



**Assemblée Générale Mixte**  
**9 juin 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.

- **Panorama de la situation immobilière et financière de MRM**
  - Profil et portefeuille
  - Plan d'adaptation
  - Perspectives
- **Comptes consolidés 2010**
- **Premier trimestre 2011**



## Panorama de la situation immobilière et financière



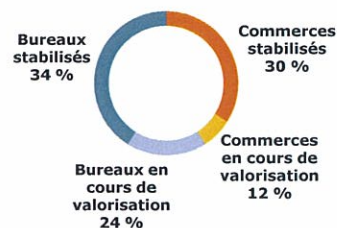
- Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces, composé de biens stabilisés et de biens en cours de valorisation
- Patrimoine constitué progressivement depuis le 2<sup>nd</sup> semestre 2007 par l'apport des actifs de deux sociétés d'investissement créées et gérées par CB Richard Ellis Investors, ainsi que par les acquisitions réalisées en propre par les filiales de MRM
- Adoption du statut SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008
- Opérations immobilières gérées par CB Richard Ellis Investors
- Cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris
- Code Bloomberg : MRM:FP - Code Reuters : MRM.PA.
- Site internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)



## MRM, un portefeuille d'actifs mixte

(données<sup>1</sup> au 31.12.2010)

- **Bureaux : 197,3 MC**
  - 15 immeubles situés à Paris et en Ile-de-France
  - Surface totale de 87 700 m<sup>2</sup>
- **Commerces : 142,4 MC**
  - 9 ensembles répartis en Ile-de-France et en région
  - Surface totale de 84 200 m<sup>2</sup>
  - Typologie diversifiée et localisation en centre ville ou en périphérie urbaine
- **Biens stabilisés : 218,6 MC**
  - Génération solide de cash flow
- **Actifs en cours de valorisation : 121,1 MC**
  - Potentiel de création de valeur



**Valeur du patrimoine**  
339,7 MC



De fin 2008 à début 2011,  
mise en œuvre réussie d'un plan de mesures réalistes  
adapté au contexte de marché difficile



## Fin 2008 : nécessaire adaptation au contexte

- **Durcissement du contexte de marché à partir de mi-2008**
  - Effets de la crise financière, tarissement et durcissement des conditions d'accès au crédit
  - Contexte non favorable au projet d'appel au marché prévu par MRM
- **Plan d'adaptation des opérations aux conditions de marché décidé fin 2008**
  - ➔ **Focalisation sur le portefeuille d'actifs existant**
  - ➔ **Sélectivité et phasage des investissements**
  - ➔ **Plan d'arbitrage (objectif : un total de 120 MC en 2009/2010)**
  - ➔ **Gestion de la dette**

Poursuivre le travail de création de valeur  
tout en s'adaptant

## Principaux programmes de valorisation

### ▪ Achèvement de trois programmes majeurs, actifs stabilisés fin 2009



### ▪ Avancées significatives en 2010 pour des actifs en cours de valorisation

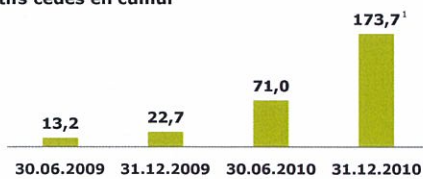


Assemblée Générale Mixte 9 juin 2011 - 9

## Arbitrages en 2009/2010

en M€	2009	2010	Total
Actifs cédés (HD)	22,7	151,0 <sup>1</sup>	173,7 <sup>1</sup>
Cash net issu des cessions	3,0	17,4	20,4

