



Communiqué de presse

Informations financières du 1^{er} trimestre 2010

**· Chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2010 :
7,31 millions d'euros, stable par rapport au 1^{er}
trimestre 2009 à périmètre comparable¹**

Paris, le 12 mai 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 1^{er} trimestre 2010, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2010 s'établit à 7,31 millions d'euros, en baisse de 4,9 % par rapport aux 7,68 millions d'euros réalisés au 1^{er} trimestre 2009. A périmètre comparable¹, le niveau du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 est stable (-0,2 %) par rapport au 1^{er} trimestre 2009. La part des revenus générés par les immeubles de bureaux s'élève à 55 % tandis que les ensembles de commerces représentent 45 % du total.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffres d'affaires trimestriels consolidés en millions d'euros	T1 2009	T1 2010	Evolution	Evolution à périmètre comparable ¹
Bureaux	4,07	4,04	-0,8 %	-0,8 %
Commerces	3,62	3,27	-9,6 %	+0,5 %
Total revenus locatifs bruts	7,68	7,31	-4,9 %	-0,2 %

(Données non auditées)

Les modifications de périmètre qui ont eu cours entre le 1^{er} trimestre 2009 et le 1^{er} trimestre 2010 résultent des cessions d'actifs de commerce² réalisées dans le cadre du plan d'arbitrage de MRM.

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 Soit, pour l'année 2009, la cession des boutiques de la rue du Faubourg Saint Honoré à Paris en février, d'un ensemble commercial à Chambly en juillet et d'un actif de commerce situé à Saint Priest en septembre et, pour le 1^{er} trimestre 2010, la vente des murs de quatre restaurants Pizza Hut en février.

A périmètre comparable, les revenus générés par les **immeubles de bureaux** s'élevaient à 4,04 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2010, soit une baisse de 0,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2009. Cette baisse s'explique i) par le renouvellement anticipé des baux ERDF à Rueil et à Puteaux pour une période ferme de 7 ans qui a donné lieu à une révision des loyers ii) par le départ du locataire de Cap Cergy en février 2009. Dans le même temps, le chiffre d'affaires a bénéficié, notamment, de l'achèvement de la revalorisation locative de l'immeuble de la rue de la Brèche aux Loups à Paris ainsi que de la mise en exploitation du magasin Habitat au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'**actifs de commerce** s'élève à 3,27 millions d'euros, soit une progression de 0,5 % à périmètre comparable par rapport au 1^{er} trimestre 2009. MRM a subi l'impact négatif de la baisse de l'ICC à partir du 2^{ème} trimestre 2009 ainsi que celui de la libération de surfaces de commerces, notamment en vue de la restructuration de la Galerie du Palais à Tours. Ces impacts ont été compensés par la prise d'effet de nouveaux baux³ au sein de plusieurs actifs dont la galerie du centre commercial Carrefour Ecole-Valentin et le centre Marques Avenue A6.

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 provient pour 87 % des actifs stabilisés et pour 13 % des actifs en cours de valorisation. Ces proportions étaient respectivement de 72 % et 28 % au 1^{er} trimestre 2009. Cette évolution résulte principalement de l'achèvement de trois programmes de valorisation en 2009 et des mouvements⁴ d'actifs opérés fin décembre 2009 entre les portefeuilles de biens stabilisés et en cours de valorisation.

Faits marquants du trimestre

Au 1^{er} trimestre 2010, huit nouveaux baux³ ont été signés représentant au total un loyer annuel de 0,5 million d'euros. Trois de ces baux, correspondant à 0,3 million d'euros, ont pris effet au cours de la période.

Les travaux de restructuration de la Galerie du Palais, une galerie commerciale d'une surface totale de 6 500 m² située en plein cœur du centre ville de Tours, ont débuté en février. La livraison des surfaces restructurées, notamment aux enseignes La Grande Récré et Fuxia, est prévue au 3^e trimestre 2010.

Point sur le plan d'arbitrage

Au cours du 1^{er} trimestre 2010, MRM a cédé les murs de quatre restaurants situés en région parisienne et exploités sous enseigne Pizza Hut pour un montant total hors droits de 6,5 millions d'euros.

Après la clôture du trimestre, en avril 2010, la réitération de la promesse de vente de l'actif de commerce situé à Brétigny-sur-Orge pour un prix total hors droits de 2,4 millions d'euros a porté à 31,6 millions d'euros le montant total des cessions d'actifs signées à ce jour.

Ces transactions s'inscrivent dans le cadre du programme d'arbitrage annoncé en février 2009. Les discussions en cours concernant la cession d'autres actifs confortent l'objectif d'un total de 120 millions d'euros de ventes à fin décembre 2010.

Situation financière et perspectives

Le 20 avril 2010, MRM a annoncé le refinancement d'un portefeuille d'actifs de commerce ayant permis le remboursement de 93,7 millions d'euros de dette à échéance avril 2010. Le nouvel emprunt

³ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées.

⁴ Les Halles à Amiens, Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes et Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay sont dorénavant intégrés dans le portefeuille de biens stabilisés tandis que les deux immeubles composant l'ensemble Cap Cergy actuellement en cours de commercialisation ont été regroupés dans la catégorie des actifs en cours de valorisation.

d'un montant total de 91,2 millions d'euros, majoritairement à échéance 2015, a été contracté auprès de la banque SaarLB. Cette importante opération démontre la qualité des actifs refinancés et celle des relations que le Groupe entretient avec ses partenaires bancaires.

A l'issue de ce refinancement, la dette arrivant à échéance en 2010 ne représente plus que 7 % du total de la dette bancaire du Groupe.

L'intégralité de la dette bancaire de MRM ayant été contractée à taux variable, le Groupe bénéficie de l'impact favorable des taux d'intérêt bas. Dans ce contexte, la solidité des revenus provenant des actifs stabilisés devrait permettre à MRM de générer, comme en 2009, un cash flow opérationnel net positif en 2010.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : **« Nous avons récolté au cours du trimestre les fruits des efforts menés selon nos quatre axes prioritaires. Le travail réalisé sur nos actifs permet la bonne tenue du chiffre d'affaires. Les programmes de valorisation sont poursuivis de façon sélective. Par ailleurs, l'échéance d'une part importante de notre dette à court terme a été repoussée à horizon de 5 ans et les discussions avancées sur des projets de cession nous permettent de confirmer l'objectif de notre plan d'arbitrage. Nous maintenons ces priorités pour les trimestres à venir. »**

Agenda

L'Assemblée Générale des actionnaires se tiendra le 10 juin 2010.

Le chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2010 sera publié le 29 juillet 2010 avant bourse.

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@ddbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com