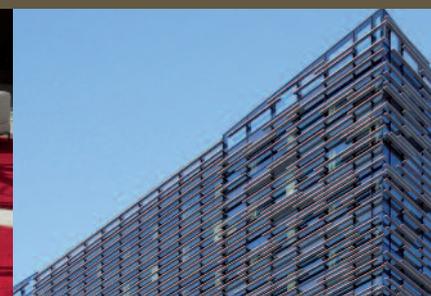




La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chers lecteurs, chers actionnaires,



Trimestre après trimestre, depuis fin 2008 nous vous tenons informés de l'avancement du plan d'ajustement de nos opérations mis en œuvre pour faire face aux répercussions de la crise financière sur la situation de MRM. Ce plan s'est concrétisé par la réalisation d'investissements sélectifs et phasés, focalisés sur nos actifs en portefeuille, le déroulement d'un important programme d'arbitrage et un travail soutenu de réduction de l'endettement du Groupe et de gestion de ses principales échéances à court terme.

Dans ce domaine, nous venons de franchir une nouvelle étape décisive pour MRM grâce à un accord signé en février portant sur la restructuration d'une ligne de crédit de 83,6 millions d'euros qui arrivait à échéance en septembre de cette année. Les conséquences de cet accord sur la situation financière

de MRM sont significatives : l'ANR de liquidation est en effet porté à 12 euros par action contre 5,4 à fin 2010 et le ratio de LTV est ramené à 71,6% contre 79,9% à fin 2010.

Depuis la constitution de MRM en société foncière cotée, l'achèvement de nombreuses opérations immobilières a jalonné le travail de valorisation de nos actifs mené à bien par les équipes de CB Richard Ellis Investors, que ce soit par la gestion dynamique de nos biens stabilisés ou par la mise en œuvre de programmes d'investissements sur nos biens en cours de valorisation. Parmi les cessions réalisées au cours des derniers mois, celle du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes intervenue en décembre est une parfaite illustration du succès de notre stratégie de repositionnement d'un actif immobilier. La vente dans d'excellentes conditions de notre immeuble Crystals à Nanterre en juillet dernier est également venue concrétiser la réussite de la stratégie de commercialisation adoptée.

Les **résultats de l'année 2010** reflètent la poursuite de nos différentes actions : la valeur de notre patrimoine a logiquement diminué compte tenu de l'important programme de cessions que nous avons réalisé, ce qui a pesé sur nos revenus locatifs. Cependant, à périmètre comparable, ces derniers ont bien résisté, ne baissant que de 2,5%. MRM a également dégagé un cash flow opérationnel net positif de 5,5 millions d'euros. Dans le même temps, nous avons investi 11,1 millions d'euros afin de poursuivre de façon sélective les programmes de revalorisation de nos biens en portefeuille et avons réduit notre endettement net de 126 millions d'euros.

A court terme, notre priorité est d'achever la valorisation de certains de nos actifs. Nous avons lancé la phase II des travaux de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes en vue d'une livraison au 1^{er} semestre 2012. Concernant Solis, notre immeuble situé aux Ulis qui était totalement vacant depuis mai 2010, nous avons signé un bail d'une durée de neuf ans dont six ans fermes, portant sur la totalité des surfaces, et nous allons réaliser un programme de travaux d'adaptation de l'immeuble aux besoins du nouveau preneur en vue de son installation au 4^{ème} trimestre de cette année.

Forts du chemin parcouru depuis fin 2008, nous disposons dorénavant d'une structure financière largement assainie nous permettant d'envisager sereinement plusieurs options pour l'avenir.

C'est sur cette note positive que je souhaite conclure pour vous remercier à nouveau de la confiance que vous nous témoignez.

Jacques Blanchard

Jacques Blanchard
Président Directeur Général

Chiffres clés

Revenus locatifs bruts
2010

25,3 M€

- 2,5 % à périmètre comparable

Cash flow opérationnel net
2010

5,5 M€

contre 6,7 M€ en 2009

Valeur du patrimoine
au 31.12.2010

339,7 M€

+0,6 % comparé au 31.12.2009
hors effet des cessions

ANR de reconstitution
estimé au 24.02.2011

17,5 € par action

ANR de liquidation
estimé au 24.02.2011

12,0 € par action

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).

