



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Madame, Monsieur, cher Actionnaire,



La ténacité de MRM et la mobilisation des équipes de CB Richard Ellis Investors pour avancer conformément aux priorités établies en 2009 portent leurs fruits et nous permettent d'envisager l'année 2010 avec une confiance renforcée.

Nous nous concentrons sur notre patrimoine existant en visant la sécurisation des revenus locatifs générés par les actifs stabilisés et en appliquant une politique sélective d'investissements pour les biens présentant un potentiel de création de valeur. Au 1^{er} trimestre 2010, dans un contexte de baisse des indices de référence des loyers, la gestion active de nos biens, bureaux et commerces, s'est traduite par la bonne résistance des revenus locatifs.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires est stable par rapport au 1^{er} trimestre 2009. Concernant le potentiel de valorisation en réserve, nous avons démarré au cours du trimestre le chantier de restructuration de la Galerie du Palais située au cœur de la ville de Tours. Dès le 3^{ème} trimestre de cette année, nos clients bénéficieront d'un centre commercial rénové, avec une nouvelle façade, des espaces intérieurs réorganisés et de nouvelles enseignes.

Nous concentrons également nos efforts sur la gestion de la dette de MRM. Nous avons conclu en avril une importante opération de refinancement qui a permis de réduire très significativement la part de la dette à court terme. En effet, un nouvel emprunt, majoritairement à échéance 2015, a été contracté auprès de la banque SaarLB et a été utilisé pour le remboursement de plus de 90 millions d'euros de dette à échéance avril 2010. Cette opération est venue témoigner de la qualité des actifs de commerce ainsi refinancés de même que de celle des relations que nous entretenons avec nos partenaires bancaires.

Enfin, nous poursuivons la mise en œuvre de notre plan d'arbitrage qui vise 120 millions d'euros de cessions d'ici fin 2010. Les ventes déjà réalisées et les discussions avancées en vue de la cession d'autres actifs nous confortent dans notre capacité à le mener à bien et, en conséquence, à réduire le montant de la dette de MRM.

Nous continuons à bénéficier depuis le début de l'année du niveau bas des taux d'intérêt. Dans ce contexte, la solidité des revenus provenant des actifs stabilisés qui, au 1^{er} trimestre, ont représenté plus de 85% de notre chiffre d'affaires total, devrait nous permettre de générer en 2010, comme ce fut le cas en 2009, un cash flow opérationnel net positif.

Nos efforts restent canalisés afin de continuer à renforcer nos marges de manœuvre et de nous préparer à tirer parti de la reprise des marchés. Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à MRM et nous donnons rendez-vous à nos actionnaires le 10 juin à l'occasion de l'assemblée générale.

Jacques Blanchard

Jacques Blanchard
Président Directeur Général

Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2010

7,31 M€

-0,2% à périmètre comparable

Valeur du patrimoine hors droits

au 31.12.2009

491,8 M€

59% / 41%

bureaux / commerces

75% / 25%

actifs stabilisés / en cours
de valorisation

Surfaces

108 943 m² / 101 493 m²

bureaux / commerces

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).

Restructuration de la Galerie du Palais à Tours

La Galerie du Palais se situe en plein cœur du centre ville de Tours, dans un quartier commerçant à proximité de la gare SNCF. La desserte de ce quartier est assurée par un dense réseau de bus et sera encore renforcée avec le futur tramway dont le projet a déjà été décidé. Cet emplacement attractif a été décisif pour l'acquisition de la Galerie du Palais, suivie de celle du bâtiment d'angle adjacent, ainsi que pour la mise en œuvre d'un programme présentant un potentiel de commercialisation de nouveaux lots. A ce jour, 75% des surfaces sont commercialisées.

MRM a acquis en juin 2006 la Galerie du Palais, un ensemble commercial de 6 600 m², comprenant 12 boutiques et 4 moyennes unités, intégré dans un immeuble mixte de bureaux et de logement avec un parking en infra de 370 places. Cette galerie datait des années 80 et nécessitait une opération de modernisation, tant de l'organisation des surfaces que des façades et de l'offre.

Cet ensemble était conçu avec une entrée sur deux rues à l'angle desquelles se trouvait un bâtiment de bureaux exploité par son propriétaire, une agence bancaire. En septembre 2007, MRM a saisi l'opportunité d'acquérir cet immeuble adjacent et de l'intégrer dans un projet de restructuration de l'ensemble ainsi formé. Les surfaces destinées aux

activités commerciales seront étendues en rez-de-chaussée et MRM exploitera les étages supérieurs en surfaces de bureaux.

Le chantier de restructuration a débuté en février 2010 avec une livraison de la nouvelle configuration prévue pour l'été de cette année. Les clients bénéficieront d'un centre commercial rénové, doté d'une nouvelle façade en verre bénéficiant d'un effet de double hauteur et renforçant la continuité architecturale des deux bâtiments. L'entrée dans l'espace commercial sera marquée par une rotonde en verre en avancée par rapport à la façade existante de la galerie. L'intégration de l'immeuble d'angle contribuera également à donner plus de force commerciale à l'ensemble. La perception de la Galerie du Palais depuis la place Jean Jaurès sera nettement améliorée.

