



## Communiqué de presse

### Résultats semestriels 2012

- Revenus locatifs bruts de 8,4 M€ (+16,3 % à périmètre comparable<sup>1</sup>)
- Cash-flow opérationnel net<sup>2</sup> à l'équilibre (+0,3 M€)
- Ratio Loan to Value bancaire consolidé à 71,8%
- ANR de liquidation de 5,1 € par action

**Paris, le 28 septembre 2012** : 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 2012 close le 30 juin 2012.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Le premier semestre 2012 a été marqué par l'achèvement des principaux programmes de travaux du patrimoine de bureaux de MRM. Au niveau opérationnel, dans un contexte de marché difficile, nous concentrons nos efforts sur la commercialisation des surfaces encore disponibles, notamment celles de Nova, immeuble que nous avons intégralement restructuré à La Garenne-Colombes. A court terme, la situation de trésorerie du Groupe reste tendue. L'anticipation des échéances 2013 de notre dette bancaire et obligataire est une priorité sur laquelle nous travaillons. Dans le même temps, nous avançons sur les options pour le futur du Groupe.** »

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Cash-flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

## Résultats du premier semestre 2012

MRM a réalisé au premier semestre 2012 un chiffre d'affaires consolidé de 8,4 millions d'euros provenant pour 63% des revenus locatifs bruts générés par les ensembles de commerces et pour 37% par les immeubles de bureaux. Le recul par rapport au chiffre d'affaires consolidé du premier semestre 2011 (9,5 millions d'euros) s'explique essentiellement par les cessions réalisées depuis début 2011. A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts ont progressé de 16,3%.

Le chiffre d'affaires des bureaux progresse de 46,4% à périmètre comparable, porté principalement par la prise d'effet de nombreux baux signés au cours du second semestre 2011 (notamment au sein des immeubles Solis aux Ulis et Cap Cergy à Cergy-Pontoise). Le chiffre d'affaires des commerces, portefeuille au taux d'occupation déjà élevé, a progressé de 4,0% à périmètre comparable. L'indexation a eu un effet positif pour les deux catégories d'actifs.

### Compte de résultat simplifié IFRS

en millions d'euros

	<b>S1 2012</b>	S1 2011	<i>Variation</i>	<i>Variation à périmètre comparable<sup>1</sup></i>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>8,4</b>	<b>9,5</b>	<b>-11,8%</b>	<b>+16,3%</b>
. dont Commerces	5,3	5,6	-5,6%	+4,0%
. dont Bureaux	3,1	3,9	-20,8%	+46,4%
Charges immobilières non récupérées	(1,4)	(1,3)		
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>7,0</b>	<b>8,2</b>	<b>-15,2%</b>	
Produits et charges opérationnels courants	(2,8)	(3,5)	-17,8%	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4,1</b>	<b>4,7</b>	<b>-13,4%</b>	
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	0,2	1,0		
Variation de la juste valeur des immeubles	(3,0)	(4,2)		
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	(0,5)		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>+14,5%</b>	
Coût de l'endettement financier net	(3,7)	(4,4)	-15,1%	
Autres charges et produits financiers	(0,9)	21,5		
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(3,5)</b>	<b>18,1</b>		
Impôt	(0,1)	(0,0)		
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(3,5)</b>	<b>18,0</b>		
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>(1,02)</b>	<b>5,19</b>		

(Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012 a été émis.)

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 7,0 millions d'euros en baisse de 15,2%. Les charges d'exploitation ont été contenues et reculent de 17,8% passant de 3,5 millions d'euros au premier semestre 2011 à 2,8 millions d'euros au premier semestre 2012. En conséquence, le résultat opérationnel courant s'établit à 4,1 millions d'euros contre 4,7 millions d'euros au premier semestre 2011.

La variation de la juste valeur du patrimoine (-3,0 millions d'euros) reflète essentiellement la correction des valeurs d'expertise des surfaces de bureaux vacantes.

Compte tenu de la diminution de la dette de MRM et des conditions de taux favorables au premier semestre, le coût de l'endettement financier net a diminué de 15,1% pour atteindre 3,7 millions

d'euros.

Le résultat net consolidé du premier semestre 2012 ressort à -3,5 millions d'euros (soit -1,02 euros par action) contre 18,0 millions d'euros au premier semestre 2011. Pour mémoire, l'accord de restructuration signé le 17 février de l'année dernière et portant sur une ligne de crédit qui s'élevait à 83,6 millions d'euros, avait donné lieu à la comptabilisation d'un produit financier net de 22,6 millions d'euros en 2011.

