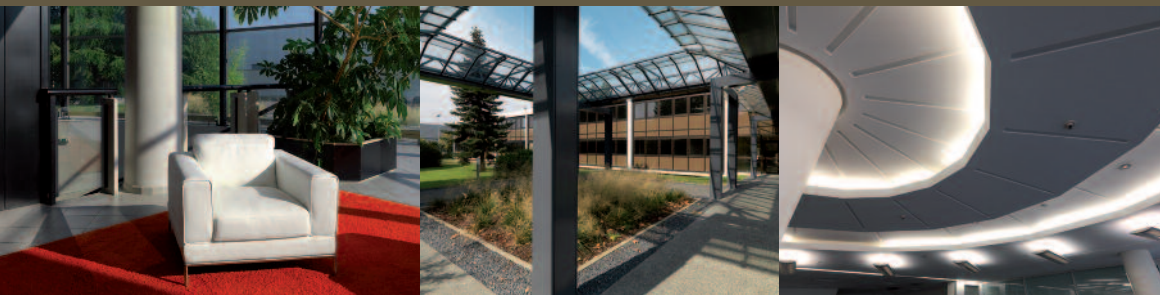




La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chers lecteurs, chers actionnaires,



Dans une conjoncture économique et financière difficile pour l'investissement immobilier, MRM a réussi à réorganiser rapidement ses priorités tout en pouvant compter sur la qualité de son portefeuille d'actifs.

Au cours du premier semestre 2009, MRM a en effet enregistré une progression de ses revenus locatifs bruts qui ont atteint 15,2 millions d'euros, soit une hausse de 9,5% à périmètre comparable. Cette augmentation reflète pour une large part la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6, aboutissement en octobre 2008 de l'important travail de restructuration réalisé par MRM sur cet actif. Grâce à ses revenus, mais aussi à un allègement du coût de l'endettement net résultant de la baisse des taux d'intérêt, MRM a dégagé au premier semestre un cash-flow opérationnel net positif de 2,8 millions d'euros.

L'évolution du marché de l'investissement immobilier a été marquée par la poursuite du mouvement de hausse des taux de capitalisation et, corrélativement, par la correction de valeur des actifs, ce qui a pesé sur la structure financière de MRM. Grâce à la typologie de nos actifs, la baisse de la valeur du patrimoine a toutefois été limitée à 3,1% hors effet des cessions. Sans contrepartie monétaire, la variation de juste valeur enregistrée au 30 juin 2009 a néanmoins pesé sur le résultat net du premier semestre, qui ressort en perte, ainsi que sur le ratio LTV et l'Actif Net Réévalué.

Dans ce contexte, la société s'est attachée à mettre en œuvre les mesures d'adaptation décidées en début d'année. En quelques mois, nous avons obtenu des résultats tangibles en matière de restructuration de la dette (notamment des lignes de crédit aux échéances les plus proches), d'arbitrage et de réduction de nos coûts. Par ailleurs, avec des efforts concentrés sur les programmes d'investissement définis comme prioritaires, des étapes significatives ont été franchies. Ainsi, au mois de juillet, nous avons livré à l'enseigne Habitat une surface commerciale de 2 400 m² implantée au sein de l'ensemble immobilier Carré Vélizy situé à Vélizy-Villacoublay. Aujourd'hui, MRM continue d'adapter ses opérations et poursuit activement la mise en œuvre de ces mesures. Pour 2009, MRM confirme pouvoir dégager un cash-flow opérationnel net positif et disposer des financements nécessaires aux investissements prévus d'ici la fin de l'année.

Au-delà, MRM pourra s'appuyer sur son portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et d'ensembles de commerces de qualité, garantie d'un socle solide de revenus futurs. De plus, les actifs à rénover ou à restructurer constituent un réservoir de création de valeur. Toutefois, les programmes d'investissement seront réalisés de façon sélective, MRM disposant de la possibilité de les étaler dans le temps. Leurs plannings seront régulièrement réévalués en fonction des opportunités et des conditions de marché tandis que les engagements définitifs seront décidés en fonction des capacités de financement.

