



# Assemblée Générale Extraordinaire

## 7 octobre 2011



# **LIMITATION DE RESPONSABILITE**

## **Déclaration prospective (Safe Harbour)**

Cette présentation comprend des considérations prospectives (établies conformément aux dispositions du Private Securities Litigation Reform Act de 1995). Par nature, ces considérations comptent une part de risque et d'incertitude. Ces éléments de prospective relèvent du jugement porté par la société sur des événements futurs et reposent sur des informations actuellement disponibles. En conséquence, la société ne saurait garantir leur exactitude ni leur exhaustivité. Par ailleurs, les résultats réels peuvent différer sensiblement des prévisions de la société, en raison d'un certain nombre d'éléments d'incertitude, pour leur grande part inconnus de la société. Pour plus d'informations sur ces éléments et d'autres facteurs clés susceptibles de modifier les résultats réels de la société par rapport aux attentes et aux prévisions, reportez-vous aux rapports déposés par la société auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.



# Présentation des comptes semestriels 2011 et situation actuelle





**Plan  
d'ajustement  
des opérations**

**Restructuration  
/ renégociation  
dette 2011**

**Achèvement  
programmes  
de valorisation**

**Mis en place fin 2008**

- Focalisation sur le portefeuille existant
- Sélectivité et phasage des investissements
- Plan d'arbitrage
- Gestion des échéances bancaires à court terme

**S1 2011**

- Bilan de MRM assaini
- Maturités dettes repoussées
- Engagements sur programme par actif

**Exécution**

- Réalisation des CAPEX
- Cessions de biens stabilisés pour contribuer au financement des CAPEX
- Commercialisation des surfaces disponibles

# Renégociation/restructuration des dettes 2011

## IMPACT SUR LES COMPTES

### ▪ **17 février 2011 :**

- Ligne de crédit de **83,6 M€** (échéance sept. 2011)
- Adossée à **5 actifs** de bureaux
- Amortissement anticipé de **4 M€**
- Réduction de l'encours à **55,5 M€** majoritairement à échéance **décembre 2013**
- Plan agréé pour chacun des actifs
- Ligne de crédit complémentaire de **8,9 M€** (pour CAPEX Nova et Cap Cergy)
- Engagement cessions d'ici **fin 2013** avec intéressement de la banque

- **Diminution de la dette bancaire**
- **Allongement maturité de la dette**
- **Charges liées à la restructuration (honoraires)**
- **Produit financier lié à la décote**

### ▪ **9 juin 2011 :**

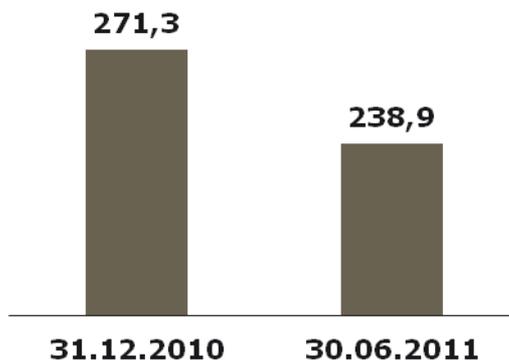
- Ligne de crédit de **26,5 M€** (échéance juillet 2011)
- Adossée à un portefeuille d'actifs de bureaux
- Maturité repoussée à **juin 2014**
- Ligne de crédit complémentaire de **1,0 M€** (pour CAPEX Solis)

- **Allongement maturité de la dette**

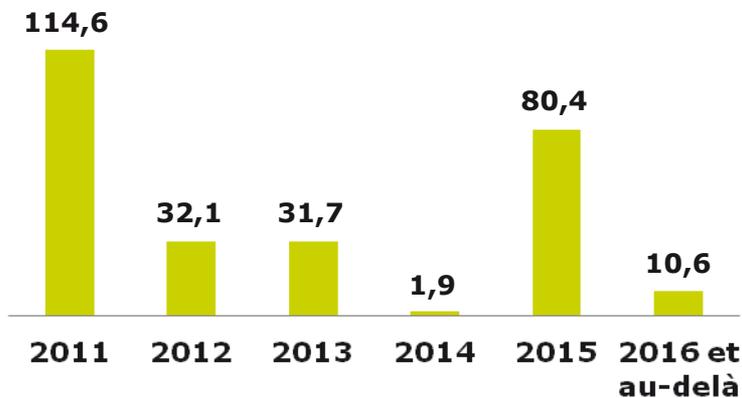
**MRM dégagé de la quasi-totalité  
des échéances de dette 2011**

