patrimoine et le montant de la dette bancaire ayant diminué dans des proportions relativement similaires au cours de l'année, le ratio LTV consolidé (dette bancaire sur valeur du patrimoine) a peu varié, s'améliorant légèrement à 79,9% contre 80,2% fin 2009. L'Actif Net Réévalué de liquidation est en revanche passé de 10,7 euros par action fin 2009 à 5,4 euros par action fin 2010.

Le 17 février 2011, le Groupe a signé un accord concernant la restructuration d'une ligne de crédit de 83,6 millions d'euros arrivant à échéance le 27 septembre 2011. Cet accord a pour effet de porter l'Actif Net Réévalué de liquidation² à 12 euros par action, contre 5,4 euros fin 2010, et de ramener le ratio LTV² consolidé à 71,6% contre 79,9% fin 2010.

Evolution du patrimoine

A fin décembre 2010, la valeur⁴ du patrimoine de MRM s'élève à 339,7 millions d'euros, en hausse de 0,6% à périmètre comparable, c'est-à-dire par rapport à la valeur au 31 décembre 2009 retraitée des actifs cédés en 2010.

Dans le cadre du programme de cessions mis en place au début de l'année 2009, MRM a procédé en 2010 à des ventes d'actifs pour un prix total hors droits de 151 millions d'euros (dont 2,5 millions d'euros sous conditions). Elles ont concerné les murs de quatre restaurants Pizza Hut en région parisienne, deux actifs de commerces (l'un à Brétigny-sur-Orge et l'autre à Angoulême), trois immeubles de bureaux (situés à Nanterre, à Clichy-la-Garenne et à Levallois-Perret) ainsi que le centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes.

Poursuivant de façon sélective et phasée la mise en œuvre de son programme de valorisation d'actifs, MRM a réalisé en 2010 un montant d'investissement limité à 11,1 millions d'euros. Ce montant inclut l'acquisition d'un local de 1 100 m² au sein du centre commercial Carrefour Ecole-Valentin à Besançon pour 2,4 millions d'euros hors droits, acquisition qui s'inscrit dans le cadre du projet d'extension de la galerie marchande dont MRM est propriétaire. La variation de la juste valeur du patrimoine ressort à -9,2 millions d'euros à fin décembre 2010. L'appréciation de 4,3 millions d'euros enregistrée par le portefeuille d'actifs stabilisés de MRM n'a pu compenser la correction de valeur enregistrée pour certains actifs de bureaux en cours de valorisation.

A fin décembre 2010, les 15 immeubles de bureaux situés en Ile-de-France représentent 58% de la valeur du portefeuille d'actifs de MRM et les 9 ensembles de commerces, situés en Ile-de-France et en

³ En comparaison à l'année 2009 retraitée des cessions d'actifs

⁴ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2010 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

région, représentent les 42% restants. L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 171 956 m² répartie entre 87 741 m² de bureaux et 84 215 m² de commerces.

Valeur du patrimoine⁴ (hors droits) en millions d'euros au 31.12.2010	Bureaux	Commerces	Total MRM
Stabilisés	116,6	102,0	218,6
En cours de valorisation	80,8	40,4	121,1
Total MRM	197,3	142,4	339,7

Le patrimoine se répartit entre 64% de biens stabilisés, contre 75% à fin décembre 2009, et 36% d'actifs à valoriser, contre 25% à fin décembre 2009. Cette évolution résulte des cessions d'actifs qui ont plus particulièrement concerné des biens stabilisés dont les programmes de valorisation avaient été achevés.

Opérations

Portefeuille Bureaux

Le portefeuille de bureaux stabilisés représente un loyer annualisé net⁵ de 8,4 millions d'euros au 1^{er} janvier 2011, en hausse de 5,6% par rapport au 1^{er} janvier 2010. Cette évolution est le reflet de l'effet positif de l'indexation des loyers et de la signature de nouveaux baux⁶. En effet, en 2010, 5 baux⁶ concernant des surfaces au sein d'immeubles en multi-occupation ont été signés pour un loyer annuel de 0,4 million d'euros. Le taux d'occupation de ce sous-portefeuille au 31 décembre 2010 a été maintenu au niveau de 95%.

