



Communiqué de presse

Informations financières du 1^{er} trimestre 2012

· Chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2012 : 4,31 millions d'euros, en hausse de 18,8% à périmètre comparable¹ par rapport au 1^{er} trimestre 2011

Paris, le 10 mai 2012 : 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 2012, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2012 s'établit à 4,31 millions d'euros.

A périmètre comparable¹, le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 représente une hausse de 18,8% par rapport au 1^{er} trimestre 2011, qui s'explique principalement par les nombreuses commercialisations de surfaces de bureaux réalisées en 2011. En dépit de cette forte progression, le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 ressort en baisse de 9,4% par rapport au montant de 4,76 millions d'euros de chiffre d'affaires publié au 1^{er} trimestre de l'année dernière, du fait des cessions d'actifs réalisées² depuis le 1^{er} janvier 2011.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffres d'affaires trimestriels consolidés en millions d'euros	T1 2012	T1 2011 ³	Evolution	Evolution à périmètre comparable ¹
Commerces	2,76	2,82	-2,3%	+7,0%
Bureaux	1,56	1,94	-19,8%	+47,9%
Total revenus locatifs bruts	4,31	4,76	-9,4 %	+18,8%

(Données non auditées)

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 La liste des actifs cédés est fournie en annexe.

³ Les chiffres d'affaires par catégorie d'actifs du 1^{er} trimestre 2011 ont été retraités pour prendre en compte l'intégration dans le portefeuille de Commerces de l'ensemble mixte Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay, 78) qui était précédemment classé dans le portefeuille de Bureaux.

Les actifs stabilisés génèrent un chiffre d'affaires en baisse du fait des cessions d'actifs réalisées en 2011. Cet effet n'est que partiellement compensé par la commercialisation de l'intégralité des surfaces de Solis (11 500 m² aux Ulis, 91) dont le bail signé avec Telindus a pris effet en décembre 2011 alors que l'immeuble était vacant jusqu'à cette date. L'entrée en vigueur de ce bail a par ailleurs justifié le reclassement de Solis du portefeuille d'actifs en cours de valorisation vers le portefeuille d'actifs stabilisés.

Les revenus du portefeuille d'actifs en cours de valorisation ont bénéficié de l'arrivée de locataires au sein des immeubles multi-occupants :

- . Cap Cergy (12 800 m² à Cergy-Pontoise, 95) : prise d'effet des baux de Pôle emploi pour 2 800 m² à compter de décembre 2011 et d'Enertrag pour 600 m² à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- . Cytéo (4 000 m² à Rueil-Malmaison, 92) dont le taux d'occupation est aujourd'hui de 68% ;
- . Delta (8 700 m² Rungis, 94) dont le taux d'occupation est aujourd'hui de 72%.

La progression des revenus générés par les actifs en cours de valorisation illustre l'important travail réalisé sur cette catégorie d'actifs.

Au total, la répartition du chiffre d'affaires, qui était de 81%/19% respectivement pour les actifs stabilisés et les actifs en cours de valorisation au 1^{er} trimestre 2011, est devenue 74%/26% au 1^{er} trimestre 2012.

Les ensembles de commerces et les immeubles de bureaux ont respectivement contribué à hauteur de 64% et 36% au chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012. Pour mémoire, cette répartition était de 50/50 au 1^{er} trimestre de l'année dernière. En effet, les cessions d'actifs réalisées² en 2011 ont principalement concerné des immeubles de bureaux et l'ensemble mixte Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay, 92) était classé dans la catégorie des bureaux au 1^{er} trimestre 2011.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'**actifs de commerce** s'élève à 2,76 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2012, en hausse de 7,0% à périmètre comparable par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux locataires et par un effet positif de l'indexation des loyers.

Les revenus générés par les **immeubles de bureaux** s'élèvent à 1,56 million d'euros au 1^{er} trimestre 2012. A périmètre comparable, la hausse de 47,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2011 est le reflet de la prise d'effet des baux exposés précédemment, plus particulièrement ceux concernant Solis et Cap-Cergy.

Faits marquants du trimestre

Début février 2012, MRM a annoncé la cession de cinq actifs de commerce de périphérie pour un montant total de 14,2 millions d'euros hors droits. La trésorerie nette dégagée des cessions a contribué au financement des investissements réalisés au cours du 1^{er} trimestre. Ceux-ci ont représenté un montant de 5,6 millions d'euros, consacré à la dernière phase de la restructuration de l'immeuble Nova (La Garenne-Colombes, 92) et la fin des travaux de Solis (Les Ulis, 91).

Concernant le travail sur les actifs, 7 nouveaux baux⁴ ont été signés au cours des trois premiers mois de l'année 2012. Ils représentent un total de loyers annuels de 0,3 million d'euros, et ont tous pris effet au cours du 1^{er} trimestre.

⁴ Baux nouveaux ou renouvelés à des conditions revalorisées

Situation financière

Compte tenu, d'une part, de tirages pour 3,5 millions d'euros supplémentaires sur les lignes de crédit disponibles pour contribuer au financement des travaux de Nova et Solis et, d'autre part, des amortissements contractuels réalisés au cours du trimestre et du remboursement des lignes adossées aux cinq actifs de commerce cédés en février 2012, MRM a réduit de près de 5 millions d'euros le montant de sa dette bancaire qui s'élevait à 202,2 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le Groupe prévoit de dégager au 1^{er} semestre de l'année 2012 un cash-flow opérationnel net à l'équilibre.

Jacques Blanchard, Président-Directeur Général de MRM, a déclaré : **«La prise d'effet des baux signés en 2011, notamment dans le portefeuille de bureaux, se traduit par une hausse significative de nos revenus locatifs à périmètre comparable au cours du premier trimestre 2012. Les équipes de CBRE Global Investors restent mobilisées pour poursuivre la commercialisation des surfaces encore disponibles, notamment celle de l'immeuble de bureaux Nova dont les travaux de restructuration viennent de s'achever.»**

Agenda

Le chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2012 sera publié le 26 juillet 2012 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 CBRE Global Investors, 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 réalisées depuis le 1^{er} janvier 2011

Actifs cédés	Date cession	Prix HD (M€)
Cinq actifs de commerce	Avril 2011	5,4
Immeubles de bureaux, Boulogne-Billancourt	Septembre 2011	10,3
Immeubles de bureaux, Puteaux et Rueil-Malmaison	Octobre 2011	39,6
Cinq actifs de commerce, région parisienne	Février 2012	14,2