# Effet sur le montant et l'échéancier de la dette bancaire

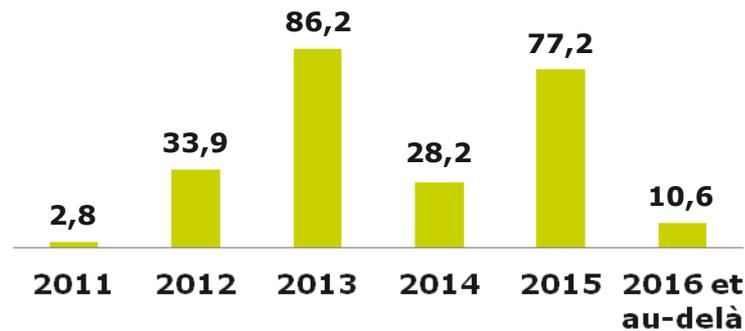
- **Dette bancaire de MRM (M€)**



- **Echéancier au 31.12.2010 (M€)**



- **Echéancier au 30.06.2011 (M€)**



**Baisse de l'endettement de 32,4 M€  
et échéances repoussées**

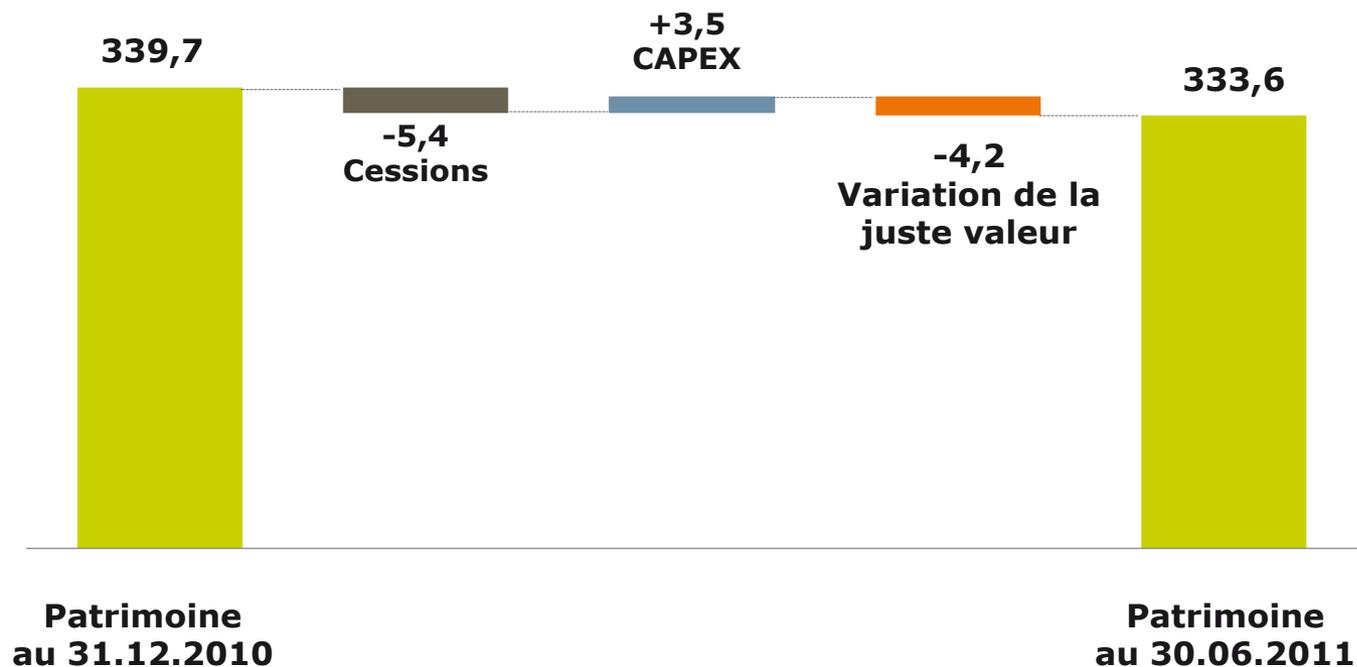


# Comptes consolidés S1 2011



# Évolution de la valeur du patrimoine au S1 2011

- **Décomposition de la variation de valeur<sup>1</sup> (M€)**



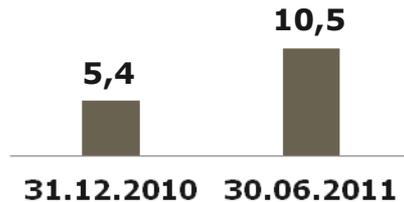
**Valeur du patrimoine stable  
hors effet des cessions (-0,2 %)**

<b>Bilan simplifié IFRS</b> (M€)	<b>30.06.</b> <b>2011</b>	<b>31.12.</b> <b>2010</b>		<b>30.06.</b> <b>2011</b>	<b>31.12.</b> <b>2010</b>
Immeubles de placement	<b>282,2</b>	<b>267,9</b>	Capitaux propres	<b>36,9</b>	<b>18,8</b>
Actifs disponibles à la vente	<b>51,4</b>	<b>71,8</b>	Emprunt obligataire	<b>54,0</b>	<b>54,0</b>
Créances / Actifs courants	<b>19,7</b>	<b>17,1</b>	Dette bancaire	<b>238,9</b>	<b>271,3</b>
Trésorerie et équivalents	<b>6,4</b>	<b>12,2</b>	Autres dettes et passifs	<b>29,9</b>	<b>24,9</b>
<b>Total Actif</b>	<b>359,7</b>	<b>369,0</b>	<b>Total Passif</b>	<b>359,7</b>	<b>369,0</b>

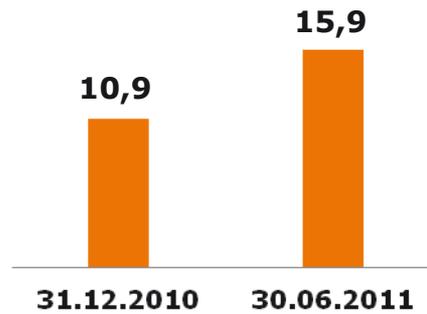
**Assainissement du bilan, reconstitution des capitaux propres et diminution de la dette bancaire**

- **Actif Net Réévalué** (€/action<sup>1</sup>)

