



Communiqué de presse

Informations financières du 1^{er} trimestre 2011

· Chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2011 : 4,76 millions d'euros, en hausse de 1,2% à périmètre comparable¹ par rapport au 1^{er} trimestre 2010

Paris, le 12 mai 2011 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour son chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2011, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2011 s'établit à 4,76 millions d'euros. L'évolution par rapport au chiffre d'affaires de 7,31 millions d'euros réalisé au 1^{er} trimestre de l'année dernière s'explique principalement par l'important programme d'arbitrage mené par MRM en 2010. Les actifs cédés² au cours de l'année dernière avaient en effet contribué à hauteur de 2,60 millions d'euros au chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010. A périmètre comparable¹, le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 est en hausse de 1,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2010.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffres d'affaires trimestriels consolidés en millions d'euros	T1 2011	T1 2010	Evolution	Evolution à périmètre comparable ¹
Commerces	2,40	3,27	-26,7 %	+4,2%
Bureaux	2,37	4,04	-41,4 %	-1,7%
Total revenus locatifs bruts	4,76	7,31	-34,8 %	+1,2 %

(Données non auditées)

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 provient pour 81 % des actifs stabilisés et pour 19 % des actifs en cours de valorisation. Ces proportions étaient respectivement de 87 % et 13 % au

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.

² Voir liste des actifs cédés en 2010 en annexe

1^{er} trimestre 2010. Cette évolution résulte principalement du programme d'arbitrage de 2010 qui a porté sur des actifs stabilisés. Les ensembles de commerces et les immeubles de bureaux ont contribué à parts égales au chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 tandis que la répartition du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 était de 45% pour les commerces et 55% pour les bureaux.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'**actifs de commerce** s'élève à 2,40 millions d'euros, en hausse de 4,2 % à périmètre comparable par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Cette augmentation s'explique par les effets positifs des programmes de travaux réalisés au cours des derniers trimestres et de l'arrivée de nouveaux locataires qui ont plus que compensé l'impact de la libération de certaines surfaces. Dans une moindre mesure, le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre a également bénéficié d'un effet positif de l'indexation des loyers.

Les revenus générés par les **immeubles de bureaux** s'élèvent à 2,37 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2011, soit une baisse de 1,7 % par rapport au 1^{er} trimestre 2010 à périmètre comparable, la prise d'effet de nouveaux baux n'ayant que partiellement compensé l'impact du départ de quelques locataires.

Faits marquants du trimestre

Le 24 février 2011, MRM a annoncé la signature d'un accord portant sur la restructuration d'une ligne de crédit de 83,6 millions d'euros qui arrivait à échéance le 27 septembre 2011. Le Groupe a procédé à un amortissement anticipé de 4 millions d'euros et l'encours a été réduit à 55,5 millions d'euros, majoritairement à échéance décembre 2013. Cet accord a permis de ramener à 243,1 millions d'euros le montant total de la dette bancaire de MRM au 24 février 2011 contre 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Concernant le travail sur les actifs, cinq nouveaux baux³, représentant au total un loyer annuel de 0,6 million d'euros, ont été signés au 1^{er} trimestre 2011. La seconde phase du programme de restructuration de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes a été lancée. Elle comprend l'ensemble des travaux nécessaires à l'achèvement de l'opération prévu au 1^{er} semestre 2012. Par ailleurs, les autorisations administratives requises pour les travaux d'adaptation de l'immeuble de bureaux Solis aux Ulis aux besoins du locataire ont été obtenues. Ces travaux consistent à créer 2 300 m² de surfaces de bureaux supplémentaires, notamment par l'aménagement de locaux actuellement à usage d'entrepôt.

Faits récents et situation financière

Le 27 avril 2011, MRM a réalisé la vente de cinq actifs de commerces pour un montant de 5,4 millions d'euros hors droits.

Suite aux différentes opérations réalisées depuis le début de l'année sur la dette bancaire de MRM, la part arrivant à échéance en 2011 qui s'élevait à 114,6 millions d'euros au 31 décembre 2010 a été ramenée à 28,8 millions d'euros à ce jour, dont 26,5 millions d'euros arrivant à maturité en juillet et 2,3 millions d'euros en décembre.

Après prise en compte de charges non récurrentes liées à la restructuration de sa dette, MRM prévoit de dégager au 1^{er} semestre 2011 un cash flow opérationnel net autour de l'équilibre.

Jacques Blanchard, Président-Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Avec la restructuration d'une part importante de notre dette, nous avons franchi au cours du premier trimestre 2011 une étape décisive dans l'assainissement de notre situation financière. L'évolution de nos revenus locatifs est tout à fait conforme à nos attentes. A court terme, la commercialisation des surfaces encore disponibles, la restructuration de l'immeuble Nova situé à La Garenne-Colombes à proximité immédiate de La Défense et la réalisation des travaux d'adaptation de l'immeuble Solis aux Ulis demeurent au premier rang de nos priorités.** »

Agenda

L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 9 juin 2011.
Le chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2011 sera publié le 28 juillet 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 2010

Actifs cédés	Surface	Date cession	Prix HD
Murs de restaurants Pizza Hut, région parisienne	1 900 m ²	février 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

¹ Dont 2,5 millions d'euros sous conditions