



Assemblée Générale Mixte 2016



2 juin 2016



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

Évolution de la situation locative et du patrimoine en 2015 - Jacques Blanchard, Directeur Général

Comptes consolidés 2015 - Marine Pattin, Directeur Financier

Point sur l'activité 2016 - Jacques Blanchard

Conclusion - François de Varenne





Introduction



A fin 2015, la stratégie de recentrage sur les commerces, initiée en juin 2013, est en excellente voie

<p>Sortie progressive du secteur de l'immobilier de bureaux</p>	✓	<p>Bureaux 4^e cession¹ réalisée en 2015 (sur un total de 9 actifs détenus en juin 2013)</p>	<p>Commerces 64% du patrimoine en valeur (+7 pts vs juin 2013)</p>
<p>Valorisation du patrimoine de commerces</p>	✓	<p>Adaptation des plans de valorisation à la conjoncture et aux nouvelles tendances du secteur</p>	<p>Enveloppe totale de 32 M€ d'investissements prévisionnels²</p>
<p>Profitabilité restaurée</p>	✓	<p>Cash flow opérationnel net 4,4 M€ (+8,9 % vs 2014)</p>	<p>Résultat net 7,3 M€ (vs -6,9 M€ en 2014)</p>
<p>Situation financière saine</p>	✓	<p>ANR EPRA Triple Net 126,5 M€ (+6,1%³ vs fin 2014)</p>	<p>LTV net 43,2% (vs 47,0% fin 2014)</p>

¹ Au 2 juin 2016, 5 immeubles de bureaux ont été cédés et 2 sont sous promesse de vente. Voir slide 19.

² Premier programme lancé en janvier 2016. Voir slide 25.

³ Après retraitement du dividende 2014 versé en 2015.



Évolution de la situation locative et du patrimoine en 2015



Bureaux

Forte amélioration de la situation locative préparant la cession des derniers actifs en portefeuille

- Signature de **16** baux¹ pour un montant total de loyer annuel de **1,7 M€**
- Augmentation du taux d'occupation² du portefeuille :
 - **74%** des surfaces au 1^{er} janvier 2016 vs 63% un an auparavant
- Loyers annualisés nets³ au 1^{er} janvier 2016 de **4,3 M€**, en hausse de **35,5%** à périmètre comparable
- Investissements : **3,8 M€**
 - **Cap Cergy**, Cergy-Pontoise : travaux de rénovation achevés début 2016
 - **Cytéo**, Rueil-Malmaison : travaux d'amélioration et de mise en conformité
- Cession : **16,8 M€** (HD)
 - Immeuble **Plaza**, Paris 12^e

Commerces

Légère détérioration de la situation locative dans l'attente de la mise en œuvre des plans de valorisation

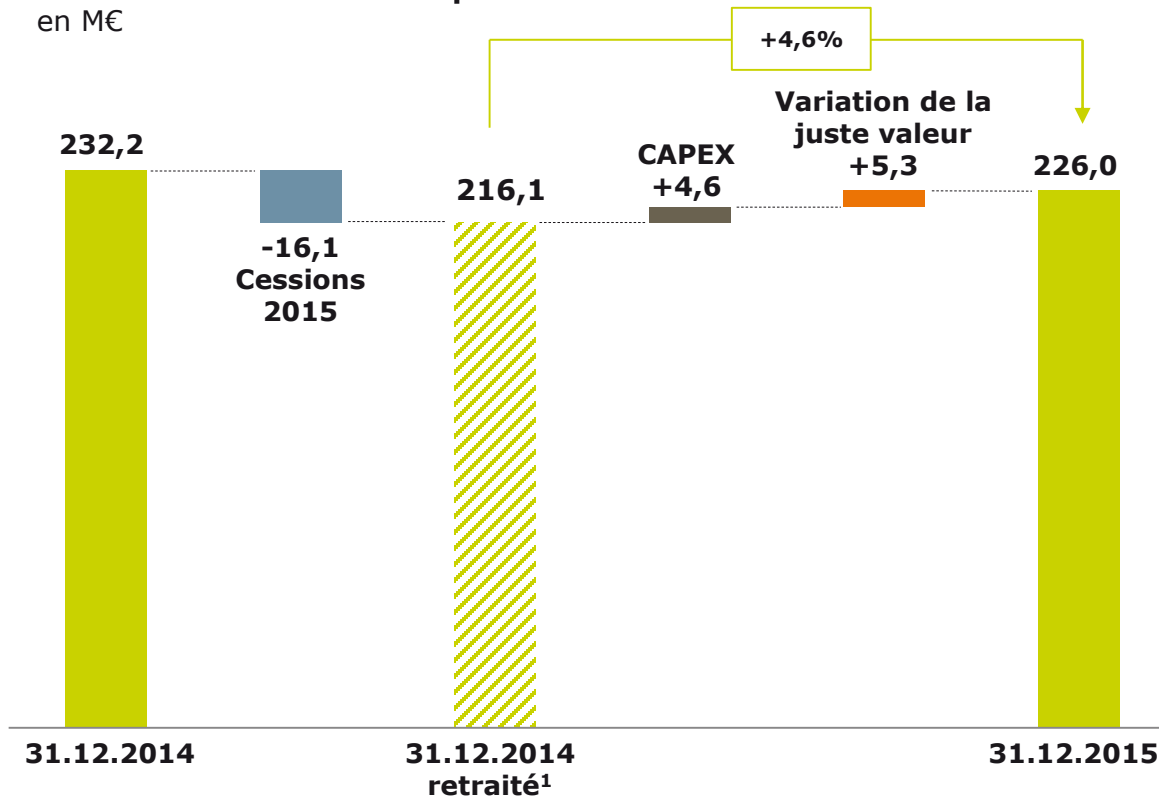
- Signature de **16** baux¹, représentant un loyer annuel de **1,0 M€**
- Taux d'occupation des surfaces quasi-stable à **82%** au 1^{er} janvier 2016 :
 - **Les Halles**, Amiens, et **La Galerie du Palais**, Tours : vacance stratégique avant lancement des travaux
 - **Sud Canal**, St-Quentin-en-Yvelines : pré-commercialisation en cours de l'espace Loggias avant restructuration
 - **Passage de la Réunion**, Mulhouse : départ de locataires et mise en place d'un nouveau projet
- Loyers annualisés nets³ au 1^{er} janvier 2016 de **7,8 M€**, en baisse de **5,3%**
- Internalisation de l'Asset Management