## Cash-flow opérationnel net<sup>2</sup>

L'Excédent Brut d'Exploitation s'établit à 4,3 millions d'euros au premier semestre 2012 contre 5,3 millions au premier semestre 2011. Ce recul reflète la diminution des loyers nets liée aux cessions opérées. Le cash-flow opérationnel net s'établit néanmoins à 0,3 million d'euros contre -0,6 million d'euros au cours du premier semestre de l'année dernière. Le Groupe a bénéficié de la baisse de son coût d'endettement. De plus, pour rappel, l'accord de restructuration de la dette bancaire de février 2011 avait entraîné l'enregistrement d'une charge non opérationnelle de 1,3 million d'euros sur le premier semestre de l'année dernière.

## Patrimoine au 30 juin 2012

La valeur<sup>3</sup> du patrimoine de MRM s'établit à 277,4 millions d'euros au 30 juin 2012 par rapport à 287,5 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette évolution reflète l'effet des cessions d'actifs réalisées au cours du premier semestre 2012 pour 14,0 millions d'euros ainsi que les investissements de valorisation réalisés pour 6,8 millions d'euros, principalement consacrés à l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92). Hors cessions et investissements, la variation de la juste valeur du patrimoine ressort à -3,0 millions d'euros sur le premier semestre.

Retraitée de l'effet des cessions, la valeur du patrimoine progresse de 1,4% au cours du premier semestre 2012.

<b>Valeur<sup>3</sup> du patrimoine MRM</b> en millions d'euros	<b>30.06.2012</b>	31.12.2011 retraité des cessions du S1 2012	31.12.2011
Commerces	153,2	151,7	165,6
Bureaux stabilisés	54,7	54,5	54,5
Bureaux en cours de commercialisation	69,4	67,4	67,4
<b>Total MRM</b>	<b>277,4</b>	<b>273,5</b>	<b>287,5</b>

A fin juin 2012, la valeur du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par MRM se répartit entre 55% de commerces, 20% d'immeubles de bureaux stabilisés et 25% d'immeubles de bureaux en cours de commercialisation. Les actifs de commerce se situent en Ile-de-France et en région tandis que les immeubles de bureaux sont concentrés en Ile-de-France.

<sup>3</sup> Valeur définitive, hors droits, établie à partir des valeurs d'expertises au 30 juin 2012 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5 (la valeur du patrimoine publiée à titre indicatif le 26 juillet 2012 s'élevait à 276,8 millions d'euros)

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 148 416 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation moyen des surfaces du portefeuille s'élève à 74%, soit 84% hors immeubles vacants (Nova à La Garenne-Colombes (92) et Urban, immeuble situé à Montreuil (93) sous promesse de vente en vue de sa cession en l'état).

Au 1<sup>er</sup> juillet 2012, le loyer annualisé net<sup>3</sup> total de MRM atteint 14,5 millions d'euros contre 15,8 millions au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Ce recul s'explique essentiellement par les cessions du premier semestre et, dans une faible mesure, par la libération de quelques surfaces de commerces et de bureaux.

### Portefeuille de Commerces

La valeur du portefeuille de **commerces** s'établit à 153,2 millions d'euros au 30 juin 2012, en hausse de 1% à périmètre comparable par rapport au 31 décembre 2011. A périmètre courant, la valeur recule sous l'effet de la cession de cinq actifs de commerce de périphérie qui a été réalisée en février 2012 pour un montant de 14,2 millions d'euros hors droits.

Le loyer annualisé net<sup>4</sup> du portefeuille de **commerces** s'élève à 9,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2012 contre 9,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2012 après retraitement des cessions du premier semestre. Au cours du premier semestre, quatre nouveaux baux<sup>5</sup> ont été signés pour un loyer annuel de 0,5 million d'euros. Au 1<sup>er</sup> juillet 2012, le taux d'occupation des surfaces de commerces est de 92%.

### Portefeuille de Bureaux

A fin juin 2012, la valeur du portefeuille de **bureaux stabilisés** est de 54,7 millions d'euros par rapport à 54,5 millions à fin décembre 2011. Les loyers annualisés nets<sup>4</sup> de ce portefeuille s'établissent à 3,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2012 contre 4,1 millions au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Au cours du semestre, deux nouveaux baux<sup>5</sup> ont été signés pour une valeur de 0,2 million d'euros. Le taux d'occupation des surfaces de bureaux stabilisés est de 97% au 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Concernant les **bureaux en cours de commercialisation**, le Groupe a investi 6 millions d'euros principalement consacrés à l'achèvement des travaux de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92). L'immeuble, qui a été inauguré au mois de juin dans sa nouvelle configuration, est en cours de commercialisation tout comme les surfaces encore vacantes des trois immeubles multi-occupants du portefeuille - Cap-Cergy à Cergy Pontoise (95), Cytéo à Rueil-Malmaison (92) et Delta à Rungis (94). Au 1<sup>er</sup> juillet 2012, le loyer annualisé net<sup>4</sup> de ce portefeuille est de 1,6 million d'euros et le taux d'occupation des surfaces est de 29%. Depuis cette date, la signature en juillet d'un bail pour une surface de 1 250 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble Delta à Rungis (94) a porté ce taux à 31%.

### Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

La valeur des immeubles de placement est passée de 243,2 millions d'euros à 265,6 millions au cours du premier semestre. Ceci s'explique notamment par le reclassement dans cette catégorie de certains immeubles précédemment classés dans les actifs destinés à la vente. Au cours du semestre, MRM a procédé à des cessions pour un total de 14,2 millions d'euros hors droits. A fin juin 2012, les actifs disponibles à la vente représentent 11,8 millions d'euros.

<sup>4</sup> Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

<sup>5</sup> Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

A la fin du premier semestre 2012, l'endettement bancaire de MRM atteint 199,2 millions d'euros, contre 202,2 millions d'euros au 31 décembre 2011. Au 30 juin 2012, la dette bancaire à échéance 2012 est limitée à 1,8 million d'euros.

L'endettement bancaire représente 71,8% de la valeur du patrimoine au 30 juin 2012 contre 70,3% fin 2011. La marge moyenne de cette dette est de 146 points de base (hors impact des frais de mise en place). La dette à taux variable est couverte à 100% par des instruments financiers de type cap. MRM dispose également d'un emprunt obligataire de 54 millions d'euros à échéance fin 2013.

<b>Bilan simplifié en IFRS</b> en millions d'euros	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Immeubles de placement	265,6	243,2
Actifs disponibles à la vente	11,8	44,3
Créances/Actifs courants	11,6	12,0
Trésorerie et équivalents	4,5	2,4
<b>Total actif</b>	<b>293,5</b>	<b>301,9</b>
Capitaux propres	17,7	21,3
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	199,2	202,2
Autres dettes et passifs courants	22,6	24,4
<b>Total passif</b>	<b>293,5</b>	<b>301,9</b>

*(Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012 a été émis.)*

Les capitaux propres de MRM s'établissent à 17,7 millions d'euros à fin juin 2012 contre 21,3 millions d'euros à fin décembre 2011, conséquence de l'affectation du résultat net du premier semestre 2012.

Au 30 juin 2012, l'Actif Net Réévalué de liquidation atteint 5,1 euros par action contre 6,1 six mois plus tôt et l'Actif Net Réévalué de reconstitution 9,6 euros par action contre 10,6 six mois plus tôt.

<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
ANR de liquidation / action	<b>5,1 €</b>	6,1 €
ANR de reconstitution / action	<b>9,6 €</b>	10,6 €

## Faits récents et perspectives

Le 25 septembre 2012, MRM a signé avec la banque SaarLB un accord portant sur l'extension d'un an de la maturité d'une ligne de crédit de 30,0 millions d'euros dont la date d'expiration est passée d'avril 2013 à avril 2014. Le total de la dette bancaire à maturité 2013 de MRM a ainsi été ramené à 61,1 millions dont 58 millions à échéance décembre 2013.

Le 27 septembre 2012, MRM a finalisé la cession de l'immeuble de bureaux situé rue Niepce à Paris (14<sup>e</sup>) pour un montant de 8,1 millions d'euros. Cette cession a permis de dégager 1,4 million d'euros de trésorerie nette, après frais de cession et remboursement de la dette bancaire adossée. Ce montant est destiné à contribuer au financement des CAPEX engagés.

Au second semestre 2012, MRM prévoit de dégager un cash-flow opérationnel net proche de celui du premier semestre.

Compte tenu des CAPEX engagés et réalisés depuis le début de l'année, dont une part reste à décaisser, la situation de trésorerie de MRM reste tendue.

*Le rapport financier semestriel 2012 est disponible sur le site [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com), dans la rubrique « informations réglementées ».*

## **Agenda**

Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2012 sera publié le 8 novembre 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 CB Richard Ellis Global Investors. Les opérations immobilières de MRM sont gérées par CB Richard Ellis 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  
11, place Edouard VII  
75009 Paris  
France  
T +33 (0)1 76 77 67 40  
[relation\\_finances@mrminvest.com](mailto: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](mailto:isabelle.laurent@ddbfinancial.fr)

**Site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)**