



Assemblée Générale



12 décembre 2007



Agenda

- **Evénements récents**
- **Présentation du projet MRM**
- **Présentation des apports**
- **Opérations de fusion-absorption et d'apport**
- **Gouvernance de MRM**
- **Réorientation de l'activité de MRM**
- **Patrimoine de MRM**
- **Perspectives**
- **Lecture et vote des résolutions**



- **29 juin 2007 : Prise de contrôle de MRM par Dynamique Bureaux**
 - MRM, société cotée dont l'ensemble des actifs a été cédé préalablement au 29 juin 2007
 - Acquisition de 70,03% du capital de MRM
 - Changement du conseil d'administration de MRM

- **31 juillet – 30 août 2007 : OPAS de Dynamique Bureaux**
 - Visa de l'AMF délivré le 24 juillet 2007
 - 96,93% du capital détenu à l'issue de l'OPAS par Dynamique Bureaux

- **Septembre – Octobre : Premières acquisitions immobilières**
 - Acquisition via des SCI pour 65,5 M€ hors droits de 5 ensembles de bureaux représentant 43 633 m²

- **30 octobre 2007 : Conseil d'administration de MRM**
 - Approbation du principe de fusion-absorption de Dynamique Bureaux par MRM et de l'apport de Commerces Rendement à MRM

- **2 novembre 2007 : Signature du traité de fusion entre MRM et Dynamique Bureaux**

- **8 novembre 2007 : Signature des traités d'apport entre MRM, les actionnaires de Commerces Rendement et ceux d'IRH**

- **8 novembre 2007 : Visa de l'AMF sur le document E relatif aux opérations de fusion et d'apports**

- **Constituer un véhicule d'investissement immobilier coté en France**
- **Doter MRM d'un portefeuille d'actifs diversifié dans l'immobilier de bureaux et de commerces, en regroupant les actifs de «Dynamique Bureaux» et de «Commerces Rendement»**
- **Opter pour le régime SIIC dès le 1^{er} janvier 2008 :**
 - Exonération d'impôt sur les sociétés
 - Avantage fiscal offert aux SIIC pour les futures acquisitions (imposition réduite sur les plus-values des vendeurs)
 - Distribution de 85% du résultat d'exploitation et de 50% des plus-values de cession
- **Saisir des opportunités de levées de capitaux sur les marchés financiers et accroître la capacité d'intervention sur le marché immobilier**

■ **Dynamique Bureaux**

- Société d'investissement créée en juin 2005 et gérée par CBRE Investors
- Spécialisée dans l'immobilier de bureaux
- 9 actifs détenus, une surface de 53 650 m² et une valeur d'expertise de 162 M€ au 31/08/2007

■ **Commerces Rendement**

- Société d'investissement créée en novembre 2003 et gérée par CBRE Investors
- Spécialisée dans l'immobilier de commerces
- 19 actifs détenus pour une surface de 75 582 m² et une valeur d'expertise de 143 M€ au 31/08/2007

Opérations de fusion et d'apport

- **Fusion-absorption de Dynamique Bureaux par MRM**
- **Apports des titres de Commerces Rendement et de IRH à MRM**
- **Basées sur une valorisation de l'action à 20€**
- **A l'issue des opérations, capitaux propres de MRM : 67,5M€**

