



Communiqué de presse

Informations financières du 3^e trimestre 2010

**- Chiffre d'affaires consolidé du 3^e trimestre 2010 :
5,62 millions d'euros, en baisse de 3,4 % à
périmètre comparable¹**

Paris, le 10 novembre 2010 : 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 2010, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le chiffre d'affaires consolidé du 3^e trimestre 2010 s'établit à 5,62 millions d'euros contre 7,40 millions d'euros au 3^e trimestre 2009. A périmètre comparable¹, le chiffre d'affaires est en recul de 3,4 %. Les modifications de périmètre² qui interviennent dans la comparaison entre le 3^e trimestre 2009 et le 3^e trimestre 2010 reflètent les cessions d'actifs réalisées dans le cadre du plan d'arbitrage de MRM.

Sur les neuf premiers mois de l'année, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 20,01 millions d'euros dont 52 % générés par les immeubles de bureaux et 48 % par les ensembles de commerces. A périmètre comparable, l'effet de l'indexation des loyers étant négatif depuis le début de l'année, le chiffre d'affaires des neuf premiers mois de 2010 baisse de 1,2 % en 2010 par rapport à la période correspondante de 2009.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

A périmètre comparable¹, les revenus locatifs provenant des **immeubles de bureaux** au 3^e trimestre 2010 ont baissé de 4,7 % par rapport au 3^e trimestre 2009. Cette évolution résulte de l'effet négatif de l'indexation de loyers, de la révision des loyers de 2 baux à Rueil-Malmaison et à

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 2009 et le 3^e trimestre 2010 sont indiqués en annexe dans la liste des cessions réalisées par MRM. Depuis le début de l'année 2009, MRM a effectué des cessions pour un montant total hors droits de 120 millions d'euros.

Puteaux suite à leur renouvellement anticipé pour une période ferme de 7 ans ainsi que des mouvements de locataires. En effet, la prise d'effet de nouveaux baux³ n'a que partiellement compensé la libération de certaines surfaces dont celle, en mai 2010, de l'immeuble Solis aux Ulis.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'**actifs de commerce** est en recul limité de 2,2 % à périmètre comparable par rapport au 3^e trimestre 2009. L'impact négatif de l'indexation des loyers et de la libération de surfaces, notamment à Tours afin de permettre la mise en œuvre du programme de rénovation de la Galerie du Palais, ont été compensés par la prise d'effet de baux nouveaux³, comme c'est le cas au sein de la galerie marchande du centre Carrefour à Ecole-Valentin.

Chiffres d'affaires consolidés IFRS en millions d'euros	T3 2009	T3 2010	Evolution		9 mois 2009	9 mois 2010	Evolution	
				à périmètre comparable ^{1,2}				à périmètre comparable ^{1,4}
Bureaux	3,98	2,49	-37,3%	-4,7%	11,99	10,42	-13,1%	-1,5%
Commerces	3,42	3,12	-8,7%	-2,2%	10,63	9,59	-9,8%	-0,8%
Total revenus locatifs bruts	7,40	5,62	-24,1%	-3,4%	22,62	20,01	-11,5%	-1,2%

(Données non auditées)

Faits marquants

Depuis le 1^{er} juillet 2010, 7 baux³ ont été signés pour des surfaces de bureaux et de commerces représentant un loyer annuel de 0,3 million d'euros.

A la fin du mois de juillet 2010, MRM a cédé l'immeuble de bureaux Crysalis à Nanterre pour un prix hors droits de 49,2 millions d'euros.

Au sein de La Galerie du Palais à Tours, l'ouverture au public à la fin du 3^e trimestre des nouvelles surfaces Fuxia et La Grande Récré a marqué l'achèvement des travaux de restructuration et de modernisation de la partie avant de la galerie lancés début 2010.

Depuis la fin du 3^e trimestre, MRM a procédé en octobre à la cession d'un actif de commerce situé à Angoulême pour un montant de 3,4 millions d'euros hors droits.

Situation financière et perspectives

Depuis le début de l'année 2010, MRM a réalisé des avancées significatives en matière de restructuration de ses lignes de crédit.

Au 3^e trimestre 2010, le produit de cession de l'immeuble Crysalis à Nanterre a permis de procéder au remboursement d'une ligne de crédit à échéance 2012.

Au total, comme annoncé à l'occasion de la publication des résultats semestriels, le montant total de l'endettement bancaire, qui était de 395 millions d'euros à fin décembre 2009, a été ramené à 308 millions d'euros au 15 septembre 2010 et la maturité a été allongée. Les prochaines importantes échéances bancaires de MRM sont au 3^e trimestre 2011.

³ Baux nouveaux ou renouvelés à des conditions revalorisées

⁴ Voir liste des actifs cédés depuis le 1^{er} janvier 2009 en annexe

Concernant ses perspectives, le Groupe confirme qu'il prévoit de dégager un cash flow opérationnel net positif au 2nd semestre 2010.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Nous poursuivons notre travail continu de gestion d'actifs avec un effort tout particulier porté sur la commercialisation des surfaces disponibles au sein de notre patrimoine immobilier. Par ailleurs, la gestion de nos prochaines échéances bancaires constitue pour nous une véritable priorité à court terme.** »

Agenda

Le chiffre d'affaires du 4^e trimestre et les résultats annuels 2010 seront publiés le 24 février 2011 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, 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

Annexe

Cessions d'actifs réalisées depuis le 1^{er} janvier 2009

Actifs cédés	Surface	Date cession	Prix HD
Boutiques de pied d'immeubles, Paris (8 ^e)	1 800 m ²	fév/mars 2009	13,2 M€
Ensemble commercial au sein des Portes de l'Oise, Chambly (60)	5 300 m ²	juillet 2009	7,3 M€
Bâtiment commercial, Saint-Priest (69)	900 m ²	sept 2009	2,2 M€
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€
TOTAL	32 500 m²	début 2009 – juillet 2010	120,2 M€