



Communiqué de presse

Informations financières du 2^{ème} trimestre 2009

- **Chiffre d'affaires consolidé du 2^{ème} trimestre 2009 : 7,53 millions d'euros, en hausse de 8,6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2008, soit +8,2% à périmètre comparable¹**
- **Valeur indicative² du patrimoine au 30 juin 2009: 508,2 millions d'euros**

Paris, le 30 juillet 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 2^{ème} trimestre 2009, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période, ainsi qu'une valeur indicative de son patrimoine au 30 juin 2009.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Le chiffre d'affaires consolidé du 2^{ème} trimestre 2009 s'établit à 7,53 millions d'euros, en augmentation de 8,6%, soit +8,2% à périmètre comparable¹, par rapport au 2^{ème} trimestre 2008.

Sur les six premiers mois de l'année, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 15,22 millions d'euros dont 53% générés par les immeubles de bureaux et 47% par les ensembles de commerce. A périmètre comparable, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2009 est en hausse de 9,5% par rapport au 1^{er} semestre 2008.

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 valeur hors droits du patrimoine est établie à partir des valeurs d'expertises au 30 juin 2009 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces). Cette valeur comprend les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5. Ce chiffre provisoire est donné à titre indicatif dans l'attente de l'arrêté définitif des comptes du 1^{er} semestre 2009 qui seront publiés le 10 septembre.

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T2 2008	T2 2009	Evolution	Evolution à périmètre comparable ¹	S1 2008	S1 2009	Evolution	Evolution à périmètre comparable ¹
	Bureaux	4,27	3,94	-7,6 %	-8,2 %	8,35	8,01	-4,0 %
Commerces	2,67	3,59	+34,3 %	+36,2 %	5,30	7,20	+35,9 %	+34,6 %
Total revenus locatifs bruts	6,94	7,53	+8,6 %	+8,2 %	13,65	15,22	+11,5 %	+9,5 %

Les modifications de périmètre qui ont eu cours entre le 2^{ème} trimestre 2008 et le 2^{ème} trimestre 2009 proviennent des acquisitions de l'immeuble de bureaux de la rue de la Bourse à Paris le 24 avril 2008, de deux jardineries Gamm Vert le 27 mai 2008 et de cinq murs de restaurants Pizza Hut le 30 juillet 2008 ainsi que de la cession de boutiques rue du Faubourg Saint Honoré à Paris finalisée au cours du 1^{er} trimestre 2009.

A périmètre comparable, les revenus locatifs provenant des immeubles de bureaux au 2^{ème} trimestre 2009 ont baissé de 8,2% par rapport au 2^{ème} trimestre 2008. Ce recul s'explique par :

- . la vacance de l'immeuble de Cap Cergy (départ effectif du locataire au cours du 1^{er} trimestre 2009),
- . la baisse des revenus provenant de l'immeuble Solis aux Ulis (le départ du locataire qui l'occupait pendant la totalité du 1^{er} semestre 2008 étant en partie compensé par la relocation partielle de l'immeuble au titre d'un bail précaire qui a pris effet en mars 2009),
- . la libération, au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy, de locaux en vue de l'implantation d'une moyenne surface commerciale louée à l'enseigne Habitat.

Les revenus locatifs générés par les immeubles de bureaux ont par ailleurs bénéficié de l'impact positif de l'effet d'indexation.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'actifs de commerce est en hausse de 36,2% à périmètre comparable au 2^{ème} trimestre 2009. Il a particulièrement bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes (premiers revenus locatifs enregistrés au 3^{ème} trimestre 2008) et, dans une moindre mesure, de l'effet indexation.

Le chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2009 provient pour 74% des actifs stabilisés et pour 26% des actifs en cours de valorisation. Ces proportions étaient de 77% et 23% respectivement au 2^{ème} trimestre 2008. Aucun actif n'a changé de segment de portefeuille.

Valeur indicative² du patrimoine au 30 juin 2009

La valeur indicative² hors droits du patrimoine de MRM à fin juin 2009 s'élève à 508,2 millions d'euros contre 537,1 millions d'euros à fin décembre 2008. Les actifs cédés au cours du 1^{er} semestre 2009 étaient comptabilisés pour 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le portefeuille d'actifs détenus au 30 juin 2009 a donc vu sa valeur diminuer de 16,1 millions d'euros par rapport à fin décembre 2008.

Faits marquants du trimestre

Depuis le 1^{er} avril 2009, 8 baux³ ont été signés pour des surfaces de bureaux et de commerces représentant un loyer annuel de 0,4 million d'euros dont la moitié a pris effet au cours du 2^{ème} trimestre.

Les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Solis aux Ullis ont été achevés au cours du 2^{ème} trimestre 2009. Pendant la phase de commercialisation, cette surface de 10 700 m², est partiellement occupée au titre d'un bail précaire.

Au sein de l'ensemble immobilier mixte Carré Vélizy de 10 600 m², les travaux de transformation d'une surface de bureaux de 2 500 m² en moyenne surface de commerce ont été achevés. Les locaux ont été livrés à l'enseigne Habitat et le bail a pris effet fin juillet. L'enseigne prévoit l'ouverture du magasin au public dans le courant du dernier trimestre 2009.

Faits récents et perspectives

En juillet 2009, un ensemble commercial situé à Chambly (60) au sein de la zone commerciale Les Portes de l'Oise a été cédé pour 7,3 millions d'euros. Cette opération porte à 20,5 millions d'euros le montant total des cessions réalisées depuis début 2009. MRM rappelle qu'il vise un objectif de 120 millions d'euros de cessions au cours de la période 2009-2010. Des négociations avancées sont en cours pour d'autres actifs.

Par ailleurs, la mise en place, en juin 2009, d'une ligne de crédit d'un montant de 35 millions d'euros à échéance 2014 a permis de rembourser un engagement bancaire de 29 millions d'euros à échéance 2010 et de contribuer aux besoins de trésorerie du Groupe en 2009. MRM rappelle qu'aucune échéance de remboursement de dettes et d'emprunts n'est prévue en 2009.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : *«Tout en avançant dans la mise en œuvre du plan d'arbitrage annoncé en début d'année et dans la restructuration de notre dette à court terme, nous avons enregistré, comme au 1^{er} trimestre, une croissance soutenue de nos revenus locatifs. Ceci conforte nos perspectives annoncées pour l'ensemble de l'année 2009, à savoir une génération de cash flow positif, après service de la dette et avant investissements.»*

Agenda

Les résultats semestriels seront publiés le 10 septembre 2009 avant bourse et présentés lors de la réunion d'information qui se tiendra le même jour. La revue des activités du semestre sera détaillée à cette occasion.

³ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées.

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

