



Communiqué de presse

Informations financières du 2^{ème} trimestre 2008

- **Chiffre d'affaires consolidé du 2^{ème} trimestre 2008 : 7 millions d'euros, en hausse de 3,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2008**
- **Valeur d'expertise¹ du patrimoine: 507 millions d'euros au 30 juin 2008, en augmentation de 6,3% par rapport au 31 décembre 2007**

Paris, le 14 août 2008 : 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 2008, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période², ainsi que la valeur d'expertise de son patrimoine au 30 juin 2008.

Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2008

L'activité de foncière de MRM ayant été constituée au cours du 2nd semestre 2007, le Groupe a choisi de présenter les données du 2^{ème} trimestre 2008 par comparaison avec celles du 1^{er} trimestre de l'année.

Le chiffre d'affaires consolidé du 2^{ème} trimestre 2008 s'élève à 7,0 millions d'euros, en augmentation de 3,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2008 (6,7 millions d'euros).

Le portefeuille de bureaux a généré 62% de l'ensemble des revenus locatifs bruts enregistrés au 2^{ème} trimestre 2008 tandis que les commerces en ont représenté 38%.

Les revenus locatifs bruts des immeubles de bureaux se sont établis à 4,3 millions d'euros, en hausse de 4,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. Cette performance s'explique, d'une part, par les loyers provenant de l'immeuble de la rue de la Bourse, consolidé à compter du 24 avril 2008 et, d'autre part, par la signature de nouveaux baux ainsi que des indexations de loyers.

¹ Valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2008 établie par 2 experts indépendants : Catella (bureaux) et Savills (commerces)

² Pour information, au titre de ses précédentes activités cédées préalablement au 29 juin 2007, date de prise de contrôle de MRM par Dynamique Bureaux, MRM avait réalisé un chiffre d'affaires de 16 millions d'euros au 2^{ème} trimestre 2007.

Les revenus locatifs bruts des ensembles de commerces se sont élevés à 2,7 millions d'euros, en augmentation de 1,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. Outre l'indexation de loyers, le chiffre d'affaires a bénéficié des acquisitions réalisées fin mai 2008 (deux murs de jardinerie exploités sous enseigne Gamm Vert).

Chiffre d'affaires consolidé	T1 2008	T2 2008	Evolution T2 2008 / T1 2008
en millions d'euros			
Bureaux	4,1	4,3	+4,6%
Commerces	2,6	2,7	+1,5%
Total revenus locatifs bruts	6,7	7,0	+3,4%

Valeur d'expertise du patrimoine au 30 juin 2008

La valeur d'expertise du portefeuille d'actifs de MRM atteint 506,9 millions d'euros au 30 juin 2008, soit une augmentation de 6,3% par rapport à la valeur du portefeuille au 31 décembre 2007 (476,9 millions d'euros).

Après prise en compte des acquisitions réalisées au 1^{er} semestre (pour un prix total de 9,1 millions d'euros hors droits), des frais et coûts d'acquisitions (à hauteur de 0,7 million d'euros), des investissements dans des programmes de rénovation (pour un montant total de 12,2 millions d'euros), l'appréciation nette de la valeur du patrimoine de MRM s'élève à 8,0 millions d'euros, et ce malgré la hausse des taux de capitalisation observée sur le semestre.

Cette appréciation nette de la valeur du portefeuille d'actifs de MRM s'explique par :

- l'indexation des loyers,
- la bonne tenue du marché locatif, comme l'atteste la signature par MRM de plusieurs nouveaux baux et le renouvellement de baux existants,
- l'appréciation d'actifs en cours de valorisation, plus particulièrement le centre commercial de Corbeil-Essonnes, dont les travaux de restructuration ont significativement avancé et dont la commercialisation des boutiques a été finalisée.