Total des actifs cédés en cumul en M€



**Accélération du programme d'arbitrage pour préparation de l'année 2011**

<sup>1</sup> Dont 2,5 M€ sous conditions

## Arbitrages en 2009/2010

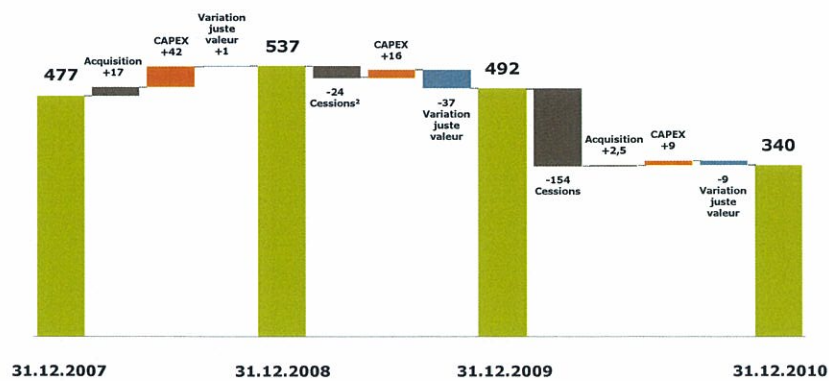
Année	Actifs cédés	Surface	Date	Prix HD
2009	 Boutiques de pied d'immeubles, Paris (8 <sup>e</sup> )	1 800 m <sup>2</sup>	février/mars 2009	13,2 MC
	 Ensemble commercial au sein des Portes de l'Oise, Chambly (60)	5 300 m <sup>2</sup>	juillet 2009	7,3 MC
	 Bâtiment commercial, Saint-Priest (69)	900 m <sup>2</sup>	septembre 2009	2,2 MC
2010	 4 restaurants Pizza Hut, région parisienne	1 900 m <sup>2</sup>	février 2010	6,5 MC
	 Actif de commerce, Brétigny-sur-Orge (91)	1 200 m <sup>2</sup>	avril 2010	2,4 MC
	 Immeubles de bureaux, Clichy-la-Garenne (92) et Levallois-Perret (92)	10 800 m <sup>2</sup>	juin 2010	39,5 MC
	 Immeuble de bureaux Crysalis, Nanterre (92)	10 600 m <sup>2</sup>	juillet 2010	49,2 MC
	 Bâtiment commercial, Angoulême (16)	2 300 m <sup>2</sup>	octobre 2010	3,4 MC
	 Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes (91)	13 200 m <sup>2</sup>	décembre 2010	50,0 MC <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dont 2,5 MC sous conditions

Assemblée Générale Mixte 9 juin 2011 - 11

## Evolution de la valeur<sup>1</sup> du patrimoine

en MC



Résistance de la valeur pendant la crise

<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertises de Catella (bureaux) et Savills (commerces) - hors droits  
<sup>2</sup> Cessions et mises au rebut

## Gestion de l'endettement bancaire au cours de l'exercice 2010

### ▪ Refinancement d'un portefeuille de commerces

- **Avril 2010** : remboursement d'une ligne de crédit de **93,7 M€** à échéance avril 2010 et nouvel emprunt de **91,2 M€**, majoritairement à échéance **2015**

### ▪ Préparation des échéances 2011

### ▪ Remboursements liés aux cessions d'actifs

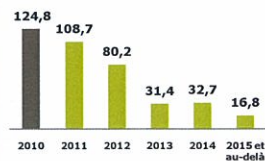
- **Juin 2010** : cession d'une filiale détenant 2 immeubles de bureaux et portant une ligne de crédit d'un montant de **28,4 M€** à échéance août 2010
- **Juillet 2010** : amortissement d'une ligne de crédit à hauteur de **49 M€** à échéance décembre 2012 (cession de Crysalis)
- **Décembre 2010** : remboursement d'une ligne de crédit de **35,6 M€** à échéance juin 2014 (cession de Marques Avenue A6)

**Réduction de 123 M€ du montant total de la dette bancaire  
en 2010 (soit -31 %)**

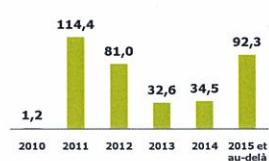
## Réduction de la dette et gestion efficace de l'échéancier (2010)

