



Communiqué de presse

Informations financières du 3^e trimestre 2011

- **Chiffre d'affaires de 4,7 millions d'euros au 3^e trimestre 2011, en recul sous l'effet des cessions réalisées en 2010**
- **A périmètre comparable¹, hausse de 7,4% des revenus locatifs au 3^e trimestre**
- **MRM dégagé de la quasi totalité de sa dette bancaire à échéance 2011 et 2012**

Paris, le 10 novembre 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 3^e trimestre 2011, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le chiffre d'affaires consolidé du 3^e trimestre 2011 s'établit à 4,71 millions d'euros contre 5,62 millions d'euros au 3^e trimestre 2010. Cette baisse résulte essentiellement des cessions d'actifs² réalisées en 2010. A périmètre comparable¹, le chiffre d'affaires progresse de 7,4%.

Sur les neuf premiers mois de l'année, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 14,20 millions d'euros, chacun des deux portefeuilles - bureaux et commerces - ayant contribué à hauteur de 50% du total. A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des neuf premiers mois augmente de 3,7% en 2011 par rapport à la période correspondante de 2010.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Au 3^e trimestre 2011, le chiffre d'affaires du portefeuille d'**actifs de commerce** progresse de 6,0% à périmètre comparable par rapport au 3^e trimestre 2010. Il bénéficie de la prise d'effet de nouveaux baux, notamment au sein de la Galerie du Palais à Tours (37) et de la galerie marchande du centre commercial Ecole-Valentin à Besançon (25), qui ont plus que compensé le départ de quelques locataires. Les revenus locatifs du 3^e trimestre 2011 ont également bénéficié de l'effet positif de l'indexation des loyers.

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 Les actifs cédés entre le 3^e trimestre 2010 et le 3^e trimestre 2011 sont indiqués en annexe dans la liste des cessions réalisées par MRM depuis début 2010.

A périmètre comparable, les revenus locatifs provenant des **immeubles de bureaux** ont progressé de 8,8% au 3^e trimestre 2011 par rapport au 3^e trimestre 2010. Outre l'effet positif de l'indexation, le chiffre d'affaires a bénéficié au 3^e trimestre de la prise d'effet de nouveaux baux³, concernant notamment Cytéo à Rueil-Malmaison (92) et Delta à Rungis (94), qui ont plus que compensé la libération de certaines surfaces au sein d'immeubles multi-locataires.

La prise à bail par la société Telindus de l'immeuble Solis au Ulis (91) n'a pas d'effet sur la comparaison des revenus locatifs du 3^e trimestre 2011 par rapport au 3^e trimestre 2010. En effet, MRM rappelle que la date de prise d'effet contractuelle du bail signé avec ce nouvel occupant est le 1^{er} décembre 2011 tandis que le départ du précédent locataire avait eu lieu en mai 2010.

Chiffres d'affaires consolidés IFRS en millions d'euros	T3 2010	T3 2011	Evolution	Evolution à périmètre comparable ^{1,2}	9 mois 2010	9 mois 2011	Evolution	Evolution à périmètre comparable ^{1,4}
	Commerces	3,12	2,30	-26,5%	+6,0%	9,59	7,05	-26,5%
Bureaux	2,49	2,41	-3,3%	+8,8%	10,42	7,15	-31,4%	+2,2%
Total revenus locatifs bruts	5,62	4,71	-16,2%	+7,4%	20,01	14,20	-29,1%	+3,7%

(Données auditées)

Faits marquants

Au cours du 3^e trimestre 2011, quatre baux³ ont été signés pour un loyer annuel de 0,7 million d'euros. Deux nouveaux baux concernent l'immeuble de bureaux Cap-Cergy à Cergy-Pontoise (95) où 2 800 m² ont été pris à bail par Pôle emploi et 600 m² l'ont été par Enertrag. Concernant les actifs de commerces, deux baux ont été également signés, l'un avec le restaurant Speedolunch dans le centre Sud-Canal à Montigny-le-Bretonneux (78) et l'autre avec l'enseigne Bleu Libellule aux Halles à Amiens (80).