En 2010, conformément à la politique de sélectivité et de phasage des investissements de MRM, 4,6 millions d'euros ont été investis dans les programmes relatifs aux bureaux en cours de valorisation. Ils ont notamment concerné l'achèvement de la phase I des travaux de restructuration de Nova, un immeuble de 10 800 m² situé à La Garenne-Colombes (92) et certifié NF bâtiment Tertiaires – Démarche HQE phase Programme et Conception. Au cours de l'année 2010, 13 baux⁶ ont été signés pour un montant de 1,8 million d'euros. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux en cours de valorisation est de 15% au 31 décembre 2010.

Portefeuille Commerces

Au 1^{er} janvier 2011, le loyer annualisé net⁵ du portefeuille de commerces stabilisés est de 6,7 millions d'euros en baisse de 3,1% par rapport au 1^{er} janvier 2010 retraité des cessions de l'année 2010, une évolution liée à des départs de locataires. En 2010, 8 baux⁶ ont été signés pour un loyer annuel de 0,5 million d'euros. Le taux d'occupation des commerces stabilisés se maintient au niveau élevé de 94% au 31 décembre 2010.

Le taux d'occupation des actifs de commerces en cours de valorisation, qui disposent encore d'un potentiel de revalorisation, est de 84% au 31 décembre 2010. En 2010, les investissements réalisés pour un montant de 4,3 millions d'euros ont essentiellement concerné la restructuration partielle de la Galerie du Palais, un centre commercial de 7 000 m² situé dans le centre ville de Tours (37). La réalisation d'une première phase de travaux portant sur une surface de 2 000 m² s'est achevée avec

⁵ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁶ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

l'ouverture au public de deux surfaces commerciales situées dans la partie avant de la galerie dont la façade a été entièrement modernisée. Au sein du centre commercial Carrefour Ecole-Valentin de Besançon (25), en décembre 2010, MRM a acquis pour un montant de 2,4 millions d'euros hors droits un local de 1 100 m² loué à Cafétéria Casino. Le Groupe détient dorénavant l'intégralité de la galerie adossée à l'hypermarché Carrefour. Celle-ci représente une surface de 4 000 m² organisée en 32 magasins entièrement loués. En 2010, le portefeuille de commerces en cours de valorisation a fait l'objet de la signature de 7 baux⁶ pour un loyer annuel de 0,5 million d'euros. Les loyers annualisés nets⁵ s'élèvent à 1,8 million d'euros au 1^{er} janvier 2011.

Revenus locatifs et résultats 2010

MRM a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires consolidé de 25,3 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 de 16,6% par rapport au chiffre d'affaires consolidé de l'année 2009 reflète essentiellement l'important programme de cessions réalisé en 2010. A périmètre comparable³, le retrait du chiffre d'affaires annuel 2010 est limité à 2,5% par rapport à l'année 2009.

Le chiffre d'affaires des bureaux enregistre une baisse de 3,1% notamment liée à la révision des loyers de 2 baux à Reuil-Malmaison et à Puteaux, 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 baux⁶ n'a que partiellement compensé la libération de certaines surfaces dont celle de l'immeuble Solis aux Ulis en mai 2010.

