



# La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



## Cher lecteur, cher actionnaire,



Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 est venu confirmer la bonne marche de l'activité locative de MRM. Le chiffre d'affaires atteint 7,1 millions d'euros au 3<sup>ème</sup> trimestre, portant le total sur les 9 premiers mois de l'année à 20,7 millions d'euros.

Nos projets ont connu des avancées significatives. Plus particulièrement, nous avons obtenu le permis de construire pour la rénovation du Charlebourg, immeuble de bureaux à la Garenne-Colombes. Les travaux de restructuration du centre commercial Les Halles du Beffroi à Amiens seront achevés avant la fin de l'année. Enfin, avec l'aboutissement de son important programme de repositionnement, le centre commercial de Corbeil-Essonnes est, depuis le 22 octobre 2008, ouvert au public sous l'enseigne Marques Avenue.

Dans un environnement économique devenu difficile, les fondamentaux du marché locatif de bureaux sont restés sains et favorables aux opérations de restructuration. La demande placée du 3<sup>ème</sup> trimestre en Ile-de-France a en partie rattrapé le retard du 1<sup>er</sup> semestre 2008, avec un renforcement de la part du neuf et du restructuré. Conséquence de la réduction significative des projets de constructions neuves, le risque de sur-offre reste limité à court et à moyen terme. Enfin, les loyers des ensembles immobiliers de bureaux et de commerces stabilisés bénéficient de l'indexation sur l'indice de coût de la construction.

Toutefois, le durcissement actuel et soudain des conditions de financement engendré par la crise financière nous a incité à engager une revue des différentes options dont nous disposons pour éventuellement ajuster la conduite de nos opérations. En effet, tout en comptant sur une solide base de revenus locatifs générés par les biens stabilisés, le Groupe a recours à l'effet de levier pour financer sa stratégie d'investissement dans des actifs à valoriser. A ce stade, outre la négociation de nouvelles lignes de crédit, nous envisageons plusieurs options parmi lesquelles le redimensionnement ou le différé de certains de nos programmes d'investissements, l'arbitrage de certains actifs stabilisés et la possibilité de procéder à un renforcement des fonds propres du Groupe.

Je vous remercie pour la confiance que vous nous accorderez en nous accompagnant dans cette période durant laquelle nous continuerons à vous informer de l'état d'avancement de nos réflexions.

François Lex  
Président Directeur Général

## Chiffre d'affaires

3<sup>ème</sup> trimestre 2008

**7,1 M€**

**+2,1 %**

par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008

## Patrimoine de MRM

au 30.06.2008

## Valeur d'expertise hors droits :

**507 M€**

**60 %** de bureaux

**40 %** de commerces

**64 %** stabilisés

**36 %** à valoriser

## Surfaces

**108 231 m<sup>2</sup>** de bureaux

**109 705 m<sup>2</sup>** de commerces

## MRM, société foncière mixte à valeur ajoutée

*Société foncière cotée à valeur ajoutée ayant opté pour le statut SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces et équilibré entre biens stabilisés et en cours de valorisation. Son patrimoine regroupe les actifs apportés le 12 décembre 2007 par Dynamique Bureaux et Commerces Rendement, deux sociétés d'investissement créées et gérées par CB Richard Ellis Investors, ainsi que les acquisitions qu'elle a réalisées en propre, via ses filiales, depuis septembre 2007. Le groupe MRM a confié la gestion de ses opérations immobilières à CB Richard Ellis Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris.*

# Programme de valorisation du Charlebourg, immeuble de bureaux à la Garenne-Colombes

## Pouvez-vous nous présenter Le Charlebourg, immeuble de bureaux détenu par MRM à La Garenne-Colombes ?

**Olivier Lemaistre :** Construit dans les années 1970, cet immeuble de plus de 10 000 m<sup>2</sup> comporte quinze étages, complétés de deux niveaux de parking. Il est situé boulevard National, une artère de la Garenne-Colombes qui constitue une extension naturelle de la Défense.

## Vous avez acquis cet immeuble en septembre 2007 après que son locataire ait quitté les lieux. Quelle stratégie de valorisation avez-vous adoptée ?