¹ Nouveaux baux ou baux renouvelés ² Hors actifs vendus en 2015 et Urban (Montreuil) destiné à être cédé en état vacant

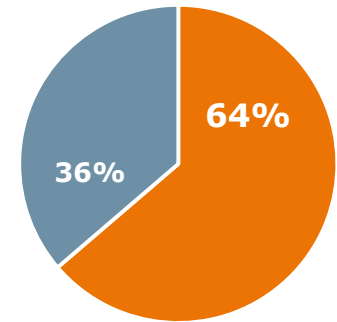
³ Immeubles en exploitation, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs

MRM a enregistré en 2015 une hausse de 4,6%¹ de la valeur de son patrimoine

Evolution de la valeur² du patrimoine
en M€



Répartition par type d'actifs



■ Commerces ■ Bureaux

- Valeur du portefeuille de bureaux à fin 2015 : **82,0 M€**
 - Impact de la cession de Plaza (Paris 12^e)
 - Hausse de **13,9%** à périmètre comparable liée à la commercialisation active de Cap Cergy, Nova et Cytéo
- Stabilisation de la valeur du portefeuille de commerces à fin 2015 : **144,0 M€**
 - **-0,1%**, reflétant des situations contrastées selon les actifs

¹ Retraité des cessions 2015

² Basée sur les valeurs d'expertise de Savills et Jones Lang Lasalle (HD)



Comptes consolidés 2015



Les revenus locatifs bruts progressent de 5,2%¹ en 2015

Chiffres d'affaires consolidés	2015 en M€	2015 % total	2014 en M€	Evolution à périètre courant	Evolution à périètre comparable ²
Commerces	9,3	68%	9,3	+0,6%	+0,6%
Bureaux	4,3	32%	5,2	-17,6%	+16,6%
Total revenus locatifs bruts	13,6	100%	14,5	-6,0%	+5,2%

- Revenus locatifs des commerces en très légère hausse
- Effet périmètre lié aux cessions de bureaux, en hausse à périmètre comparable

¹ A périmètre comparable

² Retraitement des cessions réalisées depuis le 01.01.2014

MRM a restauré sa rentabilité et délivre un résultat net de 7,3 M€ en 2015

Compte de résultat consolidé simplifié IFRS en M€	2015	2014
Revenus locatifs bruts	13,6	14,5
Charges immobilières non récupérées	(3,9)	(3,4)
Revenus locatifs nets	9,8	11,1
Charges d'exploitation	(3,1)	(4,2)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,6)	(0,4)
Résultat opérationnel courant	6,1	6,6
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,1)	(2,2)
Variation de la juste valeur des immeubles	4,1 ¹	(6,9)
Autres produits et charges opérationnels	0,0	(0,6)
Résultat opérationnel	10,1	(3,1)
Coût de l'endettement financier net	(2,3)	(2,7)
Autres produits et charges financiers	(0,5)	(0,9)
Résultat net avant impôt	7,3	(6,8)
Impôt	(0,0)	(0,1)
Résultat net consolidé	7,3	(6,9)

¹ Montant net d'un reclassement du stock de franchises restant à étaler sur les immeubles destinés à la vente pour 1,2 M€

