



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chers lecteurs, chers actionnaires,

Cette lettre est pour moi l'occasion de vous faire part de toute la détermination avec laquelle je travaille au déploiement des mesures annoncées en début d'année pour nous adapter aux conditions économiques et financières actuelles tout en continuant à mener à bien nos programmes de valorisation. Dans ce contexte, le patrimoine de MRM est un atout. En effet, la croissance soutenue des revenus locatifs au 1^{er} trimestre 2009, en hausse de 14,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2008 (soit + 10,9% à périmètre comparable), vient à nouveau témoigner de la qualité de notre portefeuille de bureaux et commerces et de la pertinence du travail réalisé sur nos actifs. Si la mise en exploitation de Marques Avenue A6 contribue tout particulièrement à cette performance, la gestion locative du portefeuille a également porté ses fruits, sans oublier l'effet d'indexation des loyers qui a été très favorable.

Au cours du 1^{er} trimestre, 16 nouveaux baux ont été signés et des étapes clés ont été franchies dans l'avancement de nos programmes de valorisation. Je citerais notamment l'achèvement de la restructuration du centre commercial Les Halles à Amiens, la mise en chantier de la future moyenne surface Habitat à Vélizy-Villacoublay ou encore la rénovation de l'immeuble de bureaux Solis aux Ulis dont la commercialisation a pu être lancée.

Dans le contexte difficile auquel nous sommes confrontés, comme tous les acteurs de notre secteur, la poursuite de la baisse des taux d'intérêt est un facteur particulièrement favorable pour MRM. L'allègement significatif des charges financières qu'elle induit nous conforte dans les perspectives annoncées pour l'ensemble de l'année 2009, à savoir une génération de trésorerie positive après service de la dette et avant investissements.

Par ailleurs, nous avançons dans la mise en œuvre des mesures d'ajustement visant à assurer le financement des programmes de valorisation tout en réduisant notre endettement. Je vous rappelle que nous nous sommes fixé un objectif de 120 millions d'euros d'arbitrages au cours de la période 2009-2010. A ce jour, nous avons finalisé la vente de boutiques rue du Faubourg Saint Honoré à Paris pour 13,2 millions d'euros et nous avançons également sur d'autres projets de cession. Par ailleurs, l'échéance de notre ligne de crédit de 29,3 millions d'euros ayant été prorogée à 2010, nous n'avons plus d'emprunt arrivant à maturité cette année. Nous travaillons activement avec nos partenaires bancaires sur les lignes de financement arrivant à échéance en 2010 et, bien entendu, continuerons à vous tenir informés.

Soyez assurés de notre mobilisation et remerciés pour votre soutien. Nous donnons rendez-vous à nos actionnaires le 11 juin à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle.

Jacques Blanchard
Président Directeur Général



“ A l'heure où, pour des raisons personnelles, j'ai choisi de quitter mes fonctions, cette première lettre

signée par Jacques Blanchard qui me succède en qualité de Pdg de MRM, est l'occasion de porter un regard sur le chemin parcouru ensemble. Initiée en 2007 par CB Richard Ellis Investors, la transformation de MRM en société foncière mixte s'est concrétisée à la fin de la même année par l'apport des actifs de Commerces Rendement et Dynamique Bureaux. Dix-huit mois plus tard, dans un contexte qui s'est brutalement durci au cours du 3^{ème} trimestre et qui a pesé sur le résultat net de l'année 2008, MRM peut faire un bilan étoffé de ses réalisations en matière de progression des loyers annualisés, d'avancement des programmes de valorisation et de mise en exploitation de surfaces rénovées. Je souhaite souligner ici combien le savoir-faire et l'implication des équipes de CB Richard Ellis Investors dédiées à la gestion des opérations immobilières de MRM ont été déterminants. Convaincu des atouts dont elle dispose et de la réactivité dont elle sait faire preuve, il me reste à adresser à MRM tous mes vœux de réussite.”

François Lex

Réalisation

A la suite de l'ouverture du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes en octobre 2008, la restructuration du centre commercial d'Amiens est une nouvelle démonstration de la stratégie de repositionnement de biens immobiliers de MRM. Réhabiliter des sites devenus obsolètes en offrant aux enseignes des espaces adaptés à leurs besoins et attractifs pour les consommateurs contribuent à optimiser le taux d'occupation du portefeuille d'actifs de MRM et à pérenniser ses revenus locatifs.