En M€

**31 décembre 2009 :**  
394,6 M€



**30 juin 2010 :**  
356,0 M€



**31 décembre 2010 :**  
271,3 M€



**Fin 2010, priorité à court terme toujours focalisée  
sur la dette à échéance 2011**

## Restructuration de la dette à échéance septembre 2011

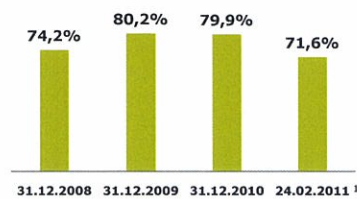
### ▪ Accord annoncé le 24 février 2011 :

#### Restructuration de la ligne de crédit de 83,6 M€ arrivant à échéance en septembre 2011

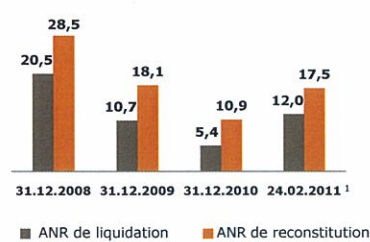
- Ligne adossée à un portefeuille de 5 actifs de bureaux
- Amortissement anticipé de 4 M€
- Réduction de l'encours à 55,5 M€
- Nouvelle maturité majoritairement à décembre 2013
- Ligne de crédit complémentaire (financement de CAPEX)
- Plan de cession des actifs d'ici fin 2013
- Intéressement de la banque sur le produit des ventes

## Impact sur la situation financière

### ▪ Ratio de LTV consolidé en % de la dette bancaire



### ▪ Actif Net Réévalué en €/action



**Février 2011, franchissement d'une étape décisive dans l'assainissement de la situation financière de MRM**

<sup>1</sup> Valeurs estimées au 24.02.2011 et basées sur la valeur du patrimoine au 31.12.2010



## Extension de la maturité de la dette à échéance juillet 2011

▪ **Accord annoncé le 9 juin 2011 :**

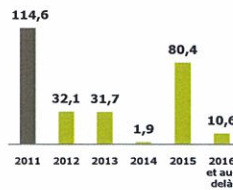
**Extension de la maturité de la ligne de crédit de 26,5 M€ arrivant à échéance en juillet 2011**

- Ligne adossée à un portefeuille d'actifs de bureaux
- Maturité repoussée à **juin 2014**
- Ligne de crédit complémentaire (contribution au financement de CAPEX pour Solis)

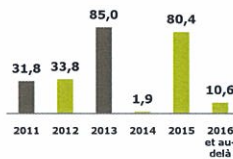
## Réduction de la dette et gestion efficace de l'échéancier (2011)

En M€

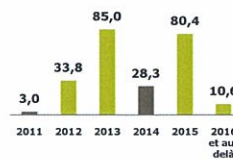
**31 décembre 2010 :**  
271,3 M€



**24 février 2011 :**  
243,5 M€



**9 juin 2011 :**  
241,1 M€



**MRM dégagée de la quasi-totalité de sa dette à échéance 2011**

**Juin 2011 : forts d'une situation financière assainie,  
poursuite des programmes de valorisation prioritaires**

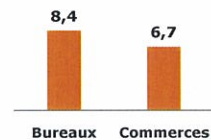


## Poursuite du travail de gestion des actifs stabilisés (données au 01.01.2011)

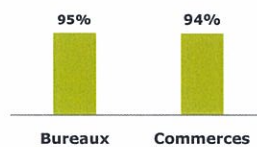
### Des actifs stabilisés de qualité

- Taux d'occupation élevés et stables
- Locataires de qualité et diversifiés
- Bonne marche de l'activité commerciale des locataires de commerces