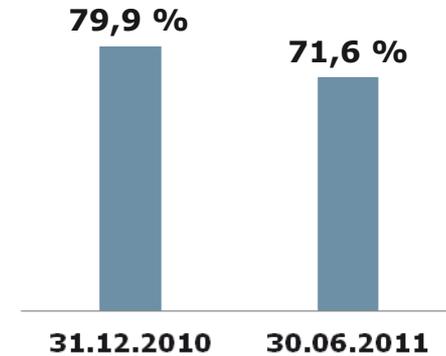
ANR de liquidation



ANR de reconstitution



- **Ratio de LTV bancaire<sup>2</sup>**



**Forte hausse de l'ANR et amélioration de la LTV au S1 2011**

<sup>1</sup> Sur la base du nombre d'actions à la fin de la période, retraité des actions auto-détenues

<sup>2</sup> Dette bancaire / Valeur hors droits du patrimoine

## Compte de résultat consolidé

<b>Compte de résultat simplifié IFRS</b> (M€)	<b>S1 2011</b>	<b>S1 2010</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>9,5</b>	<b>14,4</b>
Charges immobilières non récupérées	(1,3)	(1,6)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>8,2</b>	<b>12,8</b>
Produits et charges opérationnels courants	(3,5)	(3,4)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4,7</b>	<b>9,5</b>
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	1,0	(2,9)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(4,2)	(0,7)
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	0,3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1,0</b>	<b>6,2</b>
Coût de l'endettement financier net	(4,4)	(5,1)
Autres produits et charges financières	21,5	(1,6)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>18,1</b>	<b>(0,5)</b>
Impôt	(0,0)	(0,1)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>18,0</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Résultat net par action (€)</b>	<b>5,19</b>	<b>(0,17)</b>