Restructuration du centre commercial du centre ville d'Amiens : Les Halles du Beffroi deviennent Les Halles

Avec une surface commerciale totale de 10 000 m², Les Halles constituent le principal pôle alimentaire du centre ville d'Amiens. Dans cet ensemble, MRM détient une surface de 7 500 m² qui intègre un supermarché, une moyenne surface et vingt boutiques. L'espace commercial restant appartient à la ville d'Amiens et est occupé par une Halle au Frais regroupant vingt-cinq artisans des métiers de bouche. Avec le programme de restructuration qui vient de s'achever, l'ensemble constitue une offre commerciale attractive et cohérente dans un site entièrement rénové.

Un potentiel de revalorisation significatif

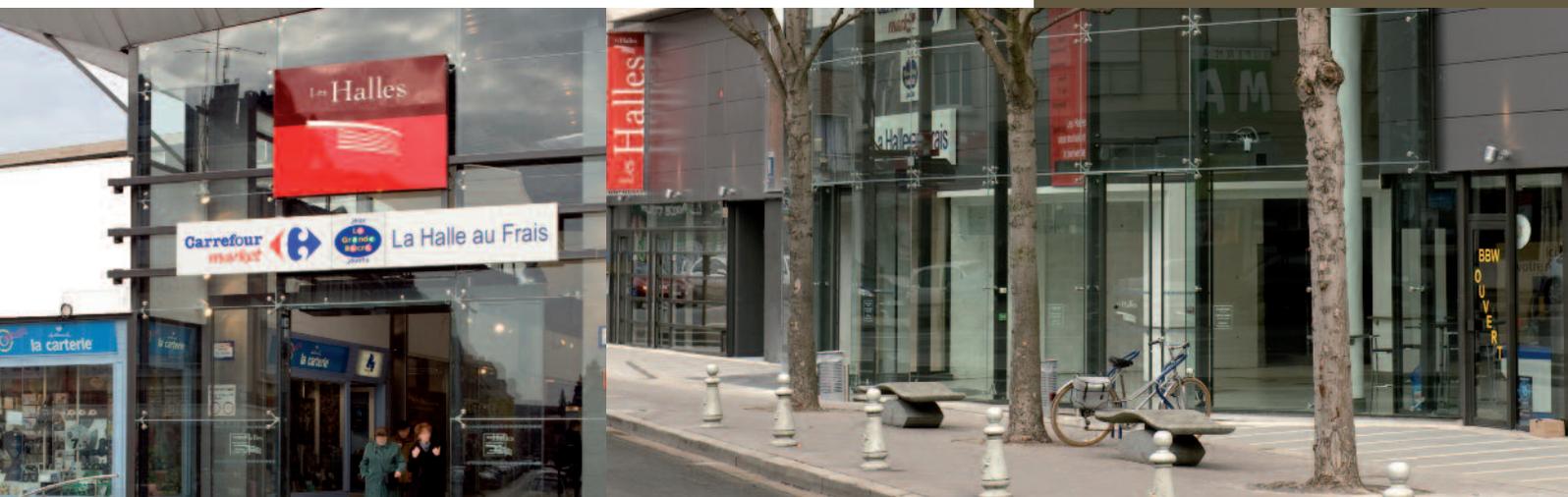
MRM a procédé à l'acquisition de cet actif en 2006. Construit sur le site historique des halles, en plein cœur du centre ville, le centre n'avait pas connu d'évolution majeure depuis son ouverture en 1994 et l'ensemble immobilier devenait vieillissant. En dépit de la surface significative et de la localisation de qualité de ce centre, l'activité était contrastée selon les enseignes. La bonne marche de l'activité du supermarché confirmait toutefois le potentiel commercial du site. MRM a mis en place un important programme de revalorisation, géré par les équipes Commerces de CB Richard Ellis Investors, visant à dynamiser l'activité du centre commercial. En 2007, les autorisations administratives ont été obtenues (CDEC, permis de construire), les protocoles de transfert des locataires ont été signés et un nouveau bail a été établi pour le supermarché. Les travaux ont été effectués en 2008, le centre restant en activité. Le 11 février 2009, le centre Les Halles a été inauguré dans sa nouvelle configuration. MRM achève actuellement ce programme de revalorisation avec la commercialisation des dernières boutiques disponibles.



