



Communiqué de presse

Résultats annuels 2009

- Revenus locatifs bruts en hausse de 7,2%, soit +8,6% à périmètre comparable¹
- Cash-flow opérationnel net² : 6,7 M€
- Achèvement de trois programmes de valorisation
- Premiers résultats obtenus du plan de mesures d'ajustement des opérations
- Baisse de l'Actif Net Réévalué

Paris, le 25 février 2010 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière mixte spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses revenus locatifs et ses résultats pour l'année 2009. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 24 février 2010.

Synthèse

Au cours de l'année 2009, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 7,2% pour atteindre 30,4 millions d'euros, soit une hausse de 8,6% à périmètre comparable¹ par rapport à l'année 2008. MRM a dégagé un résultat opérationnel courant de 20,7 millions d'euros, en progression de 13,0%, et un cash-flow opérationnel net² positif de 6,7 millions d'euros. L'année 2009 a été contrastée avec un second semestre plus favorable, notamment pour ce qui concerne la correction des valeurs immobilières qui s'est ralentie. Toutefois, sur l'ensemble de l'année, cette correction a entraîné une baisse de 37,1 millions d'euros de la juste valeur du patrimoine de MRM. Ceci explique le résultat net négatif de 34,0 millions d'euros malgré une forte diminution du coût de l'endettement net. Ceci explique également la progression du ratio LTV (dette bancaire sur valeur du patrimoine) de 74,2% à

¹ Evolutions à périmètre comparable = évolutions 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 Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

80,2% en dépit d'un niveau d'endettement en léger recul. En conséquence, l'Actif Net Réévalué de liquidation recule à 10,7 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 18,1 euros par action.

Au cours de la période, les programmes d'investissement sur les actifs ont été poursuivis de façon sélective et se sont élevés à 16,1 millions d'euros. Le plan d'arbitrage décidé en début d'année s'est traduit par 22,6 millions d'euros de cessions réalisées en 2009. Ces cessions ont contribué, avec le travail de restructuration de lignes de crédit, à la réduction de l'encours de dette à échéance 2010.

Evolution du patrimoine

A fin décembre 2009, la valeur³ du patrimoine de MRM s'élève à 491,8 millions d'euros, en baisse de 4,4% à périmètre comparable, c'est-à-dire par rapport à la valeur au 31 décembre 2008 retraitée des actifs cédés en 2009.

En effet, conformément au plan d'arbitrage mis en place depuis le début de l'année dernière, des cessions ont été finalisées en 2009 pour un prix total hors droits de 22,6 millions d'euros. Elles concernent des boutiques de pied d'immeuble situées rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (8^e), un actif de commerce localisé à Saint-Priest (69) et un ensemble commercial implanté au sein des Portes de l'Oise à Chambly (60).

MRM a réalisé en 2009 des investissements de valorisation de ses actifs à hauteur de 16,1 millions d'euros. La variation de la juste valeur du patrimoine hors cessions et hors investissements qui ressort à -37,1 millions d'euros à fin décembre 2009, provient majoritairement de la correction des valeurs immobilières enregistrée au cours du premier semestre, la hausse des taux de capitalisation s'étant fortement ralentie au second semestre 2009.

A fin décembre 2009, les 18 immeubles de bureaux situés en Ile-de-France représentent 59% de la valeur du portefeuille d'actifs de MRM et les 11 ensembles de commerces, situés en Ile-de-France et en région, représentent les 41% restants. L'ensemble du portefeuille de biens développe une surface totale de 210 436 m² répartie entre 108 943 m² de bureaux et 101 493 m² de commerces.

Valeur du patrimoine ³ (hors droits) en millions d'euros au 31.12.2009	Bureaux	Commerces	Total MRM
Stabilisés	199,9	166,1	366,0
En cours de valorisation	89,2	36,6	125,8
Total MRM	289,1	202,7	491,8

La répartition est dorénavant de 75% de biens stabilisés, contre 61% à fin décembre 2008, et 25% d'actifs à valoriser, contre 39% à fin décembre 2008. Ceci résulte notamment :

- de l'achèvement en 2009 de trois programmes de valorisation d'actifs : Carré Vélizy, un ensemble mixte situé à Vélizy-Villacoublay (78), dorénavant géré dans le portefeuille de bureaux stabilisés, ainsi que Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes (91) et Les Halles à Amiens (80), deux ensembles de commerces passés de la catégorie 'en cours de valorisation' à 'stabilisés' ;

³ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009 réalisées par Catella (bureaux) et Savills (commerces) et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5

- . deux immeubles situés à Cergy-Pontoise (95), dorénavant rassemblés dans la catégorie des bureaux en cours de valorisation, au titre de la commercialisation locative en cours de l'ensemble Cap Cergy que ces deux immeubles constituent ;
- . de la cession d'actifs stabilisés.