MRM a poursuivi les investissements engagés pour trois de ses actifs de bureaux. Concernant Solis aux Ulis (91), les travaux de transformation de locaux à usage d'entrepôt en surface de bureaux seront achevés fin novembre. A Cergy-Pontoise (95), les travaux d'adaptation de l'immeuble Cap-Cergy à un usage multi-occupants seront terminés d'ici la fin de l'année. Enfin, l'achèvement des travaux de restructuration de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92) est toujours prévu au 1^{er} semestre 2012.

Situation financière et perspectives

Depuis le début de l'année 2011, MRM a réalisé des avancées significatives en matière de diminution de son endettement et d'allongement de la maturité de ses engagements bancaires.

Le 5 octobre 2011, MRM a annoncé la signature de la réitération de la promesse de vente qui concernait la cession d'un ensemble de quatre immeubles de bureaux situés à Boulogne-Billancourt (92) pour un prix de 10,3 millions d'euros (hors droits).

De plus, conformément à l'accord annoncé le 29 août 2011, le Groupe a également cédé le 28 octobre 2011, à la société FONCIERE LFPI, 100% de la société détenant deux actifs de bureaux

³ Baux nouveaux ou renouvelés à des conditions revalorisées

⁴ Voir liste des actifs cédés depuis le 1^{er} janvier 2010 en annexe

situés à Puteaux (92) et à Rueil-Malmaison (92). La transaction s'est effectuée sur la base d'une valorisation de ces deux immeubles à hauteur de 39,6 millions d'euros.

Ces cessions ont permis à MRM de réduire encore son endettement bancaire. MRM a procédé au remboursement d'une ligne de crédit qui arrivait à échéance en 2011 et est dégagé de la quasi-totalité de ses engagements bancaires à échéance 2012 :

- . le montant de la dette à échéance 2011 n'est plus que de 0,5 million d'euros contre 2,8 au 30 juin 2011,
- . les engagements à échéance 2012 ont été réduits de 30,9 millions d'euros par rapport au 30 juin 2011 et sont de 3,0 millions d'euros à ce jour.

Au total, le montant de l'endettement bancaire du Groupe, qui avait déjà été ramené de 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 238,9 millions d'euros au 30 juin 2011, s'établit à ce jour à 200,9 millions d'euros.

La trésorerie nette issue des cessions intervenues depuis la fin du 3^e trimestre (soit un montant de l'ordre de 8 millions d'euros après frais de cession et remboursement des dettes bancaires adossées aux actifs cédés) contribuera au financement des investissements programmés d'ici fin 2011 et en 2012.

Concernant ses perspectives, le Groupe prévoit de dégager un niveau de cash flow opérationnel net légèrement négatif pour l'ensemble de l'année 2011.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Compte tenu des ventes d'actifs réalisées en 2010, l'évolution de notre chiffre d'affaires est conforme à nos attentes. A périmètre comparable, la hausse de nos revenus locatifs reflète le travail de gestion de nos actifs et nous poursuivons activement la commercialisation des surfaces encore disponibles. Par ailleurs, les cessions réalisées depuis la fin du troisième trimestre ont permis à MRM d'être dégagé de la quasi totalité de ses échéances bancaires de 2011 et 2012 tout en contribuant au financement de l'achèvement de ses programmes de valorisation.** »

Agenda

Le chiffre d'affaires du 4^e trimestre et les résultats annuels 2011 seront publiés le 23 février 2012 avant bourse et présentés lors de la réunion d'information qui se tiendra le même jour.

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 (devenu CBRE Global Investors en octobre 2011) 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



Annexe

Cessions d'actifs réalisées en 2010 et 2011

Actifs cédés	Surface	Date cession	Prix HD
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€
Cinq actifs de commerces (en région)	3 600 m ²	avril 2011	5,4 M€
Ensemble de 4 immeubles de bureaux, Boulogne-Billancourt (92)	2 900 m ²	septembre 2011	10,3 M€
Immeubles de bureaux, Puteaux (92) et Rueil-Malmaison (92)	10 500 m ²	octobre 2011	39,6 M€