Avancement des opérations en 2010

Travail soutenu sur les actifs

En 2010, la gestion active des ensembles de commerces et des immeubles de bureaux a porté ses fruits. Les 33 baux⁽¹⁾ signés au cours de l'année représentent un loyer annuel total de 3,0 millions d'euros. Les revenus annualisés nets s'élèvent à 18,1 millions d'euros au 1^{er} janvier 2011. La qualité et la diversification des preneurs (un total de 142 locataires pour les commerces) contribuent à sécuriser les revenus locatifs de MRM. Les actifs stabilisés présentent un taux d'occupation des surfaces élevé : 95% pour les bureaux et 94% pour les commerces à fin 2010.

Réalisations marquantes

Concernant les immeubles, les réalisations marquantes de l'année sont le reflet du bon déroulement du programme d'arbitrage et de la politique d'investissement sélective, deux axes du plan d'ajustement des opérations mis en œuvre par MRM en 2009 et en 2010.

- La cession en décembre 2010 de **Marques Avenue A6** à Corbeil-Essonnes est venue marquer le succès de la stratégie de création de valeur qui a permis de transformer un centre commercial existant, idéalement localisé dans le sud de Paris mais souffrant d'obsolescence, en un centre de marques performant de 13 200 m².



- La vente en juillet 2010 de l'immeuble **Crystals** d'une surface de 10 100 m² a concrétisé le succès de la stratégie de commercialisation. Le programme de travaux de mise en valeur de l'immeuble réalisé après son acquisition à l'état vacant avait permis la signature d'un bail auprès d'un preneur unique, ERDF, pour une durée ferme de 9 ans à compter de septembre 2007.

- La **Galerie du Palais**, un centre commercial de 7 000 m² situé dans le centre ville de Tours, a fait l'objet d'un programme de restructuration partielle et de modernisation de sa façade. Une phase complémentaire est à l'étude.

- MRM a renforcé ses intérêts dans le **centre commercial Carrefour Ecole-Valentin** de Besançon en acquérant, en décembre 2010, un local de

1 100 m² loué à Cafétéria Casino. MRM détient dorénavant l'intégralité de la galerie adossée à l'hypermarché Carrefour et comportant 32 magasins entièrement loués. Un projet d'extension de 3 000 m² est à l'étude.

- La stratégie de commercialisation de **Solis**, un immeuble mixte bureaux/entrepôt de 10 700 m² situé aux Ulis, a porté ses fruits. L'intégralité des surfaces a fait l'objet de la signature d'un bail, d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes. Il prendra effet au dernier trimestre 2011 après achèvement de



travaux d'adaptation aux besoins du preneur. La surface de bureaux va être augmentée de 2 300 m² par l'aménagement de surfaces actuellement destinées à usage d'entrepôt ainsi que par la construction de 1 200 m² supplémentaires.



• Avancement du programme Nova

En 2010, la phase I des travaux de restructuration de l'immeuble de bureaux Nova, une surface de 10 800 m², située à La Garenne-Colombes au sein d'un pôle tertiaire péri-Défense, a été achevée.

L'immeuble a reçu la certification NF bâtiment Tertiaires – Démarche HQE phase Programme et Conception.

La phase II du programme des travaux, qui concerne essentiellement l'aménagement intérieur des locaux, a été lancée début 2011. La livraison de l'immeuble Nova, entièrement restructuré, offrant fonctionnalité et confort d'utilisation et disposant d'abords rénovés, est prévue au 1^{er} semestre 2012.