**O.L. :** La vacance des lieux nous a permis d'étudier plusieurs options. Nous avons finalement fait le choix d'une restructuration totale du bâti-

la Défense, site aujourd'hui menacé par une pénurie d'offre de bureaux. La mutation du quart sud-ouest de la Garenne-Colombes est déjà fortement engagée. L'arrivée du tramway T2 programmée pour fin 2011 améliorera encore l'accessibilité et les conditions de déplacement sur ce tracé qui part de La Défense, à deux stations, pour rejoindre le pont de Bezons. Ces perspectives futures ont suscité de nombreux projets, déjà programmés, de réaménagement urbain, de réhabilitation de bâtiments existants et de construction de surfaces neuves. La nouvelle dynamique économique de cette zone devrait convaincre les entreprises qui recherchent prioritairement des surfaces neuves ou rénovées bien situées et qui, de plus, trouveront ici une réponse au souci croissant d'optimisation de leurs charges locatives.



*Olivier Lemaistre,  
Managing Director,  
CB Richard Ellis Investors*

*Responsable du portefeuille  
Bureaux de MRM*



**Le Charlebourg,  
La Garenne-Colombes (92) :**

*Façade Est (à gauche) et auvent protégeant  
l'entrée principale sur le parvis (à droite)*

*Projet : Jean-Jacques Ory*

ment menée avec l'architecte Jean-Jacques Ory. Le permis de construire a été obtenu le 28 août 2008. Après désamiantage de l'immeuble, étape déjà accomplie, le programme comprend la mise en place de nouvelles façades de type mur rideau comportant des brise-soleils à la fonction à la fois esthétique et thermique, la reprise des équipements techniques ainsi que l'organisation d'espaces intérieurs modulables. La transformation de la terrasse du seizième étage en étage de direction et de réception ainsi que l'installation d'un restaurant en rez-de-chaussée viendront renforcer l'attractivité des lieux pour un siège d'entreprise ou la filiale d'un grand groupe. Plus qu'une simple rénovation, cette opération vise à opérer un saut qualitatif en offrant des prestations techniques et une qualité de service adaptées à de futurs occupants recherchant une implantation emblématique et un outil de travail optimisé.

## En quoi cette stratégie est-elle pertinente ?

**O.L. :** Bien qu'obsolète, cet immeuble, offrant des plateaux d'environ 600 m<sup>2</sup> et une superficie globale intéressante, présentait un potentiel de remise à niveau. Au-delà de cet atout, il bénéficie d'une localisation stratégique dans l'environnement de

## Le groupe MRM a confié la gestion de ses opérations immobilières à CB Richard Ellis Investors. Quelle est leur contribution dans un programme de ce type ?

**O.L. :** C'est grâce à l'expertise de ses équipes, à même de piloter un projet aussi complexe, exigeant une maîtrise parfaite des risques sous-jacents, que nous avons pu nous lancer dans cette opération à forte valeur ajoutée. Les défis à relever intègrent notamment le désamiantage et les remises aux normes conséquentes en matière de sécurité incendie. La gestion de la copropriété, constituée avec l'immeuble de logements adjacent, représente également un enjeu important. La mise en place d'équipements techniques plus efficaces et leur individualisation par immeuble permettront de limiter l'intervention de la copropriété et d'optimiser les coûts de maintenance.

Au total, l'apport essentiel des équipes de CB Richard Ellis Investors est l'atteinte des objectifs économiques de ce programme : maîtrise des charges pour les futurs utilisateurs et livraison d'un espace tertiaire de qualité permettant de viser un niveau de loyer ambitieux et d'optimiser la création de valeur pour MRM.

Informations financières du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008  
(publication du 13 novembre 2008)

## Chiffre d'affaires consolidé du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 : 7,1 millions d'euros, en hausse de 2,1 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008

MRM a annoncé le 13 novembre 2008 le chiffre d'affaires consolidé du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 correspondant aux revenus locatifs bruts constatés sur la période.

Le Groupe rappelle que l'activité de foncière de MRM a été constituée progressivement au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2007. Au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007<sup>(1)</sup>, le Groupe a publié un chiffre d'affaires non significatif puisque limité aux revenus locatifs consolidés à compter du 28 septembre 2007, date des premières acquisitions de MRM. En conséquence, comme il l'a fait depuis le début de l'exercice 2008, le Groupe a choisi de présenter les données du 3<sup>ème</sup> trimestre en comparaison au trimestre précédent.