Le cash flow opérationnel net est en hausse de 8,9% en 2015

en M€	2015	2014
Revenus locatifs nets	9,8	11,1
Charges d'exploitation	(3,1)	(4,2)
Autres produits et charges opérationnels	0,0	(0,2)
Excédent brut d'exploitation	6,7	6,8
Coût de l'endettement net	(2,3)	(2,7)
Autres produits et charges financiers	0,0	0,0
Cash flow opérationnel net	4,4	4,0

- Diminution des loyers nets liée aux cessions, compensée par une réduction des charges d'exploitation et la baisse du coût de l'endettement

MRM dispose d'un bilan sain et solide

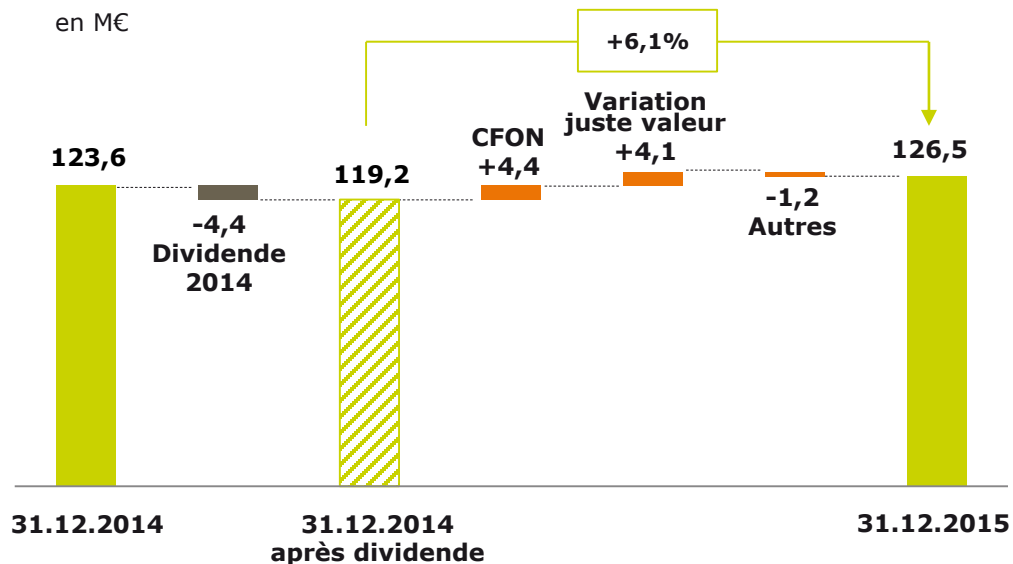
Bilan consolidé simplifié IFRS en M€	31.12. 2015	31.12. 2014		31.12. 2015	31.12. 2014
Immeubles de placement	216,3	212,4	Capitaux propres	126,6	123,7
Actifs disponibles à la vente	9,7	19,8	Dette bancaire	111,0	131,5
Créances / Actifs courants	8,4	10,4	Autres dettes et passifs	10,2	9,8
Trésorerie et équivalents	13,4	22,4			
Total Actif	247,8	265,0	Total Passif	247,8	265,0

- Dette nette de **97,6 M€** à fin décembre 2015 contre 109,1 M€ un an auparavant, soit une baisse de **10,5%**

