



# Communiqué de presse

Informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008

- **Chiffre d'affaires consolidé du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 : 7,1 millions d'euros**
- **Hausse de 2,1% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008**

**Paris, le 13 novembre 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

## Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008

Le Groupe rappelle que l'activité de foncière de MRM a été constituée progressivement au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2007. Au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007<sup>1</sup>, le Groupe a publié un chiffre d'affaires non significatif puisque limité aux revenus locatifs consolidés à compter du 28 septembre 2007, date des premières acquisitions de MRM. En conséquence, comme il l'a fait depuis le début de l'exercice 2008, le Groupe a choisi de présenter les données du 3<sup>ème</sup> trimestre en comparaison au trimestre précédent.

Après la hausse de 3,4% enregistrée au 2<sup>ème</sup> trimestre, le chiffre d'affaires consolidé a poursuivi sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 pour atteindre un montant de 7,1 millions d'euros, soit une augmentation de 2,1%<sup>2</sup> par rapport au trimestre précédent (7,0 millions d'euros). Au total, le chiffre d'affaires sur les 9 premiers mois de l'année atteint 20,7 millions d'euros.

- Au 3<sup>ème</sup> trimestre, les revenus locatifs bruts des ensembles de commerces ont fortement progressé pour atteindre 2,9 millions d'euros, soit une augmentation de 10,4% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008. Outre l'indexation de loyers, le chiffre d'affaires a bénéficié de l'impact de l'acquisition au 30 juillet des murs de restaurants Pizza Hut, des tout premiers revenus locatifs générés par le centre commercial Marques Avenue A6 ainsi que du plein effet sur le trimestre des revenus générés par les biens acquis fin mai 2008 (deux murs de jardineries situés à Lamotte-Beuvron et à Romorantin et exploités sous enseigne Gamm Vert).

<sup>1</sup> Le chiffre d'affaires publié au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 était de 27 k€ et n'intégrait pas les apports de Commerces Rendement et de Dynamique Bureaux rétroactifs au 1<sup>er</sup> septembre 2007.

<sup>2</sup> Pourcentage calculé sur la base des chiffres non arrondis.

- Les revenus locatifs bruts des immeubles de bureaux se sont établis à 4,1 millions d'euros au 3<sup>ème</sup> trimestre, en baisse de 3,2% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008. Cette baisse s'explique par la libération attendue de l'immeuble<sup>3</sup> de 10 700 m<sup>2</sup> détenu par MRM aux Ulis. En effet, en novembre 2006, le Groupe avait acquis ce bien et signé un bail précaire avec son occupant en vue d'entreprendre des travaux de valorisation dès la libération des locaux. Celle-ci est intervenue fin juin 2008 et le plan de rénovation a été lancé depuis. MRM a par ailleurs bénéficié sur la période de la signature de nouveaux baux, d'indexations de loyers et de l'effet d'un plein trimestre de revenus provenant de l'immeuble de la rue de la Bourse à Paris (contre 2 mois pour le trimestre précédent).

Entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, la part des revenus provenant des actifs de commerces est passée de 38% à 42% de l'ensemble des revenus locatifs bruts de MRM et les immeubles de bureaux ont généré 58% du total au 3<sup>ème</sup> trimestre (contre 62% au 2<sup>ème</sup> trimestre).

<b>Chiffres d'affaires trimestriels consolidés</b>	T1 <sup>4</sup> 2008	T2 <sup>4</sup> 2008	<b>T3 2008</b>	Evolution T3 2008 / T2 2008 <sup>2</sup>
en millions d'euros				
Bureaux	4,1	4,3	<b>4,1</b>	-3,2%
Commerces	2,6	2,7	<b>2,9</b>	+10,4%
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>6,7</b>	<b>7,0</b>	<b>7,1</b>	+2,1%

## Faits marquants du trimestre

L'acquisition de cinq murs de restaurants, exploités sous enseigne Pizza Hut, pour un montant total hors droits de 8,2 millions d'euros a été finalisée le 30 juillet 2008. Ces biens qui représentent une surface totale de 2 300 m<sup>2</sup> sont situés exclusivement en région parisienne (La Queue-en-Brie, Lognes, Maurepas, Plaisir et Corbeil-Essonnes, dans le centre commercial Marques Avenue A6).

Les travaux de rénovation de Cap Cergy, un immeuble de bureaux d'une surface de 7 100 m<sup>2</sup> situé à Cergy-Pontoise, ont été achevés en juillet 2008. MRM étudie actuellement la possibilité de le commercialiser conjointement avec l'immeuble adjacent, d'une surface de l'ordre de 6 400 m<sup>2</sup>, dont elle est également propriétaire et qui sera libéré en février 2009.

Le permis de construire du projet de rénovation de l'immeuble Le Charlebourg à la Garenne-Colombes a été obtenu le 28 août 2008.

## Perspectives

D'ici la fin de l'année, l'activité locative de MRM bénéficiera de l'exploitation du centre commercial Marques Avenue A6 qui a ouvert ses portes au public le 22 octobre 2008. L'ensemble des 54 boutiques et des 4 restaurants a été commercialisé.

Le Groupe précise par ailleurs avoir engagé une revue des différentes options dont il dispose pour éventuellement ajuster la conduite de ses opérations et s'adapter au durcissement soudain actuel

<sup>3</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, les revenus générés par cet ensemble de bureaux représentaient moins de 5% des loyers annualisés nets totaux de MRM.

<sup>4</sup> 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 13,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et de 16 millions d'euros au 2<sup>ème</sup> trimestre 2007.

des conditions de financement, conséquence de la crise financière récente. Le Groupe rappelle en effet que sa stratégie consiste à acquérir des biens immobiliers à valoriser, investissements que le groupe finance largement par recours à l'effet de levier, tout en comptant sur une solide base de revenus locatifs provenant de son portefeuille de biens stabilisés. A ce stade, outre la négociation de nouvelles lignes de crédit, MRM envisage plusieurs options parmi lesquelles :

- . le redimensionnement ou le différé de certains de ses programmes d'investissements,
- . l'arbitrage de certains actifs stabilisés,
- . la possibilité de procéder à un renforcement de ses fonds propres, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 juin 2008.

## **Agenda**

Le chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 sera publié le 12 février 2009 après clôture de bourse. Les résultats annuels 2008 seront publiés le 26 février 2009.

## **A propos de MRM**

Société foncière cotée à valeur ajoutée ayant opté pour le statut SIIC à compter du 1<sup>er</sup> 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 (code Bloomberg : MRM:FP – code Reuters : MRM.PA).

## **Pour plus d'information, vous pouvez contacter :**

Jacques Blanchard  
MRM, Relations Investisseurs  
65/67, avenue des Champs-Elysées  
75008 Paris  
France  
T +33 (0)1 58 62 55 47  
jblanchard@mrminvest.com

Isabelle Laurent  
Gavin Anderson & Company  
55, rue d'Amsterdam  
75008 Paris  
France  
T +33 (0)1 53 32 61 51  
ilaurent@gavinanderson.fr

**ou consulter le site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)**