Soyez assurés de notre détermination à continuer d'exploiter au mieux le potentiel du portefeuille immobilier de MRM tout en restant mobilisés pour gérer les priorités de court terme. Dans le même temps, nous nous tenons prêts à réactiver l'étude d'une opération de renforcement des fonds propres dès que les conditions de marché nous permettront de l'envisager à nouveau. Vous remerciant de votre confiance et de votre soutien,

Jacques Blanchard

Jacques Blanchard
Président Directeur Général

Chiffres clés

au 30.06.2009

Revenus locatifs bruts

15,2 M€

+ 9,5 % à périmètre comparable

Résultat opérationnel courant

10,8 M€

+ 28,8 %

Cash flow opérationnel net

2,8 M€

contre -3,0 M€

Valeur du patrimoine

508,2 M€

-3,1 % par rapport au 31.12.2008, hors effet des cessions

ANR de liquidation

13,4 € par action

-34,6 % par rapport au 31.12.2008

MRM, société foncière mixte à valeur ajoutée

Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces, composé de biens stabilisés et d'actifs en cours de valorisation. 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).

Réalisation

« Après Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes et Les Halles à Amiens, MRM achève un important programme de valorisation portant sur l'ensemble Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay. Cette opération de rénovation et de restructuration démontre l'intérêt, dans une zone urbaine dynamique, située à proximité de Paris, de mettre en œuvre une approche mixte, conjugant bureaux et commerces. Après avoir, dans un premier temps, rénové les deux immeubles de bureaux, c'est aujourd'hui pour MRM une grande satisfaction d'achever la dernière phase du programme de repositionnement de Carré Vélizy et d'y accueillir l'enseigne internationale Habitat. » **Jacques Blanchard**

Carré Vélizy : un ensemble mixte bureaux/commerce de 11 100 m²

L'ensemble Carré Vélizy est aujourd'hui composé de quatre bâtiments indépendants :

- deux immeubles indépendants de bureaux : Equateur, une surface de l'ordre de 4 200 m² sur 9 niveaux, et Azimuth, une surface d'environ 2 600 m² sur 6 niveaux ;
- deux bâtiments commerciaux : le premier, d'une surface de 2 000 m² environ, est occupé par Office Depot tandis que MRM vient d'achever la restructuration du second, une surface de l'ordre de 2 400 m² répartie sur 2 niveaux.

Une localisation attractive

A 10 km au sud-ouest de Paris, au croisement de la N118 et de l'autoroute A86, Vélizy-Villacoublay affiche un réel dynamisme économique grâce à son pôle tertiaire développé, situé au sein d'une zone résidentielle importante.

L'ensemble Carré Vélizy est localisé à l'entrée de la partie tertiaire de la ville, à proximité immédiate du centre commercial régional Vélizy 2. Le site est desservi par un réseau de transports en commun qui sera encore renforcé avec la future ligne de tramway reliant Châtillon à Viroflay, actuellement en cours de construction.



Vue projetée, depuis le parking de Vélizy 2, de Carré Vélizy avec le futur magasin Habitat.

Un programme d'investissement réalisé en deux temps

Quand, fin 2005, MRM a procédé à l'acquisition de l'ensemble Carré Vélizy, les deux immeubles de bureaux étaient devenus obsolètes, le bâtiment commercial était déjà exploité par Office Depot et le quatrième bâtiment, dont la rénovation s'achève, n'était que partiellement occupé.

Dès 2006, MRM a lancé le programme de rénovation d'Azimuth et Equateur, les deux immeubles de bureaux. 3 000 m² de surfaces ont ainsi fait l'objet de travaux de restructuration. En 2007, MRM a commercialisé ces surfaces restructurées, modernisées et climatisées.

