



Communiqué de presse

Résultats 2008 (données au 31.12.2008)

- **Résultat opérationnel courant : 18,3 millions d'euros**
- **Valeur d'expertise¹ du patrimoine : 537,1 millions d'euros**
- **ANR de liquidation : 20,5 euros/action, ANR de reconstitution : 28,5 euros/action**
- **Mesures d'ajustement des opérations en 2009**

Paris, le 26 février 2009 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour les résultats de l'exercice 2008, première année pleine de son activité de société d'investissement immobilier cotée (SIIC).

A fin 2008, MRM détient un portefeuille d'actifs immobiliers dont la valeur d'expertise atteint 537,1 millions d'euros. La valeur se répartit entre 57% d'immeubles de bureaux, concentrés en Ile-de-France, et 43% d'ensembles de commerces, situés en Ile-de-France et en région. Les biens stabilisés et les actifs en cours de valorisation représentent respectivement 61% et 39% du patrimoine.

Valeur d'expertise (hors droits) en millions d'euros au 31.12.2008	Bureaux	Commerces	Total MRM
Stabilisés	202,6	123,8	326,4
En cours de valorisation	101,3	109,4	210,7
Total MRM	303,9	233,2	537,1

¹ Valeur d'expertise hors droits établie au 31.12.2008 par 2 experts indépendants : Catella (bureaux) et Savills (commerces)

L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 215 941 m² répartie entre 108 231 m² de bureaux et 107 710 m² de commerces.

Activités

Portefeuille Bureaux

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation des bureaux stabilisés s'élève à 98%. Le loyer annualisé net² de ce portefeuille atteint 14,4 millions d'euros au 1^{er} janvier 2009, en hausse de 10,0% par rapport au 1^{er} janvier 2008. Toutefois, l'un des deux immeubles Cap Cergy situés à Cergy-Pontoise, qui contribue à hauteur de 1,3 million d'euros à ce total, a été libéré en février 2009. L'achèvement en 2008 du programme de valorisation du bâtiment adjacent, d'une surface de l'ordre de 7 100 m², a permis de lancer la commercialisation de l'ensemble constitué par les deux immeubles (13 500 m²).

Les bureaux en cours de valorisation sont occupés à 26% et représentent, au 1^{er} janvier 2009, un loyer annualisé net de 2,0 millions d'euros. En 2008, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre des programmes de repositionnement :

- . Le permis de construire pour le programme de rénovation de l'immeuble « Le Charlebourg » de La Garenne-Colombes, d'une surface de 10 700 m², a été obtenu et purgé de tous recours.
- . Concernant l'ensemble immobilier de 10 600 m² propriété de MRM à Vélizy, des étapes clés ont été franchies pour la restructuration de l'un des 4 bâtiments et la création d'une moyenne surface commerciale de 2 500 m². Un bail a été signé avec l'enseigne Habitat. Les autorisations administratives, permis de construire et autorisation d'équipement commercial, ont été obtenues et sont devenues définitives.
- . Le permis de construire requis pour le programme relatif à l'immeuble « La Croix de Chavaux » de 7 800 m², situé à Montreuil, a été déposé en décembre 2008, après obtention des accords de la copropriété.

Au total, les investissements consacrés au portefeuille de bureaux en cours de valorisation se sont élevés à 12,7 millions d'euros en 2008.

Sur la période, le Groupe a signé un total de 16 baux³ de bureaux pour un loyer annuel de 2,4 millions d'euros dont 0,8 million qui ne prendront effet qu'en 2009.

En 2008, MRM a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux, d'une surface de 1 100 m², situé rue de la Bourse à Paris, pour un montant hors droits de 6,0 millions d'euros.

Portefeuille Commerces

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation des commerces stabilisés est toujours de 98% et le loyer annualisé net² de ce portefeuille atteint 8,8 millions d'euros au 1^{er} janvier 2009, en hausse de 16% par rapport au 1^{er} janvier 2008.

Le taux d'occupation de 74% des commerces en cours de valorisation ainsi que la très forte progression de son niveau de loyers annualisés nets², qui atteint 5,3 millions d'euros au 1^{er} janvier 2009 contre 2,3 au 1^{er} janvier 2008, reflètent les avancées significatives des programmes de valorisation :

- . Après achèvement des travaux démarrés début 2008, le centre commercial « Marques Avenue A6 » à Corbeil-Essonnes a ouvert ses portes au public le 22 octobre 2008 avec ses 54 boutiques et 4

² Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

³ Nouveaux baux ou renouvellements de baux à des conditions revalorisées

restaurants déjà loués. Par ailleurs, grâce aux nouvelles dispositions de la Loi de Modernisation de l'Economie, 7 boutiques représentant 1 000 m² supplémentaires de surface de vente sont actuellement en cours de commercialisation.