Pour une meilleure lisibilité, MRM a choisi de publier les évolutions par sous-portefeuille en comparaison avec une base retraitée de ces mouvements à fin décembre 2008.

Opérations

Portefeuille Bureaux

Le portefeuille de bureaux stabilisés représente un loyer annualisé net⁴ de 15,0 millions d'euros au 1^{er} janvier 2010, en hausse de 6,3% par rapport au 1^{er} janvier 2009. Cette augmentation résulte de l'achèvement du programme de Carré Vélizy avec la mise en exploitation du magasin Habitat ainsi que de la gestion commerciale active des actifs. En 2009, 16 nouveaux baux⁵ ont été signés pour un loyer annuel de 3,4 millions d'euros, dont 1,1 million ont pris effet en 2009, et la revalorisation locative de l'immeuble de bureaux situé dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, rue de la Brèche aux Loups a été achevée. Le taux d'occupation de ce sous-portefeuille est de 95%.

En 2009, 9,7 millions d'euros ont été investis dans les programmes relatifs aux bureaux en cours de valorisation. Les actifs de ce sous-portefeuille présentent un potentiel significatif de loyers additionnels ; le taux d'occupation moyen des surfaces est de 20% au 31 décembre 2009. Les travaux de restructuration de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92) ont avancé et la phase I sera achevée au printemps 2010. La phase II démarrera après la pré-commercialisation qui est en cours. A Montreuil, le permis de construire pour la revalorisation d'Urban, un immeuble de 8 000 m², a été obtenu et purgé de tous recours. Ayant réalisé l'ensemble des étapes administratives et techniques requises pour leur lancement, MRM a choisi de ne démarrer les travaux qu'une fois les surfaces pré-commercialisées. L'immeuble Solis, une surface de 10 700 m² située aux Ulis (91), a été rénové au cours de la période. La signature d'un bail précaire qui a pris effet en mars a permis, en 2009, l'exploitation partielle du bâtiment pendant la commercialisation qui est en cours. Les investissements de valorisation ont été également achevés pour l'immeuble Delta, une surface de 8 700 m² déjà partiellement louée à Rungis. MRM procède actuellement à la commercialisation des lots restants. L'ensemble Cap Cergy, situé à Cergy-Pontoise (95) et composé de 2 immeubles de bureaux développant une surface totale de 12 900 m², est en cours de commercialisation.

Portefeuille Commerces

Au 1^{er} janvier 2010, le loyer annualisé net⁴ du portefeuille de commerces stabilisés est de 11,0 millions d'euros en baisse de 1,5% par rapport au 1^{er} janvier 2009 retraité des mouvements d'actifs au sein du portefeuille. Ces mouvements résultent de l'achèvement des programmes de valorisation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes (91) qui, au terme de sa première année pleine d'exploitation, comporte dorénavant 59 boutiques et 4 restaurants, ainsi que celui des Halles, un centre commercial de cœur de ville à Amiens (80) dont la nouvelle configuration a été inaugurée en février 2009. Ces avancées, conjuguées à la gestion commerciale active de l'ensemble des actifs de commerces stabilisés, se sont traduites par la signature de 23 nouveaux baux⁵ pour un loyer annuel de 1,0 million d'euros, dont 0,7 million ayant pris effet en 2009. Ceci a permis de compenser partiellement l'impact négatif de l'indexation annuelle des loyers, liée à la baisse de l'indice du coût de la construction. Le taux d'occupation des commerces stabilisés se maintient à un niveau très élevé, soit 95% au 31 décembre 2009.