L'Actif Net Réévalué progresse de 6,1% en 2015

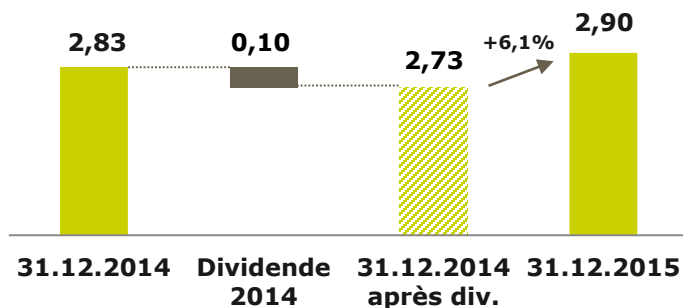
Variation de l'ANR EPRA Triple Net

en M€



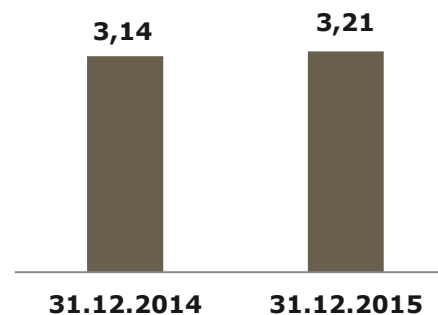
ANR EPRA Triple Net

en €/action



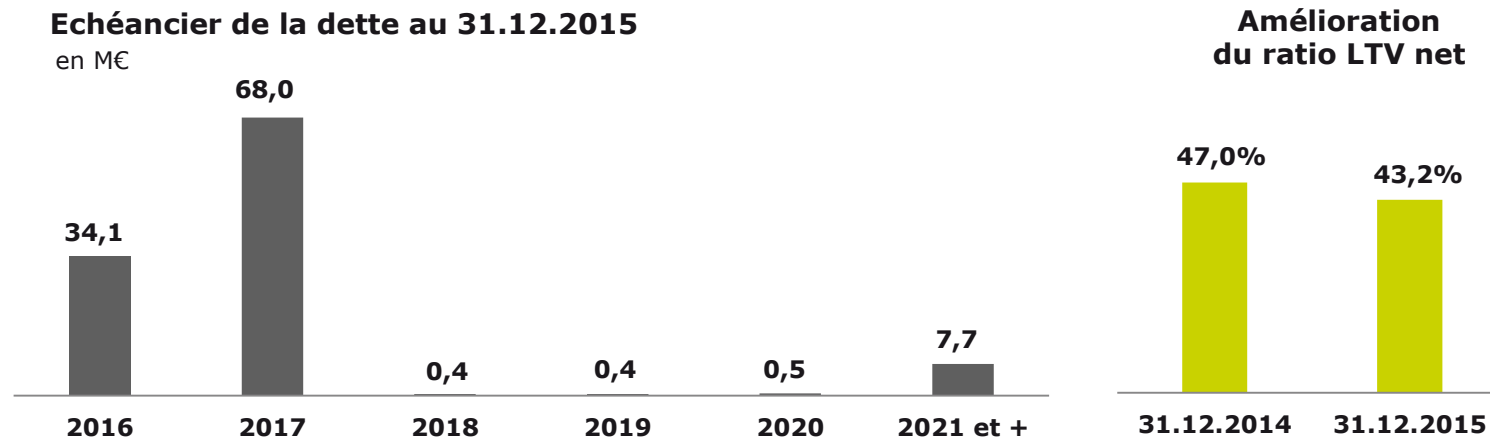
ANR de reconstitution

en €/action



MRM dispose d'une structure de financement saine, avec un ratio de LTV net en baisse de 3,8 points à fin 2015

- Dette totale : **111,0 M€** au 31.12.2015



- **Evènement post-clôture**

- ✓ Remboursement d'une dette bancaire de **27,2 M€**, arrivée à échéance le 15.01.2016, au moyen d'un prêt court terme de 22,0 M€ consenti par SCOR SE et, pour le solde, au moyen des fonds propres du Groupe
- ✓ Travail en cours afin d'anticiper les échéances de dettes **2017**



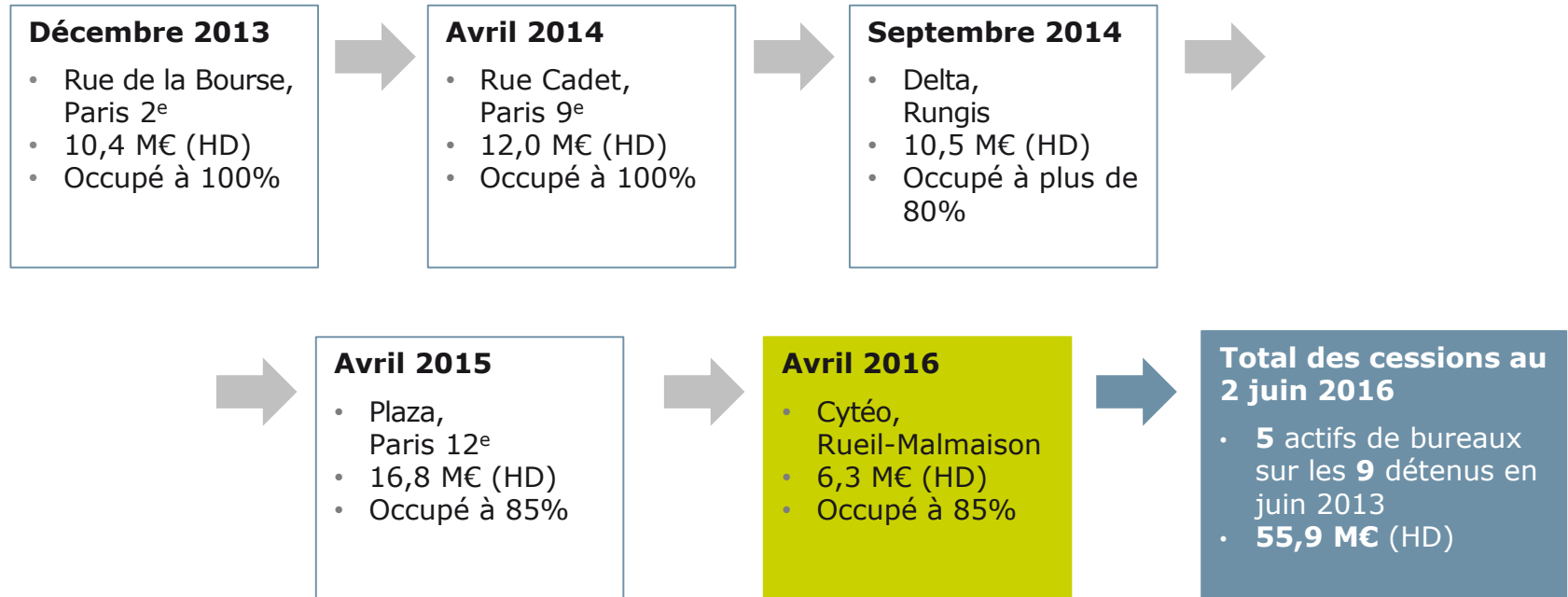
Point sur l'activité **2016** (1/2)

