



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2010

- **Revenus locatifs bruts stables à périmètre comparable¹ : 14,4 M€**
- **Cash-flow opérationnel net² : 4,5 M€**
- **Stabilisation des taux de capitalisation**
- **Travail important sur la dette à court terme**
- **Réalisation accélérée du plan d'arbitrage**
- **Stabilisation de l'Actif Net Réévalué**

Paris, le 16 septembre 2010 : 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 2010 close le 30 juin 2010.

Synthèse

Au cours du premier semestre 2010, MRM a bénéficié de la bonne résistance de ses revenus locatifs bruts qui, compte tenu des cessions réalisées, ont baissé de 5,4% pour atteindre 14,4 millions d'euros. A périmètre comparable¹, les revenus locatifs sont demeurés quasiment stables par rapport au premier semestre 2009 (-0,3%). MRM a dégagé un résultat opérationnel courant de 9,8 millions d'euros, contre 10,8 millions d'euros au premier semestre 2009. Le cash-flow opérationnel net² de la période a largement excédé celui du premier semestre 2009 puisqu'il a atteint 4,5 millions d'euros contre 2,8 millions d'euros l'an dernier.

¹ Evolutions à périmètre comparable = évolutions 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.

² Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

La stabilisation des taux de capitalisation s'est traduite par une quasi-stabilité de la juste valeur³ du patrimoine (-0,7 million d'euros), MRM affichant ainsi un résultat opérationnel positif de 6,2 millions d'euros contre une perte opérationnelle de 15,8 millions d'euros au premier semestre 2009. Le résultat net s'établit à -0,6 million d'euros contre -24,7 millions d'euros l'an dernier. Compte tenu du plan d'arbitrage mis en œuvre, la valeur³ du patrimoine et le montant de la dette bancaire ont diminué dans des proportions relativement similaires au cours du semestre si bien que le ratio LTV (dette bancaire sur valeur du patrimoine) a peu varié, s'améliorant légèrement à 79,3% contre 80,2% fin 2009. L'Actif Net Réévalué de liquidation s'est également stabilisé à 10,6 euros par action contre 10,7 euros fin 2009.

Soigneusement sélectionnés, les investissements réalisés sur les biens en portefeuille ont représenté 6,1 millions d'euros au cours du premier semestre 2010. Le plan d'arbitrage décidé début 2009 a donné lieu à 48,3 millions d'euros de cessions entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2010. Conjuguées au travail de restructuration des lignes de crédit, notamment à court terme, ces cessions ont permis à MRM de réduire l'encours de sa dette bancaire de 38,6 millions d'euros et de ne plus avoir aucune échéance à rembourser en 2010 (au 31 décembre 2009, MRM avait encore pour 124,8 millions de dette bancaire à échéance 2010).

Opérations

Portefeuille Bureaux

Malgré l'impact négatif de l'indexation des loyers, le loyer annualisé net⁴ du portefeuille de **bureaux stabilisés** représente 11,6 millions d'euros au 1^{er} juillet, soit un niveau équivalent (+0,1%) à celui du 1^{er} janvier 2010 retraité des cessions du semestre. Au 30 juin, le taux d'occupation des surfaces de bureaux stabilisés reste élevé, atteignant 94% contre 95% au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, le Groupe a investi au cours du premier semestre 3,9 millions d'euros dans des programmes relatifs aux **bureaux en cours de valorisation**. Ainsi, la phase I des travaux de restructuration de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92) a été achevée ; la commercialisation est en cours et conditionnera le démarrage de la phase II des travaux. Concernant l'immeuble Urban à Montreuil (93), l'engagement du programme de valorisation dépendra de sa pré-commercialisation. D'autres immeubles, dont les investissements de rénovation sont achevés, sont en cours de commercialisation. Il s'agit de Cytéo à Rueil-Malmaison (92), Delta à Rungis (94), Solis aux Ulis (91) et Cap Cergy à Cergy-Pontoise (95). Le loyer annualisé net⁴ de l'ensemble de ce portefeuille est resté stable par rapport au 1^{er} janvier 2010, à 1,3 million d'euros. Le taux d'occupation est passé de 20% au 31 décembre 2009 à 15% au 30 juin principalement suite au départ du locataire qui avait signé un bail précaire et occupait une partie des locaux de Solis. Au cours du semestre, 3 nouveaux baux⁵ ont été signés dans l'immeuble Delta à Rungis pour un loyer annuel de 0,2 million d'euros.