En parallèle, différentes options pour la valorisation du quatrième bâtiment ont été étudiées. C'est finalement le choix de créer une nouvelle surface commerciale qui a été fait. MRM a récupéré l'ensemble de la surface nécessaire en négociant avec le locataire qui occupait partiellement les lieux. Un bail a alors été signé avec l'enseigne Habitat. La stratégie retenue a ensuite été exécutée dans des délais optimaux. Au 2^{ème} trimestre 2008, la demande de CDEC et le permis de construire ont été déposés. En janvier 2009, toutes les autorisations administratives étaient obtenues et purgées de tous recours. Les travaux de transformation et d'extension de 400 m² ont été exécutés au cours du 1^{er} semestre 2009. Enfin, en juillet, MRM a livré à l'enseigne Habitat une coque restructurée, abritant une surface totale de 2 400 m² et environnée d'espaces extérieurs totalement réaménagés. L'enseigne Habitat procède actuellement à l'aménagement intérieur de son nouveau magasin. L'ouverture au public est prévue fin novembre 2009.

Travail soutenu sur le portefeuille d'actifs au 1^{er} semestre 2009

■ Gestion commerciale active

28 baux signés pour un loyer annuel de 1,4 M€

29,4 M€ de loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2009

■ Valorisation des actifs

10,5 M€ d'investissements réalisés au S1 2009

Les Halles (Amiens) : inauguration du centre commercial reconfiguré

Carré Vélizy (Vélizy-Villacoublay) : dernière phase du programme de restructuration de l'ensemble immobilier

Solis (Les Ulis) : rénovation de l'immeuble

Nova (La Garenne-Colombes) : poursuite des travaux de restructuration

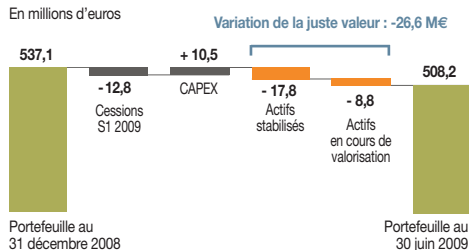
Résultats semestriels 2009

(publication du 10 septembre 2009)

Evolution de la valeur du patrimoine⁽¹⁾

A fin juin 2009, la valeur du patrimoine est de 508,2M€. Hors effet des cessions d'actifs, cette valeur est en baisse modérée de 3,1% sur le semestre. L'impact de la hausse des taux de capitalisation sur les actifs stabilisés a été partiellement compensé par l'augmentation des loyers et la baisse de la valeur des actifs en cours de valorisation est limitée grâce au bon avancement des programmes de restructuration.

En millions d'euros



Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

Au 30 juin 2009, la dette bancaire s'élève à 399,4M€, soit un niveau stable par rapport au 31 décembre 2008. Elle représente 78,6% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 115 points de base (hors impact des frais de mise en place). Elle est couverte à 100% par des instruments financiers de type cap. MRM dispose également d'un emprunt obligataire de 54 M€ à taux fixe (5%).

Bilan simplifié IFRS en millions d'euros	30.06.2009	31.12.2008
Immeubles de placement	449,7	524,3
Actifs disponibles à la vente	58,6	12,8
Créances/Actifs courants	21,9	19,5
Trésorerie et équivalents	6,8	9,4
Total actif	536,9	566,0
Capitaux propres	46,6	71,3
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	399,4	398,3
Autres dettes/passifs courants	36,9	42,4
Total passif	536,9	566,0

Compte tenu de la structure du bilan de MRM, la baisse de valeur des actifs a entraîné un retrait significatif de l'ANR.