**Impact de la restructuration de la dette  
sur le résultat net**

(M€)	S1 2011	S1 2010
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>9,5</b>	<b>14,4</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>8,2</b>	<b>12,8</b>
Charges d'exploitation	<b>(3,6)</b>	<b>(3,1)</b>
Autres produits et charges opérationnels	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>5,3</b>	<b>10,0</b>
Coût de l'endettement net	<b>(4,7)</b>	<b>(5,5)</b>
Autres produits et charges non opérationnels	<b>(1,3)</b>	<b>0,0</b>
<b>Cash flow opérationnel net</b>	<b>(0,6)</b>	<b>4,5</b>

**Comme attendu, génération de cash flow opérationnel net autour de l'équilibre**

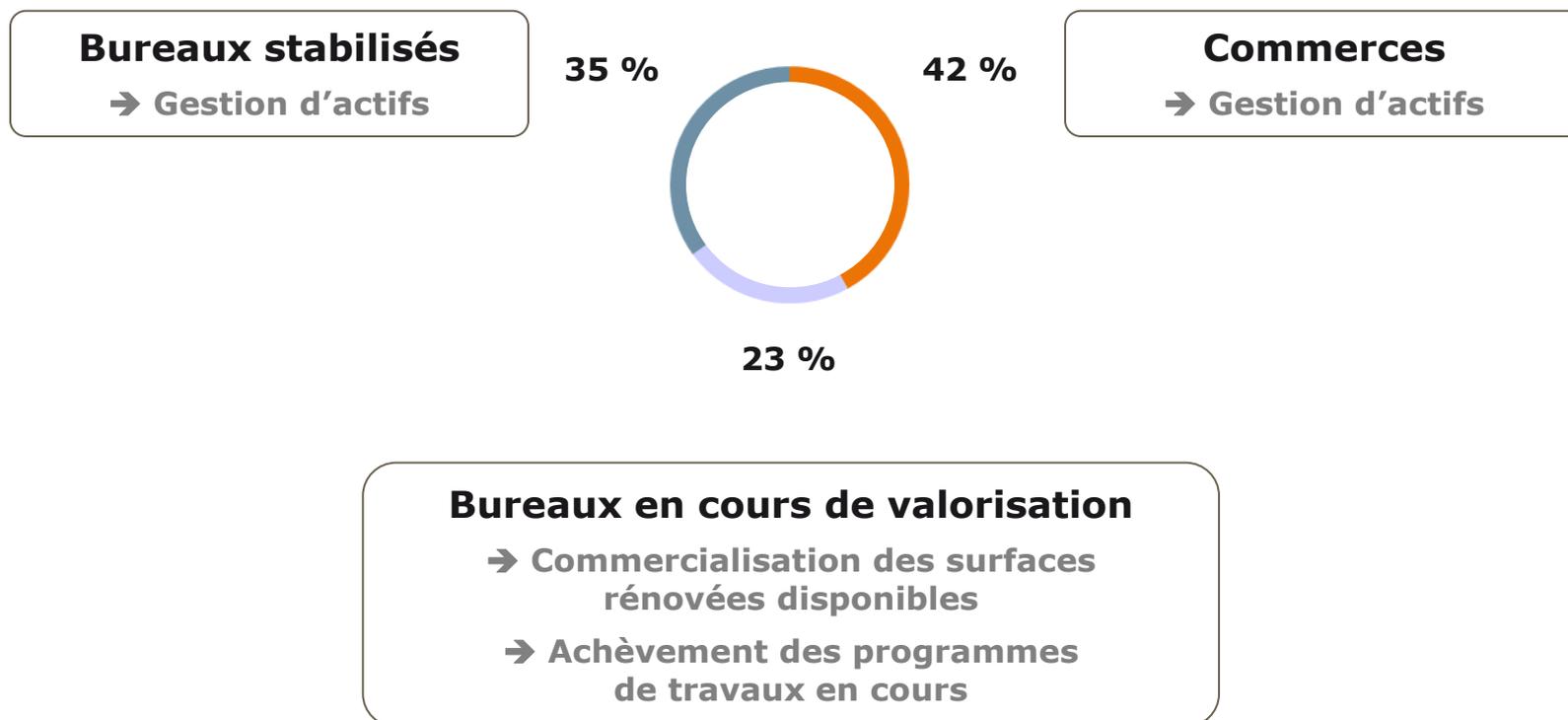


# Situation actuelle et perspectives



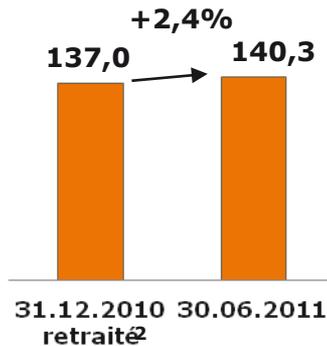
# Gestion du portefeuille : situation et priorités 2011