Les espaces intérieurs seront reconfigurés. La Grande Récré, déjà présente, s'installera à l'entrée de la Galerie et bénéficiera d'une plus grande visibilité depuis l'extérieur. L'ensemble accueillera une nouvelle enseigne de qualité, le restaurant traiteur italien Fuxia, qui s'installera en façade du bâtiment d'angle. La locomotive alimentaire qui conserve les surfaces déjà exploitées actuellement opère dorénavant sous l'enseigne Simply Market.



Elodie Desroches

Analyste financier
CB Richard Ellis Investors

“ La Galerie du Palais est située place Jean Jaurès à Tours au carrefour des axes Nord-Sud et Est-Ouest qui traversent la ville. Ce quartier, organisé autour de l'Hôtel de Ville, est très animé avec l'activité de nombreux commerces et services qui bénéficient ici d'une zone de chalandise de 300 000 personnes. Le programme de restructuration en cours va permettre de tirer le meilleur parti de cette localisation particulièrement attractive. ”



FACADE PLACE JEAN JAURES

La Galerie du Palais à Tours (après restructuration)

Surface totale : 7 000 m²

1 supermarché, 2 moyennes unités,
15 boutiques

Zone de chalandise
300 000 habitants

600 m² de plateaux
de bureaux sur 3 étages

370 places de parking

Point sur le plan d'arbitrage de MRM

En février 2009, MRM a annoncé la mise en place d'un programme d'arbitrage visant un total de 120 millions d'euros de cession à fin décembre 2010.

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. 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. Les discussions en cours concernant la cession d'autres biens confortent l'objectif d'un total de 120 millions d'euros de ventes à fin décembre 2010.

Stabilité du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 à périmètre comparable⁽¹⁾

Chiffre d'affaires consolidé

7,31 M€

au 1^{er} trimestre 2010

- 0,2 %

Evolution à périmètre
comparable⁽¹⁾



Galerie du Palais en chantier - Mai 2010

Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2010 s'établit à 7,31 millions d'euros, en baisse de 4,9% et stable (-0,2%) à périmètre comparable par rapport au 1^{er} trimestre 2009. Le portefeuille de bureaux a généré 55% de l'ensemble des revenus locatifs bruts enregistrés tandis que les commerces ont représenté 45%.

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 commerce⁽²⁾ réalisées dans le cadre du plan d'arbitrage de MRM.

A périmètre comparable, les revenus générés par les **immeubles de bureaux** s'élèvent à 4,04 millions d'euros, soit une baisse de 0,8%. 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. MRM a subi l'impact négatif de la baisse de l'ICC à partir du 2^e 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 baux⁽³⁾ 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 l'année dernière de trois programmes de valorisation et des mouvements⁽⁴⁾ d'actifs opérés fin décembre 2009 entre les portefeuilles de biens stabilisés et en cours de valorisation.

Faits marquants du trimestre

Huit nouveaux baux⁽³⁾ 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 à Tours ont débuté en février et la livraison des surfaces restructurées est prévue au 3^e trimestre 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 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.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffre d'affaires trimestriel consolidé (millions d'euros)	1 ^{er} trimestre 2009	1 ^{er} trimestre 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

(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.

(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.

**Assemblée Générale
des actionnaires**

**Jeudi 10 juin 2010
à 10 heures**

**65/67, avenue des Champs Elysées
75008 Paris**

**Ordre du jour de l'assemblée
générale ordinaire**

- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions ;
- Fixation de la rémunération des administrateurs ;
- Pouvoirs.

**Voter par correspondance
ou donner pouvoir**

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire ;
- voter par correspondance ;
- donner une procuration à un autre actionnaire ou à son conjoint.

**Pour donner pouvoir, voter par
correspondance ou se faire
représenter**

- les propriétaires d'actions au porteur devront demander le formulaire de vote par correspondance /procuration et ses annexes à l'établissement financier dépositaire de leurs titres de telle sorte que la demande parvienne à cet intermédiaire six jours avant la date de l'assemblée ;
- les propriétaires d'actions nominatives devront retourner directement à la Société, c/o CB Richard Ellis Investors, 65/67, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, le formulaire de vote par correspondance/procuration qui leur aura été adressé directement, accompagné de ses annexes.

Participer à l'assemblée

Conformément aux dispositions du Code de commerce, partie réglementaire, les actionnaires sont informés que la participation à l'assemblée est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ;
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Cette inscription doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité et annexée au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire. Le certificat d'immobilisation n'est plus exigé.

L'avis de réunion valant avis de convocation et obtenant l'intégralité des résolutions et des modalités de vote a été publié au BALO le 30 avril 2010 et est disponible sur le site MRM à l'adresse suivante :

www.mrminvest.com/-Finances-

Agenda 2010 des publications

12 mai 2010

Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2010

10 juin 2010

Assemblée Générale des Actionnaires

29 juillet 2010

Chiffre d'affaires 2^e trimestre 2010

16 septembre 2010

Résultats semestriels 2010

10 novembre 2010

Chiffre d'affaires 3^e trimestre 2010

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



Photos : Thierry 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 depuis le 25 mars 2008
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien



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.