Actif Net Réévalué en euros/action	30.06.2009	31.12.2008
ANR de liquidation	13,4	20,5
ANR de reconstitution	20,9	28,5

Résultats du 1^{er} semestre 2009

MRM a réalisé au 1^{er} semestre 2009 un chiffre d'affaires consolidé de 15,2 millions d'euros, en hausse de 11,5%, soit une progression de +9,5% à périmètre comparable⁽²⁾. Le chiffre d'affaires provenant des bureaux a été pénalisé par la vacance de l'immeuble Cap Cergy depuis février 2009, la baisse des revenus provenant de l'immeuble Solis aux Ullis, qui n'est que partiellement occupé au titre d'un bail précaire pendant sa commercialisation, et la libération des locaux de Carré Vélizy concernés par les travaux de restructuration. Les revenus locatifs générés par les commerces sont en forte hausse. Il a particulièrement bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6. Le résultat opérationnel courant augmente de 28,8% et atteint 10,8M€. La prise en compte de la variation de la juste valeur

des immeubles de placement pèse sur le résultat opérationnel qui est de -15,8M€. Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, le coût de l'endettement financier net a diminué pour atteindre 7,7 M€. Le résultat net du 1^{er} semestre 2009 ressort en perte de 24,7 M€, soit -7,1 € par action.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	S1 2009	S1 2008	Var.
Revenus locatifs bruts	15,2	13,6	+11,5%
- dont Bureaux	8,0	8,3	-4,0%
- dont Commerces	7,2	5,3	+35,9%
Charges immobilières	(1,8)	(1,4)	+23,4%
Revenus locatifs nets	13,4	12,2	+10,1%
Produits et charges opérationnels	(2,6)	(3,8)	-31,1%
Résultat opérationnel courant	10,8	8,4	+28,8%
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(26,6)	8,0	
Résultat opérationnel	(15,8)	16,4	
Coût de l'endettement financier net	(7,7)	(11,5)	-33,0%
Autres charges financières	(1,1)	1,6	
Résultat net avant impôt	(24,6)	6,5	
Impôt	(0,1)	0,0	
Résultat net consolidé	(24,7)	6,5	
Résultat net par action (en euros)	(7,1)	1,9	

Cash flow opérationnel net positif⁽³⁾

Grâce notamment à la progression des revenus locatifs et à la diminution des frais financiers, le cash flow opérationnel net⁽³⁾ a été positif sur la période : il s'est élevé à +2,8M€ contre un cash flow opérationnel net⁽³⁾ de -3,0M€ au cours du 1^{er} semestre 2008.

Avancement des mesures d'adaptation

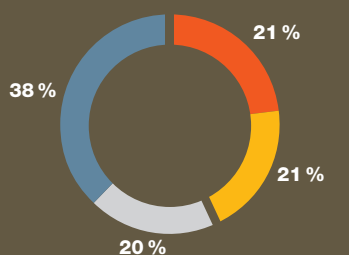
Les programmes de valorisation des actifs de MRM ont été poursuivis de façon sélective : les 10,4M€ d'investissements prévus pour le 2nd semestre et pour lesquels MRM a réuni les financements vont s'ajouter aux 10,5M€ déjà réalisés au 1^{er} semestre. Les investissements de 5 des 10 programmes de valorisation que compte le portefeuille de MRM seront totalement achevés fin 2009. Le patrimoine actuel évolue vers une plus grande proportion d'actifs stabilisés tout en présentant encore un potentiel de valorisation en réserve.

Le travail de restructuration de la dette à court terme a permis de proroger de 2009 à 2010 une ligne de crédit de 29,3M€ tandis que MRM a remboursé 29M€ d'une ligne de crédit à échéance 2010 grâce à la mise en place d'une nouvelle ligne de 35M€ à échéance 2014. Par ailleurs, les cessions d'actifs réalisées au 1^{er} semestre 2009 ont également permis de rembourser par anticipation des lignes de crédit à échéance 2010 pour 10,5M€. Les actifs cédés depuis ont permis d'atteindre un total de 19,2M€ remboursés par anticipation à fin septembre 2009.

MRM s'est également engagé dans un programme de réduction des coûts. A titre d'exemple, le montant des honoraires de CBRE Investors relatifs à la gestion des opérations immobilières de MRM sera réduit de 18% en 2009 par rapport à l'an dernier.