Cessions réalisées en 2010 : un total de 151 millions d'euros

Actifs cédés	Surface (m ²)	Date	Prix (M€ HD)
Murs de restaurants Pizza Hut , région parisienne	1 900	février 2010	6,5
Actif de commerce, Brétigny-sur-Orge (91)	1 200	avril 2010	2,4
Immeubles de bureaux , Clichy-la-Garenne (92) et Levallois-Perret (92)	10 800	juin 2010	39,5
Immeuble de bureaux Crystals , Nanterre (92)	10 600	juillet 2010	49,2
Bâtiment commercial , Angoulême (16)	2 300	octobre 2010	3,4
Marques Avenue A6 , Corbeil-Essonnes (91)	13 200	décembre 2010	50,0 ⁽²⁾

(1) Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

(2) Dont 2,5 millions d'euros sous conditions

(3) Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertise au 31 décembre 2010 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

(4) En comparaison à l'année 2009 retraitée des cessions d'actifs 2010

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

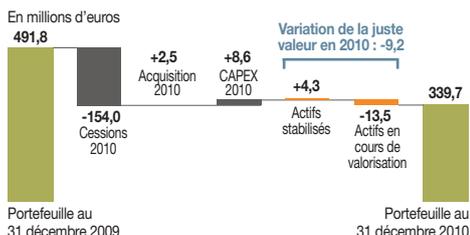
(6) Valeur estimée au 24.02.2011 basée sur la valeur du patrimoine au 31.12.2010

Résultats 2010

Retrouvez l'intégralité du communiqué du 24 février 2011 dans la rubrique Finance du site www.mrminvest.com

Evolution du patrimoine

L'année 2010 a été marquée par les cessions d'actifs qui ont représenté un montant total hors droits de 151 millions d'euros⁽²⁾. La valeur⁽³⁾ du patrimoine, ramenée à 339,7 millions à fin décembre, est en hausse de 0,6% à périmètre comparable⁽⁴⁾. Conformément à la politique sélective de valorisation d'actifs, le montant d'investissement a été limité à 11,1 millions d'euros. La variation de la juste valeur de -9,2 millions d'euros à fin décembre 2010 est la résultante d'évolutions contrastées selon les types de biens, la correction de valeur de certains immeubles de bureaux en cours de valorisation et vacants ayant pesé sur l'ensemble.



Revenus locatifs et résultats

Compte tenu des cessions réalisées, le chiffre d'affaires a baissé de 16,6% pour atteindre 25,3 millions d'euros. A périmètre comparable⁽⁴⁾, les revenus locatifs ont bien résisté et leur recul, limité à 2,5%, résulte :

- de la baisse⁽⁴⁾ de 3,1% du chiffre d'affaires des bureaux (12,7 millions d'euros en 2010) qui s'explique notamment par la révision des loyers de 2 baux, suite à leur renouvellement anticipé pour une période ferme de 7 ans. Par ailleurs, la prise d'effet de nouveaux baux⁽¹⁾ n'a que partiellement compensé la libération de certaines surfaces dont celle de l'immeuble Solis aux Ulis en mai 2010.
- du recul⁽⁴⁾ de 2,0% du chiffre d'affaires des commerces (12,6 millions d'euros en 2010) résultant, d'une part, de l'effet négatif de l'indexation des loyers et de la libération de surfaces, notamment à Tours afin de permettre la mise en œuvre du programme de rénovation de La Galerie du Palais et, d'autre part, de l'impact positif lié à la prise d'effet de nouveaux baux⁽¹⁾.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2010	2009	Var.
Revenus locatifs bruts	25,3	30,4	-17%*
Revenus locatifs nets	22,7	26,9	-16%
Produits et charges opérationnels courants	(6,7)	(7,5)	-10%
Résultat opérationnel courant	16,0	19,4	-18%
Résultat de sortie des éléments d'actifs	(12,1)	(2,0)	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(9,2)	(37,1)	
Autres produits et charges opérationnels	0,5	1,2	
Résultat opérationnel	(4,9)	(18,4)	
Coût de l'endettement financier net	(10,4)	(13,2)	-21%
Autres charges financières	(3,2)	(2,2)	
Résultat net avant impôt	(18,5)	(33,8)	
Impôt	(0,1)	(0,1)	
Résultat net consolidé	(18,6)	(34,0)	
Résultat net par action (en euros)	(5,34)	(9,76)	

*soit -2,5% à périmètre comparable

Compte tenu de la baisse des revenus locatifs, le résultat opérationnel courant ressort en baisse de 18% à fin 2010. Après prise en compte de la charge (non monétaire) liée à la sortie d'éléments de l'actif, de la variation de la juste valeur du patrimoine et des autres produits et charges opérationnels non courants, le résultat opérationnel s'élève à -4,9 millions d'euros contre -18,4 en 2009. MRM avait en effet subi en 2009 une importante baisse de la juste valeur de ses actifs.

