



# Assemblée Générale Mixte 2015





## Agenda

Constitution du bureau

Présentation

Vote des résolutions



## Déclaration prospective

Certains énoncés contenus dans cette présentation peuvent constituer des indications sur les objectifs de MRM ou des informations de nature prospective, y compris, notamment, les énoncés annonçant ou se rapportant à des événements futurs, des tendances, des projets ou des objectifs, fondés sur certaines hypothèses. Ces énoncés se reconnaissent à l'emploi de termes ou d'expressions indiquant, notamment, une anticipation, une présomption, une conviction, une continuation, une estimation, une attente, une prévision, une intention, une possibilité d'augmentation ou de fluctuation ainsi que toutes expressions similaires ou encore à l'emploi de verbes à la forme future ou conditionnelle. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront ou que les objectifs seront atteints. Une confiance absolue ne devrait pas être placée dans de tels énoncés qui sont par nature soumis à des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui pourraient entraîner des divergences entre les résultats, la performance, les réalisations et les perspectives réels de MRM et les futurs résultats, performance, réalisations et perspectives exposés explicitement ou implicitement dans cette présentation. Par ailleurs, lesdits énoncés prévisionnels ne sauraient aucunement être assimilés à des « prévisions du bénéfice » au sens de l'article 2 du Règlement (CE) n° 809/2004



## Présentation

**Introduction** - François de Varenne, Président

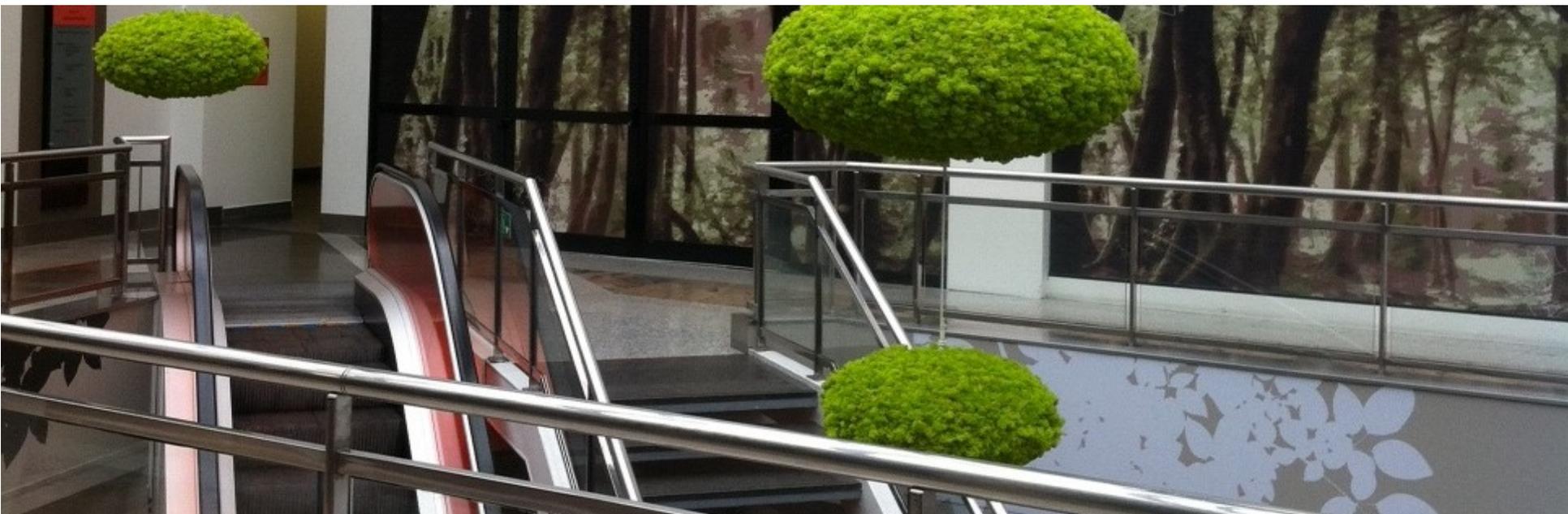
**Faits marquants 2014** - Jacques Blanchard, Directeur Général

**Comptes consolidés 2014** - Marine Pattin, Directeur Financier

**Revue du patrimoine** - Jacques Blanchard

**Nouvelle organisation de la gestion des actifs** - Jacques Blanchard

**Conclusion** - François de Varenne



**M  
R  
M**

# Introduction



### **Déroulement de la stratégie initiée suite à l'arrivée de SCOR SE au capital de MRM (juin 2013)**

- Situation financière saine et profitabilité restaurée
- Décision de recentrage de l'activité sur les commerces ; sortie progressive du secteur de l'immobilier de bureaux
- Horizon de **3** à **4** années prévu pour dérouler la stratégie de façon optimale

