



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chers lecteurs, chers actionnaires,



La gestion active des biens immobiliers de MRM continue à porter ses fruits. Les revenus locatifs ont poursuivi leur progression au 3^e trimestre 2009. La hausse de 4,6%, soit +8,5% à périmètre comparable par rapport au 3^e trimestre 2008, s'explique en effet à la fois par le travail régulier effectué sur les baux et par les surfaces récemment mises en exploitation, comme le centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes qui vient de fêter sa première année d'activité commerciale. Au 3^e trimestre, ce sont 19 nouveaux baux qui ont été signés pour l'ensemble des bureaux et des commerces de MRM.

Au total, sur les neuf premiers mois de l'année 2009, les revenus locatifs de MRM augmentent de plus de 9%, à périmètre comparable, par rapport à la même période en 2008. Nous sommes donc en mesure de confirmer notre objectif de cash flow opérationnel net, soit avant investissements, positif pour l'année 2009.

Concernant les actifs en cours de valorisation, la réalisation marquante de ce trimestre est l'achèvement du programme de rénovation de l'ensemble mixte Carré Vélizy situé à Vélizy-Villacoublay. C'est une grande satisfaction pour nous de le voir se concrétiser avec l'ouverture du nouveau magasin d'Habitat, une enseigne phare de l'équipement de la maison.

Nous continuons à mener, de façon sélective, les autres programmes de rénovation et de restructuration de nos actifs. Plus particulièrement, nous avons poursuivi le chantier de Nova, notre immeuble de bureaux à La Garenne-Colombes. La première phase, qui regroupe le gros œuvre, la pose de nouvelles façades et les travaux en infrastructure, sera achevée en début d'année prochaine.

Le contexte de marché s'améliore un peu et les taux d'intérêt sont à un niveau historiquement bas. Toutefois, les conditions restent encore globalement difficiles, notamment en ce qui concerne la demande locative de bureaux. Nous restons donc toujours mobilisés sur la mise en œuvre des mesures d'ajustement visant l'amélioration de la situation financière du Groupe. Conformément à notre plan d'arbitrage visant un total de 120 millions d'euros d'ici fin 2010, plusieurs projets de cession font l'objet de discussions avancées. Nous continuons en parallèle à travailler sur la restructuration de nos lignes de crédit aux échéances les plus proches. Nous continuerons à vous tenir informés de nos avancées et vous remercions de votre soutien.

Jacques Blanchard
Président Directeur Général

Chiffres clés

Revenus locatifs bruts

3^e trimestre 2009

7,4 M€

+ 8,5 %

à périmètre comparable

9 mois 2009

22,6 M€

+ 9,2 %

à périmètre comparable

Valeur du patrimoine
au 30 juin 2009

508,2 M€

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).

L'investissement immobilier et les enjeux environnementaux

Un bâtiment est consommateur d'énergie pour le chauffage, la climatisation, les usages électriques et la production d'eau chaude. En Ile-de-France, selon l'IAURIF, la consommation moyenne annuelle d'un bâtiment tertiaire est de 220 kWh/an/m².

L'intégration des enjeux environnementaux dans les stratégies immobilières vise à réduire significativement le niveau de consommation d'énergie. Ceci présente une double vertu, écologique, avec la diminution de l'impact environnemental du bâtiment, et économique, avec la réduction de la facture énergétique pour les utilisateurs des locaux. L'attractivité du bien s'en trouve renforcée au moment de sa commercialisation. A plus long terme, cette démarche permet de limiter les coûts de remise à niveau des édifices quand les normes évoluent et, en conséquence, les risques de dépréciation.

A chaque étape de son cycle d'activité, l'investissement immobilier est directement concerné par ces enjeux au niveau :

- de la sélection des actifs, en tenant compte de leur facilité d'accès et de leur proximité à des transports en commun, facteur de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre liées à l'usage de véhicules individuels ;
- de la conception des programmes de restructuration, en ayant des exigences supérieures aux normes environnementales réglementaires en vigueur et en anticipant les évolutions attendues ;

- de la mise en œuvre de chantiers de construction et d'aménagement générant le moins de nuisances possible pour l'environnement ;
- de la commercialisation de surfaces économes, efficaces en termes d'occupation et offrant un cadre de travail de qualité pour ses occupants ;
- et, enfin, de l'utilisation de bâtiments performants et à basse consommation d'énergie.

Une démarche globale de qualité environnementale

Pour ses opérations, MRM s'appuie sur le savoir-faire de CB Richard Ellis Investors. Depuis 2007, ses équipes appliquent à l'immobilier de bureaux une démarche globale de qualité environnementale. CB Richard Ellis Investors a adopté une politique de certification volontaire visant l'obtention de labels parmi les plus réputés dans l'industrie, nationaux ou internationaux, comme les normes HQE, BREEAM et LEED.