⁴ Hors taxes et hors charges, hors franchises et aménagements

⁵ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

A fin décembre 2009, les deux actifs composant le portefeuille de commerces en cours de valorisation sont déjà exploités et présentent un potentiel significatif de revalorisation. Les investissements d'un montant de 0,6 million d'euros réalisés en 2009 ont permis de terminer les phases préparatoires des deux programmes. Les autorisations administratives correspondant au projet de restructuration de La Galerie du Palais, un centre commercial de 6 500 m² situé dans le centre ville de Tours (37), ont été obtenues et la phase de pré-commercialisation a avancé. Les travaux de restructuration portant sur 2 000 m² ont démarré au cours du premier trimestre 2010. Par ailleurs, le projet de revalorisation de la galerie marchande du centre commercial Carrefour d'Ecole-Valentin (25) en cours de préparation vise une extension de 4 000 m² de la surface de 2 300 m² existante et déjà en exploitation. En 2009, 10 baux ont été signés pour un loyer annuel de 0,7 million d'euros dont 0,5 million d'euros ayant pris effet en 2009. Les loyers annualisés nets correspondant à ces deux actifs s'élèvent à 1,5 million d'euros au 1^{er} janvier 2010 avec un taux d'occupation des surfaces existantes de 87%.

Bilan, Trésorerie et Actif Net Réévalué

La comptabilisation de 204,6 millions d'euros en actifs disponibles à la vente est le reflet du plan d'arbitrage mis en place en 2009. Au 31 décembre 2009, la dette bancaire s'élève à 394,6 millions d'euros, soit un léger recul par rapport au 31 décembre 2008. Elle représente 80,2% de la valeur du patrimoine. La marge moyenne de cette dette est de 116 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	31.12.2008	31.12.2009
Immeubles de placement	524,3	287,3
Actifs disponibles à la vente	12,8	204,6
Créances/Actifs courants	19,5	18,4
Trésorerie et équivalents	9,4	9,5
Total actif	566,0	519,7
Capitaux propres	71,3	37,4
Emprunt obligataire	54,0	54,0
Dette bancaire	398,3	394,6
Autres dettes et passifs courants	42,4	33,7
Total passif	566,0	519,7

Au cours de l'année 2009, les investissements ont représenté un décaissement de 16,1 millions d'euros. La trésorerie nette du Groupe a très légèrement progressé et atteint 9,5 millions d'euros à la fin de l'année 2009.

Au 31 décembre 2009, l'Actif Net Réévalué de liquidation est de 10,7 euros par action et l'Actif Net Réévalué de reconstitution s'élève à 18,1 euros par action, la baisse ayant été moins marquée au second semestre.

Actif Net Réévalué	31.12.2008	31.12.2009
ANR de liquidation / action	20,5 €	10,7 €
ANR de reconstitution / action	28,5 €	18,1 €

Revenus locatifs et résultats 2009

MRM a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires consolidé en hausse de 7,2% à 30,4 millions d'euros provenant des revenus bruts locatifs générés pour 53% par les immeubles de bureaux et pour 47% par les ensembles de commerces. A périmètre comparable², le chiffre d'affaires annuel 2009 est en hausse de 8,6% par rapport à l'année 2008, résultat :

- . d'une part, d'une baisse de -3,7% du chiffre d'affaires des bureaux pénalisé notamment par la vacance de l'immeuble de Cap Cergy, la baisse des revenus provenant de l'immeuble Solis aux Ulis et la libération des locaux transformés en 2009 en surface commerciale exploitée par Habitat au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy. Ces impacts ont été partiellement compensés par un effet d'indexation positif et la signature de nouveaux baux ;
- . et d'autre part, d'une hausse de 27,7% du chiffre d'affaires des commerces qui a principalement bénéficié de la mise en exploitation du centre Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes (premiers revenus locatifs enregistrés au troisième trimestre 2008) et, dans une moindre mesure, des premiers effets de la restructuration des Halles à Amiens.

Les revenus locatifs nets de charges non récupérées s'élèvent à 26,9 millions d'euros.

Reflétant la bonne marche du plan d'optimisation des dépenses, le résultat opérationnel courant (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) est en hausse de 13,0% à 20,7 millions d'euros contre 18,3 millions d'euros en 2008. Après prise en compte de la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 37,1 millions d'euros, le résultat opérationnel ressort à -18,4 millions d'euros contre +18,2 millions d'euros en 2008. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, le coût de l'endettement financier net de MRM a fortement diminué pour atteindre 13,2 millions d'euros en 2009 par rapport à 22,1 millions d'euros en 2008. Au total, le résultat net ressort en perte à -34,0 millions d'euros, soit -9,76 euros par action.