### **Actifs de commerce**

- Nécessaire adaptation des plans de valorisation à la conjoncture et aux nouvelles tendances du secteur

### **Actifs de bureaux**

- Contexte favorable à la cession d'actifs sécurisés

**MRM maintient son cap**

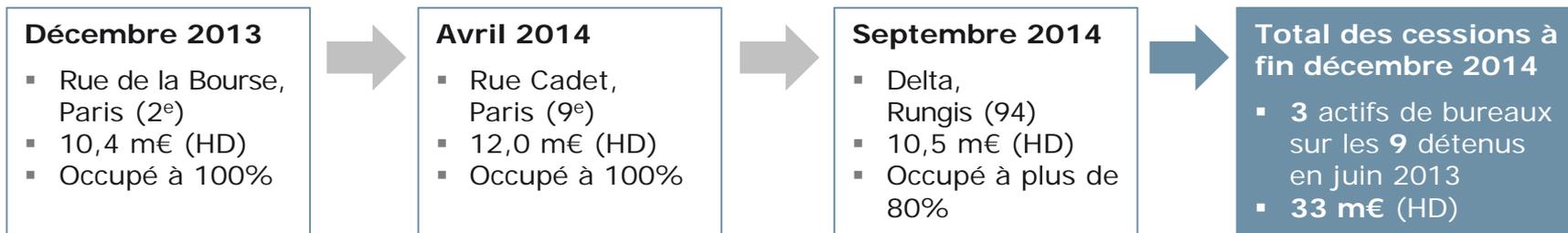


## Faits marquants



# Déploiement de la stratégie de recentrage

▪ Cessions de bureaux finalisées entre mi 2013 et fin 2014



+ Signature en décembre 2014 d'une promesse de vente concernant Plaza à Paris (2<sup>e</sup>) pour 16,8 m€ (vente finalisée en avril 2015)

▪ Evolution de la répartition du patrimoine (en valeur)



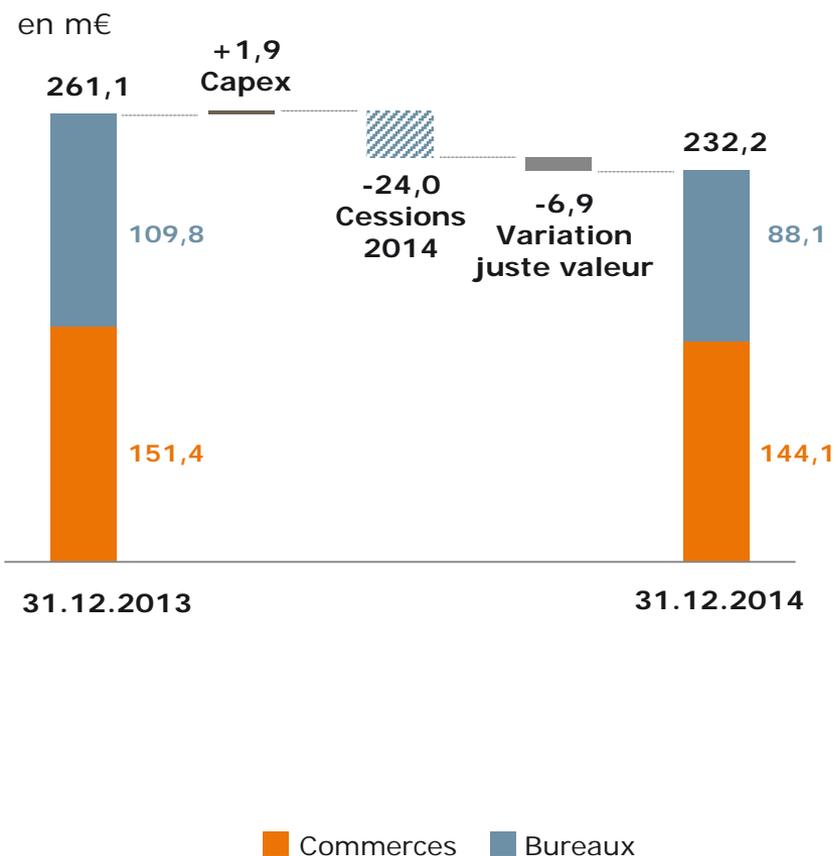
### Avancée satisfaisante des opérations pour les bureaux

- Appétit des investisseurs pour les actifs sécurisés et bien localisés
- Signature de **12** baux pour un montant total de loyer annuel de **2,1 m€**, concernant essentiellement :
  - **Nova**, La Garenne-Colombes
  - **Delta**, Rungis (cédé sept. 2014)
  - **Plaza**, Paris
- Augmentation du taux d'occupation du portefeuille :
  - **64%** des surfaces au 31.12.2014 vs **57%** un an auparavant (hors actifs vendus en 2014 et Urban à Montreuil, destiné à être cédé vacant)