Après la hausse de 3,4% enregistrée au 2<sup>ème</sup> trimestre, le chiffre d'affaires consolidé a poursuivi sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 pour atteindre un montant de 7,1 millions d'euros, soit une augmentation de 2,1%<sup>(2)</sup> par rapport au trimestre précédent (7,0 millions d'euros). Au total, le chiffre d'affaires sur les 9 premiers mois de l'année atteint 20,7 millions d'euros.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, les revenus locatifs bruts des ensembles de commerces ont fortement progressé pour atteindre 2,9 millions d'euros, soit une augmentation de 10,4% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008. Outre l'indexation de loyers, le chiffre d'affaires a bénéficié de l'impact de l'acquisition au 30 juillet des murs de restaurants Pizza Hut, des tout premiers revenus locatifs générés par le centre commercial Marques Avenue A6 ainsi que du plein effet sur le trimestre des revenus générés par les biens acquis fin mai 2008 (deux murs de jardineries situés à Lamotte-Beuvron et à Romorantin et exploités sous enseigne Gamm Vert).

Les revenus locatifs bruts des immeubles de bureaux se sont établis à 4,1 millions d'euros au 3<sup>ème</sup> trimestre, en baisse de 3,2% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008. Cette baisse s'explique par la libération attendue de l'immeuble<sup>(3)</sup> de 10 700 m<sup>2</sup> détenu par MRM aux Ullis. En effet, en novembre 2006, le Groupe avait acquis ce bien et signé un bail précaire avec son occupant en vue d'entreprendre des travaux de valorisation dès la libération des locaux.

Celle-ci est intervenue fin juin 2008 et le plan de rénovation a été lancé depuis. MRM a par ailleurs bénéficié sur la période de la signature de nouveaux baux, d'indexations de loyers et de l'effet d'un plein trimestre de revenus provenant de l'immeuble de la rue de la Bourse à Paris (contre 2 mois pour le trimestre précédent).

Entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, la part des revenus provenant des actifs de commerces est passée de 38% à 42% de l'ensemble des revenus locatifs bruts de MRM et les immeubles de bureaux ont généré 58% du total au 3<sup>ème</sup> trimestre (contre 62% au 2<sup>ème</sup> trimestre).

### Faits marquants du trimestre

L'acquisition de cinq murs de restaurants, exploités sous enseigne Pizza Hut, pour un montant total hors droits de 8,2 millions d'euros a été finalisée le 30 juillet 2008. Ces biens, qui représentent une surface totale de 2 300 m<sup>2</sup>, sont situés exclusivement en région parisienne (La Queue-en-Brie, Lognes, Maurepas, Plaisir et Corbeil-Essonnes, dans le centre commercial Marques Avenue A6).

Les travaux de rénovation de Cap Cergy, un immeuble de bureaux d'une surface de 7 100 m<sup>2</sup> situé à Cergy-Pontoise, ont été achevés en juillet 2008. MRM étudie actuellement la possibilité de le commercialiser conjointement avec l'immeuble adjacent, d'une surface de l'ordre de 6 400 m<sup>2</sup>, dont elle est également propriétaire et qui sera libéré en février 2009.

Le permis de construire du projet de rénovation de l'immeuble Le Charlebourg à la Garenne-Colombes a été obtenu le 28 août 2008.

### Perspectives

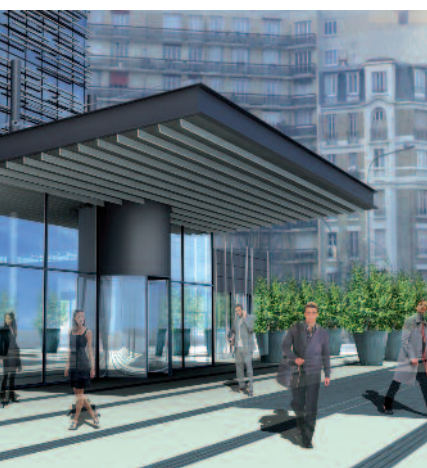
D'ici la fin de l'année, l'activité locative de MRM bénéficiera de l'exploitation du centre commercial Marques Avenue A6 qui a ouvert ses portes au public le 22 octobre 2008. L'ensemble des 54 boutiques et des 4 restaurants a été commercialisé.

(1) Le chiffre d'affaires publié au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 était de 27 millions d'euros et n'intégrait pas les apports de Commerces Rendement et de Dynamique Bureaux rétroactifs au 1<sup>er</sup> septembre 2007.

