



Communiqué de presse

Résultats annuels 2011

- **Revenus locatifs bruts de 18,5 M€ (+5,4% à périmètre comparable¹)**
- **Résultat net consolidé de 2,5 M€**
- **Réduction de 25% de la dette bancaire et ratio LTV bancaire ramené à 70%**
- **ANR de liquidation de 6,1€ par action**

Paris, le 28 février 2012 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour l'année 2011. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 24 février 2012.

Synthèse

L'année 2011 a été une charnière pour MRM, essentiellement marquée par des avancées décisives tant sur le plan de la gestion de sa dette bancaire que sur celui de la gestion d'actifs.

Au premier semestre 2011, le Groupe a signé un accord de restructuration de la ligne de crédit de 83,6 millions d'euros qui venait à échéance en septembre ainsi qu'un accord d'extension d'une autre ligne de crédit de 26,5 millions qui venait à échéance au mois de juillet. Tout en dégagant MRM de la quasi-totalité de ses engagements bancaires arrivant à échéance en 2011 et en allongeant la maturité de son endettement, ces accords ont été assortis de la mise à disposition de deux lignes complémentaires, pour un montant total de 9,9 millions, destinées au financement des derniers

¹ 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.

programmes de valorisation de son portefeuille. MRM a ainsi pu réaliser 17,6 millions d'euros d'investissements au cours de l'année 2011, les travaux ayant principalement porté sur les immeubles de bureaux Nova à La Garenne-Colombes (92), Solis aux Ulis (91) et Cap Cergy à Cergy-Pontoise (95). Les cessions d'actifs stabilisés, pour un montant de 55,3 millions hors droits, ont également contribué au financement de ces investissements tout en permettant la poursuite de la diminution de l'endettement : fin 2011, la dette bancaire de MRM a été ramenée à 202,2 millions d'euros, contre 271,3 millions d'euros un an plus tôt, et le montant des emprunts bancaires arrivant à échéance en 2012 ne s'élève plus qu'à 3,8 millions d'euros.

La valeur du patrimoine est passée de 339,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 287,5 millions au 31 décembre 2011. Outre les cessions réalisées, cette valorisation fait ressortir une correction de la juste valeur des actifs de 15,9 millions d'euros qui s'explique essentiellement par la baisse marquée de la valeur des biens vacants.

Les loyers bruts encaissés au cours de l'année ont baissé à 18,5 millions d'euros du fait de la réduction de la taille du patrimoine suite à l'important programme d'arbitrage réalisé en 2010 et aux cessions de l'année 2011. A périmètre comparable, les loyers bruts ont progressé de 5,4% par rapport à 2010, grâce à la prise d'effet de nouveaux baux de commerces et de bureaux. Au cours de l'année 2011, MRM a en effet réussi à commercialiser 19 327 m² faisant ainsi passer le taux d'occupation moyen de 68% à 76%.

MRM a enregistré un résultat opérationnel courant de 9,3 millions d'euros, contre 16,0 millions en 2010. Après la prise en compte de la variation de la juste valeur du portefeuille, du coût de l'endettement financier net (-9,0 millions d'euros, en recul de 10,9% par rapport à 2010) et du produit financier net de 19,9 millions d'euros notamment lié à la restructuration de la dette intervenue en février 2011, MRM a enregistré un résultat net consolidé bénéficiaire de 2,5 millions d'euros contre une perte de 18,6 millions d'euros en 2010. Les fonds propres de MRM se sont ainsi renforcés, passant de 18,8 millions d'euros fin décembre 2010 à 21,3 millions fin décembre 2011.

L'Actif Net Réévalué de liquidation atteint 6,1 euros par action au 31 décembre 2011 contre 5,4 euros par action au 31 décembre 2010. Le désendettement réalisé a permis de réduire le ratio Loan to Value bancaire de 79,9% fin décembre 2010 à 70,3% fin décembre 2011.

Le cash-flow opérationnel net dégagé en 2011 est légèrement négatif (-1,5 million d'euros).

* * * * *

Opérations

Portefeuille de Commerces

Le loyer annualisé net³ du **portefeuille de commerces** s'élève à 10,2 millions d'euros au 1^{er} janvier 2012, soit une progression de 5,4% par rapport au 1^{er} janvier 2011 retraité pour prendre en compte les mouvements au sein du portefeuille depuis cette date. Au cours de l'année, 13 nouveaux baux⁴ ont été signés pour un loyer annuel de 0,6 million d'euros. Au 1^{er} janvier 2012, le taux d'occupation des commerces se maintient au niveau élevé de 93% des surfaces.