### Exercice difficile pour les actifs de commerces

- Consommation affectée par le contexte économique et mutation du secteur du commerce
- Durcissement du marché locatif
- Gestion des situations particulières
  - Re-commercialisation en cours de surfaces libérées :  
**Passage de la Réunion** à Mulhouse,  
**Sud Canal** à Saint-Quentin-en-Yvelines
- Taux d'occupation des surfaces quasi-inchangé :
  - **83%** au 31.12.2014 vs **84%** un an auparavant
- Adaptation des plans de valorisation et préparation du lancement de la phase opérationnelle
  - Budget de Capex prévisionnel : **27 m€**

# Évolution de la valeur<sup>1</sup> du patrimoine en 2014

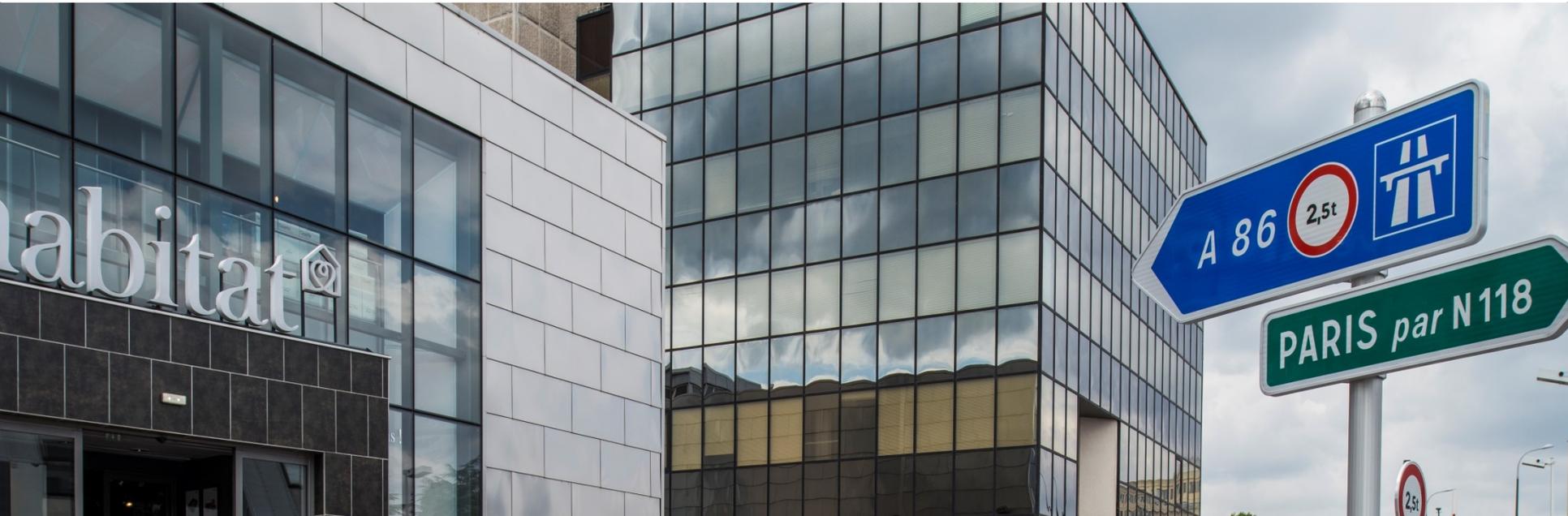


- Impact des cessions de bureaux
- Montant de Capex limité en 2014
- Variation de la juste valeur :
  - Impact négatif de la situation locative des commerces sur leur valorisation
  - Appréciation de la valeur des bureaux à périmètre comparable, liée notamment à **Nova** et **Plaza**

<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertise de Savills et Jones Lang Lasalle (HD)



## Comptes consolidés 2014



<b>2014 % total</b>	<b>Chiffres d'affaires consolidés</b>	<b>2014 en m€</b>	<b>2013 en m€</b>	<b>Evolution à périmètre courant</b>	<b>Evolution à périmètre comparable<sup>1</sup></b>
64%	Commerces	9,3	10,4	-11,1%	-11,1%
36%	Bureaux	5,2	5,5	-4,5%	22,7%
<b>100%</b>	<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>14,5</b>	<b>15,9</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-1,3%</b>

- Impact négatif de la situation locative des commerces
- Effet périmètre lié aux cessions de bureaux
- Effet positif de la progression des taux d'occupation des bureaux