Portefeuille Commerces

Malgré l'impact négatif de l'indexation des loyers, le loyer annualisé net⁴ du portefeuille de **commerces stabilisés** s'élève à 10,3 millions d'euros au 1^{er} juillet, soit un niveau stable par rapport au 1^{er} janvier 2010 (après retraitement des cessions qui ont eu lieu au cours du premier semestre). Ceci s'explique notamment par les 7 nouveaux baux⁵ signés au cours du premier semestre pour un loyer annuel de 0,5 million d'euros qui ont également permis de compenser certains départs de

³ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2010 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

⁴ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁵ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

locataires. Au 30 juin, le taux d'occupation des commerces stabilisés se maintient au même niveau élevé que fin 2009, soit 95%.

Au cours du semestre, 0,6 million d'euros ont été investis en travaux dans les **commerces en cours de valorisation**. Ceux-ci ont essentiellement concerné les travaux de restructuration portant sur 2 000 m² au sein de La Galerie du Palais située dans le centre-ville à Tours (37). Les surfaces rénovées ont été livrées à deux enseignes – La Grande Récré et Fuxia – au cours de l'été et leur ouverture au public est programmée en septembre/octobre. Au total, au cours des six premiers mois de l'année, le portefeuille de commerces en cours de valorisation a fait l'objet de la signature de 4 nouveaux baux⁵ pour un loyer annuel de 0,3 million d'euros. Le loyer annualisé net⁴ atteint 1,6 million d'euros au 1^{er} juillet 2010. Le taux d'occupation s'élève à 82% contre 87% fin 2009, l'évolution reflétant la libération de surfaces à Tours pour permettre la réalisation des travaux de restructuration de La Galerie du Palais.

Patrimoine au 30 juin 2010

Au cours du premier semestre, la valeur³ du patrimoine de MRM a diminué de 42,7 millions d'euros, passant de 491,8 millions d'euros au 31 décembre 2009 à 449,1 millions d'euros au 30 juin 2010. Cette évolution est le résultat des investissements de valorisation réalisés pour 6,1 millions d'euros combinés aux 48,3 millions d'euros d'actifs cédés par MRM au cours du premier semestre 2010, à savoir :

- Les murs de restaurants Pizza Hut en région parisienne développant une surface totale de 1 900 m² pour un montant hors droits de 6,5 millions d'euros (février 2010) ;
- Un actif de commerce de 1 200 m² situé à Brétigny-sur-Orge (91) pour un montant hors droits de 2,4 millions d'euros (avril 2010) ;
- Une société détentrice de deux immeubles de bureaux localisés à Clichy-la-Garenne (92) et à Levallois-Perret (92) totalisant 10 800 m² et valorisés à 39,5 millions d'euros (juin 2010).

Hors cessions et investissements, la variation de la juste valeur³ du patrimoine ressort en conséquence à -0,7 million d'euros.

Valeur³ du patrimoine en millions d'euros au 30.06.2010	Bureaux	Commerces	Total MRM
Stabilisés	162,2	157,5	319,7
En cours de valorisation	92,3	37,1	129,4
Total MRM	254,5	194,6	449,1

A fin juin 2010, la valeur³ du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par MRM se répartit entre 57% d'immeubles de bureaux, concentrés en Ile-de-France, et 43% d'ensembles de commerces, situés en Ile-de-France et en région. Les biens stabilisés et les actifs en cours de valorisation représentent respectivement 71% et 29% du patrimoine.