Eric Ravoire

CB Richard Ellis Investors,
Directeur des opérations Commerces

“ Au-delà de son emplacement, l'attractivité commerciale du centre Les Halles reposait sur sa vocation alimentaire. C'est en travaillant cet atout, en mettant en place des synergies entre les deux locomotives, une enseigne nationale, Carrefour Market, et une Halle au Frais regroupant des artisans spécialisés dans les métiers de bouche haut de gamme, que nous avons donné un nouvel élan au centre. Cette combinaison originale confère au site à la fois l'attractivité d'un centre commercial de cœur de ville et un véritable rayonnement régional. ”



Photos : Thierry Samuel

Le renouveau du centre commercial Les Halles

Le projet a été établi en vue de renforcer l'attractivité commerciale de l'ensemble du site et d'améliorer le confort d'achat de la clientèle. Le supermarché a été entièrement rénové et sa superficie est passée de 2 000 m² à 3 000 m². A cette occasion, l'enseigne Carrefour Market a remplacé l'enseigne Champion. Les espaces communs ont été reconfigurés afin d'améliorer la circulation des clients entre les deux pôles alimentaires complémentaires, le supermarché et la Halle au Frais. Le mail traversant et l'atrium central ont été repensés afin de créer une ambiance de shopping plus confortable et attractive. La visibilité du centre et la relation avec son quartier ont été améliorées grâce à la rénovation des entrées. Au-delà des enseignes nationales déjà présentes sur le site (La Grande Récré, MIM, Brice, Internity, Texto, Illico Presto By Carrefour, LCL, etc.), l'installation prochaine de La Générale d'Optique ainsi que d'autres enseignes de services à la personne et de restauration permettra d'apporter un meilleur complément à l'offre alimentaire. Au total, 5,5 millions d'euros auront été investis pour la rénovation de l'ensemble du centre commercial et l'aménagement des boutiques par les enseignes.

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009 : 7,7 millions d'euros

Evolution du chiffre d'affaires

par rapport au 1^{er} trimestre 2008

+ 14,5 %

+ 10,9 %

à périmètre comparable⁽¹⁾



Le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} trimestre 2009, correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période, s'établit à 7,68 millions d'euros, en augmentation de 14,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. La part des revenus générés par les immeubles de bureaux s'élève à 53% tandis que les ensembles de commerces représentent 47% du total.

Le Groupe rappelle que l'année 2008 a constitué son premier exercice plein en tant que société foncière cotée. A compter de la présente publication, les évolutions sont donc établies en comparant la période publiée à la même période de l'année précédente. Afin de donner une meilleure appréciation de l'activité de gestion des actifs, cette information est également communiquée à périmètre comparable⁽¹⁾. Les modifications de périmètre qui ont eu cours entre le 1^{er} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009 proviennent :

- des acquisitions de l'immeuble de bureaux de la rue de la Bourse à Paris le 24 avril 2008, de deux magasins de jardinerie Gamm Vert le 27 mai 2008 et de cinq murs de restaurants Pizza Hut le 30 juillet 2008,
- des cessions des boutiques de pied d'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré à Paris fin février 2009.

A périmètre comparable, la croissance des revenus locatifs s'établit ainsi à +10,9 %.

Les revenus générés par les immeubles de bureaux ont baissé de 3 % à périmètre comparable. Cette baisse est due à la vacance de l'immeuble Cap Cergy à Cergy-Pontoise (le congé du locataire est devenu effectif en février 2009), au départ effectif au 30 juin 2008 du locataire de l'immeuble Solis aux Ulis ainsi qu'à la libération de locaux au sein de l'ensemble Carré Vélizy afin de permettre la mise en chantier de la moyenne surface commerciale qui sera exploitée par Habitat. MRM a par ailleurs bénéficié de l'impact positif de l'effet d'indexation et de la signature de nouveaux baux.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'actifs de commerce, en hausse de 32,9 % à périmètre comparable, a bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes dont les premiers revenus locatifs ont été enregistrés au 3^{ème} trimestre 2008, mais également d'un fort effet indexation et d'une gestion commerciale dynamique des actifs.

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009 provient pour 72 % des actifs stabilisés et pour 28 % des actifs en cours de valorisation. Ces proportions étaient

de 75 % et 25 % respectivement au 1^{er} trimestre 2008. Depuis début 2008, les cessions et acquisitions réalisées ont toutes porté sur le portefeuille d'actifs stabilisés. Aucun actif n'a changé de segment de portefeuille.

Faits marquants du trimestre

Depuis le 1^{er} janvier 2009, 4 baux⁽²⁾ ont été signés pour des surfaces de bureaux avec prise d'effet au cours du 1^{er} trimestre et représentant un loyer annuel de 0,4 million d'euros.

Le portefeuille de commerces a fait l'objet de la signature de 12 baux⁽²⁾ pour un loyer annuel de 0,6 million d'euros, dont 0,5 million ayant pris effet au cours du 1^{er} trimestre. Trois de ces nouveaux baux résultent de la commercialisation de la phase II du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes lancée en novembre 2008 suite à l'entrée en vigueur de la loi LME. Ces nouveaux baux (Arena, Catimini, Banana Moon) ont pris effet au cours du 1^{er} trimestre 2009.