Enfin, MRM poursuit son plan d'arbitrage visant 120M€ de cessions au cours de la période 2009-2010. Après la vente de boutiques à Paris pour 13,2M€ au 1^{er} trimestre, puis la cession d'un ensemble commercial à Chambly pour 7,3M€ en juillet, MRM a annoncé le 18 septembre 2009 la cession d'une unité commerciale située à Saint Priest pour un montant de 2,2M€. Cette transaction porte à 22,7M€ le montant total des cessions réalisées depuis le début de l'année.

Répartition du patrimoine (en valeur au 30.06.2009)



- Bureaux stabilisés **190,9 M€**
- Bureaux en cours de valorisation **103,0 M€**
- Commerces stabilisés **106,8 M€**
- Commerces en cours de valorisation **107,5 M€**

(1) Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 30 juin 2009 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

(2) 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.

(3) Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires.

Gouvernance

Nomination de Marine Pattin en qualité de Directeur Financier de MRM

Marine Pattin a rejoint MRM début 2008 pour prendre en charge le contrôle financier de la société. La fonction de Contrôleur Financier a été créée dans le cadre du renforcement des activités de contrôle de la société, après la transformation de MRM en société d'investissement immobilier cotée. Depuis son arrivée chez MRM, Marine, en charge de la gestion administrative et financière de la société, a notamment œuvré à la mise en place du reporting financier, comptable et réglementaire. Elle a auparavant passé 4 années dans le département Audit de Ernst&Young Associés où elle a occupé la fonction d'Auditeur Senior. Marine Pattin est diplômée de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen.

Conseil d'administration

Depuis l'Assemblée Générale des actionnaires et la réunion du Conseil d'administration du 11 juin 2009, le Conseil d'administration de MRM compte deux administrateurs indépendants. Il est composé de :

- M. Jacques Blanchard, Président Directeur Général
- M. Gérard Aubert, administrateur indépendant
- Mme Séverine Farjon, administrateur indépendant
- CB Richard Ellis European Warehousing Sàrl, administrateur, société représentée par M. Olivier Lemaistre
- CB Richard Ellis Investors SAS, administrateur, société représentée par M. Thibault de Valence
- SPE Finance Sàrl, administrateur, société représentée par M. Frank Vitaglione
- SPE Office Sàrl, administrateur, société représentée par M. Eric Ravoire

SPE Finance Sàrl et SPE Office Sàrl sont deux filiales de CB Richard Ellis European Warehousing Sàrl.

Mise en place d'un Comité d'audit

Conformément aux recommandations du code AFEP/MEDEF et à la décision prise par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 11 juin 2009, MRM a mis en place un Comité d'audit qui a notamment pour mission de procéder à l'examen des comptes et de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables, ainsi que d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Les membres de ce comité sont Séverine Farjon, qui le préside, et Frank Vitaglione.

Agenda 2009 des publications

Jeudi 14 mai 2009 : Chiffre d'affaires T1 2009 \ **Jeudi 11 juin 2009** : Assemblée générale des actionnaires \ **Jeudi 30 juillet 2009** : Chiffre d'affaires T2 2009

Jeudi 10 septembre 2009 : Résultats semestriels 2009
Réunion d'information

Jeudi 12 novembre 2009 : Chiffre d'affaires T3 2009

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finance du site Internet.

Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM ⁽¹⁾ / code ISIN FR0000060196
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France depuis le 25 mars 2008
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

⁽¹⁾ depuis le 14/01/2008 (ancien mnémonique = MSCH)



Photos : Thierry Samuel

Contacts

MRM, Relations Investisseurs
65/67, Av. 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

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : www.mrminvest.com

Si vous souhaitez recevoir directement les publications de MRM, merci de nous faire part de votre demande en adressant votre adresse e-mail aux contacts indiqués ci-dessus.

