



Communiqué de presse

Résultats semestriels 2009

- **Résultat opérationnel courant en hausse de 28,8% à 10,8 M€**
- **Cash-flow opérationnel net¹ : 2,8 M€**
- **Efficacité de la mise en œuvre des mesures d'ajustement des opérations**
- **Baisse de l'Actif Net Réévalué**

Paris, le 10 septembre 2009 : 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 2009 close le 30 juin 2009.

Synthèse

Au cours du premier semestre 2009, MRM a bénéficié de la bonne tenue de ses revenus locatifs bruts qui ont augmenté de 11,5% pour atteindre 15,2 millions d'euros, soit une hausse de 9,5% à périmètre comparable² par rapport au 1^{er} semestre 2008. MRM a dégagé un résultat opérationnel courant de 10,8 millions d'euros, en progression de 28,8%. Le cash-flow opérationnel net¹ de la période est positif, à +2,8 millions d'euros. Conséquence de la poursuite du mouvement de hausse des taux de capitalisation, la juste valeur du patrimoine a baissé de 26,6 millions d'euros, ce qui explique largement le résultat net négatif de 24,7 millions d'euros. De même, compte tenu d'un endettement resté stable par rapport au 31 décembre 2008, c'est la correction de la valeur du patrimoine qui a fait progresser le ratio LTV (dette bancaire sur valeur du patrimoine) de 74,2% à 78,6% et fait baisser l'Actif Net Réévalué de liquidation à 13,4 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 20,9 euros par action.

¹ Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

² 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.

Au cours de la période, les programmes de valorisation des actifs de MRM ont été poursuivis de façon sélective, avec 10,5 millions d'euros d'investissements réalisés. Le plan d'arbitrage décidé en début d'année s'est traduit par 20,5 millions d'euros de cessions réalisées à ce jour, générant 2,9 millions d'euros de trésorerie disponible après remboursement des crédits bancaires affectés aux actifs cédés. Ces cessions ont également permis de réduire l'encours de dette à échéance 2010. Par ailleurs, des promesses de vente représentant un montant de plus de 20 millions d'euros ont été signées.

Le travail de restructuration de la dette a permis de proroger de 2009 à 2010 une ligne de crédit de 29,3 millions d'euros tandis qu'une nouvelle ligne de crédit de 35 millions d'euros à échéance 2014 a été mise en place permettant le remboursement à hauteur de 29 millions d'euros d'une ligne de crédit à échéance 2010.

Opérations

Portefeuille Bureaux

Le portefeuille de bureaux stabilisés représente un loyer annualisé net³ de 13,6 millions d'euros au 1^{er} juillet, en baisse de 5,2% par rapport au 1^{er} janvier 2009. L'impact positif des baux⁴ ayant pris effet au cours du premier semestre et de l'indexation des loyers n'ont que partiellement compensé la vacance, depuis février 2009, de l'un des deux immeubles Cap Cergy à Cergy Pontoise (95) dont le loyer annualisé s'élevait à 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier. Toutefois, la libération de ce bâtiment a permis de mettre en place une stratégie de gestion de l'ensemble de 13 500 m² qu'il constitue avec l'immeuble adjacent (d'une surface de l'ordre de 7 100 m²), dont MRM avait achevé la rénovation en 2008. Au 1^{er} juillet, le taux d'occupation des surfaces de bureaux stabilisés est de 84% contre 98% au 1^{er} janvier 2009. Au cours du premier semestre, 2 nouveaux baux⁴ ont été signés pour un loyer annuel de 0,4 million d'euros.

Au cours des six premiers mois de l'année, le Groupe a investi 7,0 millions d'euros dans les programmes relatifs aux bureaux en cours de valorisation. Les travaux de restructuration de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92) ont avancé et le montage des nouvelles façades a débuté. Une surface de bureaux, située au sein de l'ensemble mixte de 11 100 m², Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay (78), a été transformée en surface commerciale de 2 500 m². Le bail signé avec l'enseigne Habitat a pris effet en juillet 2009 et les travaux d'aménagement par le locataire ont démarré en vue de l'ouverture du magasin au public en novembre 2009. L'immeuble Solis, une surface de 10 700 m² située aux Ulis (91), a été rénové au cours de la période. Un bail précaire a pris effet en mars 2009 et permet l'exploitation partielle du bâtiment pendant sa commercialisation. Au total, concernant le portefeuille de bureaux en cours de valorisation, 7 nouveaux baux⁴ ont été signés au cours du premier semestre, pour un loyer annuel de 0,3 million d'euros. Le loyer annualisé net³ de ce portefeuille s'élève à 2,1 millions d'euros, soit une hausse de 3,4% par rapport au 1^{er} janvier 2009. Le taux d'occupation est passé de 26% au 1^{er} janvier à 32% au 1^{er} juillet 2009.