**Revenus locatifs bruts en léger retrait  
à périmètre comparable**

<sup>1</sup> Retraitement des cessions réalisées depuis le 01.01.2013

<b>Compte de résultat simplifié IFRS</b> en m€	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<i>Evolution</i>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>14,5</b>	<b>15,9</b>	-8,9%
Charges immobilières non récupérées	(3,4)	(4,5)	-25,3%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>11,1</b>	<b>11,4</b>	-2,3%
Charges d'exploitation	(4,2)	(4,7)	
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,4)	(0,5)	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>6,6</b>	<b>6,1</b>	+7,7%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(2,2)	2,5	
Variation de la juste valeur des immeubles	(6,9)	(3,0)	
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	0,2	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3,1)</b>	<b>5,8</b>	
Coût de l'endettement financier net	(2,7)	(3,9)	-29,1%
Autres produits et charges financiers	(0,9)	36,3	
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(6,8)</b>	<b>38,3</b>	
Impôt	(0,1)	0,0	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(6,9)</b>	<b>38,3</b>	

**Résultat opérationnel courant en hausse**  
**Impact de la variation de la juste valeur sur le résultat net**

# Cash flow opérationnel net en hausse

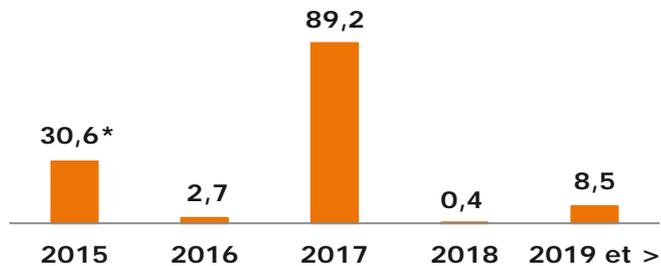
en m€	2014	2013	Evolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>11,1</b>	<b>11,4</b>	-2,3%
Charges d'exploitation	(4,2)	(4,7)	-11,9%
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	0,3	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>6,8</b>	<b>6,9</b>	-2,1%
Coût de l'endettement net	(2,7)	(3,9)	-29,1%
Autres produits et charges financiers	0,0	0,0	
<b>Cash flow opérationnel net</b>	<b>4,0</b>	<b>3,0</b>	+32,4%

- **Baisse des charges d'exploitation**
- **Réduction des frais financiers liée à la baisse de l'endettement**

**Effet année pleine de la restructuration de mai 2013  
sur la génération de cash**

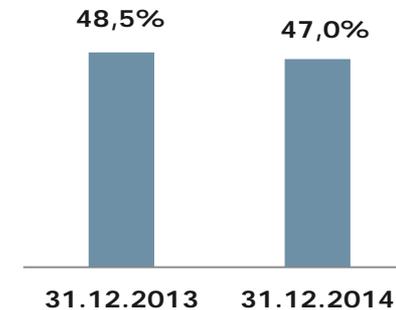
<b>Bilan simplifié IFRS</b> en m€	<b>31.12. 2014</b>	<b>31.12. 2013</b>		<b>31.12. 2014</b>	<b>31.12. 2013</b>
Immeubles de placement	212,4	233,3	Capitaux propres	123,7	135,0
Actifs disponibles à la vente	19,8	27,8	Dette bancaire	131,5	146,7
Créances / Actifs courants	10,4	10,9	Autres dettes et passifs	9,8	10,2
Trésorerie et équivalents	22,4	19,9			
<b>Total Actif</b>	<b>265,0</b>	<b>291,9</b>	<b>Total Passif</b>	<b>265,0</b>	<b>291,9</b>