Dans un contexte de taux d'intérêt restés bas, et compte tenu de la réduction de la dette bancaire, le coût de l'endettement financier net est en recul de 21%.

Bilan

Les cessions ont contribué à ramener à 271,3 millions d'euros le montant de la dette bancaire au 31 décembre 2010. La valeur⁽³⁾ du patrimoine ayant diminué dans des proportions relativement similaires au cours de l'année, le ratio de LTV bancaire consolidé a peu varié pour s'établir à 79,9% fin 2010.

La marge moyenne de cette dette est de 142 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 millions d'euros à échéance fin 2013.

Bilan simplifié IFRS en millions d'euros	31.12.2010	31.12.2009
Immeubles de placement	267,9	287,3
Actifs disponibles à la vente	71,8	204,6
Créances/Actifs courants	17,1	18,4
Trésorerie et équivalents	12,2	9,5
Total actif	369,0	519,7
Capitaux propres	18,8	37,4
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	271,3	394,6
Autres dettes/passifs courants	24,9	33,7
Total passif	369,0	519,7

Cash flow opérationnel net

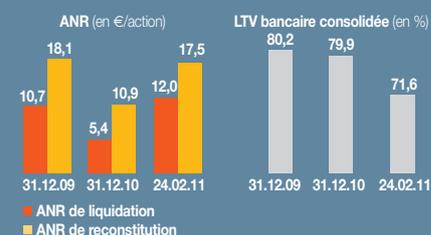
Ayant bénéficié d'une diminution du coût de l'endettement net, MRM a dégagé un cash flow opérationnel net⁽⁶⁾ positif de 5,5 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros l'an dernier et, ce, en dépit des cessions d'actifs réalisées en 2010.

Accord de restructuration de la ligne de crédit à échéance septembre 2011

Le 17 février 2011, le Groupe a signé un accord concernant la restructuration d'une ligne de crédit de 83,6 millions d'euros, adossée à un portefeuille de 5 actifs de bureaux, qui arrivait à échéance le 27 septembre 2011. MRM a procédé à un amortissement anticipé de 4 millions d'euros et l'encours a été réduit à 55,5 millions d'euros, majoritairement à échéance décembre 2013. Cet accord prévoit un plan de cession des 5 actifs d'ici fin 2013 et inclut un intéressement de la banque sur le produit des ventes. Il comprend également la mise à disposition d'une ligne de crédit complémentaire pour contribuer au financement des travaux restant à réaliser sur certains actifs dont l'immeuble Nova.

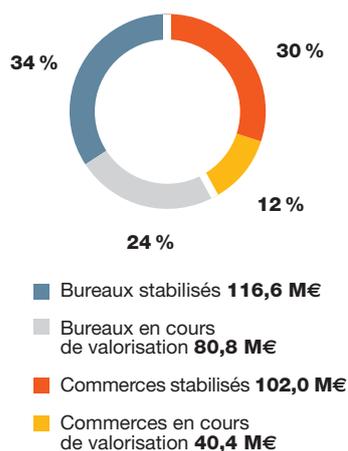
Effet sur la situation financière

A la suite de cet accord, le montant total de la dette bancaire a été réduit à 243,1 millions d'euros. La part arrivant à échéance en 2011 est passée de 114,6 millions d'euros le 31 décembre 2010 à 31,8.