Portefeuille Commerces

Au 30 juin 2009, le taux d'occupation des commerces stabilisés se maintient à un niveau très élevé (98%). Au 1^{er} juillet 2009, le loyer annualisé net³ de ce portefeuille est de 8,2 millions d'euros, en hausse de 2,2% par rapport au 1^{er} janvier 2009 (après retraitement des cessions qui ont eu lieu au cours du premier semestre). Ceci s'explique par les baux⁴ ayant pris effet au cours du premier semestre et par l'impact positif de l'indexation des loyers. Au cours du premier semestre, 3 nouveaux baux⁴ ont été signés pour un loyer annuel de 0,1 million d'euros.

³ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁴ Nouveaux baux ou baux renouvelés à des conditions revalorisées

Le portefeuille de commerces en cours de valorisation a bénéficié de la gestion commerciale des actifs au cours du premier semestre et de l'impact favorable de l'indexation des loyers. Le loyer annualisé net³ progresse de 1,6 % par rapport au 1^{er} janvier et atteint 5,4 millions d'euros au 1^{er} juillet 2009. Le taux d'occupation des surfaces est passé de 74% à 79% au 1^{er} juillet. La commercialisation de plusieurs boutiques supplémentaires au sein du centre Marques Avenue A6 (91), rendue possible par les nouvelles dispositions de la Loi de Modernisation de l'Economie, a été lancée et 3 nouveaux baux⁴ ont déjà été signés au cours du semestre. Quatre nouveaux baux⁴ ont également été signés pour des boutiques situées dans la galerie du centre commercial Carrefour à Ecole-Valentin (25). 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 16 nouveaux baux⁴ pour un loyer annuel de 0,8 million d'euros.

Les investissements de la période alloués au portefeuille de commerces en cours de valorisation s'élevaient à 1,1 million d'euros, essentiellement consacrés à la fin du programme de travaux de restructuration et de modernisation du centre Les Halles à Amiens (80). MRM détient au sein de cet ensemble une surface de 7 400 m² occupée par les enseignes Carrefour Market, La Grande Récré et vingt autres boutiques. L'inauguration de la nouvelle configuration du centre a eu lieu en février 2009.

Conformément au plan d'arbitrage mis en place depuis le début de l'année 2009, une première opération de cession a été finalisée au cours de la période. Elle concerne des boutiques de pied d'immeuble situées rue du Faubourg Saint Honoré à Paris représentant une surface totale de 1 800 m² qui ont été vendues au cours du premier trimestre pour un total de 13,2 millions d'euros hors droits, soit un montant supérieur de 8 % à la valeur d'expertise de l'actif au 31 décembre 2008.

Evolution de la valeur du patrimoine⁵

Au cours du premier semestre, la valeur du patrimoine⁵ de MRM a diminué de 28,9 millions d'euros, passant de 537,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 508,2 millions d'euros au 30 juin 2009. Les actifs cédés au cours de la période étaient comptabilisés pour 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2008. Par ailleurs, MRM a réalisé des investissements de valorisation de ses actifs à hauteur de 10,5 millions d'euros. La variation de la juste valeur du patrimoine hors cessions et hors investissements ressort ainsi à -26,6 millions d'euros. Celle-ci se décompose en une correction de 17,8 millions d'euros de la valeur du portefeuille de biens stabilisés, l'augmentation des loyers ne compensant que partiellement l'impact de la hausse des taux de capitalisation, et une diminution du portefeuille d'actifs en cours de valorisation limitée à 8,8 millions d'euros grâce au bon avancement des programmes de restructuration.

A fin juin 2009, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers⁵ détenu par MRM se répartit entre 58% d'immeubles de bureaux, concentrés en Ile-de-France, et 42% d'ensembles de commerces, situés en Ile-de-France et en région. Les biens stabilisés et les actifs en cours de valorisation représentent respectivement 59% et 41% du patrimoine.

Valeur du patrimoine (hors droits)⁵ en millions d'euros au 30.06.2009	Bureaux	Commerces	Total MRM
Stabilisés	190,9	106,8	297,7
En cours de valorisation	103,0	107,5	210,5
Total MRM	293,9	214,3	508,2

⁵ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 30 juin 2009 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 215 168 m² répartie entre 109 219 m² de bureaux et 105 949 m² de commerces.

Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

Au 30 juin 2009, la dette bancaire s'élève à 399,4 millions d'euros, soit un niveau stable par rapport au 31 décembre 2008. Elle représente 78,6% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 115 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 taux fixe (5%).

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2008	30.06.2009
Immeubles de placement	524,3	449,7
Actifs disponibles à la vente	12,8	58,6
Créances/Actifs courants	19,5	21,9
Trésorerie et équivalents	9,4	6,8
Total actif	566,0	536,9
Capitaux propres	71,3	46,6
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	398,3	399,4
Autres dettes et passifs courants	42,4	36,9
Total passif	566,0	536,9

Au cours du premier semestre, les investissements ont représenté un décaissement de 10,5 millions d'euros. La trésorerie nette du Groupe a baissé de 2,6 millions d'euros au cours du semestre, passant de 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 6,8 millions au 30 juin 2009.

Au 30 juin 2009, l'Actif Net Réévalué de liquidation est de 13,4 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution est de 20,9 euros par action.

Actif Net Réévalué	31.12.2008	30.06.2009
ANR de liquidation / action	20,5 €	13,4 €
ANR de reconstitution / action	28,5 €	20,9 €

Résultats du premier semestre 2009

MRM a réalisé au premier semestre 2009 un chiffre d'affaires consolidé en hausse de 11,5% à 15,2 millions d'euros provenant des revenus bruts locatifs générés pour 53% par les immeubles de bureaux et pour 47% par les ensembles de commerces. A périmètre comparable², le chiffre d'affaires du premier semestre 2009 est en hausse de 9,5% par rapport au premier semestre 2008, résultat :

- . d'une part, d'une baisse² de 5,7% du chiffre d'affaires des bureaux pénalisé par la vacance de l'immeuble de Cap Cergy, la baisse des revenus provenant de l'immeuble Solis aux Ulis et la libération de locaux en vue de l'implantation d'une moyenne surface commerciale louée à l'enseigne Habitat au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy.
- . et d'autre part, d'une hausse² de 34,6% du chiffre d'affaires des commerces qui a particulièrement bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes (premiers revenus locatifs enregistrés au troisième trimestre 2008).

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 13,4 millions d'euros.

Au cours de la période, MRM a bénéficié de produits opérationnels non récurrents pour un montant de 1,2 million d'euros. Le résultat opérationnel courant (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) est en hausse de 28,8% à 10,8 millions d'euros contre 8,4 millions d'euros au premier semestre 2008. Après prise en compte de la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 26,6 millions d'euros, le résultat opérationnel s'élève à -15,8 millions d'euros contre +16,4 millions d'euros au premier semestre 2008.

Dans un contexte de baisse des taux d'intérêts, le coût de l'endettement financier net de MRM, qui s'élevait à 11,5 millions d'euros au premier semestre 2008, a diminué pour atteindre 7,7 millions d'euros. En revanche, la baisse des taux intervenue au cours du semestre a également eu pour effet une perte de valeur au 30 juin 2009 des instruments financiers de couverture. Au total, le résultat net du premier semestre 2009 ressort en perte de 24,7 millions d'euros, soit -7,1 euros par action.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	S1 2008	S1 2009	Variation
Revenus locatifs bruts	13,6	15,2	+11,5%
. dont Bureaux	8,3	8,0	-4,0%
. dont Commerces	5,3	7,2	+35,9%
Charges immobilières	(1,4)	(1,8)	+23,4%
Revenus locatifs nets	12,2	13,4	+10,1%
Produits et charges opérationnels	(3,8)	(2,6)	-31,1%
Résultat opérationnel courant	8,4	10,8	+28,8%
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8,0	(26,6)	
Résultat opérationnel	16,4	(15,8)	
Coût de l'endettement financier net	(11,5)	(7,7)	-33,0%
Autres charges financières	1,6	(1,1)	
Résultat net avant impôt	6,5	(24,6)	
Impôt	0,0	(0,1)	
Résultat net consolidé	6,5	(24,7)	
Résultat net par action (en euros)	1,9	(7,1)	

Cash flow opérationnel net¹

Grâce notamment à la progression des revenus locatifs et à la diminution des frais financiers nets, le cash flow opérationnel net¹ a été positif sur la période : il s'est élevé à +2,8 millions d'euros contre un cash flow opérationnel net¹ de -3,0 millions d'euros au cours du premier semestre 2008.

Faits récents et perspectives

Afin de s'adapter rapidement à un contexte de marché devenu plus difficile, MRM a mis en place début 2009 des mesures d'ajustement de ses opérations. Celles-ci consistent en :

- . un recentrage des investissements sur le patrimoine existant
- . une sélectivité accrue des investissements rendue possible par la faculté d'étaler dans le temps la mise en œuvre des programmes de valorisation
- . une révision des coûts
- . des opérations d'arbitrage avec un objectif de 120 millions d'euros de cessions au cours de la période 2009-2010
- . la renégociation des lignes de financement aux échéances les plus proches.