**Echéancier de la dette bancaire**  
en m€



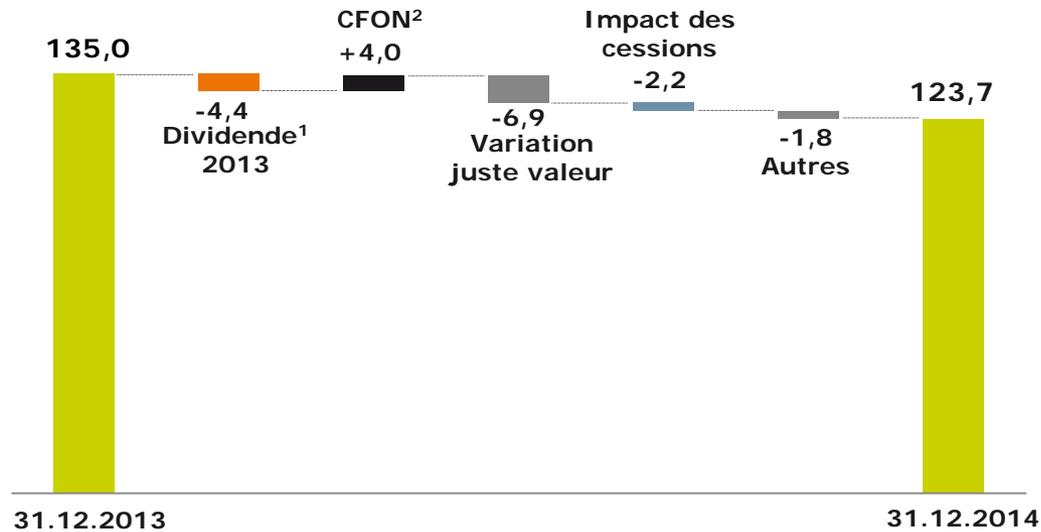
\* dont 87% à échéance 31.12. 2015

**Ratio LTV net**



**Solidité du bilan**  
**Nouvelle baisse de la LTV**

**Variation de l'ANR de liquidation**  
en m€



**Baisse de l'ANR liée essentiellement à la variation de la juste valeur et au versement du dividende<sup>1</sup> 2013**

<sup>1</sup> Distribution de primes et de réserves    <sup>2</sup> Cash flow opérationnel net

- Chiffre d'affaires T1 2015 : hausse de **5,9%** à périmètre comparable

<i>T1 2015 % total</i>	Chiffres d'affaires consolidés	T1 2015 en m€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable <sup>1</sup>
65%	Commerces	2,33	-0,3%	-0,3%
35%	Bureaux	1,23	-17,8%	+19,9%
<b>100%</b>	<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>3,56</b>	<b>-7,1%</b>	<b>+5,9%</b>

- Poursuite des cessions de bureaux

### Avril 2015

- Finalisation de la cession de **Plaza**, Paris (12<sup>e</sup>)
- **16,8 m€** (HD)



### Total des cessions au 2 juin 2015

- 4 actifs de bureaux sur les 9 détenus en juin 2013
- **49,6 m€** (HD)



Une nouvelle organisation pour  
la gestion d'actifs mise en place  
au cours du **S1 2015**

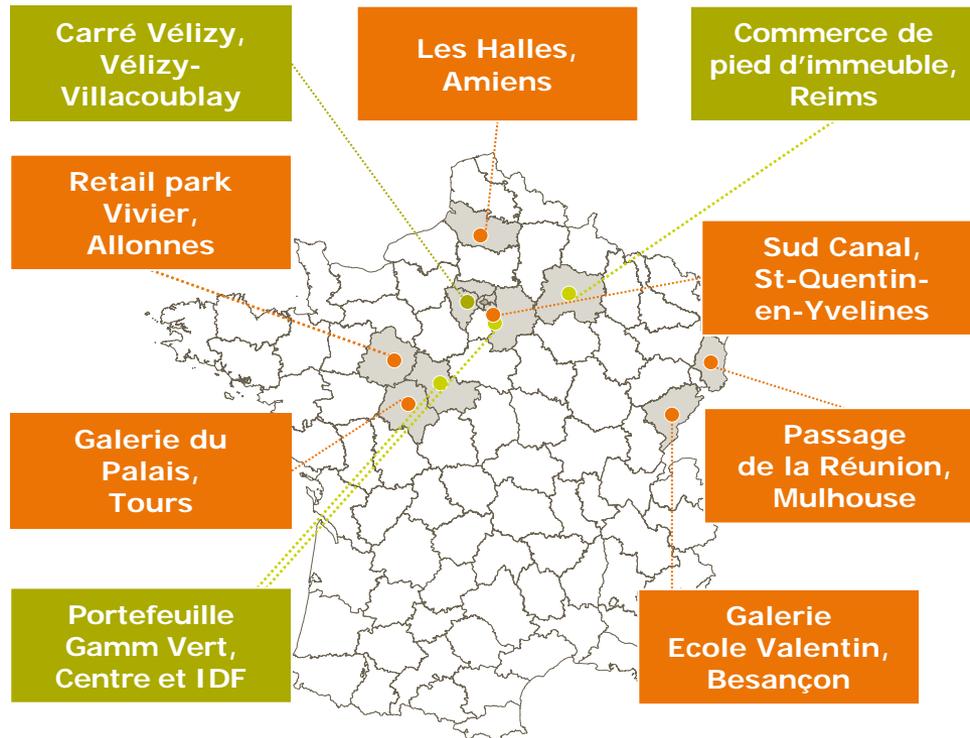


# Nouvelle organisation de l'Asset Management

- **Aménagement du périmètre d'intervention de CBRE Global Investors**
  - Poursuite de la mission sur les **3 actifs de commerces indépendants**
  - Poursuite de la mission sur les **actifs de bureaux**
- **Internalisation partielle de l'Asset Management**
  - Recrutement d'un directeur de l'Asset Management qui prendra ses fonctions en septembre
  - Asset Management en direct des **6 centres commerciaux**
  - Suivi plus étroit actif par actif et renforcement du contrôle de gestion
- **Elargissement des missions confiées aux property managers des actifs de commerces, dans le cadre de nouveaux mandats**

