



Communiqué de presse

Résultats S1 2008 : croissance de l'ANR et bonne marche de l'activité

- **ANR de liquidation : 24,5 euros/action, en hausse de 8,3% par rapport au 31 décembre 2007**
- **ANR de reconstitution : 33,2 euros/action**
- **Résultat net : 6,5 millions d'euros, soit 1,86 euro/action¹**

Paris, le 28 août 2008 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour les résultats de son activité du 1^{er} semestre 2008.

Patrimoine au 30 juin 2008

Le Groupe rappelle que son portefeuille d'actifs immobiliers a atteint, au 30 juin 2008, une valeur² de 506,9 millions d'euros, en hausse de 6,3% par rapport à la valeur du portefeuille au 31 décembre 2007. Dans un contexte de hausse des taux de capitalisation, le Groupe a enregistré, sur le 1^{er} semestre 2008, une appréciation nette de la valeur de son portefeuille de 8,0 millions d'euros après prise en compte des acquisitions réalisées sur la période, des frais et droits d'enregistrement ainsi que des investissements de valorisation. Cette augmentation nette s'explique par l'indexation des loyers, la bonne marche de l'activité locative et l'avancement des programmes de valorisation des actifs non stabilisés.

Au 30 juin 2008, la valeur du patrimoine se répartit entre 60% d'immeubles de bureaux, concentrés en Ile-de-France, et 40% d'ensembles de commerces, répartis en Ile-de-France et en régions. Les biens stabilisés et les actifs en cours de valorisation représentent respectivement 64% et 36% de la valeur totale.

L'ensemble de ces biens développe une surface totale de 213 646 m² répartie entre 108 231 m² de bureaux et 105 415 m² de commerces.

¹ Sur la base d'un nombre d'actions de 3 501 977 au 30 juin 2008

² Valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2008 établie par 2 experts indépendants : Catella (bureaux) et Savills (commerces) et publiée dans le communiqué MRM du 14 août 2008.

Activité

Portefeuille Bureaux

Au 30 juin 2008, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux stabilisés demeure très élevé (97%). Au total, au 1^{er} juillet 2008, le loyer annualisé net³ de ce portefeuille atteint 13,8 millions d'euros, en hausse de 5,4% par rapport au 1^{er} janvier 2008.

Le portefeuille de bureaux en cours de valorisation présente un potentiel significatif de progression des revenus locatifs après achèvement des programmes de restructuration et rénovation. Le montant total des investissements prévisionnels s'élève à 44,4 millions d'euros sur 3 ans (de juillet 2008 à juin 2011). Au total, après réalisation de ces programmes, le loyer annualisé net est attendu⁴ à 12,0 millions d'euros. Au 1^{er} juillet 2008, le loyer annualisé net³ généré par ce portefeuille, occupé à 28%, est de 2,3 millions d'euros.

La phase de travaux du programme de valorisation de l'immeuble Cap Cergy, d'une surface de l'ordre de 6 600m², détenu par MRM et situé à Cergy-Pontoise, vient d'être achevée. La libération⁵, prévue pour février 2009, de l'immeuble adjacent, d'une surface de l'ordre de 6 400 m², complétée d'un parking de 140 places, et également propriété de MRM, ouvre la possibilité de commercialiser l'ensemble à un preneur unique. Cette stratégie est actuellement à l'étude.

Le Groupe a poursuivi la mise en œuvre des autres programmes de valorisation de bureaux. Notamment, le permis de construire de l'immeuble de La Garenne-Colombes a été déposé au cours de la période.

Au cours du 1^{er} semestre, 10 baux ont été signés (4 nouveaux baux et 6 renouvellements) pour un loyer annualisé net³ de 1,3 millions d'euros.

Sur la période, le Groupe a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux, d'une surface de 1 114 m², situé rue de la Bourse à Paris, pour un montant hors droits de 6,0 millions d'euros.