Le chiffre d'affaires des commerces est en recul de 2,0%. Ceci s'explique par l'effet négatif de l'indexation des loyers sur l'année et la libération de surfaces, notamment à Tours afin de permettre la mise en œuvre du programme de rénovation de la Galerie du Palais. Ces impacts n'ont été que partiellement compensés par la prise d'effet de nouveaux baux⁶.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2010	2009	Evolution 2010/09
Revenus locatifs bruts	25,3	30,4	-17%*
. dont Bureaux	12,7	16,2	
. dont Commerces	12,6	14,2	
Charges immobilières non récupérées	(2,6)	(3,4)	
Revenus locatifs nets	22,7	26,9	-16%
Produits et charges opérationnels courants	(6,7)	(7,5)	-10%
Résultat opérationnel courant	16,0	19,4	-18%
Résultat de sortie des éléments d'actifs	(12,1)	(2,0)	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(9,2)	(37,1)	
Autres produits et charges opérationnels	0,5	1,2	
Résultat opérationnel	(4,9)	(18,4)	
Coût de l'endettement financier net	(10,4)	(13,2)	-21%
Autres charges financières	(3,2)	(2,2)	
Résultat net avant impôt	(18,5)	(33,8)	
Impôt	(0,1)	(0,1)	
Résultat net consolidé	(18,6)	(34,0)	
Résultat net par action (en euros)	(5,34)	(9,76)	

* soit -2,5% à périmètre comparable

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 22,7 millions d'euros en 2010.

En 2010, les produits et charges opérationnels courants ont baissé de 10% par rapport à 2009, passant de 7,5 à 6,7 millions d'euros. Compte tenu de la baisse des revenus locatifs, le résultat opérationnel courant ressort en baisse de 18% à 16,0 millions d'euros contre 19,4 millions d'euros en 2009.

Après prise en compte de la charge (non monétaire) de 12,1 millions d'euros liée à la sortie d'éléments de l'actif, de la variation de la juste valeur du patrimoine (-9,2 millions d'euros) et des autres produits et charges opérationnels non courants (0,5 million d'euros), le résultat opérationnel s'élève à -4,9 millions d'euros contre -18,4 millions d'euros en 2009. MRM avait en effet subi en 2009 une importante baisse de la juste valeur de ses actifs (-37,1 millions d'euros).

Dans un contexte de taux d'intérêt restés bas, et compte tenu de l'importante réduction de la dette bancaire, le coût de l'endettement financier net de MRM, qui s'élevait à 13,2 millions d'euros en 2009, a encore diminué pour atteindre 10,4 millions d'euros. Au total, le résultat net de l'exercice 2010 ressort en perte de 18,6 millions d'euros (soit -5,34 euros par action) contre une perte de 34,0 millions d'euros en 2009.

Cash flow opérationnel net¹

En dépit de la diminution des revenus locatifs liée aux cessions opérées, le cash flow opérationnel net¹ est ressorti positif à 5,5 millions d'euros en 2010 contre 6,7 millions d'euros en 2009, grâce à la diminution des charges d'exploitation et des frais financiers nets.

Cash flow opérationnel net en millions d'euros	2010	2009	Evolution 2010/09
Revenus locatifs nets	22,7	26,9	-16%
Autres produits opérationnels	0,6	1,6	
Charges d'exploitation	(6,5)	(7,4)	
Autres charges opérationnelles	(0,1)	(0,4)	
Excédent brut d'exploitation	16,7	20,7	-19%
Coût de l'endettement net	(11,2)	(14)	-20%
Cash flow opérationnel net	5,5	6,7	-17%

Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

En avril 2010, MRM a réalisé une importante opération de refinancement par le biais de la mise en place d'un nouvel emprunt d'un montant de 91,2 millions d'euros utilisé pour le remboursement d'une dette bancaire de 93,7 millions d'euros à échéance avril 2010. Le nouvel emprunt, adossé à un portefeuille d'actifs de commerce, est composé d'une tranche de 85,8 millions d'euros à échéance 2015 complétée par une seconde tranche de 5,4 millions d'euros à échéance 2011. Cette dernière a été réduite à 4,5 millions d'euros à fin décembre 2010.