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2008	2009	Variation
Revenus locatifs bruts	28,3	30,4	+7,2%*
. dont Bureaux	16,6	16,2	
. dont Commerces	11,7	14,2	
Charges immobilières non récupérées	(3,4)	(3,4)	
Revenus locatifs nets	24,9	26,9	+8,0%
Produits et charges opérationnels	(6,6)	(6,2)	
Résultat opérationnel courant	18,3	20,7	+13,0%
Résultat de sortie des éléments d'actifs	(4,4)	(2,0)	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,3	(37,1)	
Résultat opérationnel	18,2	(18,4)	n/a
Coût de l'endettement financier net	(22,1)	(13,2)	
Autres charges financières	(3,5)	(2,2)	
Résultat net avant impôt	(7,4)	(33,8)	n/a
Impôt	0,0	(0,1)	
Résultat net consolidé	(7,5)	(34,0)	n/a
Résultat net par action (en euros)	(2,15)	(9,76)	

* soit +8,6% à périmètre comparable

Cash flow opérationnel net²

Tandis que l'année 2008 s'était soldée avec un niveau de -5,6 millions d'euros, la progression des revenus locatifs, la baisse des charges d'exploitation et la diminution des frais financiers nets en 2009 ont permis de générer un cash flow opérationnel net² positif de 6,7 millions d'euros, dont 3,9 millions d'euros au cours du second semestre.

Faits récents et perspectives

L'année 2009 a fait l'objet d'un travail continu pour mettre en œuvre le plan d'ajustement des opérations annoncé en début d'exercice. Les efforts ont été concentrés sur le patrimoine existant. Les investissements de revalorisation d'actifs ont été réalisés de façon sélective en 2009. Les CAPEX prévisionnels à 3 ans, d'un montant total de 59,9 millions d'euros, ont été planifiés de façon étalée dans le temps et seront déclenchés au cas par cas, selon les conditions de marché et les capacités de financement, voire, pour certains, conditionnés à leur pré-commercialisation.

En février 2010, MRM a cédé les murs de quatre restaurants exploités par l'enseigne internationale Pizza Hut en région parisienne à Lognes (77), Maurepas (78), Plaisir (78) et La-Queue-en-Brie (94) représentant une surface totale de 1 900 m². Cette transaction a porté à 29,2 millions d'euros le montant total hors droits des cessions réalisées à ce jour et à 3,7 millions d'euros le cash net issu de ces arbitrages. Des discussions avancées concernant un certain nombre d'autres actifs destinés à la vente confortent MRM dans sa capacité à mener à bien le plan d'arbitrage annoncé en début d'année dernière et visant 120 millions d'euros de cession sur la période 2009/2010.

Le travail sur la situation de l'endettement a permis de conclure un accord avec l'établissement bancaire concerné pour chacune des lignes de crédit qui nécessitait une remise à niveau immédiate de son ratio de Loan To Value ; les ratios ICR sont restés satisfaisants. La renégociation des lignes de financement de court terme et les amortissements d'emprunts liés aux actifs cédés ont permis de réduire à 124 millions l'encours de dette à échéance 2010. Ce total comprend une ligne de crédit de 95,8 millions d'euros pour laquelle des discussions concernant la prorogation de l'échéance d'avril sont bien avancées.

Le programme de réduction des coûts a porté ses fruits avec, notamment la réduction de 18 %, par rapport à 2008, des honoraires versés à CB Richard Ellis Investors au titre de sa mission de gestion des opérations immobilières de MRM en 2009. Cette réduction s'appliquera également à l'année 2010. D'autres actions engagées ont permis de diminuer le montant des travaux et de réduire les charges d'exploitation et de fonctionnement.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : **« Nous avons tiré parti en 2009 d'un portefeuille de biens de qualité dont la valeur a relativement bien résisté par rapport au marché et constituant un socle de revenus sécurisés. Le travail de gestion locative des actifs a été soutenu et a porté ses fruits. Nous avons également eu la satisfaction de voir s'achever trois programmes de valorisation, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay, Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes et Les Halles à Amiens. Parallèlement, en concentrant nos efforts sur la gestion de la dette et l'ajustement de nos opérations, nous avons su traverser cette période exceptionnellement difficile pour l'économie et le secteur de l'immobilier et nous disposons aujourd'hui de plus de marges de manœuvre pour nous préparer à la reprise des marchés. »**

A propos de MRM

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

MRM
65/67, avenue des Champs-Élysées
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
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com