Schéma avant opération

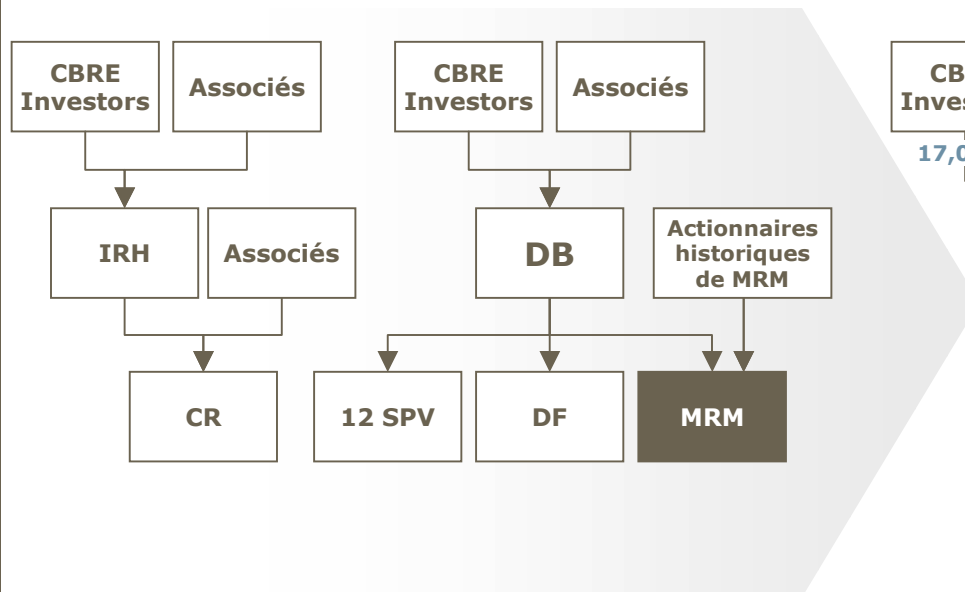
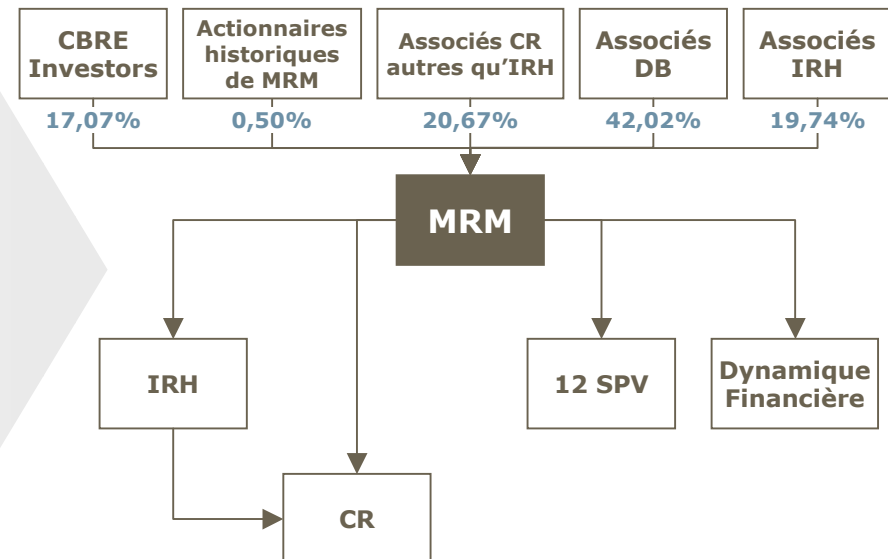


Schéma après opération



- **Conseil d'administration :**

- Président Directeur Général : **François LEX**
(Directeur Général de CBRE Investors SAS)
- Administrateurs :
 - Thibault de VALENCE**
(Président de CBRE Investors SAS)
 - Jacques BLANCHARD**
(Managing Director - CBRE Investors)
 - Olivier LEMAISTRE**
(Managing Director - CBRE Investors)
 - Younes BENSLIM**
(Directeur Financier - CBRE Investors)

- **Contrat de gestion confié à CBRE Investors :**

- CB Richard Ellis Investors assure la gestion des opérations immobilières de MRM et de ses filiales

Réorientation de l'activité de MRM

- **Constitution d'une foncière cotée mixte et équilibrée :**
 - Valeur du patrimoine évaluée au 31/12/2007 à plus de 450 M€ (après réalisation des promesses à réitérer)
 - Patrimoine mixte : 60% bureaux / 40% commerces
 - Patrimoine équilibré : 65% d'immeubles stabilisés / 35% d'immeubles à valoriser
- **Une stratégie « valeur-ajoutée »**
 - Stratégie alliant performance et maîtrise du risque
 - Acquisition de biens à repositionner :
 - Rénovation et mise à niveau des prestations aux meilleurs standards du marché
 - Réalignement des revenus locatifs sur les niveaux de marché
- **Un mandat de gestion confié à CBRE Investors**
 - Filiale du leader mondial des services immobiliers
 - Un savoir-faire immobilier et financier
 - CBRE Investors, actionnaire à hauteur de 17% à l'issue de l'opération