Fin juin 2010, la cession d'une société détentrice de deux actifs de bureaux à Clichy-la-Garenne (92) et Levallois-Perret (92) valorisés 39,5 millions d'euros a permis à MRM de se dégager d'un engagement bancaire à échéance août 2010 tout en contribuant à ses besoins de trésorerie.

Fin juillet 2010, MRM a cédé l'immeuble de bureaux Crysalis d'une surface de 10 600 m² situé à

Nanterre (92) pour un prix hors droits de 49,2 millions d'euros. Affecté au remboursement d'une ligne de crédit à échéance 2012, le produit de cette cession réalisée à un prix supérieur à la valeur d'expertise a permis à MRM de continuer à réduire substantiellement son endettement bancaire.

En décembre 2010, MRM a procédé à la cession de Marques Avenue A6, le centre de marques d'une surface de 13 200 m² situé à Corbeil-Essonnes (91), dans le sud-francilien. La vente a été réalisée pour un montant hors droits de 50 millions d'euros dont 2,5 millions sous conditions.

Outre la contribution aux besoins de trésorerie de MRM, le produit de la cession a permis le remboursement des lignes bancaires adossées à l'actif cédé, à savoir 35,6 millions d'euros.

Les cessions réalisées en 2010 ont ainsi permis de ramener à 271,3 millions d'euros le montant de la dette bancaire au 31 décembre 2010 contre 394,6 millions d'euros à fin 2009. Elle représente 79,9% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 142 points de base (hors impact des frais de mise en place). Elle 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.

La diminution des actifs disponibles à la vente, qui passent de 204,6 millions d'euros à fin 2009 à 71,8 millions d'euros à fin 2010, est le reflet du bon déroulement du plan d'arbitrage mis en œuvre depuis 2009.

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Immeubles de placement	267,9	287,3
Actifs disponibles à la vente	71,8	204,6
Créances/Actifs courants	17,1	18,4
Trésorerie et équivalents	12,2	9,5
Total actif	369,0	519,7
Capitaux propres	18,8	37,4
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	271,3	394,6
Autres dettes et passifs courants	24,9	33,7
Total passif	369,0	519,7

Au cours de l'année 2010, les investissements se sont élevés à 11,1 millions d'euros. A l'actif, le montant de la trésorerie nette du Groupe a progressé et atteint 12,2 millions d'euros à la fin de l'année 2010 contre 9,5 millions d'euros un an plus tôt.

Au 31 décembre 2010, l'Actif Net Réévalué de liquidation est de 5,4 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution s'élève à 10,9 euros par action.

Actif Net Réévalué	31.12.2010	31.12.2009
ANR de liquidation / action	5,4 €	10,7 €
ANR de reconstitution / action	10,9 €	18,1 €

Faits récents et perspectives

L'année 2010 s'est déroulée conformément aux priorités fixées en 2009. Le programme d'arbitrage a été accéléré. Les cessions⁷ réalisées en 2010 ont atteint un montant de 151 millions d'euros (dont 2,5 millions d'euros sous conditions). Un montant de 17,4 millions d'euros de cash net total a été dégagé par ces ventes et l'endettement net de MRM a été réduit de 126 millions d'euros au cours de l'exercice.

Le 17 février 2011, le Groupe a signé avec son partenaire bancaire un accord de restructuration portant sur une ligne de crédit arrivant à échéance le 27 septembre 2011 dont le montant s'élevait à 83,6 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette ligne de crédit est adossée à un portefeuille de cinq actifs de bureaux.

Suite à cet accord, deux lignes de crédit ont été mises en place. La première, une ligne de 49,5 millions d'euros, arrivera à échéance fin 2013. La seconde, d'un montant de 10 millions d'euros, a fait l'objet d'un remboursement de 4 millions d'euros au moment de la signature et le remboursement des 6 millions d'euros restants est échelonné sur 3 ans. Cet accord, qui prévoit un plan de cession des cinq actifs d'ici fin 2013, inclut un intéressement de la banque sur le produit des ventes.