Poursuivre la cession des bureaux



Le processus de sortie du segment des bureaux est en voie de finalisation

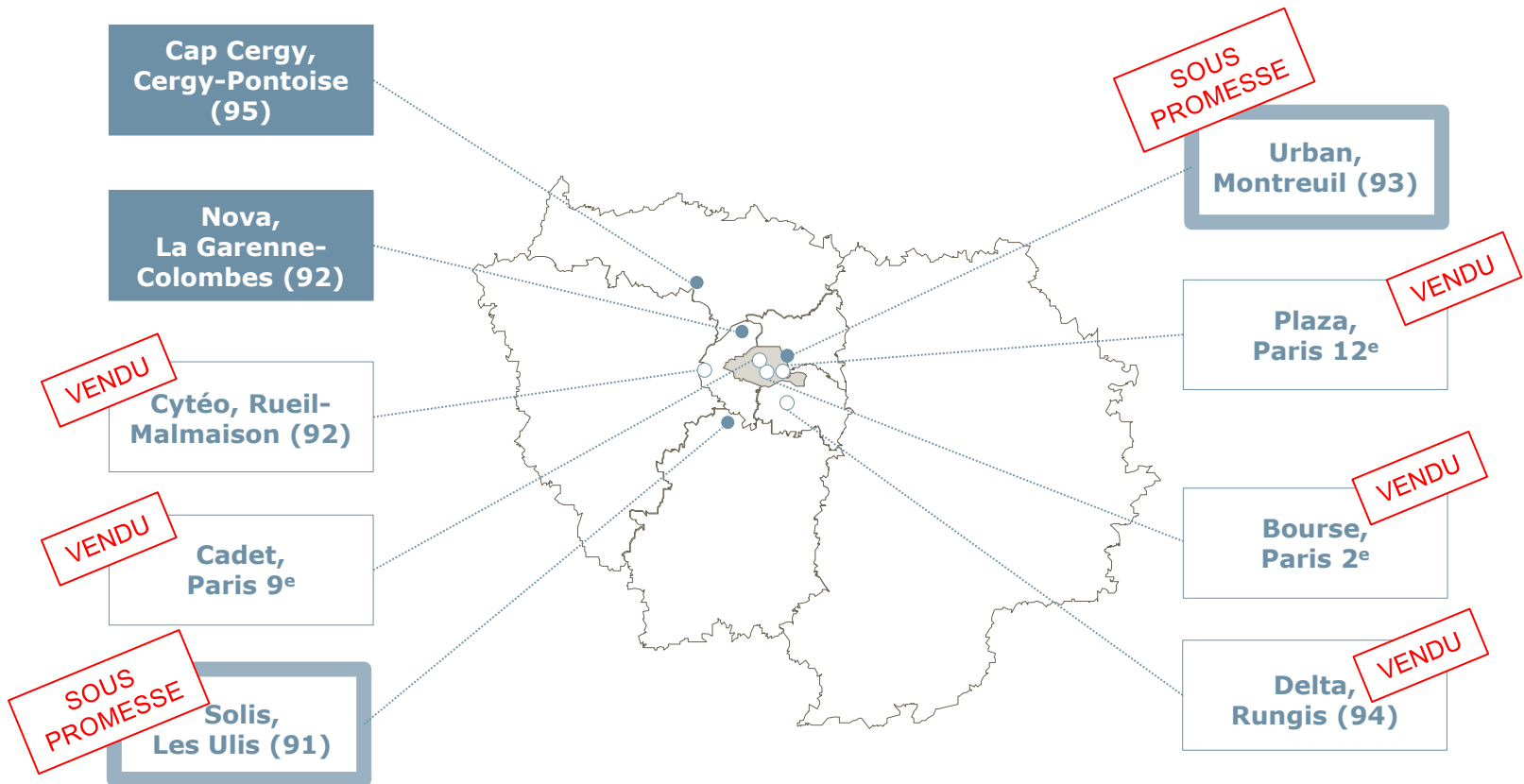
▪ Cessions de bureaux finalisées depuis juin 2013