MRM, société foncière cotée mixte et équilibrée

Patrimoine de MRM

Bureaux

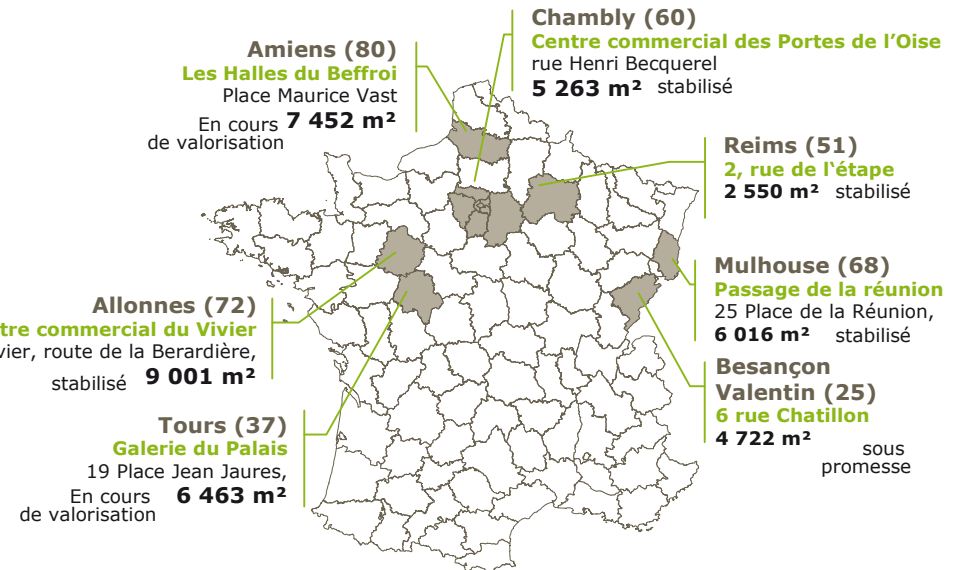
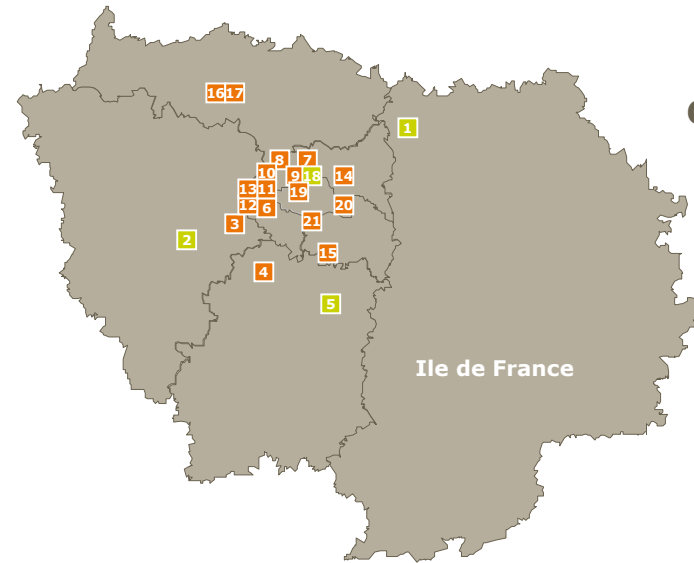
Commerces

- 1** **Claye Souilly**
Kiabi, rue Jean Monnet
2 000 m² sous promesse **77**
- 2** **Montigny le Bretonneux**
Sud Canal
24/26 Place Etienne Marcel,
41 Bd Vauban
11 660 m² stabilisé **78**
- 3** **Velizy Villacoublay**
16-18, ave Morane Saulnier
10 756 m² en cours de valorisation **91**
- 4** **Les Ulis**
12, avenue de l'Océanie,
ZA Courtaboeuf
10 728 m² en cours de valorisation **91**
- 5** **Corbeil Essonnes**
Marque Avenue
rue des granges
13 200 m² en cours de valorisation **92**
- 6** **Boulogne Escudier**
3,3bis, 8, 8bis et
10bis, rue Escudier
2 877 m² stabilisé
- 7** **Clichy La Garenne**
7, rue Charles Paradinas
6 224 m² stabilisé
- 8** **La Garenne Colombes**
71, boulevard National
10 672 m² en cours de valorisation
- 9** **Levallois**
3-5, rue Maurice Ravel
4 472 m² stabilisé
- 10** **Nanterre**
325-345, ave G. Clémenceau
10 176 m² stabilisé
- 11** **Puteaux**
Indigo
3-5, quai de Dion Bouton
5 851 m² sous promesse
- 12** **Rueil Malmaison**
Indigo
45-53, avenue Paul Doumer
4 531 m² sous promesse
- 13** 147, avenue Paul Doumer
3 989 m² en cours de valorisation

- 14** **Montreuil - Croix de Chavaux**
14-20, boulevard de Chanzy
7 789 m² en cours de valorisation **93**
- 15** **Rungis**
3-5, rue du Pont des halles
8 686 m² en cours de valorisation **94**
- 16** **Cergy**
4, rue des Chauffours
7 086 m² en cours de valorisation **95**
- 17** 6, rue des Chauffours
6 365 m² stabilisé
- 18** **Paris 8eme**
Faubourg Saint Honoré
164/166 rue du Fbg St Honoré,
1 794 m² stabilisé **75**
- 19** **Paris 9eme**
5, rue Cadet
2 477 m² stabilisé
- 20** **Paris 12eme**
43, rue de la Brèche aux Loups
2 871 m² stabilisé
- 21** **Paris 14eme**
13, rue de Niepce
1 690 m² stabilisé

multiples

- Portefeuille box
13 432 m² stabilisé
- Agralys
23 763 m² sous promesse



- **Avant le 31/12, acquisition d'immeubles sous promesse**
 - Valeur du portefeuille d'actifs évaluée au 31 décembre 2007 à plus de 450 M€ après réalisation de ces acquisitions

- **Option au régime SIIC en janvier 2008**

- **Intention d'étudier la possibilité de faire appel au marché au premier semestre 2008**
 - Financement des programmes de valorisation
 - Poursuite du programme d'acquisition
 - Réduction du ratio d'endettement

- **Mise en place du calendrier de communication financière de MRM, société cotée**



Lecture et vote des résolutions





Annexe



■ **Répartition du capital au 12/12/2007, après approbation des opérations de fusion-absorption de Dynamique Bureaux et d'apport de Commerces Rendement**

Investisseurs institutionnels, fonds privés et personnes physiques détenant une participation < 2,5%

Actionnaires détenant une participation \geq 2,5%