Les mouvements au sein du portefeuille de commerces en 2011 résultent :

- de la cession d'un ensemble d'actifs de commerce pour un montant de 5,4 millions d'euros hors droits en avril 2011 et,
- de l'intégration, dans le portefeuille, de l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay (78) qui était précédemment classé dans le portefeuille de bureaux stabilisés.

Portefeuille de Bureaux

Le loyer annualisé net² du portefeuille de **bureaux stabilisés** représente 4,1 millions d'euros au 1^{er} janvier 2012, en progression de 2,4% par rapport au 1^{er} janvier 2011 (après retraitements liés aux mouvements de portefeuille de l'année). Au cours de l'année, 4 nouveaux baux³ ont été signés pour un loyer annuel de 1,7 million d'euros. Le taux d'occupation des surfaces de bureaux stabilisés s'est encore amélioré et atteint 100%.

Les mouvements au sein du portefeuille de bureaux stabilisés en 2011 résultent :

- des ventes d'actifs : MRM a cédé un ensemble de bureaux situés à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant de 10,3 millions d'euros hors droits au mois de septembre ainsi que deux immeubles de bureaux situés à Puteaux (92) et à Rueil-Malmaison (92) pour un montant de 39,6 millions d'euros au mois d'octobre ;
- de la sortie de l'ensemble mixte Carré Vélizy dorénavant intégré dans le portefeuille de commerces ;
- de l'intégration de l'immeuble Solis situé aux Ulis (91) dans le portefeuille consécutivement à l'achèvement de son programme de valorisation (décrit dans le paragraphe suivant).

Concernant les **bureaux en cours de valorisation**, le Groupe a investi 17,1 millions d'euros en 2011, un niveau élevé rendu possible par la trésorerie nette issue des cessions et par l'obtention de nouvelles lignes de crédit.

Deux programmes de travaux ont été intégralement réalisés en 2011 et ont concerné :

- Solis, Les Ulis (91) : l'immeuble a fait l'objet de travaux d'adaptation aux besoins du preneur, la société Telindus, qui occupe l'intégralité des surfaces au titre d'un bail ayant contractuellement pris effet le 1^{er} décembre 2011 pour une durée de 9 ans dont 6,5 années fermes. Le programme de valorisation de cet actif étant achevé, Solis est maintenant intégré dans le portefeuille de Bureaux stabilisés.
- Cap Cergy, Cergy Pontoise (95) : l'ensemble constitué de deux immeubles mitoyens représentant une surface totale de 12 800 m², a fait l'objet de travaux d'adaptation à un usage multi-occupants. En 2011, deux baux ont été signés : le premier, avec Pôle emploi, pour une surface de 2 800 m², a pris effet en décembre pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, le second avec Enertrag, pour une surface de 600 m², a pris effet au 1^{er} janvier 2012. MRM poursuit la commercialisation de Cap Cergy dont le taux d'occupation est actuellement de 27% des surfaces.

La dernière phase des travaux de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92), le plus gros projet du portefeuille de MRM, a été lancée au 1^{er} semestre 2011 et son achèvement est prévu en mars 2012.

La commercialisation des surfaces vacantes au sein d'immeubles de bureaux multi-locataires (Cap-Cergy à Cergy Pontoise, Cytéo à Rueil-Malmaison et Delta à Rungis) représente un total de 0,8 million d'euros de loyers annuels additionnels pour 5 baux⁴ signés en 2011.

Le loyer annualisé net³ de l'ensemble du sous portefeuille de **bureaux en cours de valorisation** est de 1,6 million d'euros au 1^{er} janvier 2012. Le taux d'occupation au 1^{er} janvier 2012 est de 35%.

Concernant l'immeuble Urban à Montreuil (93), une promesse de vente a été signée au mois de septembre, conformément à la décision prise de céder l'actif en l'état⁴.

² Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

³ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

⁴ Conformément au plan agréé dans le cadre de l'accord de restructuration de la dette intervenue en février 2011

Patrimoine au 31 décembre 2011

La valeur⁵ du patrimoine de MRM est passée de 339,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 287,5 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette évolution reflète les cessions d'actifs valorisés à 53,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 et les investissements de valorisation de 17,6 millions d'euros réalisés en 2011.

La variation de la juste valeur du patrimoine ressort à -15,9 millions d'euros et résulte d'une évolution contrastée des valeurs d'expertise selon la typologie d'actifs. En effet, la valeur des bureaux en cours de valorisation a enregistré une baisse marquée liée à la vacance, tandis que la valeur des autres actifs, bureaux stabilisés et commerces, est globalement en légère hausse.