Portefeuille Commerces

Au 1^{er} juillet 2008, le taux d'occupation des commerces stabilisés est toujours de 98% et le loyer annualisé net³ du portefeuille atteint 7,8 millions d'euros, en hausse de 3,4% par rapport à sa valeur au 1^{er} janvier 2008.

Le portefeuille de commerces en cours de valorisation fait l'objet d'un programme de restructuration et de rénovation d'un montant de 34,9 millions d'euros sur 3 ans (de juillet 2008 à juin 2011). Le loyer annualisé net est attendu⁴ à 8,0 millions d'euros après achèvement de ces programmes. Au 1^{er} juillet 2008, avec un taux d'occupation de 49%, ce portefeuille génère 2,2 millions d'euros de loyers annualisés nets³.

Au cours du 1^{er} semestre 2008, les programmes de valorisation portant sur les centres commerciaux Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes et Les Halles du Beffroi à Amiens, ont avancé conformément aux plans prévoyant leur achèvement au 4^{ème} trimestre de l'année.

³ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁴ Hors taxes et hors charges, hors indexation

⁵ En juillet 2008, le locataire a notifié à MRM sa décision de quitter les lieux. Cet immeuble, enregistré dans le portefeuille de biens stabilisés, représentait au 1^{er} janvier 2008 moins de 5% des revenus annualisés nets totaux de MRM. L'impact de ce congé a d'ores et déjà été pris en compte dans la détermination de la valeur d'expertise du portefeuille au 30 juin 2008.

Au cours du 1^{er} semestre 2008, 3 nouveaux baux ont été signés pour un loyer annualisé net³ de 0,2 million d'euros. Par ailleurs, le Groupe a procédé à la signature des baux de 54 boutiques du centre commercial Marques Avenue A6 de Corbeil-Essonnes dont l'exploitation débutera au 4^{ème} trimestre.

Les acquisitions du semestre ont porté sur un montant total hors droits de 3,1 millions d'euros avec la réitération des promesses concernant deux magasins de jardinerie exploités sous enseigne Gamm Vert.

Acquisitions récentes et promesses en cours

L'acquisition des murs de cinq restaurants, tous situés en région parisienne et exploités sous enseigne Pizza Hut, pour un montant total hors droits de 8,2 millions d'euros, a été finalisée le 30 juillet 2008.

Les projets d'acquisition en cours représentent un montant total de 23,9 millions d'euros hors droits. MRM bénéficie d'une promesse de vente pour l'acquisition d'un magasin d'une surface de 2 000 m², loué à l'enseigne Kiabi et situé dans la zone commerciale Carrefour de Claye Souilly, pour un montant de 3,9 millions d'euros hors droits. De plus, MRM a signé en 2007 avec l'Union des Coopératives Agralys, un partenariat de développement concernant des jardineries exploitées sous enseigne Gamm Vert, pour un montant prévu de 20 millions d'euros hors droits sur 5 ans.

Actif Net Réévalué et Bilan

L'Actif Net Réévalué de liquidation au 30 juin 2008 s'élève à 24,5 euros par action, en hausse de 8,3% sur le 1^{er} semestre, bénéficiant de l'appréciation nette de la valeur du patrimoine. L'Actif Net Réévalué de reconstitution est de 33,2 euros par action, en augmentation de 14,1% par rapport au 31 décembre 2007.

Actif Net Réévalué en euros/action	31.12.2007	30.06.2008	Evolution S1 2008
ANR de liquidation	22,6	24,5	+8,3%
ANR de reconstitution	29,1	33,2	+14,1%

Au 30 juin 2008, la dette bancaire de MRM s'élève à 370,3 millions d'euros comparé à 350 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cet accroissement correspond au financement des acquisitions de la période et des programmes de revalorisation additionnels. En conséquence, le ratio de dette bancaire reste stable à 73% de la valeur du patrimoine.

La marge moyenne de cette dette est de 104,5 points de base (hors impact des frais de mise en place). Elle est couverte 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%).