. Le programme de travaux de restructuration et de modernisation du centre commercial « Les Halles » situé à Amiens a été mis en œuvre en 2008 et la nouvelle configuration a été inaugurée en février 2009.

Les investissements de l'année consacrés au portefeuille de commerces en cours de valorisation se sont élevés à 25,4 millions d'euros.

Au cours de l'année 2008, 76 baux³ de commerces ont été signés pour un loyer annuel de 3,9 millions d'euros.

Les acquisitions de l'année, qui représentent un montant total hors droits de 11,3 millions d'euros, ont porté sur deux magasins de jardinerie exploités sous enseigne Gamm Vert et cinq murs de restaurants Pizza Hut.

En décembre 2008, MRM a signé des promesses de vente pour des boutiques de pied d'immeuble situées rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (2^{ème} arrondissement) pour un montant de 13,2 millions d'euros hors droits, soit 8% au-dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2008. Le 23 février 2009, la promesse portant sur un lot de 1 432 m² et correspondant à 12,3 millions d'euros a été réitérée. La promesse de cession du lot de 362 m² restant est encore à réitérer pour un montant de 0,9 million d'euros.

Evolution de la valeur du patrimoine

Sur l'année, la valeur d'expertise du patrimoine a augmenté de 60,2 millions d'euros, passant de 476,9 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 537,1 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette augmentation provient, d'une part, des investissements de revalorisation d'actifs à hauteur de 41,6 millions d'euros et, d'autre part, des acquisitions réalisées sur la période pour un montant droits inclus de 18,7 millions d'euros. Le différentiel de valeur du patrimoine hors investissements et hors acquisitions est de -0,1 million d'euros. Il résulte une correction de 7,2 millions d'euros de la valeur du portefeuille de biens stabilisés, l'augmentation des loyers ne compensant que partiellement l'impact de la hausse des taux de capitalisation, et d'une appréciation nette de 7,1 millions d'euros du portefeuille d'actifs en cours de valorisation, reflet du bon avancement des programmes de restructuration en 2008.

Actif Net Réévalué et Bilan

Au 31 décembre 2008, l'Actif Net Réévalué de liquidation est de 20,5 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution est de 28,5 euros par action, en baisse respectivement de 9,4% et 2,1% par rapport au 31 décembre 2007.

Actif Net Réévalué	31.12.2007	31.12.2008
ANR de liquidation / action	22,6 €	20,5 €
ANR de reconstitution / action	29,1 €	28,5 €

Au 31 décembre 2008, la dette bancaire s'élève à 398,3 millions d'euros, soit 74% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 110 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 taux fixe (5%).

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2007	31.12.2008
Immeubles de placement	476,9	524,3
Actifs disponibles à la vente	0,0	12,8
Créances/Actifs courants	19,2	19,5
Trésorerie et équivalents	21,7	9,4
Total actif	517,8	566,0
Capitaux propres	79,1	71,3
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	350,0	398,3
Autres dettes et passifs courants	34,8	42,4
Total passif	517,8	566,0

Résultats 2008

MRM a réalisé en 2008 un chiffre d'affaires consolidé de 28,3 millions d'euros⁴ provenant des revenus bruts locatifs générés pour 59% par les immeubles de bureaux et pour 41% par les ensembles de commerces. En 2008, les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 24,9 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) est de 18,3 millions d'euros pour l'année 2008. Après prise en compte de la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 0,1 million d'euros, le résultat opérationnel s'élève à 18,2 millions d'euros.

L'année 2008 a connu un contexte de taux d'intérêts doublement défavorable. Leur niveau élevé durant l'année a engendré une hausse des charges d'intérêts. Puis, leur baisse en toute fin de période a entraîné une perte significative de valeur des instruments financiers au 31 décembre 2008.

Au total, le coût de l'endettement financier net de MRM, qui s'élève à 22,1 millions d'euros et les autres charges financières de 3,5 millions d'euros pèsent sur le résultat net du Groupe qui ressort en perte de 7,5 millions d'euros pour l'ensemble de l'année, soit -2,15 euros par action.

⁴ Pour rappel, le chiffre d'affaires 2007, qui incluait uniquement 4 mois de l'activité de foncière de MRM, s'élevait à 7,3 millions d'euros.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2007 publié ⁵	2008 Total MRM	2008 Portefeuille stabilisé	2008 Portefeuille en cours de valorisation
Total revenus locatifs bruts	7,3	28,3	21,5	6,8
. dont Bureaux	4,0	16,6	13,0	3,6
. dont Commerces	3,3	11,7	8,5	3,2
Charges immobilières	(0,7)	(3,4)	0,0	(3,4)
Revenus locatifs nets	6,6	24,9	21,5	3,4
Produits et charges opérationnels	(4,6)	(6,6)	(4,8)	(1,8)
Résultat opérationnel courant	1,9	18,3	16,7	1,6
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8,0	(0,1)	(7,2)	7,1
Résultat opérationnel	9,9	18,2	9,5	8,7
Coût de l'endettement financier net	(6,0)	(22,1)	(16,3)	(5,8)
Autres charges financières	(0,5)	(3,5)	(2,1)	(1,4)
Autres produits et charges non opérationnels	8,4 ⁶	0,0	0,0	0,0
Résultat net avant impôt	11,8	(7,4)	(8,9)	1,5
Impôt	(0,4)	0,0	0,0	0,0
Résultat net consolidé	11,4	(7,5)	(8,9)	1,5
Résultat net par action (en euro)	3,25	(2,15)	(2,56)	0,41