Valeur⁶ du patrimoine MRM en millions d'euros	31.12.2011	31.12.2010 retraité ⁶	31.12.2010
Commerces	165,6	162,6	142,4
Bureaux stabilisés	54,5	49,3	116,6
Bureaux en cours de valorisation	67,4	72,1	80,8
Total MRM	287,5	284,0	339,7

A fin décembre 2011, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par MRM se répartit entre 58% d'ensembles de commerces, 19% d'immeubles de bureaux stabilisés et 23% d'immeubles de bureaux en cours de valorisation. Les immeubles de bureaux sont concentrés en Ile-de-France. Les actifs de commerce se situent en Ile-de-France et en région.

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 153 893 m². Malgré les cessions d'actifs stabilisés, le taux d'occupation moyen du portefeuille s'élève à 76% contre 68% au 31 décembre 2010. Hors actifs de bureaux en cours de valorisation, le taux d'occupation est de 94%. Au 1^{er} janvier 2012, le loyer annualisé net³ total atteint 15,8 millions d'euros.

Résultats de l'année 2011

MRM a réalisé pour l'année 2011 un chiffre d'affaires consolidé de 18,5 millions d'euros provenant pour 51% des revenus locatifs bruts générés par les ensembles de commerces et pour 49% des revenus provenant des immeubles de bureaux. Le recul par rapport au chiffre d'affaires consolidé de l'année 2010 (25,3 millions d'euros) provient essentiellement du plein effet de l'important programme d'arbitrage réalisé en 2010 ainsi que des nouvelles cessions de l'année 2011. A périmètre comparable¹, les revenus locatifs bruts sont en progression notable de 5,4%.

A périmètre comparable¹, le chiffre d'affaires des bureaux augmente de 5,9%, grâce à la prise d'effet de nouveaux baux liés à la commercialisation des surfaces vacantes et, dans une moindre mesure, à un effet positif de l'indexation. Le chiffre d'affaires des commerces a progressé de 5,0%, grâce à l'effet positif de nouvelles prises à bail au sein de plusieurs surfaces et, dans une moindre mesure, à l'impact positif de l'indexation.

⁵ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011 réalisées par Catella et Savills et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

⁶ Retraité des mouvements de portefeuille : cessions de l'année 2011 et reclassements d'actifs entre sous portefeuilles

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2011	2010	Variation	Variation à périmètre comparable ¹
Revenus locatifs bruts	18,5	25,3	-27,0%	+5,4%
. dont Commerces	9,4	12,6	-25,7%	+5,0%
. dont Bureaux	9,1	12,7	-28,2%	+5,9%
Charges immobilières non récupérées	(3,1)	(2,6)	+19,2%	
Revenus locatifs nets	15,4	22,7	-32,2%	
Produits et charges opérationnels courants	(6,1)	(6,7)	-8,9%	
Résultat opérationnel courant	9,3	16,0	-41,9%	
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,6)	(12,1)		
Variation de la juste valeur des immeubles	(15,9)	(9,2)		
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	0,5		
Résultat opérationnel	(8,3)	(4,9)	+69,4%	
Coût de l'endettement financier net	(9,0)	(10,1)	-10,9%	
Autres charges et produits financiers	19,9	(3,5)		
Résultat net avant impôt	2,6	(18,5)		
Impôt	(0,1)	(0,1)		
Résultat net consolidé	2,5	(18,6)		
Résultat net par action (en euros)	0,72	(5,34)		

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 15,4 millions d'euros. Les charges opérationnelles nettes courantes ont baissé de 8,9% passant de 6,7 millions d'euros en 2010 à 6,1 millions d'euros en 2011. La baisse du résultat opérationnel courant, qui est passé de 16,0 millions d'euros en 2010 à 9,3 millions d'euros en 2011, est le reflet de la réduction de la taille du portefeuille suite aux cessions d'actifs.

Alors que MRM avait bénéficié en 2010 de produits opérationnels non récurrents pour un montant de 0,5 million d'euros, en 2011, les charges opérationnelles non courantes s'élèvent à 1,1 million d'euros. Après prise en compte de la variation de la juste valeur du patrimoine (-15,9 millions d'euros), le résultat opérationnel 2011 s'établit à -8,3 millions d'euros contre -4,9 millions d'euros en 2010.

Compte tenu de la réduction de la dette bancaire, le coût de l'endettement financier net de MRM, qui s'élevait à 10,1 millions d'euros en 2010, a diminué de 10,9% pour atteindre 9,0 millions d'euros.

Pour l'année 2011, les autres charges et produits financiers ont représenté un produit de 19,9 millions d'euros contre une charge de 3,5 millions d'euros en 2010. MRM rappelle que 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, d'une part, donné lieu à la comptabilisation d'un produit financier de 23,9 millions d'euros et, d'autre part, engendré des honoraires de conseil constituant l'essentiel des autres charges financières s'élevant à 1,4 million d'euros.

Le résultat net 2011 ressort ainsi à 2,5 millions d'euros (soit 0,72 euro par action) contre un résultat de -18,6 millions d'euros en 2010.