en millions d'euros	Valeur ¹ d'expertise 31.12.2007	Valeur¹ d'expertise 30.06.2008	Evolution S1 2008
Bureaux stabilisés	200,9	206,8	+2,9%
Bureaux à valoriser	85,7	95,1	+11,1%
Bureaux	286,6	301,9	+5,4%
Commerces stabilisés	112,7	116,9	+3,7%
Commerces à valoriser	77,6	88,1	+13,5%
Commerces	190,3	205,0	+7,7%
Total Portefeuille	476,9	506,9	+6,3%

¹ Hors droits

Au 30 juin 2008, la valeur du patrimoine de MRM se répartit entre 60% d'immeubles de bureaux et 40% d'ensembles de commerces. Le portefeuille regroupe 64% d'actifs stabilisés et 36% de biens à valoriser.

Faits marquants du trimestre

En avril 2008, le groupe MRM a finalisé l'acquisition d'un immeuble à usage principal de bureaux, entièrement loué, d'une surface de 1 114 m² et situé rue de la Bourse à Paris 2^{ème}, pour un montant hors droits de 6,0 millions d'euros.

Fin mai 2008, les promesses concernant les deux magasins de jardinerie, situés à Romorantin et Lamotte Beuvron et exploités sous enseigne Gamm Vert, ont été réitérées pour un montant hors droits de 3,1 millions d'euros.

Le programme de valorisation du centre commercial de Corbeil-Essonnes a connu des avancées significatives. Les travaux de restructuration du centre commercial d'Amiens ont été lancés au cours du 2^{ème} trimestre.

Faits récents

L'acquisition de cinq murs de restaurants, exploités sous une grande enseigne internationale, pour un montant total hors droits de 8,2 millions d'euros, a été finalisée le 30 juillet 2008. Ces commerces sont tous situés en région parisienne.

Fin juillet 2008, le locataire d'un immeuble de bureaux, d'une surface de l'ordre de 6 400 m² complétée d'un parking de 140 places, situé à Cergy, a notifié sa décision de quitter les lieux à l'issue de la période triennale en cours du bail, soit en février 2009. L'impact³ de ce congé a d'ores et déjà été pris en compte dans la détermination de la valeur d'expertise du portefeuille au 30 juin 2008. Par ailleurs, le programme de revalorisation d'un immeuble adjacent, d'une surface de 6 600m², également propriété de MRM, vient d'être achevé. Cette situation ouvre à MRM plusieurs options de commercialisation pour ces deux immeubles, options actuellement à l'étude.

En juillet 2008, l'enseigne Habitat a obtenu l'accord de la CDEC (Commission Départementale de l'Equipeement Commercial) concernant son implantation dans un immeuble de Vélizy, propriété de MRM. L'enseigne disposera d'une surface de vente de 2 125 m².

Agenda

Les résultats semestriels seront publiés le 28 août 2008 après clôture de bourse. Une réunion d'information se tiendra le 12 septembre 2008.

A propos de MRM

Société foncière cotée à valeur ajoutée ayant opté pour le statut SIIC à compter du 1^{er} janvier 2008, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces équilibré entre biens stabilisés et à valoriser. Son patrimoine regroupe les actifs apportés le 12 décembre 2007 par Dynamique Bureaux et Commerces Rendement, deux sociétés d'investissement créées et gérées par CB Richard Ellis Investors, ainsi que les acquisitions qu'elle a réalisées en propre, via ses filiales, depuis septembre 2007. Le Groupe MRM a confié la gestion de ses opérations immobilières à CB Richard Ellis Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris.

³ Le niveau de loyers annuels bruts de cet immeuble représentait au 1^{er} janvier 2008 moins de 5% des revenus annualisés nets de MRM.

Pour plus d'information :

Site Internet : www.mrminvest.com

Code Bloomberg : MRM:FP – **Code Reuters :** MRM.PA

Contact

Isabelle LAURENT

Gavin Anderson & Company

T. + 33 (0)1 53 32 61 51

F. + 33 (0)1 53 32 61 00

ilaurent@gavinanderson.fr