Flux de trésorerie

Les opérations d'exploitation ont engendré une variation de trésorerie positive de 12,3 millions d'euros en 2008. Les investissements ont représenté un décaissement de 49,6 millions d'euros tandis que la variation de trésorerie liée aux opérations de financement s'est élevée à +25,1 millions d'euros. En conséquence, la trésorerie nette du Groupe a baissé de 12,2 millions d'euros, passant de 21,5 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Faits récents et perspectives

Conformément à sa stratégie, MRM termine l'année 2008 avec un portefeuille d'actifs qui dispose d'un socle de revenus sécurisés tout en présentant un important potentiel de création de valeur à travers des programmes de restructuration d'actifs.

Grâce à leur localisation et leur typologie adaptées à des preneurs institutionnels, les bureaux stabilisés de MRM bénéficient de locataires de qualité et 57% des loyers proviennent de baux sécurisés au-delà de 3 ans. Le portefeuille d'actifs de commerces est diversifié et les baux sont répartis entre un grand nombre de locataires. La majorité des 220 occupants sont des enseignes nationales ou internationales qui couvrent 83% des loyers perçus.

Par ailleurs, les programmes de revalorisation d'actifs recèlent un potentiel d'accroissement significatif des loyers annualisés nets. Si le plan d'investissement de 67,4 millions d'euros à 3 ans sur les actifs en cours de valorisation était réalisé, les loyers annualisés de 7,4 millions d'euros au 1^{er} janvier 2009

⁵ Inclut la nouvelle activité de foncière de MRM sur 4 mois, à compter du 01/09/2007

⁶ Inclut un montant de 8,4 millions d'euros correspondant au traitement comptable des opérations d'apports et l'impact, à hauteur de 0,1 million d'euros, des anciennes activités sur 8 mois

seraient attendus à 20,4 millions d'euros après réalisation des programmes. Cependant, MRM va profiter de la flexibilité dont elle dispose dans la poursuite et l'implémentation de ces programmes sur la période 2009-2011.

Concernant l'année 2009, 17,8 millions d'euros ont été engagés pour les programmes d'investissements. Concernant les engagements de remboursement de la dette bancaire, le Groupe n'a plus de ligne de crédit arrivant à maturité en 2009. Compte tenu de ces éléments et des perspectives de cash flow positif, après service de la dette et avant investissements, le besoin de financement additionnel de MRM pour l'exercice est limité à 8 millions d'euros qui font actuellement l'objet de négociations avancées.

Par ailleurs, MRM a mis en place des mesures d'ajustement de ses opérations qui consistent en :

- . un recentrage des investissements sur le patrimoine existant
- . une sélectivité accrue des investissements à 3 ans rendue possible par les 38,9 millions d'euros non engagés à ce jour
- . une révision des coûts
- . des opérations d'arbitrage avec un objectif de 120 millions d'euros sur l'horizon 2009-2010 et une première opération réalisée en février 2009 (cession des boutiques de pied d'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré – voir plus haut dans ce communiqué)
- . la renégociation de lignes de financement arrivant à échéance en 2010, le Groupe ayant déjà prorogé d'une année (de 2009 à 2010) une ligne de crédit de 29,3 millions d'euros.

François Lex, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « **Après avoir fait preuve en 2008 de dynamisme dans la gestion opérationnelle de nos actifs, nous faisons maintenant preuve de réactivité face au durcissement des conditions de marché. Dans la conjoncture actuelle, notre modèle de portefeuille est un véritable atout et nous avons pu définir et mettre en place plusieurs mesures d'adaptation de nos opérations.** »

A propos de MRM

Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille d'immeubles de bureaux et de commerces, équilibré entre biens stabilisés et en cours de valorisation. Son patrimoine a été constitué progressivement depuis le 2nd 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 :

Contacts MRM :

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

Annexe

Valeur d'expertise (hors droits) en millions d'euros	31.12.2007	31.12.2008
Bureaux stabilisés	200,9	202,6
Bureaux en cours de valorisation	85,7	101,3
Sous-total Bureaux	286,6	303,9
Commerces stabilisés	112,7	123,8
Commerces en cours de valorisation	77,6	109,4
Sous-total Commerces	190,3	233,2
Portefeuille MRM	476,9	537,1