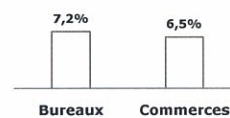
### Loyers annualisés nets en MC



### Taux d'occupation des surfaces



### Taux de rendement

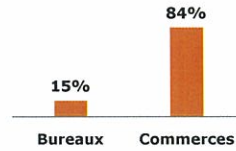


**Actifs générateurs de cash**

## Investissements sélectifs sur le portefeuille de biens à valoriser

### ▪ Situation locative contrastée bureaux / commerces

Taux d'occupation des surfaces  
au 01.01.2011



### ▪ Sélectivité des investissements

- Priorité aux immeubles de bureaux  
Nova et Solis

Investissements  
en M€



Des priorités établies pour 2011

## Nova, La Garenne-Colombes Programme de valorisation en cours

### ▪ L'immeuble Nova

- Une surface de **10 800 m<sup>2</sup>** répartie sur **16 étages** et disposant de **164 places de parking** en sous-sol et **92 en surface**
- Situé Boulevard National à La Garenne-Colombes : une extension naturelle de La Défense

### ▪ Stratégie de repositionnement

- Phases préparatoires menées en **2008** pour une restructuration totale de l'immeuble acquis en **2007**
- Achèvement de la **phase I** au 1<sup>er</sup> semestre **2010**
  - Désamiantage, mise à nu de la structure de l'immeuble et création d'une nouvelle façade
  - Obtention de la certification **NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE** pour les phases Programme et Conception
- Lancement de la **phase II** début **2011** : création d'un hall d'entrée double hauteur, aménagement de l'intérieur et des abords extérieurs



### ▪ Résultat

- Un univers de bureaux, entièrement restructuré en **2012**, offrant fonctionnalité et confort d'utilisation
- Une localisation attractive en péri-Défense

Achèvement des travaux  
prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2012

## Nova, La Garenne-Colombes

Avant



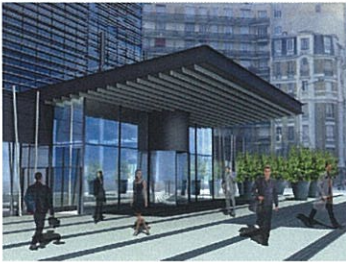
2008



Nouvelle façade



Vue projetée du auvent



Espace témoin



Assemblée Générale Mixte 9 juin 2011 - 23

Solis, Les Ulis  
Adaptation aux besoins du preneur

- **Le complexe Solis**
  - Surface mixte bureaux/entrepôt de **10 700 m<sup>2</sup>**, composée de **2** immeubles communicants, rénovée en **2009**
- **Commercialisation**
  - Signature **fin 2010** d'un bail pour l'intégralité des surfaces avec un preneur unique
  - Durée de **9 ans** dont **6 ans fermes**
  - Prise d'effet prévue au **T4 2011**
- **Programme de travaux d'adaptation aux besoins du preneur en 2011**
  - Augmentation de **2 300 m<sup>2</sup>** de la surface de bureaux par aménagement des surfaces d'entrepôt et construction de **1 200 m<sup>2</sup>** supplémentaires
  - Autorisations administratives obtenues



**Mise à disposition des locaux  
prévue fin 2011**

Assemblée Générale Mixte 9 juin 2011 - 24

## Solis, Les Ulis Adaptation aux besoins du preneur

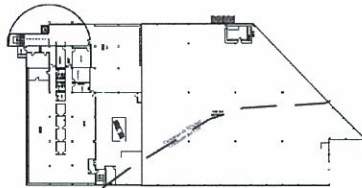
Avant



Après : vue projetée



Configuration avant extension



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



## Compte de résultat consolidé

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2010	2009
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>25,3</b>	<b>30,4</b>
. dont Bureaux	12,7	16,2
. dont Commerces	12,6	14,2
Charges immobilières non récupérées	(2,6)	(3,4)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>22,7</b>	<b>26,9</b>
Produits et charges opérationnels courants	(6,7)	(7,5)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16,0</b>	<b>19,4</b>
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(12,1)	(2,0)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(9,2)	(37,1)
Autres produits et charges opérationnels	0,5	1,2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(18,4)</b>
Coût de l'endettement financier net	(10,4)	(13,2)
Autres charges financières	(3,2)	(2,2)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(18,5)</b>	<b>(33,8)</b>
Impôt	(0,1)	(0,1)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(34,0)</b>
<b>Résultat net par action</b> (en euros)	<b>(5,34)</b>	<b>(9,76)</b>