▪ Valeur au 30.06.2013 des actifs cédés : 52,3 M€ (HD)

▪ Total des prix de cession supérieur de 7% à la valeur des actifs au 30.06.2013

MRM confirme sa capacité à finaliser la sortie du segment des bureaux d'ici à fin 2016 / début 2017



- **4 actifs restant à céder, dont 2 sous promesse**
 - Taux d'occupation : **88%** (hors Urban) au 02.06.2016
 - Valeur d'expertise totale de **76 M€** à fin 2015

Cap Cergy : Le travail de valorisation est achevé et le processus de cession est lancé



- Immeuble d'une surface utile totale de **12 600 m²**
- Situé à 5 mn à pied du RER A et à 800 m de l'autoroute A15
- **2** bâtiments à usage multi-occupants, **370** places de stationnement
- Taux d'occupation actuel de **95%**
- Rénovations respectives des 2 bâtiments en 2008 et 2015/2016
- Certifié **BREEAM In-use VERY GOOD**

Commercialisation

- Signature en **juin 2015** de baux en état futur de rénovation
- Portant sur **7 250 m²**
- Période ferme de **9 ans**
- Hausse du taux d'occupation de 27% à **95%**



Travaux

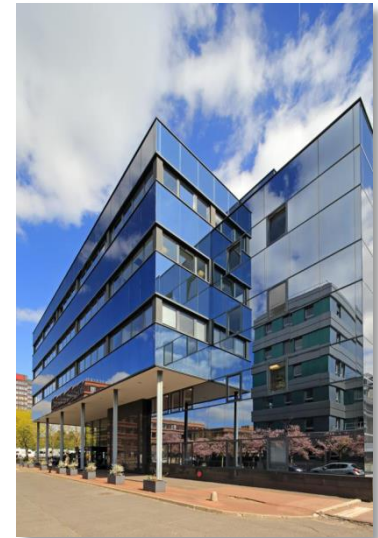
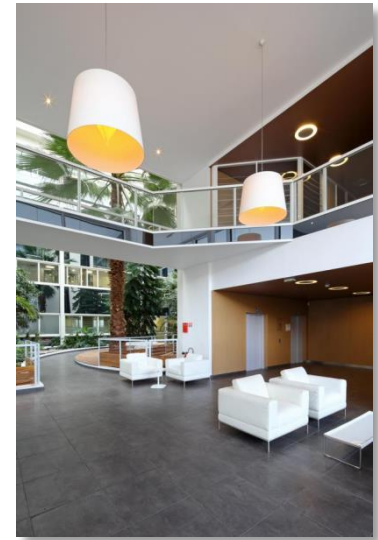
- Travaux de rénovation du bâtiment A réalisés en 2015 / début 2016
- Rafraîchissement des parties communes
- Investissement de **4,3 M€**



Processus de cession

- Lancé en **mai 2016**
- Situation de marché favorable :
 - Cash flow sécurisé
 - Baisse des taux de capitalisation

Cap Cergy : des bureaux rénovés de qualité



Solis et Urban : sous promesse de vente Nova : finalisation de la commercialisation puis cession

Solis Les Ulis



- Campus de **11 500 m²**
- Au sein d'un espace paysager situé dans le parc tertiaire de la ZAC de Courtabœuf
- Loué à **100%**
- Sous promesse ; signature de la vente au plus tard en **juillet 2016**

Nova La Garenne-Colombes



- Immeuble de **10 700 m²**
- Aux portes de La Défense à 5 mn par le tramway T2 au sein d'un pôle tertiaire dynamique (Place de Belgique)
- Entièrement restructuré (travaux achevés en 2012)
- **17** niveaux, **250** places de stationnement, RIE
- Poursuite de la commercialisation afin de porter le taux d'occupation de **68%** à **80%** avant sa cession

Urban Montreuil



- Immeuble de **8 000 m²**
- Immeuble vacant - cession en l'état
- Sous promesse ; signature de la vente au plus tard en **juillet 2016**



Point sur l'activité 2016 (2/2)

Exploiter le potentiel de valorisation du portefeuille de commerces



MRM a lancé en 2015 un vaste programme de valorisation de ses actifs de commerce

- Sur les **9 lignes de commerces en portefeuille**, **7** bénéficient d'un programme de valorisation
- **Commercialisation locative : premiers succès avec 10 baux¹ signés au cours des derniers mois**
 - Portant sur une surface de **7 350 m²**
 - Représentant un loyer additionnel de **1,0 M€**
 - Prises d'effet échelonnées **jusqu'à mi-2017**
 - Une réduction potentielle de **8,0 points** du taux de vacance après prises d'effet
- **Investissements prévisionnels : enveloppe totale de 32 M€**