Renforcer la maîtrise des opérations et des coûts  
afin de valoriser de manière optimale le portefeuille  
de commerces

# Diversité du travail d'Asset Management pour les commerces



- **Un portefeuille de 9 lignes de commerces situés en Ile-de-France et en régions**
- **Composition:**
  - 6 centres commerciaux
  - 3 actifs indépendants
- **84 781 m<sup>2</sup> de surface totale**
- **147 locataires**
- **Principaux locataires**
  - Gamm vert, Office Depot, Habitat, Go Sport, Carrefour Market, Dia, Simply Market, Gémo, La Grande Récré

**Etudes de positionnement, commercialisation, renouvellements, gestion locative et immobilière, marketing et direction de centres, conception et réalisation des travaux, gestion des parcs de stationnement**

# Les Halles, Amiens (80)

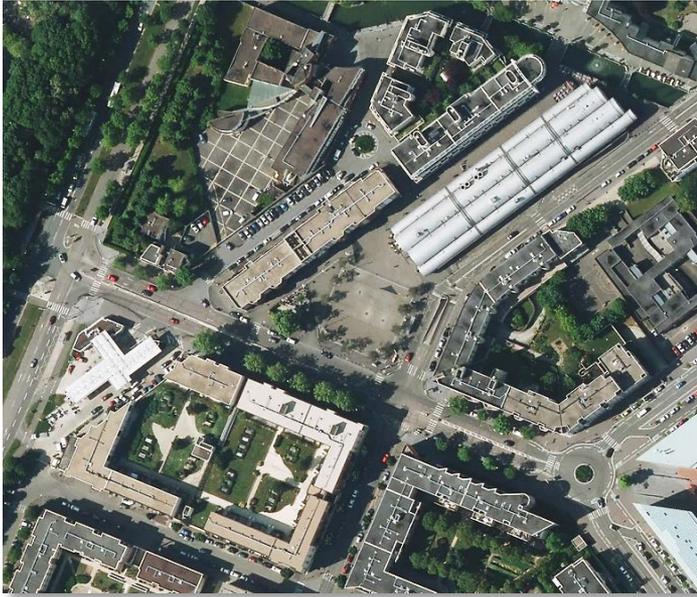


Vue projetée ERTIM architecte

- Situé en plein cœur du centre-ville
- Zone de chalandise de **400 000** habitants
- **7 600 m<sup>2</sup>** sur 2 niveaux
- **24** boutiques, **2** moyennes surfaces
  - Principaux occupants : Carrefour Market (2 900 m<sup>2</sup>), La Grande Récré, MIM, La Générale d'Optique, LCL
- **550** places de parking
- Développement des synergies commerciales avec la Halle au Frais attenante  
(alimentation haut de gamme ; 25 artisans de bouche)
- **Projet de restructuration**
  - PC en cours d'instruction
  - Fin prévue **début 2016**

**Renforcer le positionnement du site :  
alimentation, restauration, services**

# Sud Canal, Saint-Quentin-en-Yvelines (78)



- **Au sein du pôle commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines**
- **Zone de chalandise attractive :**
  - **63 000** habitants à moins de 10 min
  - Plus de **475 000** personnes à moins de 20 min
  - **8 900** entreprises ; **110 000** emplois
  - **16 000** étudiants
- **Un centre commercial « à ciel ouvert »**
  - Une trentaine de cellules sur **11 600 m<sup>2</sup>**
  - Commerces d'alimentation, restauration, services, produits culturels
  - **470** places de parking
- **Projet de restructuration de l'îlot Loggias**
  - Une surface de **5 000 m<sup>2</sup>**
  - Pré-commercialisation en cours
  - Plusieurs options de découpage

**Commercialiser les surfaces disponibles avec un mix enseignes renforçant l'attraction du site**

# Galerie marchande centre commercial Carrefour Ecole-Valentin, agglomération de Besançon (25)



Source : Agence économique du Doubs – [www.doubs.org](http://www.doubs.org)

- **Galerie de 4 000 m<sup>2</sup>**
  - Adossée à un hypermarché Carrefour
  - **32** magasins
- **Occupée à 98%**
  - Principales enseignes : Cafétéria  
Casino, Camaïeu, Douglas, Jules, Lynx  
Optique, Marionnaud, Maty
- **Au croisement A36/RN57 au nord de Besançon, dans une zone commerciale puissante**
- **Zone de chalandise : 236 000 habitants**
- **Détention de droits à construire**
- **Projet d'extension de 3 000 m<sup>2</sup> et rénovation de la galerie existante**

**Tirer parti des possibilités d'extension pour exploiter pleinement le potentiel du site**

# Deux autres centres commerciaux de centre-ville et un retail park

**Galerie du Palais,  
Tours (37)**



- **6 800 m<sup>2</sup>** en plein cœur de la ville
- **20 boutiques**
  - Dont Simply Market, La Grande Récré, NewLita (restauration), services