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 198 045 m² répartie entre 98 381 m² de bureaux et 99 664 m² de commerces. Le taux d'occupation de ces surfaces s'élève à 71%. Au 1^{er} juillet 2010, le loyer annualisé net⁴ total atteint 24,9 millions d'euros.

Résultats du premier semestre 2010

Conséquence des cessions opérées, MRM a réalisé au premier semestre 2010 un chiffre d'affaires consolidé en baisse de 5,4% à 14,4 millions d'euros. A périmètre comparable¹, les revenus locatifs bruts sont quasi stables (-0,3%) par rapport au premier semestre 2009. Cette stabilité caractérise aussi bien les immeubles de bureaux (-0,5%) que les ensembles de commerces (-0,1%).

Concernant les immeubles de **bureaux** (55% du chiffre d'affaires), les revenus locatifs supplémentaires liés à la prise d'effet de nouveaux baux, dont ceux concernant l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay (78), ont permis de compenser l'impact négatif de l'indexation de loyers ainsi que la révision des loyers d'ERDF à Rueil-Malmaison (92) et à Puteaux (92) suite au renouvellement anticipé des baux correspondants pour une période ferme de 7 ans.

Concernant les ensembles de **commerces** (45% du chiffre d'affaires), les revenus locatifs ont bénéficié de la campagne de renouvellement des baux de la galerie marchande du centre Carrefour à Ecole-Valentin (25) et de l'arrivée de nouveaux locataires, notamment au sein du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes (91). Ceci a compensé l'effet négatif de l'indexation des loyers et de la libération de surfaces, notamment à Tours (37) afin de permettre la mise en œuvre du programme de rénovation de La Galerie du Palais.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	S1 2009	S1 2010	Variation
Revenus locatifs bruts	15,2	14,4	-5,4%
. dont Bureaux	8,0	7,9	-1,2%
. dont Commerces	7,2	6,5	-9,7%
Charges immobilières	(1,8)	(1,6)	-11,1%
Revenus locatifs nets	13,4	12,8	-4,6%
Produits et charges opérationnels	(2,6)	(3,0)	+15,4%
Résultat opérationnel courant	10,8	9,8	-9,6%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,0	(2,9)	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(26,6)	(0,7)	
Résultat opérationnel	(15,8)	6,2	
Coût de l'endettement financier net	(7,7)	(5,1)	-33,8%
Autres charges financières	(1,1)	(1,6)	
Résultat net avant impôt	(24,6)	(0,5)	
Impôt	(0,1)	(0,1)	
Résultat net consolidé	(24,7)	(0,6)	
Résultat net par action (en euros)	(7,1)	(0,1)	

(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 12,8 millions d'euros. Au cours de la période, MRM a bénéficié de produits opérationnels non récurrents pour un montant de 0,3 million d'euros. Reflétant la politique de réduction des coûts mise en place par MRM, les charges d'exploitation ont baissé de 18,5% passant de 3,8 millions d'euros au premier semestre 2009 à 3,1 millions d'euros au premier semestre 2010. Le résultat opérationnel courant est en baisse de 9,6% à 9,8 millions d'euros contre 10,8 millions d'euros au premier semestre 2009.

Après prise en compte de la charge (non monétaire) de 2,9 millions d'euros liée à la sortie d'éléments de l'actif et de la faible variation de la juste valeur du patrimoine (-0,7 million d'euros), le résultat opérationnel s'élève à 6,2 millions d'euros contre -15,8 millions d'euros au premier semestre 2009. MRM avait en effet subi au premier semestre 2009 un ajustement à la baisse de la juste valeur de ses actifs de 26,6 millions d'euros.

Dans un contexte de taux d'intérêt restés faibles, et compte tenu de la réduction de la dette bancaire, le coût de l'endettement financier net de MRM, qui s'élevait à 7,7 millions d'euros au premier semestre 2009, a encore diminué pour atteindre 5,1 millions d'euros. Au total, le résultat net du premier semestre 2010 ressort légèrement négatif à -0,6 million d'euros (soit -0,1 euro par action) contre une perte de 24,7 millions d'euros au premier semestre 2009.