Les Halles,
7 600 m², Amiens



Carré Vélizy, 11 300 m²,
Vélizy-Villacoublay



Galerie marchande
Ecole Valentin,
4 000 m², Besançon



Retail Park d'Allonnes,
9 000 m², Le Mans



Sud Canal, 11 600 m²,
St-Quentin-en-Yvelines



Passage de la Réunion
6 000 m², Mulhouse



Galerie du Palais,
6 800 m², Tours

¹ Hors renouvellements

Exploiter le potentiel des Halles à Amiens



Vues projetées ERTIM architecte



- **7 600 m²** sur **2** niveaux
- Au cœur du centre ville d'Amiens
- **24** boutiques, **1** moyenne surface
- **550** places de parking

Restructuration

- Repositionnement du site autour de l'alimentation, la restauration et les services
- Travaux lancés en **janvier 2016**
- Achèvement prévu **fin juillet 2016**

Redynamiser Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines



Vue projetée Generous Branding



- Centre commercial « à ciel ouvert »
- Surface totale de **11 600 m²**

Restructuration des Loggias

- Une surface de **5 000 m²**
- Travaux engagés ; achèvement prévu en **septembre 2016**
- Baux signés **début 2016** pour **3** moyennes surfaces (JouéClub, Action, Fitness Park)
- Ouverture des enseignes prévue **avant Noël 2016**

Renforcer la composante commerciale de Carré Vélizy



Vue projetée BEG

- Situé à Vélizy-Villacoublay, en face de Vélizy 2
- Ensemble mixte commerces (Habitat et Office Dépot) et bureaux
- Surface de **11 300 m²**



Projet d'extension des surfaces de commerce

- Création d'une moyenne surface : bail signé avec Gautier, offre complémentaire à celle d'Habitat
- Création d'une surface de restauration : bail signé avec Memphis Coffee
- Autorisation d'Équipement Commercial obtenue
- Permis de construire en cours d'instruction
- Fin des travaux prévue **T1 2017** ; ouverture au public prévue **T3 2017**

Autres programmes de valorisation des commerces

Passage de la Réunion Mulhouse



- **6 000 m²** en plein centre-ville
- Une vingtaine de boutiques sur **3** niveaux
 - Dont Littera, Le Café Mozart, Oncle Hansi
 - **700 m²** de bureaux
 - **190** places de parking
- Nouveau bail signé en **2016** avec Freeness (moyenne surface fitness)



Lancement du projet de restructuration au T4 2016

Galerie marchande centre commercial Carrefour Ecole-Valentin Besançon



- Galerie de **4 000 m²** au croisement A36/RN57 au Nord de Besançon
- Adossée à un hypermarché Carrefour
 - Occupée à **96%**
 - **32** magasins
- Projet d'extension de **2 100 m²** et rénovation de la galerie existante



**Calendrier prévisionnel :
lancement des travaux
en 2017 et ouverture au
public en 2018**

Galerie du Palais Tours



- **6 800 m²** en plein cœur de la ville avec parkings
- **20** boutiques
 - Dont Simply Market, La Grande Récré, NewLita (restauration), services



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

**M
R
M**

Conclusion



En 2016, MRM va finaliser la mise en œuvre de sa stratégie de recentrage sur le commerce et poursuivre la valorisation de ses actifs

Bureaux : Finalisation du plan de cession

- 5 cessions réalisées depuis juin 2013 pour un prix total > de **7%** aux valeurs d'expertise au 30.06.2013
- **1** cession réalisée depuis le début de l'exercice 2016
- **2** actifs sous promesse de vente
- **2** actifs attractifs restant à céder (Cap Cergy et Nova)
- Confirmation du timing de sortie du segment des bureaux d'ici **fin 2016 / début 2017**
- Cash net attendu des **4** cessions restant à réaliser : **~ 45 M€**

Commerces : Poursuite de la mise en œuvre des programmes de valorisation

- Programme d'investissements ambitieux représentant **22%** de la valeur du patrimoine commerces
- Travail soutenu de pré-commercialisation mené dans ce cadre
- Forte dynamique commerciale avec la signature récente de **10** nouveaux baux
- Marges de manœuvre financières suffisantes pour réaliser et financer les investissements
- Stratégie opportuniste d'acquisitions ou de cessions d'actifs

MRM poursuit sa politique de rémunération envers les actionnaires et propose une distribution de 0,10 € par action

- **Proposition de distribution au titre de l'exercice 2015**
 - Montant proposé : **0,10€ / action**, soit une distribution de près de 100% du cash flow opérationnel net, et un montant similaire à celui des deux années précédentes
 - Distribution soumise au vote de l'Assemblée Générale de ce jour
 - Rendement de **6,1%** sur la base du cours au **01.06.2016**
 - Détachement du coupon le **13.07.2016**
 - Mise en paiement le **15.07.2016**