(2) Pourcentage calculé sur la base des chiffres non arrondis.

(3) Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, les revenus générés par cet ensemble de bureaux représentaient moins de 5% des loyers annualisés nets totaux de MRM.

(4) Pour information, au titre de ses précédentes activités cédées préalablement au 29 juin 2007, date de prise de contrôle de MRM par Dynamique Bureaux, MRM avait réalisé un chiffre d'affaires de 13,7 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et de 16 millions d'euros au 2<sup>ème</sup> trimestre 2007.



CA trimestriels consolidés (millions d'euros)	1 <sup>er</sup> trimestre 2008 <sup>(4)</sup>	2 <sup>ème</sup> trimestre 2008 <sup>(4)</sup>	3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	Evolution T3 2008 / T2 2008 <sup>(4)</sup>
Bureaux	4,1	4,3	4,1	- 3,2 %
Commerces	2,6	2,7	2,9	+ 10,4 %
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>6,7</b>	<b>7,0</b>	<b>7,1</b>	<b>+ 2,1 %</b>

# Ouverture de Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes : un événement commercial majeur

*Le 22 octobre 2008, inauguration de Marques Avenue A6 en présence de Luc Chatel, secrétaire d'Etat chargé de l'Industrie et de la Consommation, porte-parole du Gouvernement, et de Serge Dassault, Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes.*

- Localisation exceptionnelle : à la jonction de l'autoroute **A6** et de la **N104**, à **30 minutes** de Paris
- Ouverture du 1<sup>er</sup> centre de marques dans le **Sud de Paris**
- Surface locative brute : **12 300 m<sup>2</sup>**
- Nombre de commerces : **54** boutiques et **4** restaurants - taux d'occupation : **100%**
- Loyers : entre **240** et **280** euros/m<sup>2</sup>
- **110 marques** présentes dont Nike, Puma, Oxbow, Quiksilver, Princesse Tam Tam, Tara Jarmon, IKKS, Ventilo, Petit Bateau, Marèse, Marlboro Classics, Dim, Delsey, Seb, Home & Cook, Lagostina, Krups, Rowenta, Tefal, Le Creuset...
- Nombre de visiteurs attendus : plus de **1,5 million** par an
- Chiffre d'affaires annuel prévisionnel des locataires : **42 millions d'euros**
- Propriétaire du centre commercial : **MRM**
- Programme de valorisation : reconversion et restructuration d'un centre commercial existant obsolète, fruit de 4 années de travail des équipes de **CB Richard Ellis Investors**
- Implantation du concept Marques Avenue : partenariat opérationnel avec **Concepts & Distribution**, opérateur leader des centres de marques en France
- Offre à **prix réduits** des collections précédentes de **marques à forte notoriété** dans les domaines de la mode, du sport et de la maison
- Architecte : **ERTIM** – Designer : **Saguez & associés**

1 Luc Chatel, secrétaire d'Etat chargé de l'Industrie et de la Consommation, porte-parole du Gouvernement 2 Serge Dassault, Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes  
3 Jacques Blanchard, CB Richard Ellis Investors, Responsable Commerce de MRM 4 Alain Salzman, Président Fondateur de Marques Avenue



## Agenda 2008 des publications financières de MRM

**Mercredi 14 mai 2008** : Chiffre d'affaires T1 2008 \ **Jeudi 12 juin 2008** : Assemblée Générale \ **Jeudi 14 août 2008** : Chiffre d'affaires T2 2008 \ **Jeudi 28 août 2008** : Résultats semestriels S1 2008 \ **Vendredi 12 septembre 2008** : Réunion d'information

**Jeudi 13 novembre 2008** : Chiffre d'affaires T3 2008

**Jeudi 12 février 2009** : Chiffre d'affaires T4 2008

**Jeudi 26 février 2009** : Résultats annuels 2008 Réunion d'information

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

## Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM <sup>(1)</sup> / 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  
<sup>(1)</sup> depuis le 14/01/2008 (ancien mnémonique = MSCH)

## Contacts

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

Isabelle Laurent  
Gavin Anderson & Company  
55, rue d'Amsterdam  
75008 Paris  
France  
T +33 (0)1 53 32 61 51  
ilaurent@gavinanderson.fr

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : [www.mrminvest.com](http://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.