Cash flow opérationnel net²

Malgré la diminution des revenus locatifs liée aux cessions opérées, le cash flow opérationnel net² a fortement progressé sur la période grâce notamment à la diminution des charges d'exploitation et à celle des frais financiers nets : il s'est élevé à 4,5 millions d'euros contre 2,8 millions d'euros au cours du premier semestre 2009.

Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

Tandis que la valeur³ des immeubles de placement est passée de 287,3 à 292,8 millions d'euros au cours du semestre, le recul des actifs disponibles à la vente, passés de 204,6 à 156,3 millions d'euros, reflète l'avancement du plan d'arbitrage.

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.

D'autre part, la cession fin juin 2010 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 au Groupe de se dégager d'un engagement bancaire à échéance août 2010 tout en contribuant à ses besoins de trésorerie. A la suite de cette transaction, MRM n'a plus aucune dette bancaire arrivant à échéance en 2010.

Au 30 juin 2010, la dette bancaire s'élève à 356,0 millions d'euros, soit une baisse de 38,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009. La dette bancaire représente 79,3% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 150 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.

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2009	30.06.2010
Immeubles de placement	287,3	292,8
Actifs disponibles à la vente	204,6	156,3
Créances/Actifs courants	18,4	19,1
Trésorerie et équivalents	9,5	14,8
Total actif	519,7	483,0
Capitaux propres	37,4	36,8
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	394,6	356,0
Autres dettes et passifs courants	33,7	36,2
Total passif	519,7	483,0

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

Au cours du premier semestre, les investissements ont représenté un décaissement de 6,1 millions d'euros. A l'actif, le montant de la trésorerie du Groupe a progressé de 5,3 millions d'euros, passant de 9,5 millions d'euros au 31 décembre 2009 à 14,8 millions au 30 juin 2010 notamment grâce aux cessions réalisées au cours du semestre.

Au 30 juin 2010, l'Actif Net Réévalué de liquidation est de 10,6 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution est de 17,2 euros par action.

Actif Net Réévalué	31.12.2009	30.06.2010
ANR de liquidation / action	10,7 €	10,6 €
ANR de reconstitution / action	18,1 €	17,2 €

Faits récents et perspectives

Fin juillet 2010, MRM a cédé l'immeuble de bureaux Crystals 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 la cession de ce bien a permis à MRM de continuer à réduire substantiellement son endettement bancaire qui s'élève désormais à 307,8 millions d'euros. Cette transaction porte à 120,2 millions d'euros le montant total des actifs cédés depuis la mise en œuvre du plan d'arbitrage de MRM début 2009, l'ensemble de ces cessions ayant généré 11,5 millions d'euros de trésorerie disponible après remboursement des crédits bancaires affectés aux actifs cédés et paiement des frais liés aux cessions.

Concernant ses perspectives, MRM prévoit de dégager un cash flow opérationnel net positif au second semestre 2010.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Le plan d'ajustement de nos opérations mis en œuvre dès la fin de 2008 s'est poursuivi efficacement depuis le début de l'année avec, notamment, des avancées significatives en matière de restructuration de nos lignes bancaires et de réalisations de nouvelles cessions. Après la correction intervenue en 2009, la valeur de notre patrimoine a très bien résisté au premier semestre témoignant de la qualité de nos actifs. Nous disposons aujourd'hui de marges de manœuvre élargies qui nous permettent de nous préparer à la reprise des marchés.** »

Le rapport financier semestriel 2010 est disponible sur le site www.mrminvest.com, dans la rubrique « informations réglementées ».

Agenda

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2010 sera publié le 10 novembre 2010 avant bourse.

A propos de MRM

Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille d'immeubles de bureaux et de commerces, équilibré entre biens stabilisés et en cours de valorisation. Son patrimoine a été constitué progressivement depuis le 2nd 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@dadbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