- **Valeur du patrimoine<sup>1</sup> : 333,6 M€**  
**au 30.06.2011**

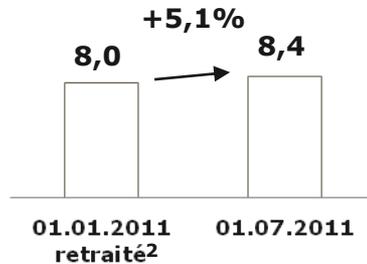


<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertises de Catella (bureaux) et Savills (commerces) - hors droits

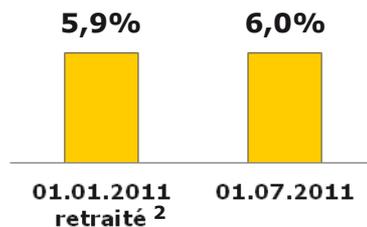
## Valeur<sup>1</sup> (M€)



## Loyer annualisé net<sup>3</sup> (M€)



## Rendement net



### ■ Hausse de la valeur du portefeuille à périmètre comparable

- Cession d'actifs pour **5,4 M€** (HD) au S1 2011

### ■ Socle de revenus solide

- Qualité et diversité des locataires
- **138** locataires
- Taux d'occupation des surfaces : **93 %** au 1<sup>er</sup> juillet 2011

### ■ Activité locative

- **6** baux<sup>4</sup> signés au S1 2011 pour un loyer annuel de **0,2 M€**

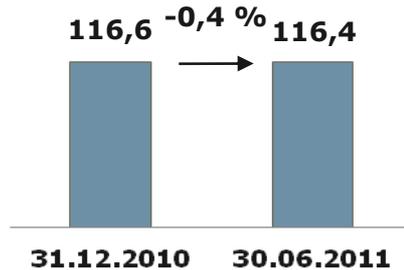
### ■ Potentiel de valorisation complémentaire

- Projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial Carrefour Ecole-Valentin à Besançon (25)

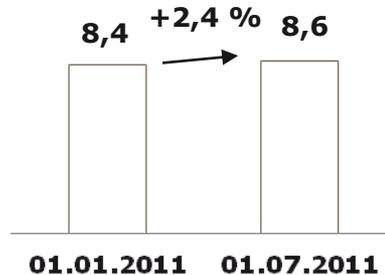
<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertise hors droits <sup>2</sup> Valeur au 31.12.2010 retraitée des cessions du S1 2011 <sup>3</sup> Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements

<sup>4</sup> Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

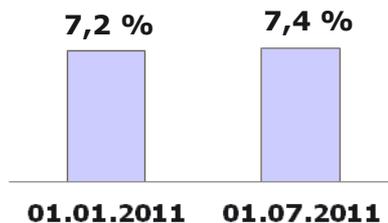
## Valeur<sup>1</sup> (M€)



## Loyer annualisé net<sup>2</sup> (M€)



## Rendement net



- **Stabilité de la valeur du portefeuille au S1 2011**
  - Pas de modification de périmètre
  
- **Revenus solides et sécurisés**
  - Qualité des locataires
  - Taux d'occupation des surfaces élevé : **98 %** contre 95 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011
  
- **Activité locative**
  - Signature de **5** baux<sup>3</sup> pour un loyer annuel de **0,6 M€**

<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertise hors droits <sup>2</sup> Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements <sup>3</sup> Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