Répartition du patrimoine

Total de 339,7 M€ au 31.12.2010



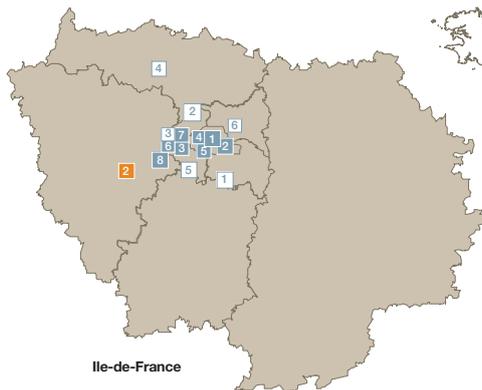
Patrimoine de MRM au 31.12.2010

Bureaux stabilisés

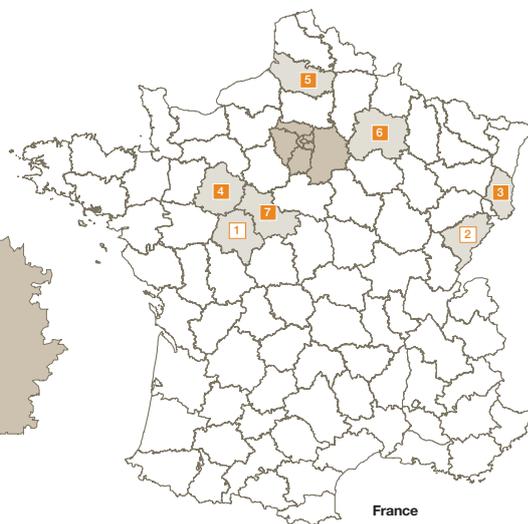
- 1 Paris (2^e), 1 114 m², 12 rue de la Bourse
- 2 Paris (12^e), 2 872 m², 43 rue de la Brèche aux Loups
- 3 Boulogne (92), 2 877 m², 3, 8, 8 bis, 10 bis, rue Escudier
- 4 Paris (9^e), 2 318 m², 5 rue Cadet
- 5 Paris (14^e), 1 667 m², 13 rue Niepce
- 6 Rueil-Malmaison (92), 4 562 m², 45-53 avenue Paul Doumer
- 7 Puteaux (92), 5 902 m², 3-5 quai de Dion Bouton
- 8 Vélizy-Villacoublay (78), Carré Vélizy, 11 265 m², 16-18 avenue Morane Saulnier

Bureaux en cours de valorisation

- 1 Rungis (94), Le Delta, 8 739 m², 3-5 rue du Pont des halles
- 2 La Garenne-Colombes (92), Nova, 10 787 m², 71 boulevard National
- 3 Rueil-Malmaison (92), Cytéo, 4 025 m², 147 avenue Paul Doumer
- 4 Cergy-Pontoise (95), Cap Cergy, 7 086 m² + 5 829 m², 4 et 6 rue des Chauffours
- 5 Les Ulis (91), Solis, 10 728 m², 12 avenue de l'Océanie, ZA Courtaboëuf,
- 6 Montreuil (93), Urban, 7 970 m², 14-20 boulevard de Chanzy



Ile-de-France



France

Commerces stabilisés

- 1 Portefeuille Box, 9 059 m², multiple (non représenté)
- 2 Montigny-le-Bretonneux (78), Sud Canal, 11 619 m², 24/26 place E. Marcel, 41 bd Vauban
- 3 Mulhouse (68), Passage de la Réunion, 6 018 m², 25 place de la Réunion
- 4 Allonnes (72), 9 001 m², ZAC du Vivier, route de la Bérardière
- 5 Amiens (80), Les Halles, 7 484 m², place Maurice Vast
- 6 Reims (51), 2 470 m², 2 rue de l'Étape
- 7 Portefeuille Gamm Vert, 24 641 m², multiple

Commerces en cours de valorisation

- 1 Tours (37), Galerie du Palais, 6 965 m², 19 place Jean Jaurès
- 2 Besançon (25), Galerie commerciale d'Ecole-Valentin, 6 958 m², 6 rue Chatillon



Centre commercial du Vivier - Allonnes (72).

Agenda 2011 des publications

- 12 mai 2011**
Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2011
- 9 juin 2011**
Assemblée Générale des Actionnaires
- 28 juillet 2011**
Chiffre d'affaires 2^e trimestre 2011
- 15 septembre 2011**
Résultats semestriels 2011
- 10 novembre 2011**
Chiffre d'affaires 3^e trimestre 2011

Photos (p. 1, 2 et 3) : T. Samuel

Contacts

MRM, Relations Investisseurs
65/67, Av. des Champs Elysées
75008 Paris – France
T +33 (0)1 58 62 55 55
relation_finances@mrminvest.com

Isabelle Laurent, DDB Financial
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@dadbfinancial.fr

Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR0000060196
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

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

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.