La démarche va au-delà de la conformité réglementaire des bâtiments. Des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz liés à leur exploitation sont fixés. La démarche s'étend également à la qualité sanitaire des espaces, garantissant la limitation de consommation et le recyclage de l'eau ainsi que des déchets d'activité, la sécurité des lieux et le bien-être des occupants (qualité de l'air, acoustique, etc.). Par ailleurs, elle est incitative, encourageant les utilisateurs à adopter des pratiques vertueuses grâce à des outils de gestion d'information et de sensibilisation à la performance environnementale des immeubles et de leur utilisation.



Renaud Mollard

Analyste financier
CB Richard Ellis Investors

“ Parce que notre démarche de qualité environnementale est globale, nous anticipons des sujets importants pour les futurs utilisateurs, tels que la consommation énergétique et le confort des occupants, et sommes partie prenante dans l'étude de solutions innovantes. Les objectifs de qualité environnementale des immeubles et de performance financière des investissements immobiliers convergent. Cette évolution en est encore à ses débuts mais le marché suit incontestablement cette orientation. »



**Nova,
La Garenne-Colombes (92) :**

De gauche à droite :

- Février 2009 : Déshabillage de l'immeuble
- Juin 2009 : Mise en place des nouvelles façades
- Novembre 2009 (page ci-contre)

L'exemple de Nova, immeuble de bureaux à La Garenne-Colombes

Le programme de restructuration de Nova comprend le renouvellement complet de toutes les installations techniques et vise un niveau de performance très exigeant en matière de rendement énergétique, de réduction des déchets d'activité, de gestion de l'eau, de qualité sanitaire de l'air et d'optimisation de l'éclairage.

Construit au début des années 1970, Nova est un immeuble de quinze étages d'une surface totale de plus de 10 000 m². Il est situé Boulevard National, une artère de La Garenne-Colombes qui constitue une extension naturelle de La Défense.

L'immeuble a été acquis en 2007. La proximité des transports en commun a été un critère essentiel pour la sélection à l'achat de Nova. Le permis de construire a été obtenu mi-2008 et un programme de restructuration lourde a ensuite été mis en œuvre. Les enjeux environnementaux ont été pris en compte dès l'origine du programme d'investissement qui est actuellement en phase de réalisation.

L'approche environnementale se traduit par :

- la reconversion d'un immeuble obsolète tant au niveau de ses fonctionnalités que de ses performances techniques et environnementales ;
- le désamiantage de la totalité du bâtiment avant réalisation des travaux ;
- le montage de façades et la pose de fenêtres performantes en terme d'isolation et de rayonnement solaire ;
- un système de chauffage, ventilation et climatisation performant doté d'une gestion centralisée, des installations hydrauliques visant à réduire la consommation d'eau.

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2009 : 7,40 millions d'euros

Evolution du chiffre d'affaires

par rapport au 3^e trimestre 2008

+ 4,6 %

+ 8,5 %

à périmètre comparable⁽¹⁾



Le chiffre d'affaires consolidé du 3^e trimestre 2009 s'établit à 7,40 millions d'euros, en augmentation de 4,6 %, soit +8,5 % à périmètre comparable⁽¹⁾, par rapport au 3^e trimestre 2008.

Sur les neuf premiers mois de l'année, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 22,62 millions d'euros dont 53 % générés par les immeubles de bureaux et 47 % par les ensembles de commerces. A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des neuf premiers mois de l'année augmente de 9,2 % en 2009 par rapport à 2008.

A périmètre comparable, les revenus locatifs provenant des immeubles de bureaux au 3^e trimestre 2009 ont baissé de 3,7 % par rapport au 3^e trimestre 2008. Cette évolution résulte essentiellement de la baisse des loyers liée à la vacance de l'ensemble Cap Cergy partiellement compensée par un effet d'indexation positif et la signature de nouveaux baux.

Le chiffre d'affaires du portefeuille d'actifs de commerce est en hausse de 27,5 % à périmètre comparable au 3^e trimestre 2009. Il a particulièrement bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes qui a ouvert ses portes au public en octobre 2008 ainsi que d'indexations de loyers.

Le chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2009 provient pour 70 % des actifs stabilisés et pour 30 % des actifs en cours de valorisation tandis que ces proportions étaient de 78 % et 22 % respectivement au 3^e trimestre 2008. La part croissante des revenus générés par les actifs en cours de valorisation s'explique principalement par l'exploitation du centre Marques Avenue A6. Aucun actif n'a changé de segment de portefeuille.

Faits marquants du trimestre

Depuis le 1^{er} juillet 2009, 19 baux⁽³⁾ ont été signés pour des surfaces de bureau et de commerce représentant un loyer annuel de 1,45 million d'euros. Treize de ces baux (correspondant à 0,8 million d'euros de loyer annuel) ont pris effet sur la période.