L'important programme de travaux des Halles du Beffroi, un ensemble commercial de 10 000 m² situé à Amiens, a été achevé au début du trimestre. L'inauguration du centre entièrement rénové et rebaptisé Les Halles à cette occasion a eu lieu le 11 février 2009. MRM, détient, au sein de cet ensemble, une surface de 7 400 m² occupée par les enseignes Carrefour Market, La Grande Récré et vingt autres boutiques.

L'immeuble de bureaux Solis, une surface de 10 700 m² située aux Ulis, a fait l'objet de travaux de rénovation qui seront achevés au cours du 2^{ème} trimestre. Tandis que la commercialisation de l'ensemble a débuté, la moitié de cette surface est exploitée dans le cadre d'un bail précaire qui a pris effet au mois de mars.

Au sein de Carré Vélizy, un ensemble immobilier mixte bureaux/commerces de 10 600 m² détenu par MRM à Vélizy-Villacoublay, le chantier de transformation d'une surface de bureaux de 2 500 m² en moyenne surface de commerce exploitée par Habitat, a été lancé. La prise d'effet du bail devrait intervenir au 3^{ème} trimestre de cette année. L'enseigne prévoit l'ouverture du magasin au public dans le courant du dernier trimestre 2009.

La vente de boutiques de pied d'immeuble situées rue du Faubourg Saint Honoré à Paris a été finalisée au cours du trimestre. Après la réitération, le 23 février 2009, d'un lot de 1 400 m² pour 12,3 millions d'euros, la cession des lots restants, d'une surface de l'ordre de 400 m², a été finalisée fin mars 2009 pour 0,9 million d'euros. Le total de ces cessions s'élève à 13,2 millions d'euros hors droits, soit un montant supérieur de 8 % à la valeur d'expertise des actifs au 31 décembre 2008.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffre d'affaires consolidé (millions d'euros)	1 ^{er} trimestre 2008	1 ^{er} trimestre 2009	Evolution	Evolution à périmètre comparable ⁽¹⁾
Bureaux	4,08	4,07	- 0,3%	- 3,0 %
Commerces	2,63	3,62	+ 37,5%	+ 32,9%
Total revenus locatifs bruts	6,71	7,68	+ 14,5%	+ 10,9%

(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) Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées.

Gouvernance

Communication du Conseil d'administration du 21 avril 2009

Jacques Blanchard succède à François Lex en tant que Président Directeur Général de MRM

Le Conseil d'administration de MRM a annoncé le 21 avril 2009 la nomination de Jacques Blanchard en qualité de Président Directeur Général suite à la démission, motivée par des raisons personnelles, de François Lex qui suspendra également temporairement ses fonctions chez CBRE Investors à compter de mi-juin pour prendre un congé sabbatique. Les membres du Conseil d'Administration ont exprimé leur reconnaissance pour le travail accompli par François Lex, de la transformation de l'activité de MRM en 2007 à la mise en œuvre de sa stratégie de Société d'Investissement Immobilier Cotée.

Modification du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a également annoncé la cooptation de Gérard Aubert, une personnalité reconnue de l'immobilier qui a notamment présidé les activités de CB Richard Ellis en France de 1983 à 2006. Le Conseil lui a reconnu la qualité d'administrateur indépendant.

Le Conseil d'administration a également coopté, en qualité d'administrateurs, les trois sociétés CB Richard Ellis Investors SAS, CB Richard Ellis European Warehousing sarl et SPE Office sarl représentées respectivement par M. Thibault de Valence, M. Olivier Lemaistre et M. Younes Benslim, tous trois démissionnaires de leurs mandats d'administrateurs en tant que personnes physiques.

L'Assemblée Générale des actionnaires sera amenée à se prononcer sur la ratification de ces cooptations au cours de sa réunion du 11 juin 2009.

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.

Assemblée Générale des actionnaires

Jeudi 11 juin 2009

à 10 heures

65/67, avenue des Champs Elysées
75008 Paris

L'avis de réunion, valant avis de convocation et contenant les résolutions et les modalités de vote, publié au BALO, est également disponible dans la rubrique « Informations réglementées » du site Internet de la société : www.mrminvest.com

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)



MRM, société financière mixte à valeur ajoutée

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).

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
55, rue d'Amsterdam
75008 Paris
France
T +33 (0)1 53 32 61 51
ilaurent@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.