# Cessions annoncées de bureaux stabilisés

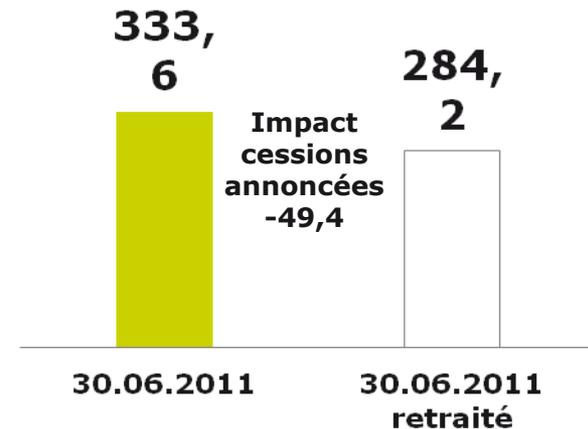
## ▪ Vente d'un ensemble d'immeubles de bureaux

- Un total de **2 900 m<sup>2</sup>** à Boulogne-Billancourt (92) entièrement occupés
- Prix de vente de **10,3 M€** hors droits
- Acte de vente signé le **30 septembre 2011**

## ▪ Cession de deux actifs

- Accord signé en vue de la cession de la société détentrice de deux immeubles entièrement loués et valorisés à **39,6 M€**
- **5 900 m<sup>2</sup>** à Puteaux (92) et **4 600 m<sup>2</sup>** à Rueil-Malmaison (92)
- Réalisation prévue fin **octobre 2011**

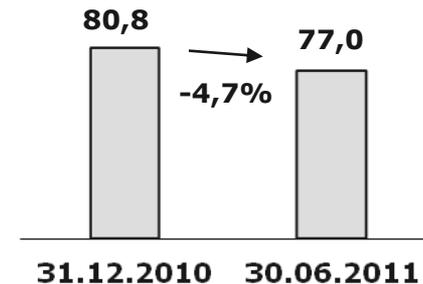
## ▪ Effet sur la valeur du patrimoine (M€)



**Total cash net attendu  
pour ces cessions : 8,3 M€**

- **Nova, La Garenne-Colombes (92)**
  - Programme de travaux en cours : livraison **S1 2012**
- **Solis, Les Ulis (91)**
  - Travaux d'adaptation aux besoins du preneur : livraison **fin 2011**
- **Cap Cergy, Cergy-Pontoise (95)**
  - Bail signé pour **2 800 m<sup>2</sup>** avec Pôle emploi
  - Travaux bailleur au **S2 2011**
- **Cyteo, Rueil-Malmaison (92)**
  - Taux d'occupation de **60 %** au 1<sup>er</sup> juillet 2011
- **Delta, Rungis (94)**
  - Signature de nouveaux baux
  - Taux d'occupation de **72 %** au 1<sup>er</sup> juillet 2011 contre 67 % au 1<sup>er</sup> janvier
- **Urban, Montreuil (93)**
  - Décision de céder en l'état (vacant) : discussions en cours

- **Valeur du portefeuille<sup>1</sup>**  
(M€)



- **Investissements réalisés au S1 2011 : 3,2 M€**

## Nova, La Garenne-Colombes (92) Achèvement du programme de restructuration



**Espace témoin**

- Immeuble de bureaux R + 16
- Surface de 10 500 m<sup>2</sup>
- 256 places de parking
- Situé en péri-Défense, au cœur d'un nouveau quartier d'affaires
- Arrivée du tramway T2 en 2012
- Extension RER E et métro en rocade du Grand Paris programmés
- Achèvement des travaux prévu au S1 2012

# Solis, Les Ulis

## Travaux d'adaptation aux besoins du preneur



Septembre 2011 – chantier en cours

- **Deux immeubles communicants formant un ensemble mixte bureaux/entrepôt de 11 400 m<sup>2</sup>**
- **Rénovés en 2009**
- **Locataire unique : société Telindus**
- **Bail d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes**
- **Achèvement des travaux prévu fin 2011**

# Solis, Les Ulis

## Travaux d'adaptation aux besoins du preneur

- **Augmentation de 2 300 m<sup>2</sup> de la surface de bureaux**
  - aménagement des surfaces d'entrepôt
  - construction de **1 200 m<sup>2</sup>** supplémentaires