Reflet de la politique de cession et de la baisse de la valeur  
du portefeuille de bureaux en cours de valorisation

Assemblée Générale Mixte 9 juin 2011 - 27

## Cash flow opérationnel net

en millions d'euros	2010	2009
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>25,3</b>	<b>30,4</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>22,7</b>	<b>26,9</b>
Charges d'exploitation	(6,5)	(7,4)
Autres produits opérationnels	0,6	1,6
Autres charges opérationnelles	(0,1)	(0,4)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>16,7</b>	<b>20,7</b>
Coût de l'endettement net	(11,2)	(14,0)
<b>Cash flow opérationnel net</b>	<b>5,5</b>	<b>6,7</b>

Génération d'un cash flow opérationnel net positif en 2010

Assemblée Générale Mixte 9 juin 2011 - 28

Bilan simplifié IFRS en millions d'euros	31.12. 2010	31.12. 2009		31.12. 2010	31.12. 2009
Immeubles de placement	267,9	287,3	Capitaux propres	18,8	37,4
Actifs disponibles à la vente	71,8	204,6	Emprunt obligataire	54,0	54,0
Créances / Actifs courants	17,1	18,4	Dettes bancaires	271,3	394,6
Trésorerie et équivalents	12,2	9,5	Autres dettes et passifs	24,9	33,7
<b>Total Actif</b>	<b>369,0</b>	<b>519,7</b>	<b>Total Passif</b>	<b>369,0</b>	<b>519,7</b>

▪ **Coût de la dette**

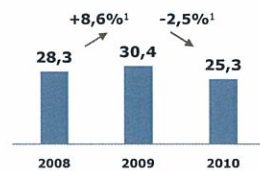
- Dette bancaire : marge moyenne à 142 bps
- Couverture à 100 % par des caps

▪ **LTV consolidée = Dette bancaire / Valeur des actifs<sup>1</sup> = 79,9 %**

**Baisse de 126 M€ de l'endettement net en 2010**

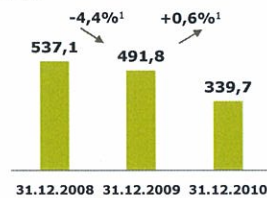
<sup>1</sup> Valeur hors droits

▪ **Revenus locatifs bruts**  
en M€



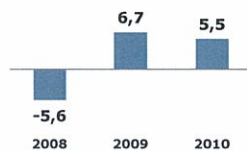
<sup>1</sup> Variation à périmètre comparable

▪ **Evolution de la valeur des actifs**  
en M€, HD

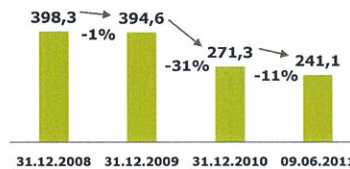


<sup>1</sup> Variation à périmètre comparable

▪ **Cash flow opérationnel net**  
résultat net avant impôt retraits  
des éléments non monétaires ; en M€



▪ **Endettement bancaire**  
en M€





Premier trimestre 2011



Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre  
en hausse à périmètre comparable

▪ Revenus locatifs bruts

en MC	T1 2011	T1 2010	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,4	3,3	+4,2%
Bureaux	2,4	4,0	-1,7%
Total	4,8	7,3	+1,2%

▪ Cash flow opérationnel net du 1<sup>er</sup> semestre 2011 :  
attendu autour de l'équilibre

Reflet du plan de cession réalisé en 2010





**Assemblée Générale Mixte**  
**9 juin 2011**

