



Communiqué de presse

Informations financières du 1^{er} trimestre 2009

- **Chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2009 : 7,7 millions d'euros**
- **En hausse de 14,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2008, soit + 10,9 % à périmètre comparable¹**

Paris, le 14 mai 2009 : 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 2009, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2009 s'établit à 7,68 millions d'euros, en augmentation de 14,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. La part des revenus générés par les immeubles de bureaux s'élève à 53% tandis que les ensembles de commerces représentent 47% du total.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffres d'affaires trimestriels consolidés en millions d'euros	T1 2008	T1 2009	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable¹</i>
Bureaux	4,08	4,07	-0,3 %	-3,0 %
Commerces	2,63	3,62	+37,5 %	+32,9 %
Total revenus locatifs bruts	6,71	7,68	+14,5 %	+10,9 %

Le Groupe rappelle que l'année 2008 a constitué son premier exercice plein en tant que société foncière cotée. A compter de la présente publication, les évolutions sont donc établies en comparant la période publiée à la même période de l'année précédente. Afin de donner une meilleure appréciation de l'activité de gestion des actifs, cette information est également communiquée à périmètre comparable.

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.

Les modifications de périmètre qui ont eu cours entre le 1^{er} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009 proviennent :

- . des acquisitions de l'immeuble de bureaux de la rue de la Bourse à Paris le 24 avril 2008, de deux magasins de jardinerie Gamm Vert le 27 mai 2008 et de cinq murs de restaurants Pizza Hut le 30 juillet 2008,
- . des cessions des boutiques de pied d'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré à Paris fin février 2009.

A périmètre comparable, la croissance des revenus locatifs s'établit ainsi à +10,9 %.

Les revenus générés par les immeubles de bureaux ont baissé de 3 % à périmètre comparable. Cette baisse est due à la vacance de l'immeuble Cap Cergy (le congé du locataire est devenu effectif en février 2009), au départ effectif au 30 juin 2008 du locataire de l'immeuble Solis aux Ulis ainsi qu'à la libération de locaux au sein de l'ensemble Carré Vélizy afin de permettre la mise en chantier de la moyenne surface commerciale qui sera exploitée par Habitat. MRM a par ailleurs bénéficié de l'impact positif de l'effet d'indexation et de la signature de nouveaux baux².

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'actifs de commerce, en hausse de 32,9 % à périmètre comparable, a bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes dont les premiers revenus locatifs ont été enregistrés au 3^{ème} trimestre 2008, mais également d'un fort effet indexation et d'une gestion commerciale dynamique des actifs.

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009 provient pour 72 % des actifs stabilisés et pour 28 % des actifs en cours de valorisation. Ces proportions étaient de 75 % et 25 % respectivement au 1^{er} trimestre 2008. Depuis début 2008, les cessions et acquisitions réalisées ont toutes porté sur le portefeuille d'actifs stabilisés. Aucun actif n'a changé de segment de portefeuille.

Faits marquants du trimestre

Depuis le 1^{er} janvier 2009, 4 baux² ont été signés pour des surfaces de bureaux avec prise d'effet au cours du 1^{er} trimestre et représentant un loyer annuel de 0,4 million d'euros.

Le portefeuille de commerces a fait l'objet de la signature de 12 baux² pour un loyer annuel de 0,6 million d'euros, dont 0,5 million ayant pris effet au cours du 1^{er} trimestre. Trois de ces nouveaux baux résultent de la commercialisation de la phase II du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes lancée en novembre 2008 suite à l'entrée en vigueur de la loi LME. Ces nouveaux baux (Arena, Catimini, Banana Moon) ont pris effet au cours du 1^{er} trimestre 2009.

L'important programme de travaux des Halles du Beffroi, un ensemble commercial de 10 000 m² situé à Amiens, a été achevé au début du trimestre. L'inauguration du centre entièrement rénové et rebaptisé Les Halles à cette occasion a eu lieu le 11 février 2009. 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'immeuble de bureaux Solis, une surface de 10 700 m² située aux Ulis, a fait l'objet de travaux de rénovation qui seront achevés au cours du 2^{ème} trimestre. Tandis que la commercialisation de l'ensemble a débuté, la moitié de cette surface est exploitée dans le cadre d'un bail précaire qui a pris effet au mois de mars.

Au sein de Carré Vélizy, un ensemble immobilier mixte bureaux / commerces de 10 600 m² détenu par MRM, le chantier de transformation d'une surface de bureaux de 2 500 m² en moyenne surface de

² Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées.

commerce exploitée par Habitat, a été lancé. La prise d'effet du bail devrait intervenir au 3^{ème} trimestre de cette année. L'enseigne prévoit l'ouverture du magasin au public dans le courant du dernier trimestre 2009.

La vente de boutiques de pied d'immeuble situées rue du Faubourg Saint Honoré à Paris a été finalisée au cours du trimestre. Après la réitération, le 23 février 2009, d'un lot de 1 400 m² pour 12,3 millions d'euros, la cession des lots restants, d'une surface de l'ordre de 400 m², a été finalisée fin mars 2009 pour 0,9 million d'euros. Le total de ces cessions s'élève à 13,2 millions d'euros hors droits, soit un montant supérieur de 8 % à la valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2008.

Faits récents et perspectives

La poursuite de la baisse des taux d'intérêt entraîne un allègement significatif des charges financières du Groupe et conforte MRM dans ses perspectives de cash flow positif, après service de la dette et avant investissements, annoncées pour l'ensemble de l'année 2009.

Les ventes réalisées et les autres projets de cession actuellement à l'étude s'inscrivent dans le cadre du programme d'arbitrage annoncé en février 2009 et visant un objectif total de 120 millions d'euros sur la période 2009-2010. Ce programme est l'une des mesures d'ajustement mises en œuvre par MRM pour réduire son endettement et contribuer au financement des investissements prévus concernant ses actifs en cours de valorisation. En outre, après avoir, en février de cette année, prorogé d'un an (de 2009 à 2010) une ligne de crédit de 29,3 millions d'euros, MRM poursuit avec ses partenaires bancaires les discussions relatives aux lignes de financement arrivant à échéance en 2010.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : «*Dans un contexte économique et financier difficile, la croissance soutenue de nos revenus locatifs témoigne de la qualité des immeubles de commerces et de bureaux de MRM et du travail réalisé sur nos actifs. Par ailleurs, nous avançons dans la mise en œuvre des mesures d'ajustement annoncées en début d'année et sommes confiants dans la capacité de MRM à les mener avec succès* ».

Agenda

L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 11 juin 2009.

Le chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2009 sera publié le 30 juillet 2009 avant bourse.

A propos de MRM

Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille d'immeubles de bureaux et de commerces, équilibré entre biens stabilisés et 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@ddbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