Annexes



Récapitulatif du patrimoine au 31.12.2015

	Commerces	Bureaux	Total
Surface	84 781 m ²	46 808 m ²	131 589 m ²
Valeur ¹	144,0 M€	82,0 M€	226,0 M€
Taux d'occupation	82%	61%	75%
Loyers annualisés nets ²	7,8 M€	4,3 M€	12,1 M€
Rendement net	5,4%	5,5%	5,4%

Revenus locatifs du 1^{er} trimestre de l'exercice 2016

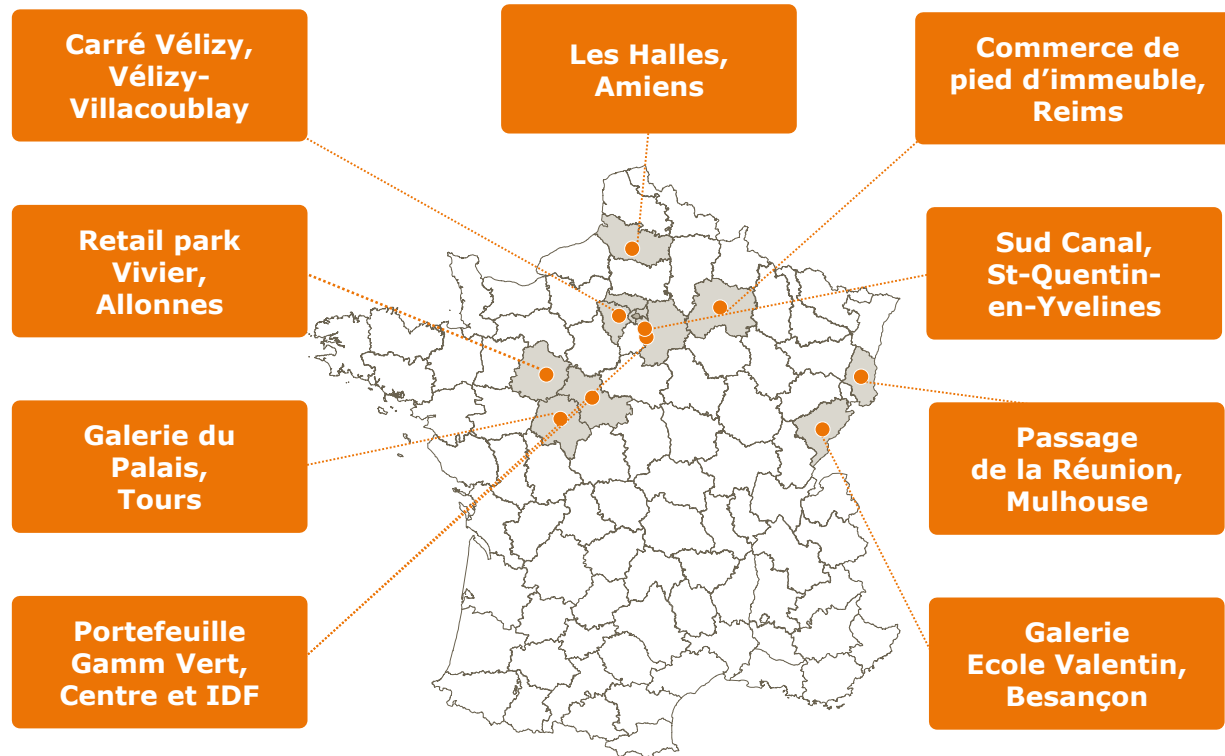
- **Chiffre d'affaires T1 2016 : hausse de 1,9% à périmètre comparable**

Chiffre d'affaires consolidé	T1 2016 en M€	T1 2015 en M€	Evolution à périmètre courant	Evolution à périmètre comparable ¹
Commerces	2,21	2,33	-4,8%	-4,8%
Bureaux	1,21	1,23	-2,4%	+17,0%
Total revenus locatifs bruts	3,42	3,56	-4,0%	+1,9%

- Impact de la cession de l'immeuble de bureaux Plaza finalisée en 2015 sur l'évolution à périmètre courant
- Forte progression des revenus générés par les bureaux à périmètre comparable : reflet de l'avancement de la commercialisation des surfaces disponibles
- Recul des revenus générés par les commerces, l'arrivée de nouveaux locataires ne compensant que partiellement l'aménagement des conditions locatives consenti lors de certains renouvellements de baux et la libération de surfaces (certaines étant maintenues en état de vacance stratégique, par ex. Les Halles à Amiens)

¹ Retraitement des cessions réalisées depuis le 01.01.2015

Un portefeuille de 9 lignes de commerces



- Actifs répartis en Ile-de-France et en régions
- **84 781 m²** de surface totale
- **137** locataires au 02.06.2016
- Principaux locataires
 - Gamm Vert, Office Dépot, Habitat, Go Sport, Carrefour Market, Dia, Simply Market, Tati, Gemo, La Grande Récré

Parcours boursier de MRM depuis le 07.03.2013