Cash flow opérationnel net²

L'Excédent Brut d'Exploitation est passé de 16,7 millions d'euros en 2010 à 9,6 millions en 2011. Cette baisse est essentiellement liée à la diminution des loyers nets résultant de la réduction de la taille du portefeuille. Le coût de l'endettement net a reculé de 1,6 million d'euros pour s'établir à

9,6 millions d'euros. Compte tenu des autres charges financières enregistrées en 2011 pour 1,4 million d'euros et correspondant aux honoraires liés à l'accord de restructuration de la dette bancaire intervenue en février 2011, le cash flow opérationnel net s'établit à -1,5 million d'euros contre 5,5 millions en 2010.

Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

La valeur des immeubles de placement est passée de 267,9 à 243,2 millions d'euros à fin 2011 ; les actifs disponibles à la vente ne représentent plus que 44,3 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 71,8 millions d'euros au 31 décembre 2010.

L'endettement bancaire de MRM a reculé de 25%, passant de 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 202,2 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette forte diminution s'explique par la restructuration bancaire signée en février 2011, les cessions d'actifs (impact de 44,1 millions d'euros) ainsi que les amortissements contractuels intervenus au cours de l'année (3,6 millions d'euros).

Par ailleurs, MRM a également signé en juin 2011 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 qui arrivait à échéance en juillet 2011.

Au total, les renégociations et remboursements d'emprunts bancaires réalisés en 2011 ont permis à MRM d'allonger la maturité de sa dette bancaire et d'être dégagée de la quasi-totalité de ses échéances bancaires jusqu'en 2013. A fin décembre 2011, les échéances 2012 ne s'élèvent plus qu'à 3,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2011, la dette bancaire représente 70,3% de la valeur du patrimoine contre 79,9% fin 2010. La marge moyenne de cette dette est de 148 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. Le paiement des intérêts, qui avait été interrompu en 2009 et 2010, a repris début 2011.

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2011	31.12.2010
Immeubles de placement	243,2	267,9
Actifs disponibles à la vente	44,3	71,8
Créances/Actifs courants	12,0	17,1
Trésorerie et équivalents	2,4	12,2
Total actif	301,9	369,0
Capitaux propres	21,3	18,8
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	202,2	271,3
Autres dettes et passifs courants	24,4	24,9
Total passif	301,9	369,0

A l'actif, le montant de la trésorerie du Groupe a diminué de 9,8 millions d'euros, passant de 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 2,4 millions au 31 décembre 2011 en raison essentiellement des investissements réalisés en 2011.

Compte tenu du résultat net dégagé au cours de l'année, les capitaux propres de MRM se sont légèrement renforcés pour atteindre 21,3 millions d'euros contre 18,8 millions d'euros fin 2010.

Au 31 décembre 2011, l'Actif Net Réévalué de liquidation atteint 6,1 euros par action contre 5,4 douze mois plus tôt et l'Actif Net Réévalué de reconstitution 10,6 euros par action contre 10,9 fin décembre 2010.

Actif Net Réévalué	31.12.2011	31.12.2010
ANR de liquidation / action	6,1 €	5,4 €
ANR de reconstitution / action	10,6 €	10,9 €

Faits récents et perspectives

Le 8 février 2012, MRM a annoncé la cession de cinq actifs de commerces pour un montant total hors droits de 14,2 millions d'euros.

Concernant les perspectives d'investissement, le montant programmé pour la période 2012-2014 s'élève à 10,1 millions, dont 8,8 pour l'année 2012.

L'essentiel de l'effort d'investissement de l'année 2012 correspond à l'achèvement de la restructuration de l'immeuble Nova qui est prévu au mois de mars. Le financement des investissements sera assuré par des lignes de crédit disponibles complétées de la trésorerie nette dégagée par la cession des cinq actifs de commerce (mentionnée plus haut) après remboursement de la dette qui y était adossée.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : **«En 2011, après avoir considérablement assaini la situation financière de MRM, nous avons pu lancer les derniers programmes d'investissement de notre portefeuille. Les cessions d'actifs réalisées ont contribué à leur financement tout en nous permettant de continuer à réduire notre endettement. Dégagés de la quasi-totalité de nos échéances bancaires pour 2012, nous nous concentrons sur nos priorités opérationnelles, à savoir l'achèvement du programme d'investissement de Nova et la commercialisation de nos surfaces disponibles. Concernant le futur de MRM, nous adaptions l'évaluation de nos différentes orientations stratégiques aux conditions de marché actuelles. »**

Agenda

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre sera publié le 10 mai 2012 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 CBRE Global Investors, ainsi que les acquisitions réalisées en propre par ses filiales. 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).

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