L'accord prévoit également la mise à disposition d'une ligne de crédit complémentaire pour le financement des travaux restant à réaliser sur certains actifs, notamment pour l'achèvement de la restructuration de l'immeuble Nova situé à La Garenne Colombes (92).

A la suite de cet accord, le montant de la dette bancaire de MRM arrivant à échéance en 2011 est passé de 114,6 millions d'euros le 31 décembre 2010 à 31,8 millions d'euros. Le montant total de la dette bancaire a été réduit à 243,1 millions d'euros contre 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cet accord de restructuration a pour effet de porter l'ANR de liquidation² à 12 euros par action contre 5,4 euros au 31 décembre 2010.

MRM va ainsi poursuivre sa politique sélective de revalorisation d'actifs. Les investissements prévus pour 2011 incluent notamment :

- la phase II des travaux de l'immeuble de bureaux Nova, une surface de 10 800 m² située à La Garenne Colombes (92), phase qui concerne essentiellement l'aménagement intérieur des locaux ;
- la mise en œuvre de travaux d'adaptation de Solis aux besoins du preneur, suite à la signature en décembre 2010 d'un bail de 6 ans fermes portant sur l'intégralité de cet immeuble mixte bureaux/entrepôt de 10 700 m² situé aux Ulis (91). La surface de bureaux va être augmentée de 2 300 m² par l'aménagement de surfaces actuellement destinées à usage d'entrepôts ainsi que par la construction de 1 200 m² supplémentaires. L'arrivée du locataire est prévue au 4^e trimestre 2011.

Par ailleurs, le Groupe poursuivra le travail de commercialisation des surfaces de bureaux vacantes déjà rénovées.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : **«*Tout en enregistrant un certain nombre de succès en matière de gestion de nos actifs immobiliers, nous avons réussi à conduire efficacement le plan d'ajustement de nos opérations mis en place fin 2008. En particulier, nous avons mené de front un programme d'arbitrage ambitieux et un travail constant sur la gestion de nos échéances bancaires de court terme. Le récent accord de restructuration de notre dette à échéance septembre 2011 porte la réduction de notre***

⁷ Liste des cessions fournie en annexe

endettement net à 154 millions d'euros depuis fin 2009 et nous permet de retrouver un ANR de liquidation de 12 euros par action. Nous disposons ainsi aujourd'hui d'une structure largement assainie nous permettant d'envisager sereinement plusieurs options pour l'avenir et, notamment, une recapitalisation de MRM. A court terme, notre priorité est d'achever la valorisation de certains de nos actifs. »

Agenda

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 sera publié le 12 mai 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

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

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe : Cessions réalisées en 2009 / 2010

Actifs cédés	Surface	Date cession	Prix HD
Boutiques de pied d'immeubles, Paris (8 ^e)	1 800 m ²	fév/mars 2009	13,2 M€
Ensemble commercial au sein des Portes de l'Oise, Chambly (60)	5 300 m ²	juillet 2009	7,3 M€
Bâtiment commercial, Saint-Priest (69)	900 m ²	sept 2009	2,2 M€
Murs de restaurants Pizza Hut, région parisienne	1 900 m ²	fév 2010	6,5 M€
Actif de commerce, Brétigny-sur-Orge (91)	1 200 m ²	avril 2010	2,4 M€
Immeubles de bureaux, Clichy-la-Garenne (92) et Levallois-Perret (92)	10 800 m ²	juin 2010	39,5 M€
Immeuble de bureaux Crysalis, Nanterre (92)	10 600 m ²	juillet 2010	49,2 M€
Bâtiment commercial, Angoulême (16)	2 300 m ²	octobre 2010	3,4 M€
Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes (91)	13 200 m ²	décembre 2010	50,0 M€¹
TOTAL	48 000 m²	2009-2010	173,7 M€

¹ Dont 2,5 millions d'euros sous conditions