Au cours du premier semestre 2009, MRM a réalisé pour 10,5 millions d'investissements et prévoit de dépenser 10,4 millions supplémentaires d'ici la fin de l'exercice, investissements pour lesquels le Groupe dispose des financements nécessaires. Au total, à fin 2009, les investissements de 5 des 10 programmes de valorisation de MRM seront achevés. Par ailleurs, tout en conservant un important potentiel de valorisation, MRM dispose de la possibilité d'étaler dans le temps ses investissements futurs, estimés à 53,9 millions d'euros. MRM prévoit notamment de réévaluer ses plannings en fonction des opportunités et des conditions de marché ainsi que de ses capacités de financement. A titre indicatif et aux conditions de marché actuelles, l'achèvement de l'ensemble de ses programmes de valorisation permettrait à MRM d'atteindre un loyer annualisé net³ de 43,9 millions d'euros contre 29,4 millions d'euros au 1^{er} juillet 2009.

Le programme de réduction des coûts sur lequel MRM s'est engagé a commencé à porter ses fruits. A titre d'exemple, la rémunération de CBRE Investors, mandatée pour assurer la gestion des opérations immobilières de MRM, sera réduite de 18% en 2009 par rapport à l'an dernier. D'autres actions sont engagées visant à diminuer le montant des travaux ou encore à réduire les charges d'exploitation et de fonctionnement.

Le plan d'arbitrage visant un objectif de cessions d'actifs pour un montant de 120 millions d'euros au cours de la période 2009 - 2010 suit son cours. Depuis la fin du premier semestre, MRM a cédé un ensemble commercial situé à Chambly (60) au sein de la zone commerciale Les Portes de l'Oise pour 7,3 millions d'euros. Cette opération porte à 20,5 millions d'euros le montant total des cessions réalisées depuis le début de l'année 2009. MRM a également signé des promesses de vente d'actifs pour un montant supérieur à 20 millions d'euros, promesses qui concernent un bâtiment commercial d'une surface de 900 m² à Saint-Priest (69) ainsi que l'ensemble Cap-Cergy constitué de deux immeubles de bureaux d'une surface totale de 13 500 m² situés à Cergy-Pontoise.

Depuis le début de l'année MRM a également activement travaillé à la restructuration de sa dette à court terme, prorogeant de 2009 à 2010 une ligne de crédit de 29,3 millions d'euros et mettant en place une nouvelle ligne de crédit de 35 millions d'euros à échéance 2014, celle-ci permettant le remboursement à hauteur de 29 millions d'euros d'une ligne de crédit à échéance 2010. Les remboursements d'emprunts liés aux actifs cédés ont également contribué à la réduction de l'encours des dettes à court terme. MRM rappelle qu'aucun de ses emprunts bancaires n'arrive à maturité avant 2010.

MRM continue de disposer d'un portefeuille mixte d'actifs de qualité, offrant un socle de revenus sécurisés. Grâce à leur localisation et leur typologie adaptées à des preneurs institutionnels, les bureaux stabilisés de MRM bénéficient de locataires de qualité tel EDF qui représente 44% des loyers de bureaux stabilisés. De plus, 65% des loyers de bureaux stabilisés proviennent de baux sécurisés

au-delà de 3 ans. Le portefeuille d'actifs de commerces est diversifié et les baux sont répartis entre un grand nombre de locataires. La majorité des 217 occupants sont des enseignes nationales ou internationales qui représentent plus de 80% des loyers perçus.

Pour 2009, MRM confirme ses perspectives de cash flow opérationnel net positif et rappelle disposer des financements nécessaires à la réalisation des investissements prévus.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **La qualité de notre portefeuille d'actifs, la diversité de nos locataires ainsi que les programmes de valorisation récemment terminés ou en voie d'achèvement constituent pour MRM la garantie de disposer d'un socle solide de revenus futurs. A court terme, nous nous mobilisons pour poursuivre le programme d'arbitrage de MRM, restructurer les lignes de crédit aux maturités les plus proches et assurer le financement des investissements définis comme prioritaires. Dans le contexte actuel de crise économique et financière, MRM continue ainsi d'adapter ses opérations tout en préservant un potentiel de valorisation attractif.** »

Le rapport financier semestriel 2009 est disponible sur le site www.mrminvest.com, dans la rubrique « informations réglementées ».

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 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