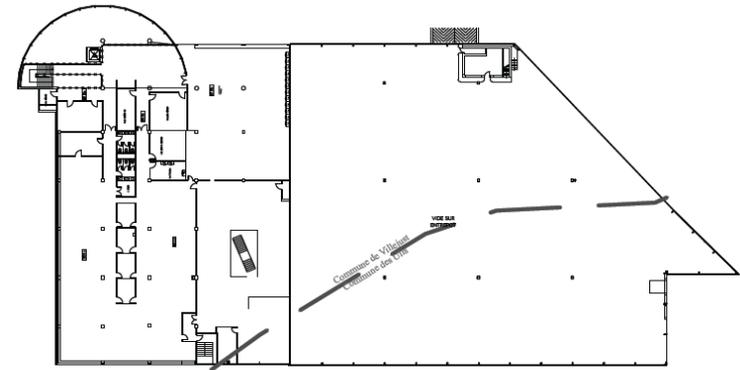
Avant travaux



Vue projetée



Configuration avant extension



RDC et 1<sup>er</sup> étage après extension

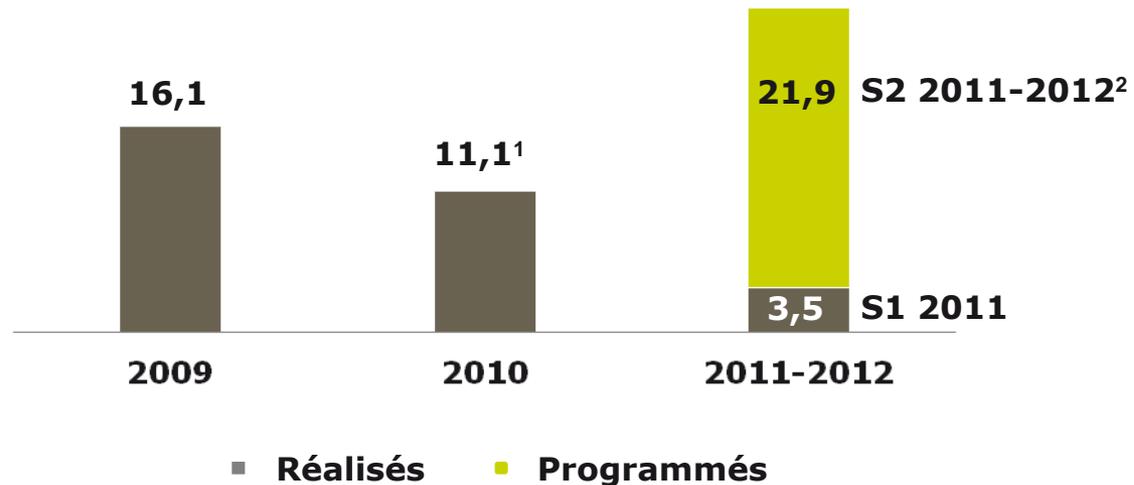


# Cap-Cergy, Cergy-Pontoise Travaux bailleur



- **Un ensemble de 12 900 m<sup>2</sup> composé de deux immeubles de bureaux**
- **Travaux d'adaptation à un usage multi-occupants**
- **Premier locataire : Pôle emploi**
  - Surface de 2 800 m<sup>2</sup>
  - Bail de 9 ans dont 6 ans fermes
  - Prise d'effet prévue au T4 2011
- **Deuxième locataire : Enertrag**
  - Bail de 9 ans dont 6 ans fermes
  - Prise d'effet prévue 1<sup>er</sup> janvier 2012
- **Commercialisation des surfaces restantes en cours**

■ **Montants des CAPEX**  
(M€)



**CAPEX programmés focalisés sur  
les 3 actifs de bureaux : Nova, Solis et Cap Cergy**

**Restructuration  
/renégociation  
dette 2011****Achèvement  
programmes  
de valorisation****Options pour  
le futur****S1 2011**

- Bilan de MRM assaini
- Maturités dettes repoussées
- Engagements sur programme par actif

**Exécution**

- Réalisation des CAPEX
- Cessions de biens stabilisés pour contribuer au financement des CAPEX
- Commercialisation des surfaces disponibles

**Travaux du Conseil  
d'Administration**

- En cours
- Banque mandatée



**Assemblée Générale Extraordinaire**  
**7 octobre 2011**