**Projet de restructuration pour renforcer la surface de la locomotive alimentaire**

**Passage de la Réunion,  
Mulhouse (68)**



- **6 000 m<sup>2</sup>** en plein centre-ville
- **Une vingtaine de boutiques sur 3 niveaux :**
  - Dont Littera, Le Café Mozart, Oncle Hansi, Subway
  - **700 m<sup>2</sup>** de bureaux
  - **190** places de parking



**Poursuivre le repositionnement du site en s'appuyant sur la redynamisation du centre-ville**

**Parc du Vivier,  
Allonnes (72)**



- **Retail park en périphérie du Mans**
- **10 100 m<sup>2</sup>**
- **9 unités**
  - Occupées notamment par Géo, La Halle, La Halle aux chaussures, Noz, Tati



**Gestion locative**

# Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78)



Vue projetée

- Ensemble mixte commerces/bureaux, au cœur d'un important pôle de commerces et d'activités tertiaires
- A proximité immédiate du centre commercial Vélizy2 et de la station du tramway T2 (ouverte en décembre 2014)
- **11 300 m<sup>2</sup>** occupés à **82%**
- Commerces : Habitat et Office Depot
- **Projet de restructuration/création d'une moyenne surface commerciale et d'un restaurant, soit +1 400 m<sup>2</sup>, dont 560 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces**
  - Pré-commercialisation en cours
  - Préparation du PC pour un dépôt dans les mois à venir
  - Achèvement prévu **courant 2016**

**Tirer parti du potentiel du site  
en renforçant la composante commerce**

# Deux autres lignes de commerces indépendants

Pied d'immeuble,  
Reims (51)



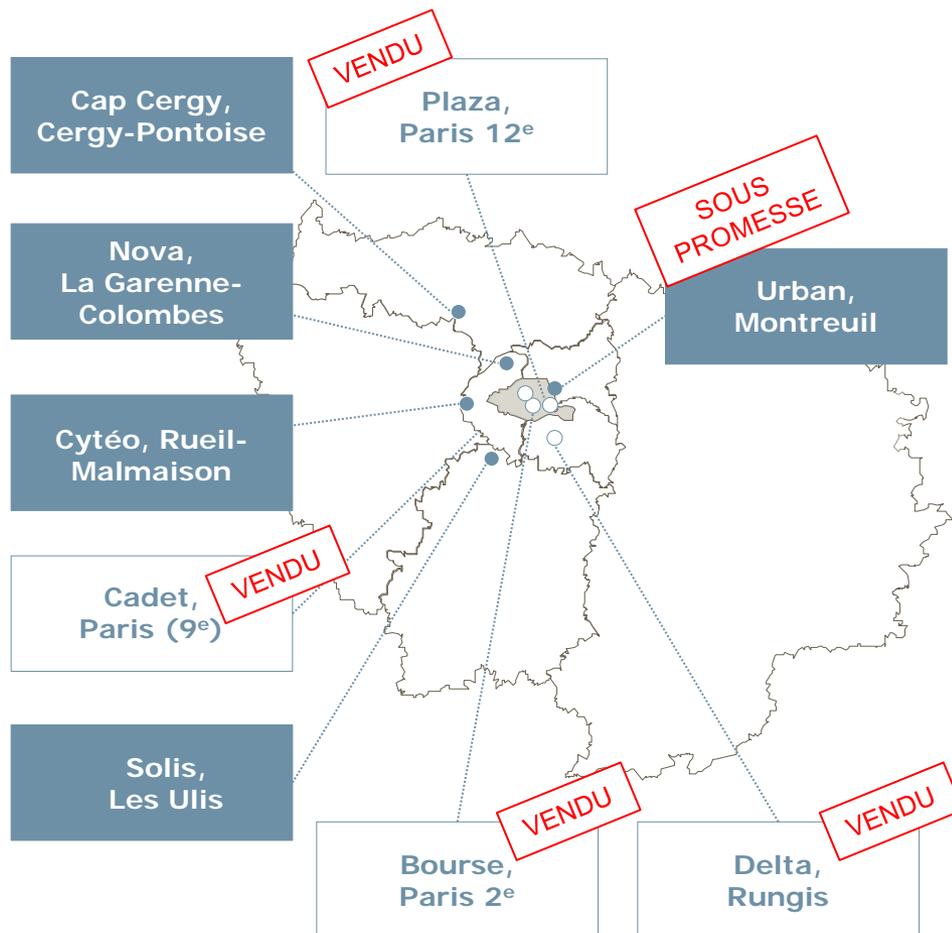
- Au cœur du centre-ville
- Moyenne surface de **2 500 m<sup>2</sup>** occupée par Go Sport