Bilan simplifié IFRS en millions d'euros	31.12.2007	30.06.2008
Immeubles de placement	476,9	506,9
Créances/Actifs courants	19,2	22,8
Trésorerie	21,7	15,3
Total actif	517,8	545,0
Capitaux propres	79,1	85,3
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	350,0	370,3
Autres dettes et passifs	34,8	35,4
Total passif	517,8	545,0

Résultats du 1^{er} semestre 2008

Le chiffre d'affaires du Groupe au 1^{er} semestre, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période, s'élève à 13,6 millions d'euros. La répartition de ces revenus est de 61% pour les immeubles de bureaux et 39% pour les ensembles de commerces. Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 12,2 millions d'euros sur la même période.

Le résultat opérationnel courant (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) est de 8,4 millions d'euros sur le 1^{er} semestre 2008. Bénéficiant de la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de 8,0 millions d'euros sur le 1^{er} semestre, le résultat opérationnel s'élève à 16,4 millions d'euros au 30 juin 2008, reflétant le bon déroulement de la stratégie de valorisation des actifs du Groupe.

Le résultat net consolidé du 1^{er} semestre 2008 s'élève à 6,5 millions d'euros, soit 1,86 euros par action.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2007 publié ⁶	S1 2008
Total revenus locatifs bruts	7,3	13,6
. dont Commerces	3,3	5,3
. dont Bureaux	4,0	8,3
Charges immobilières	(0,7)	(1,4)
Revenus locatifs nets	6,6	12,2
Produits et charges opérationnels	(4,6)	(3,8)
Résultat opérationnel courant	1,9	8,4
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8,0	8,0
Résultat opérationnel	9,9	16,4
Résultat financier net	(6,5)	(9,9)
Autres produits et charges non opérationnels	8,4	0,0
Résultat net avant impôt	11,8	6,5
Impôt	(0,4)	0,0
Résultat net consolidé	11,4	6,5
Résultat net par action (en euros)	3,25	1,86

⁶ Inclut la nouvelle activité de foncière de MRM à compter du 1^{er} septembre 2007

Il est rappelé que le résultat 2007 publié de 11,4 millions d'euros porte sur seulement 4 mois d'activité de foncière et tient compte d'un profit non récurrent de 8,4 millions d'euros, enregistré dans les Autres produits et charges non opérationnels, lié aux opérations d'apports et de fusion réalisées en 2007.

Perspectives

Bénéficiant du statut SIIC à compter du 1^{er} janvier de cette année, MRM poursuit son développement de société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux et de commerces en mettant en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, visant rendement et création de valeur. D'ici fin 2008, MRM bénéficiera plus particulièrement de l'achèvement des programmes de valorisation des centres commerciaux Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes et Les Halles du Beffroi à Amiens.

Conformément à l'autorisation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 juin 2008, MRM étudie la possibilité de procéder à une augmentation de ses fonds propres et évalue les différentes options appropriées aux conditions de marché actuelles.

François Lex, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : «**Dans un contexte moins porteur, nous publions des résultats tout à fait satisfaisants pour ce 1^{er} semestre 2008, comme en témoignent l'augmentation de l'actif net réévalué et la bonne marche de l'activité. Ceci valide le bien-fondé de notre stratégie, basée à la fois sur la mixité du portefeuille de bureaux et de commerces et sur l'équilibre entre biens stabilisés, générateurs de revenus locatifs récurrents, et actifs en cours de valorisation, sources de gain en capital.** »

Agenda

Les résultats semestriels seront présentés lors de la réunion d'information qui se tiendra le 12 septembre 2008 à 10 heures.

Le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre sera publié le 13 novembre 2008 après clôture de bourse.

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 en cours de valorisation. 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, vous pouvez contacter :

Jacques BLANCHARD
MRM, Relations Investisseurs
T + 33 (0)1 58 62 55 47
jblanchard@mrminvest.com

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

ou consulter le site Internet : www.mrminvest.com