MRM a poursuivi la mise en œuvre de son plan d'arbitrage décidé en début d'année avec la cession en juillet d'un ensemble commercial situé au sein des Portes de l'Oise à Chambly pour 7,3 millions d'euros et la vente en septembre d'un actif de commerce situé à Saint-Priest pour 2,2 millions d'euros.

Au sein de l'ensemble immobilier mixte Carré Vélizy de 11 100 m², MRM a livré en juillet à l'enseigne Habitat une moyenne surface commerciale de 2 500 m² après avoir réalisé un programme de restructuration de locaux existants.

Faits récents et perspectives

Depuis le point fait le 10 septembre 2009, à l'occasion de la présentation des résultats semestriels, sur la situation financière et les financements de MRM, le Groupe a continué à travailler sur la restructuration de sa dette et le plan d'arbitrage annoncé début 2009. Plusieurs projets de cession font l'objet de négociations avancées tandis que les discussions relatives à la cession de Cap Cergy se poursuivent. En effet, la promesse de vente annoncée début septembre n'a pas été réitérée, les conditions suspensives liées au financement de l'acquéreur (et utilisateur) n'ayant pu être levées dans les délais prévus.

Evolution du chiffre d'affaires par catégorie d'actifs

Chiffres d'affaires consolidés IFRS en millions d'euros	T3 2008	T3 2009	Evolution	Evolution à périmètre comparable ⁽²⁾	9 mois 2008	9 mois 2009	Evolution	Evolution à périmètre comparable ⁽²⁾
Bureaux	4,13	3,98	-3,7%	-3,7%	12,48	11,99	-3,9%	-5,0%
Commerces	2,95	3,42	+16,1%	+27,5%	8,25	10,63	+28,8%	+32,1%
Total revenus locatifs bruts	7,08	7,40	+4,6%	+8,5%	20,72	22,62	+9,1%	+9,2%

(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) Les modifications de périmètre qui ont eu cours entre le 3^e trimestre 2008 et le 3^e trimestre 2009 proviennent de l'acquisition de murs de restaurants Pizza Hut fin juillet 2008 ainsi que des arbitrages réalisés en 2009 : cession de boutiques à Paris finalisée au cours du 1^{er} trimestre, vente d'un ensemble commercial situé à Chambly en juillet et cession d'un actif de commerce à Saint-Priest en septembre.

(3) Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées.

Ouverture du magasin Habitat Vélizy : achèvement de la restructuration de Carré Vélizy

L'inauguration d'Habitat Vélizy marque la dernière phase du programme de restructuration de Carré Vélizy, un ensemble immobilier de 11 100 m² détenu par MRM à Vélizy-Villacoublay. Cette opération a été mise en œuvre en plusieurs étapes à partir de fin 2005, date de l'acquisition, et sans interruption de l'exploitation du site.

Après l'ouverture de Marques Avenue A6 en octobre 2008 à Corbeil-Essonnes et le nouvel élan commercial conféré au centre Les Halles d'Amiens entièrement reconfiguré, Carré Vélizy constitue une nouvelle illustration de la stratégie de repositionnement d'actifs de MRM.

Transformation d'une surface existante

Destiné à un usage mixte de bureau et d'activité, le bâtiment qui accueille aujourd'hui Habitat Vélizy n'était que partiellement exploité au moment de son acquisition.

Carré Vélizy bénéficiant d'une forte attractivité commerciale, à proximité immédiate de Vélizy 2 au cœur d'une zone de chalandise de 7,6 millions de personnes, il fut décidé de procéder à la transformation du bâtiment en surface de commerce. Celle-ci a été menée en étroite collaboration avec l'enseigne Habitat sur une période de 18 mois.

En juillet 2009, MRM a livré une coque entièrement restructurée et environnée d'espaces extérieurs réaménagés. L'enseigne a procédé à l'aménagement intérieur du magasin.

Installation d'Habitat à Vélizy-Villacoublay

Le 14 novembre 2009, l'enseigne Habitat ouvrait les portes au public d'Habitat Vélizy, son 26^e magasin français.

Les franciliens de l'ouest peuvent ainsi découvrir l'ensemble des collections de la marque dans un vaste espace aménagé sur deux niveaux et organisé autour d'un atrium et d'un escalier majestueux.

La façade forte et scintillante fait émerger le magasin dans son environnement. La grande baie vitrée permet à la lumière naturelle de pénétrer dans le magasin. A l'intérieur, l'immense volume est structuré par des éléments architecturaux à la fois élégants et industriels.

*Le 1^{er} décembre 2009,
inauguration du magasin
Habitat Vélizy.*



Photos p.1 et 2 : 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
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Agenda

Prochaine publication
le jeudi 25 février 2010 :
Chiffre d'affaires
et résultats annuels 2009

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

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.