Portefeuille  
Gamm vert



- **13** jardineries et **1** entrepôt
- **1** preneur unique
- Répartis entre l'Ile-de-France et la région Centre

# Processus de sortie du segment des bureaux largement engagé



- **5 actifs de bureaux encore en portefeuille**
  - Dont **Urban** sous promesse pour cession en l'état (vacant)
- **Un total de 46 808 m<sup>2</sup>**
- **27 locataires**
- **Taux d'occupation des surfaces<sup>1</sup> de 63 %**

**Poursuite active de la commercialisation locative afin d'optimiser les conditions de cession**

<sup>1</sup> Des immeubles en exploitation à ce jour

# Nova, La Garenne-Colombes (92)



- **10 000 m<sup>2</sup>** aux portes de La Défense à **5 min** par le tramway T2, au sein d'un pôle tertiaire dynamique de La Garenne-Colombes (Place de Belgique)
- Entièrement restructuré ; achèvement des travaux en **2012**
- **17 niveaux**, **250 places** de stationnement, RIE
- Taux d'occupation des surfaces de **65%** au **01.06.2015** (contre **0%** au **01.01.2013**)

Terminer la commercialisation

# Trois autres immeubles de bureaux en exploitation

**Solis,  
Les Ulis (91)**



- Campus d'une surface totale de **11 500 m<sup>2</sup>** au sein d'un espace paysager situé dans le parc tertiaire de la ZAC de Courtabœuf
- Loué à **1** preneur unique

**Cytéo,  
Rueil-Malmaison (92)**



- Immeuble de **4 000 m<sup>2</sup>**
- A proximité du centre-ville
- Usage multi-occupants (**20 lots**)

**Cap Cergy,  
Cergy-Pontoise (95)**



- Immeuble de **12 800 m<sup>2</sup>**
- A proximité de Cergy Préfecture
- Partiellement loué

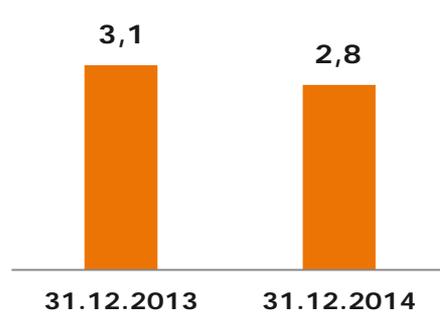


# Conclusion

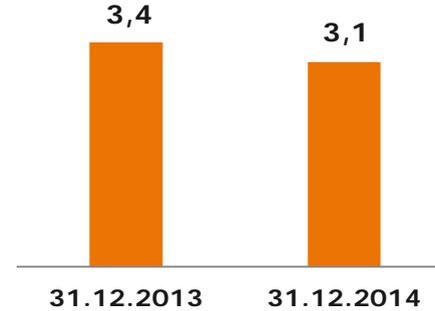


# Actif Net Réévalué vs cours de Bourse

ANR de liquidation en €/action



ANR de reconstitution en €/action



Parcours boursier de MRM depuis le 07.03.2013 (au 28.05.2015)



### Proposition de distribution au titre de l'exercice 2014

- Montant proposé : **0,10€ / action**, soit une distribution de plus de 90% du CFON<sup>1</sup>
- Distribution d'un montant similaire à celui de l'an dernier
- Soumise au vote de l'Assemblée Générale de ce jour
- Rendement de **6,2%** sur la base du cours au 01.06.2015

### Lancement de la phase opérationnelle des programmes de CAPEX pour les commerces

- Marges de manœuvre financières suffisantes
- Phases préparatoires réalisées en **2014**
- Budget prévisionnel de **27 m€**

### Poursuite du plan de cession des bureaux

- **1** cession finalisée depuis le début de l'exercice
- **1** actif sous promesse de vente
- Travail sur la commercialisation locative des surfaces
- Lancement échelonné des cessions visant l'achèvement de la sortie du segment des bureaux **fin 2016**

**MRM maintient son cap**

**M  
R  
M**

**Annexe**



## Récapitulatif du patrimoine au 31.12.2014

	Commerces	Bureaux	Total
Surface	84 781 m <sup>2</sup>	49 679 m <sup>2</sup>	134 460 m <sup>2</sup>
Valeur <sup>1</sup>	144,1 m€	88,1 m€	232,2 m€
Taux d'occupation <sup>2</sup>	83%	54%	72%
Loyers annualisés nets <sup>3</sup>	8,3 m€	4,0 m€	12,3 m€
Rendement net	5,7%	4,5%	5,3%

<sup>1</sup> Hors droits      <sup>2</sup> Inclus immeubles en exploitation au 01.01.2015 (TO de 64%) et Urban (vacant)

<sup>3</sup> Immeubles en exploitation au 01.01.2015, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs