



Assemblée Générale Mixte 2017



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



Agenda

Constitution du bureau

Présentation

Vote des résolutions





Présentation

Introduction

Faits marquants 2016

Comptes consolidés 2016

Perspectives

Dividende

Gouvernance



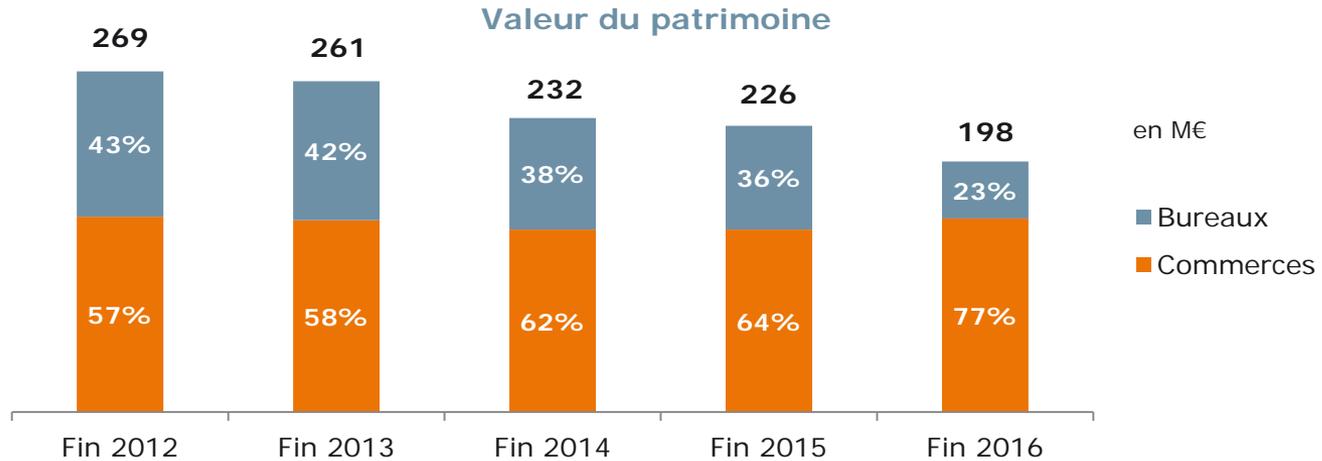
MRM Introduction



MRM au rendez-vous du plan de marche fixé lors de l'opération de recapitalisation réalisée en mai 2013

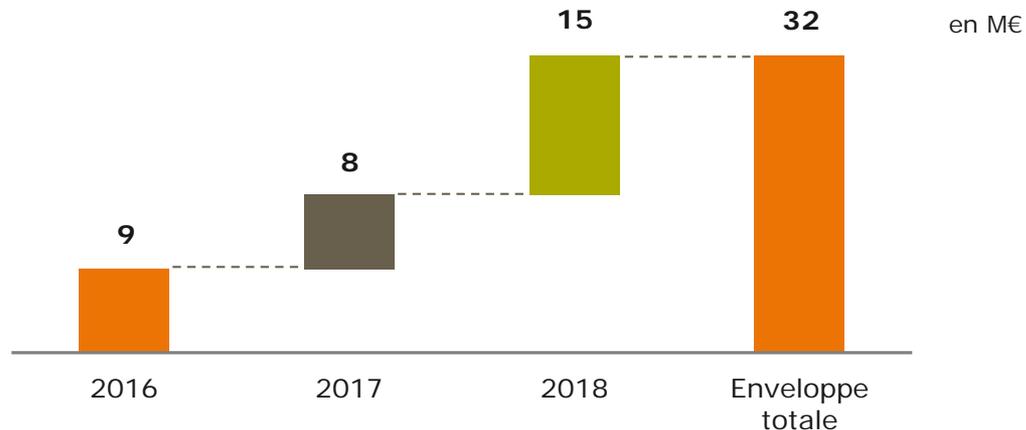


Sortie progressive du secteur de l'immobilier de bureaux dans de bonnes conditions



Lancement en 2016 du programme de valorisation du patrimoine de commerces

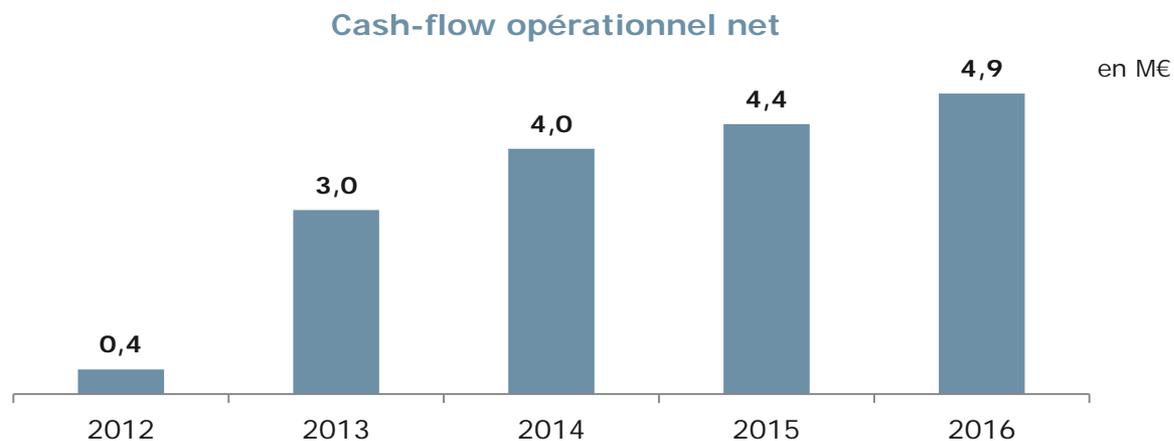
Calendrier prévisionnel des engagements de CAPEX



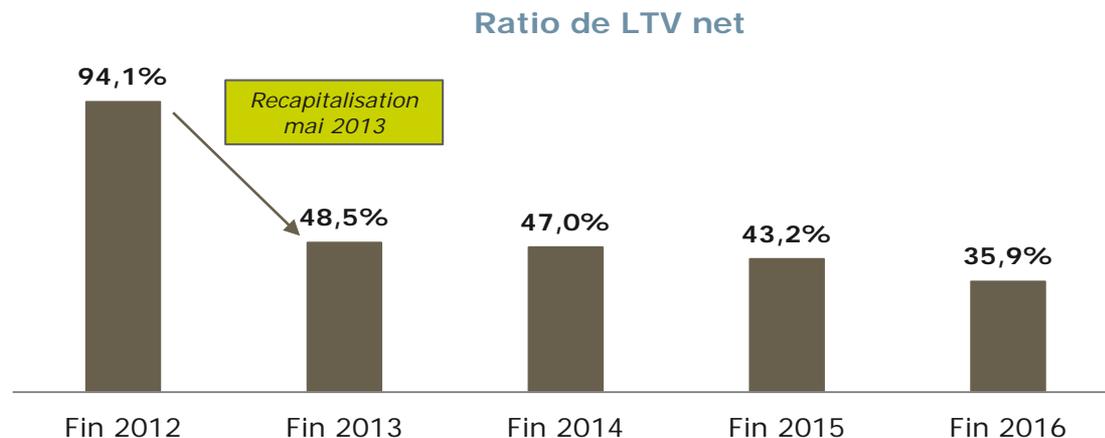
MRM au rendez-vous du plan de marche fixé lors de l'opération de recapitalisation réalisée en mai 2013



Augmentation régulière de la profitabilité

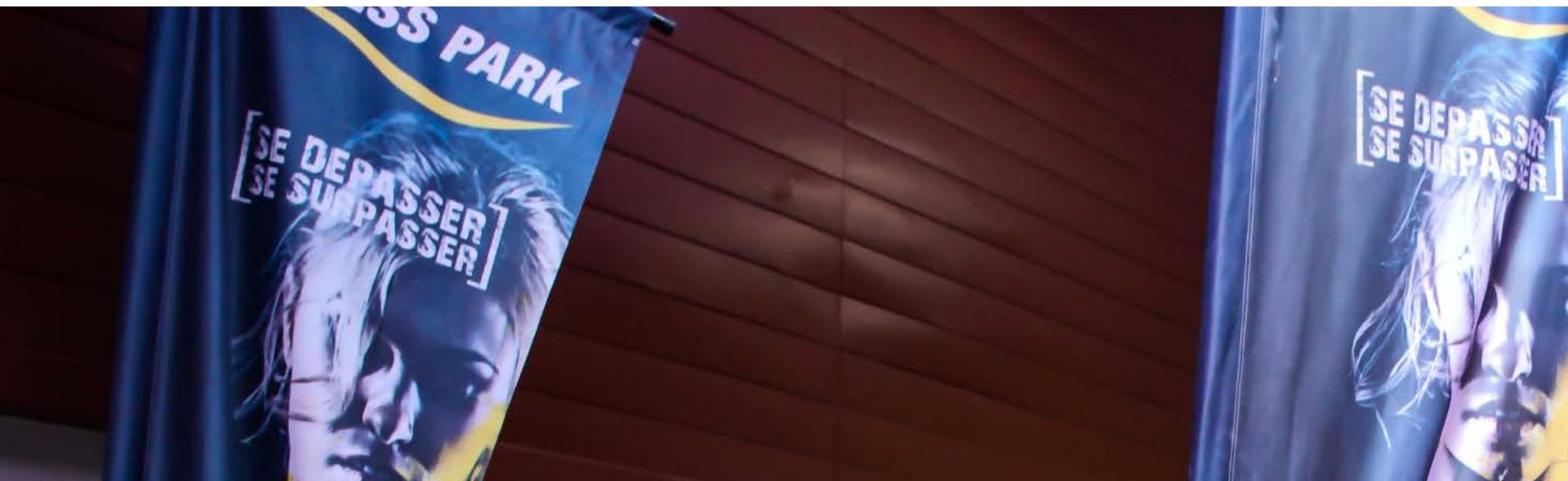


Solidité financière restaurée





Faits marquants 2016



2016 : poursuite du recentrage sur les commerces et cash-flow opérationnel net en hausse

- ✓ Bureaux : **3** nouvelles cessions réalisées en **2016**
- ✓ Commerces : déploiement du programme de valorisation et premières livraisons de surfaces rénovées
- ✓ Renforcement de la structure financière avec notamment le refinancement d'une importante ligne de crédit

Commerces

77%
du patrimoine
en valeur

Cash flow opérationnel net

4,9 M€
+12,9%

Ratio LTV net

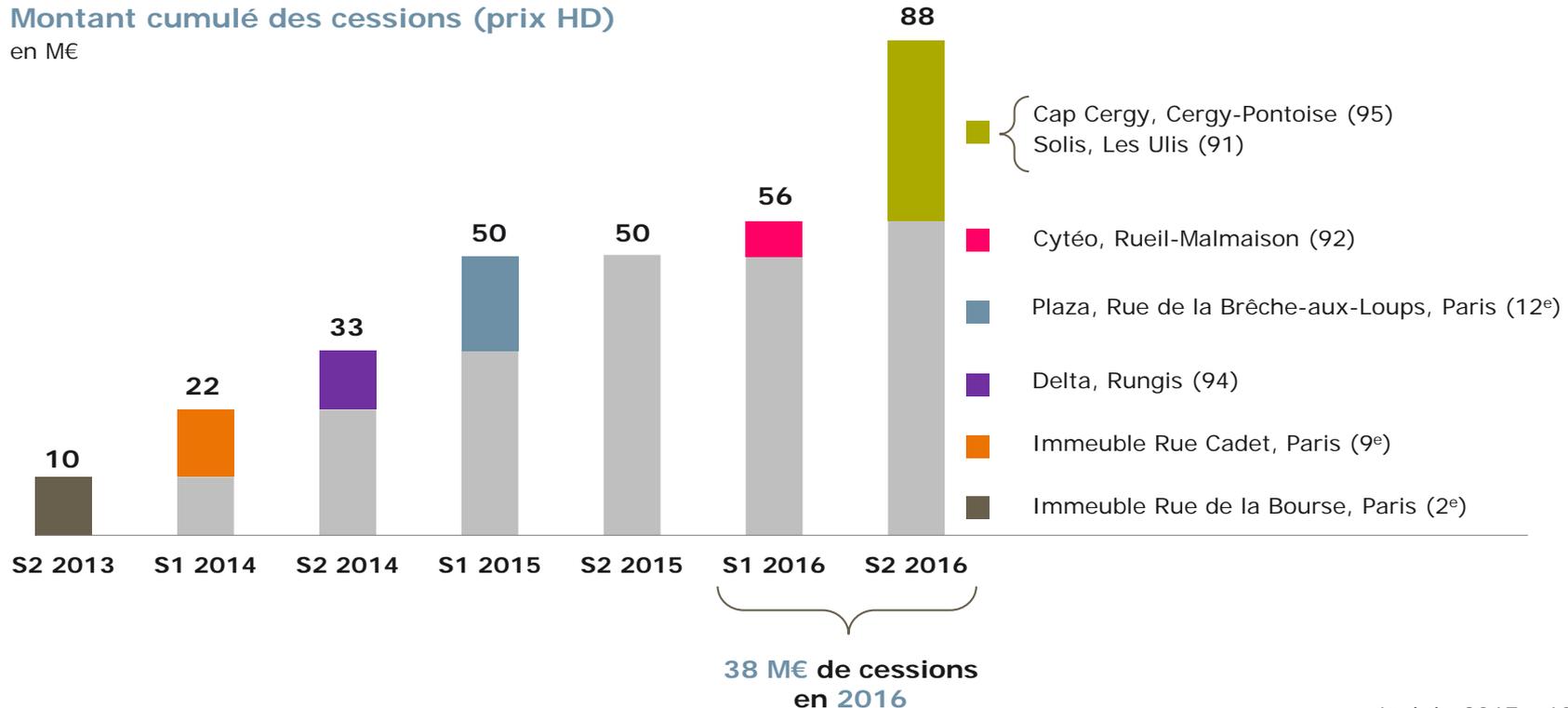
35,9%
vs 43,2%
au 31.12.2015

① Accélération des cessions de bureaux

- Vente de **3** immeubles de bureaux en 2016
- Soit **7** cessions de bureaux réalisées depuis **juin 2013** sur les **9** détenus à cette date
 - Montant total de **88 M€**, soit un montant supérieur de **4%** aux valeurs d'expertise du 30 juin 2013 après prise en compte des CAPEX

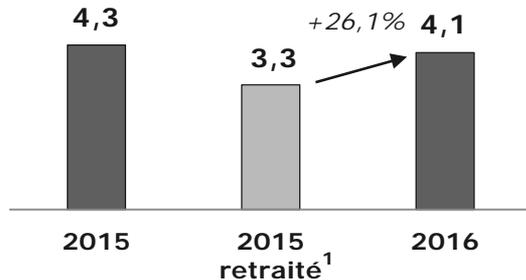
Montant cumulé des cessions (prix HD)

en M€

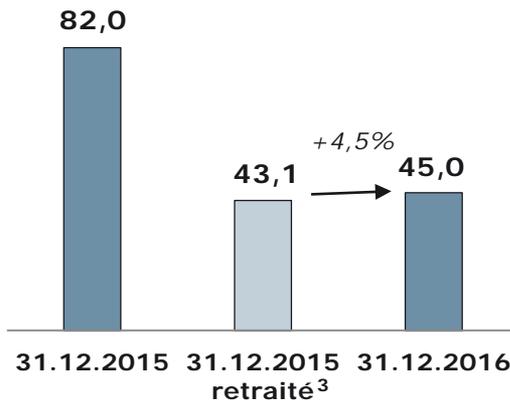


Activité soutenue sur le portefeuille de bureaux

Loyers bruts en M€



Valeur² en M€



▪ Gestion active en 2016

- 2 baux signés dans des immeubles cédés en cours d'année pour un loyer total de **0,5 M€**
- **1,5 M€** de CAPEX (Cap Cergy, cédé ensuite)

▪ 3 nouvelles cessions de bureaux réalisées en 2016 pour un montant total de **38,4 M€**

- Cession d'immeubles : Cytéo à Rueil-Malmaison (92), Solis aux Ulis (91) et Cap Cergy à Cergy-Pontoise (95)
- Approche pragmatique retenue pour la cession de Solis

▪ 2 derniers actifs en portefeuille à fin décembre 2016

- Nova, La Garenne-Colombes (92)
- Urban, Montreuil (93)

¹ Retraité des cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2015

² Basée sur les valeurs d'expertise HD

³ Retraité des cessions réalisées en 2016

Cap Cergy : cession après exécution du plan de valorisation

1

Décision de recentrage

Juin 2013

Valeur de **13,1 M€** (HD)

Taux d'occupation de **27%**

2

Commercialisation

Juin 2015

Signature de baux en état futur de rénovation, portant sur **7 250 m²** pour une période ferme de **9 ans**

Taux d'occupation porté à **95%**

3

Travaux

T3 2015 – T1 2016

Rénovation de l'immeuble préalable à l'arrivée des nouveaux locataires

Certification BREEAM In-use VERY GOOD

4,3 M€ d'investissement

4

Cession

Décembre 2016

Cédé intégralement rénové et occupé en quasi-totalité pour **21,1 M€** (HD)



Cap Cergy, Cergy-Pontoise (95)

- A 5 mn à pied du RER A et à 800 m de l'autoroute A15
- 2 bâtiments à usage multi-occupants, surface utile totale de 12 500 m², 370 places de stationnement

② Valorisation des actifs de commerce

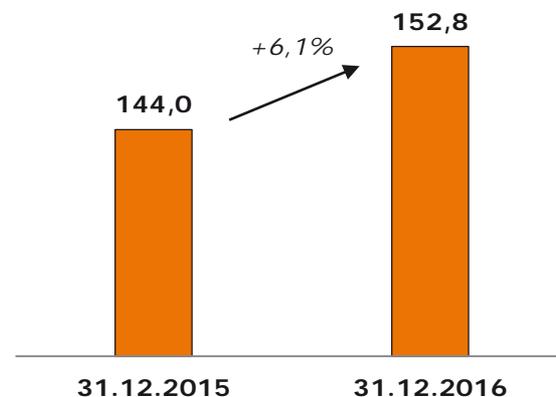
▪ Lancement du programme de CAPEX 2016-2018

- Montant prévisionnel total : **32 M€**
- **9 M€** de CAPEX engagés en **2016**, dont **6 M€** réalisés

▪ 16 baux¹ signés depuis le T4 2015 :

- Surface totale : **8 370 m²**
- Loyer additionnel : **1,2 M€**
- Prises d'effet échelonnées entre **mi-2016** et **mi-2017**

Valeur du portefeuille² en M€



Travaux engagés
et livrés en 2016



Les Halles, Amiens (80)

- Restructuration et rénovation
- Renforcement de la composante restauration du centre

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

- Restructuration et commercialisation des Loggias
- Redynamisation commerciale de l'ensemble du site

¹ Baux nouveaux ou renouvelés, signés exclusivement dans le cadre des plans de valorisation

² Basée sur les valeurs d'expertise HD

Année charnière pour les revenus locatifs des commerces

▪ Gestion des actifs en 2016

- **26** baux¹ signés pour un loyer de **2,2 M€**, dont 62% renouvelés (incluant le portefeuille GammVert)
- Hausse du taux d'occupation : **84%** des surfaces existantes louées au **1^{er} janvier 2017** (86% en incluant les baux signés n'ayant pas encore pris effet à cette date)

▪ Loyers annualisés nets

- Hausse de **0,7%** sur **12 mois**



Premières arrivées au **S2 2016** de locataires au sein de surfaces restructurées

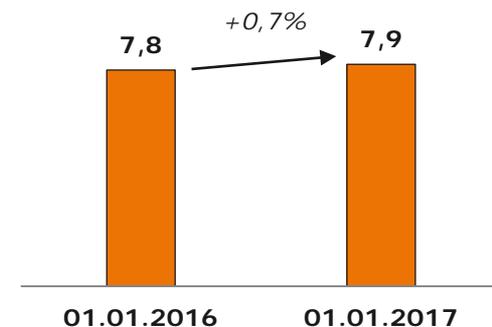


Départs et allègements temporaires de loyers consentis dans le cadre des plans de valorisation et à l'occasion de certains renouvellements

Départs de locataires de surface de bureaux au sein de Carré Vélizy, ensemble mixte

Loyers annualisés nets²

en M€



¹ Nouveaux baux ou baux renouvelés

² Hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs

Centre commercial Sud Canal : restructuration réussie de l'îlot des Loggias

1 Commercialisation

S1 2016 : 90% des nouvelles surfaces pré-commercialisées

Signatures de **3** baux :

- **Action**, discounter non-alimentaire hollandais
- **Fitness Park**, fitness accessible à toutes les bourses
- **JouéClub**, spécialiste du jouet

2 Travaux

2,2 M€ d'investissement

Division en **6** unités d'une surface de **5 000 m²**

Travaux achevés en septembre **2016**

3 Succès du programme

Rendement net sur coûts : 13%¹

Taux d'occupation du site porté à **97%** avec **2** nouvelles surfaces commercialisées au **T4 2016**

Ouverture des nouveaux magasins à **Noël 2016**



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

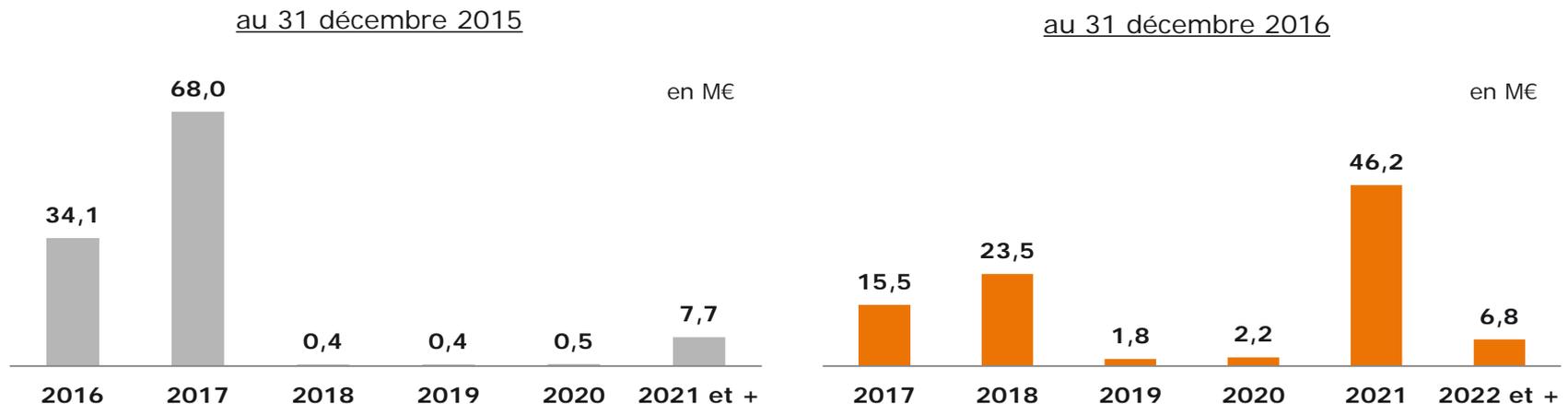
- Centre commercial « à ciel ouvert »
- Surface totale de 11 600 m² incluant Les Loggias

¹ Hors revenus potentiels liés à l'exploitation du parking rénové

③ Rééchelonnement significatif de la dette

- **Refinancement bancaire (SaarLB) adossé à l'essentiel du portefeuille de commerces et à échéance fin 2021 :**
 - 1 ligne de crédit de **48,6 M€** en remplacement de la ligne de crédit de même montant qui arrivait à échéance fin 2017
 - 1 nouvelle ligne de crédit de **15,2 M€** destinée au financement partiel de plans de valorisation des commerces
- **Signature de la prorogation d'1 an, à des conditions inchangées, du prêt de 22,0 M€ consenti par SCOR SE qui venait à échéance en janvier 2017**
- **Forte réduction de la part de la dette à échéance de moins de 2 ans**
 - **41%** du total à **fin 2016** contre 92% à fin 2015

Echéancier de la dette

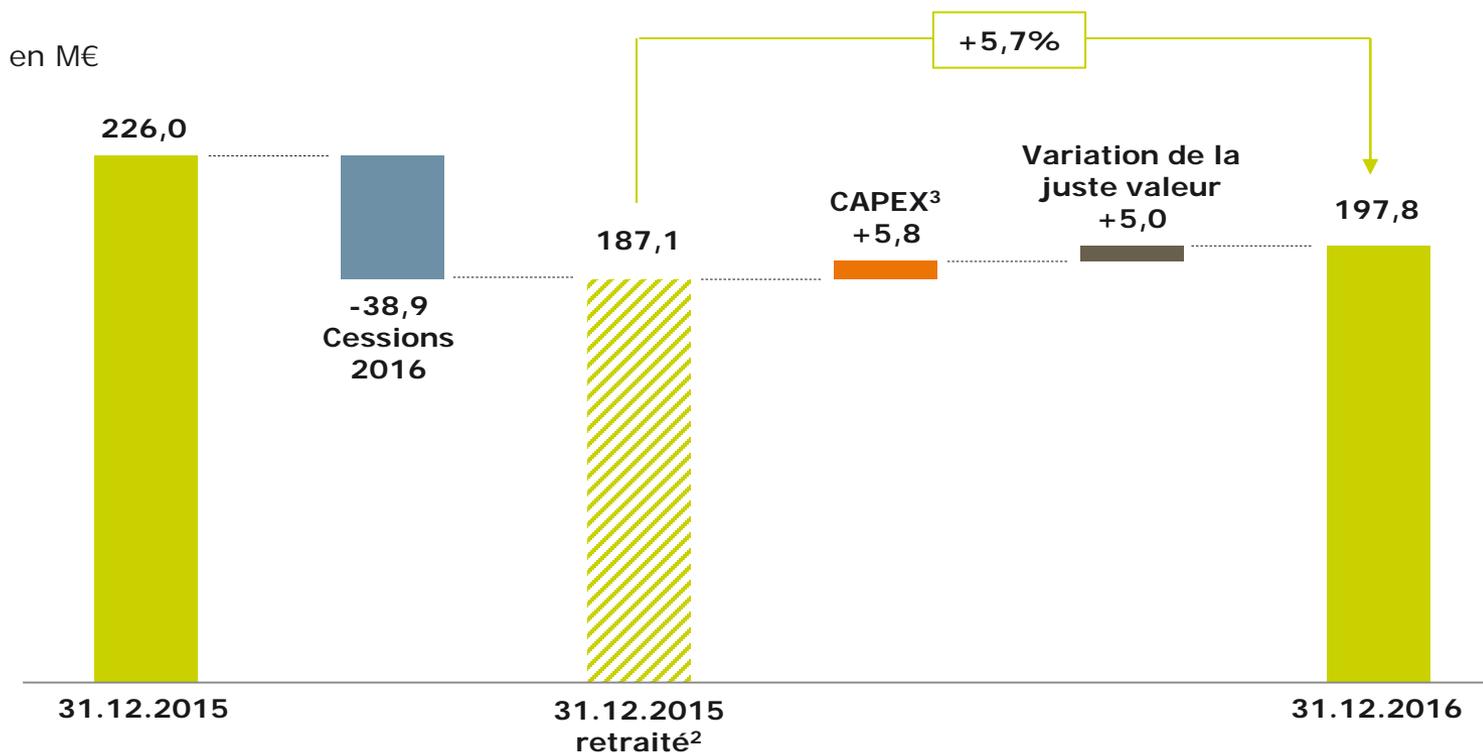




Comptes consolidés 2016



Hausse de 5,7% de la valeur¹ du patrimoine à périmètre comparable



- Reflet de l'avancement des plans de valorisation des commerces

¹ Basée sur les valeurs d'expertise de JLL – HD

² Retraité des cessions réalisées en 2016

³ Hors CAPEX consacrés à Cap Cergy, immeuble de bureaux cédé en 2016

Revenus locatifs bruts en hausse de 3,2% à périmètre comparable

| Chiffres d'affaires consolidés en M€ | 2016 | 2015 | <i>Évolution</i> | <i>Évolution à périmètre comparable¹</i> |
|--|-------------|-------------|------------------|---|
| Commerces | 8,9 | 9,3 | -4,8% | -4,8% |
| Bureaux | 4,1 | 4,3 | -4,8% | +26,1% |
| Revenus locatifs bruts | 13,0 | 13,6 | -4,8% | +3,2% |

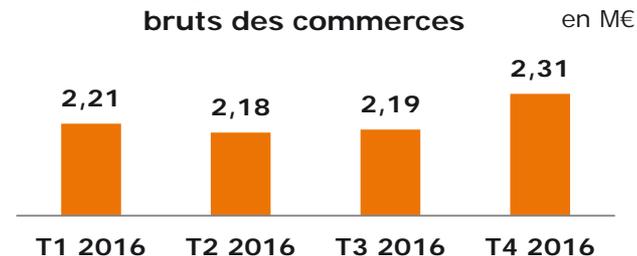
Commerces

- Baisse des revenus locatifs des commerces sur l'ensemble de l'année mais début d'impact positif des plans de valorisation au cours du **S2 2016**

Bureaux

- En publié, effet périmètre lié aux cessions
- A périmètre comparable, impact positif lié à la progression du taux d'occupation des bureaux avant cession

Revenus locatifs trimestriels bruts des commerces



| Compte de résultat simplifié IFRS en M€ | 2016 | 2015 | <i>Évolution</i> |
|--|-------------|-------------|------------------|
| Revenus locatifs bruts | 13,0 | 13,6 | -4,8% |
| Charges immobilières non récupérées | (3,5) | (3,9) | -9,6% |
| Revenus locatifs nets | 9,5 | 9,8 | -2,9% |
| Charges d'exploitation | (3,2) | (3,1) | +2,1% |
| Dotations aux provisions nettes de reprises | (0,8) | (0,5) | |
| Autres produits et charges opérationnels | 0,6 | 0,0 | |
| Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur | 6,1 | 6,1 | -0,9% |
| Résultat de la sortie d'éléments de l'actif | (2,8) | (0,1) | |
| Variation de la juste valeur des immeubles ¹ | 4,3 | 4,1 | |
| Résultat opérationnel | 7,5 | 10,1 | -25,6% |
| Coût de l'endettement net | (1,9) | (2,3) | -16,2% |
| Autres produits et charges financières | (0,5) | (0,5) | |
| Résultat net avant impôt | 5,1 | 7,3 | -30,3% |
| Impôt | 0,0 | (0,0) | |
| Résultat net consolidé | 5,1 | 7,3 | -30,2% |

¹ Montant net d'un reclassement du stock de franchises restant à étaler sur les immeubles destinés à la vente (1,2 M€ en 2015 et 0,7 M€ en 2016)

Cash flow opérationnel net en hausse de 12,9%

| Cash flow opérationnel net en M€ | 2016 | 2015 | <i>Évolution</i> |
|--|-------------|-------------|------------------|
| Revenus locatifs nets | 9,5 | 9,8 | -2,9% |
| Charges d'exploitation | (3,2) | (3,1) | +2,1% |
| Autres produits et charges opérationnels | 0,6 | 0,0 | |
| Excédent brut d'exploitation | 6,9 | 6,7 | +2,9% |
| Coût de l'endettement net | (1,9) | (2,3) | -16,2% |
| Cash flow opérationnel net | 4,9 | 4,4 | +12,9% |

- Baisse des revenus locatifs compensée par la diminution des charges financières
- Impact favorable d'autres produits opérationnels nets à caractère non récurrent

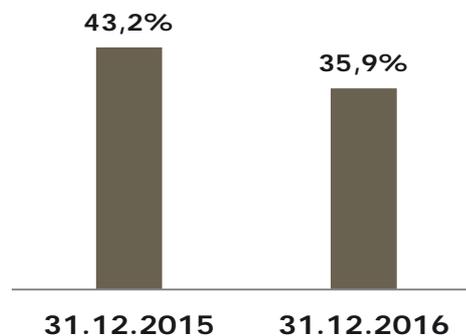
Situation financière solide et poursuite du désendettement

| Bilan simplifié IFRS en M€ | 31.12.2016 | 31.12.2015 | | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Immeubles de placement | 152,8 | 216,3 | Capitaux propres | 127,4 | 126,6 |
| Actifs disponibles à la vente | 45,0 | 9,7 | Endettement financier | 96,0 | 111,0 |
| Créances / Actifs courants | 8,9 | 8,4 | Autres dettes et passifs | 8,3 | 10,2 |
| Trésorerie et équivalents | 25,0 | 13,4 | | | |
| Total Actif | 231,8 | 247,8 | Total Passif | 231,8 | 247,8 |

- Diminution de l'endettement financier sous l'effet des cessions
- **51%** de la dette est à taux fixe – 49% à taux variable
- Coût moyen de la dette fin 2016 : **177 bps**
- Endettement net de **71,0 M€** à fin 2016 contre **97,6 M€** à fin 2015, soit une baisse de **27%**

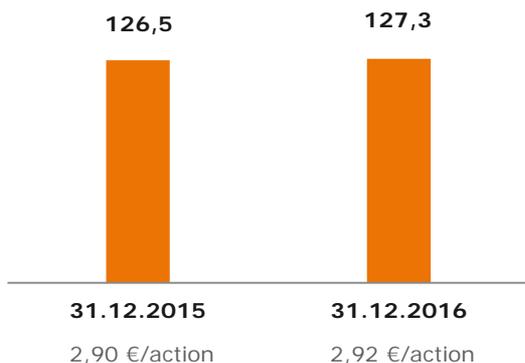
Ratio LTV net

(Endettement net / Valeur du patrimoine)

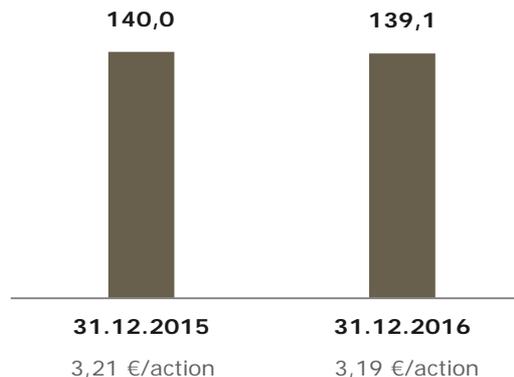


ANR EPRA Triple Net en progression de 4,3% après dividende 2015

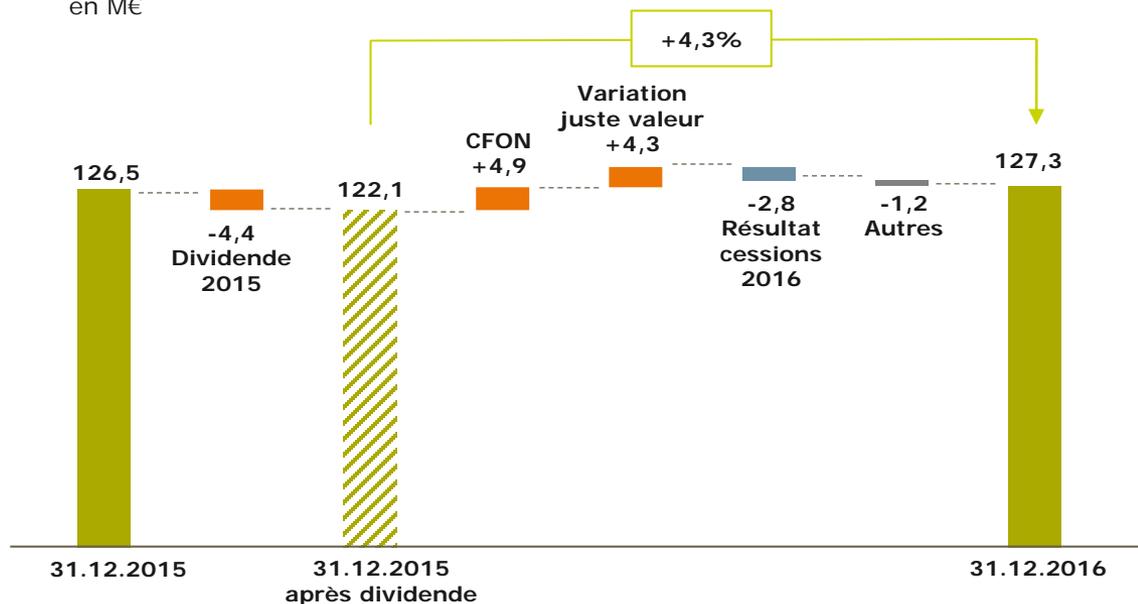
ANR EPRA Triple Net
en M€



ANR de reconstitution
en M€



Variation de l'ANR EPRA Triple Net
en M€





Perspectives

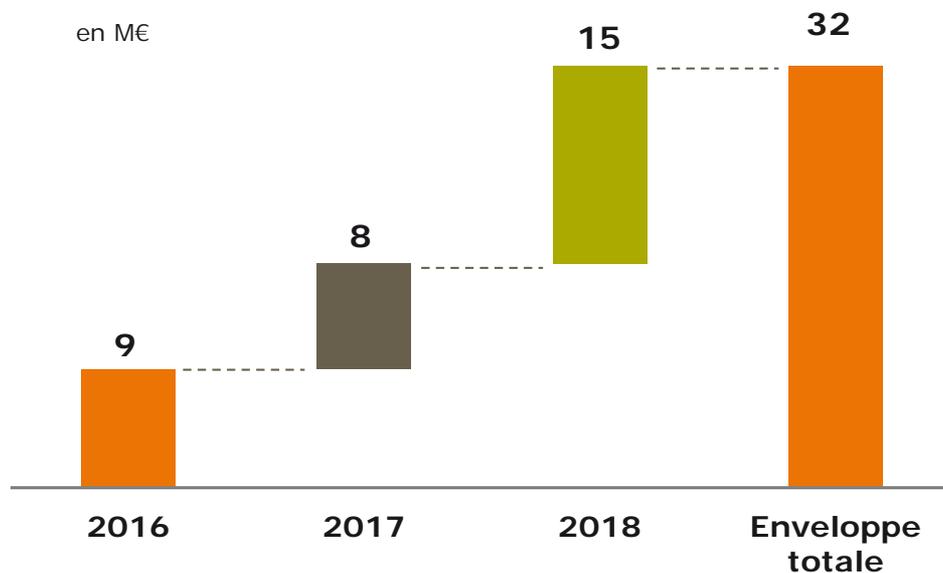


- **Objectif de céder les 2 derniers immeubles de bureaux en portefeuille**
 - Un immeuble de bureaux en péri-Défense : **Nova, La Garenne-Colombes (92)**
 - **10 700 m²**, immeuble intégralement restructuré
 - Poursuite de la commercialisation : 1 nouveau bail signé en janvier 2017 portant le taux d'occupation à **74%**
 - Processus de cession engagé
 - Une situation particulière : **Urban, Montreuil (93)**
 - Immeuble vacant de **8 000 m²**, cession prévue en l'état
 - Promesse de vente devenue caduque (juillet 2016) et processus de cession relancé en septembre 2016
- **Gestion dynamique du patrimoine de commerces**
 - Poursuite du déploiement du programme d'investissement sur portefeuille existant : commercialisation et travaux
 - Stratégie opportuniste d'acquisitions ou de cessions d'actifs de commerce

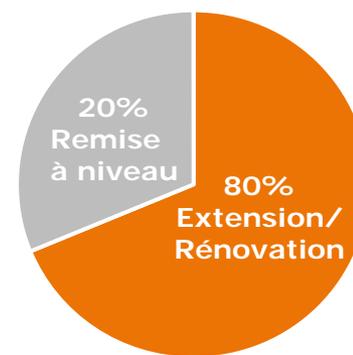
Rappel du programme d'investissement 2016-2018 consacré aux actifs de commerce

- Enveloppe prévisionnelle totale de **32 M€** de CAPEX

Calendrier prévisionnel
des engagements



Répartition
par type de travaux



Travaux déjà engagés pour livraisons en 2017

Carré-Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78)



- . En face de Vélizy2
- . Ensemble mixte commerces (Habitat et Office Depot) et bureaux
- . 11 800 m² après extension de 500 m²

- › Renforcement de la composante commerciale
- › Extension / transformation de surfaces de bureaux en commerce : livraison des coques à Gautier et Indiana Café mi-2017
- › Rénovation et re-commercialisation de surfaces de bureaux libérées

Passage de la Réunion, Mulhouse (68)



- . Au cœur du centre-ville
- . 6 000 m² avec ≈ 20 boutiques (dont Littera et Le Café Mozart) et 700 m² de bureaux
- . 190 places de parking

- › Restructuration intérieure
- › Implantation d'un fitness Freeness sur 1 000 m² au R+1 (phase 1 – T4 2017)
- › Projet de création d'une moyenne surface au RDC (phase 2)

Travaux de rénovation engagés en 2017

Centre commercial d'École-Valentin (25)



- . Au nord de Besançon
- . Galerie de 4 000 m² attenante à l'hypermarché Carrefour et occupée à 96%
- . 32 magasins

- > Rénovation de la partie existante : travaux en cours
- > Extension du centre commercial : demande administrative déposée et en cours d'instruction

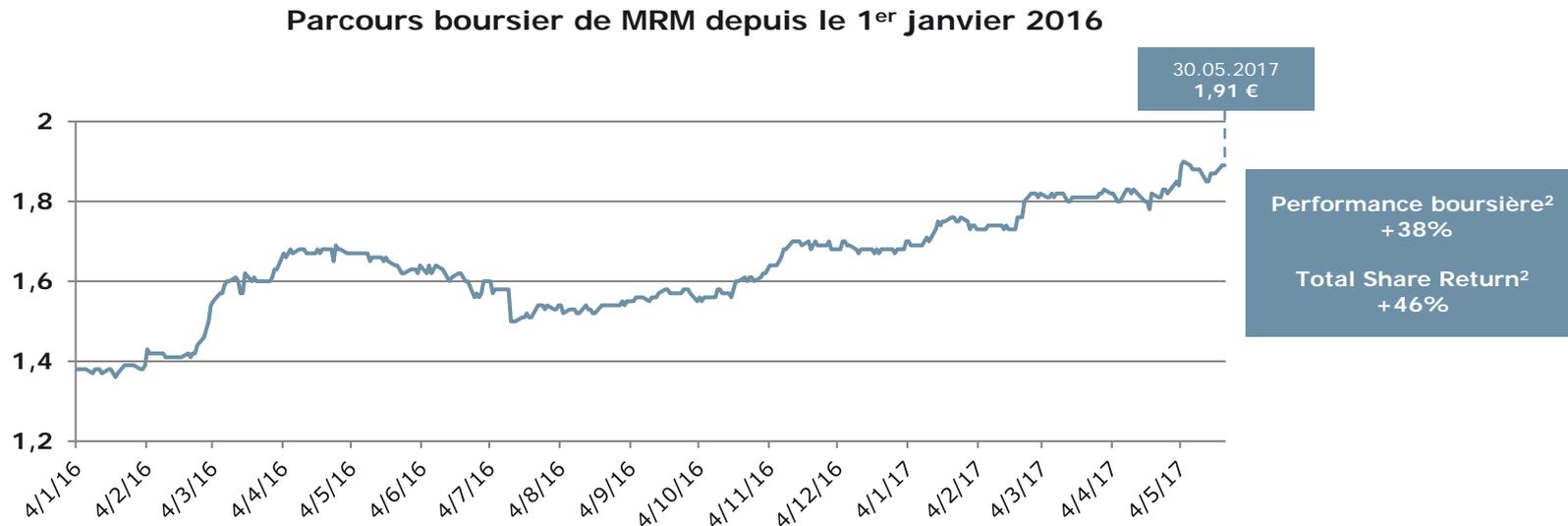
MRM

Dividende



Proposition d'une distribution de 0,11 €/action

- **Proposition de distribution¹ au titre de l'exercice 2016**
 - **0,11 €** par action, soit une hausse de 10% par rapport au montant distribué au titre de chacun des trois exercices précédents
 - Distribution soumise au vote de l'Assemblée Générale de ce jour
 - Rendement de **5,8%** sur la base du cours au **30 mai 2017**
 - Détachement du coupon le **7 juin 2017**
 - Mise en paiement le **9 juin 2017**



¹ Distribution de dividende et primes

² Sur la période 1^{er} janvier 2016 – 30 mai 2017

**M
R
M**

Gouvernance



Renouvellement des mandats des membres du Conseil d'administration

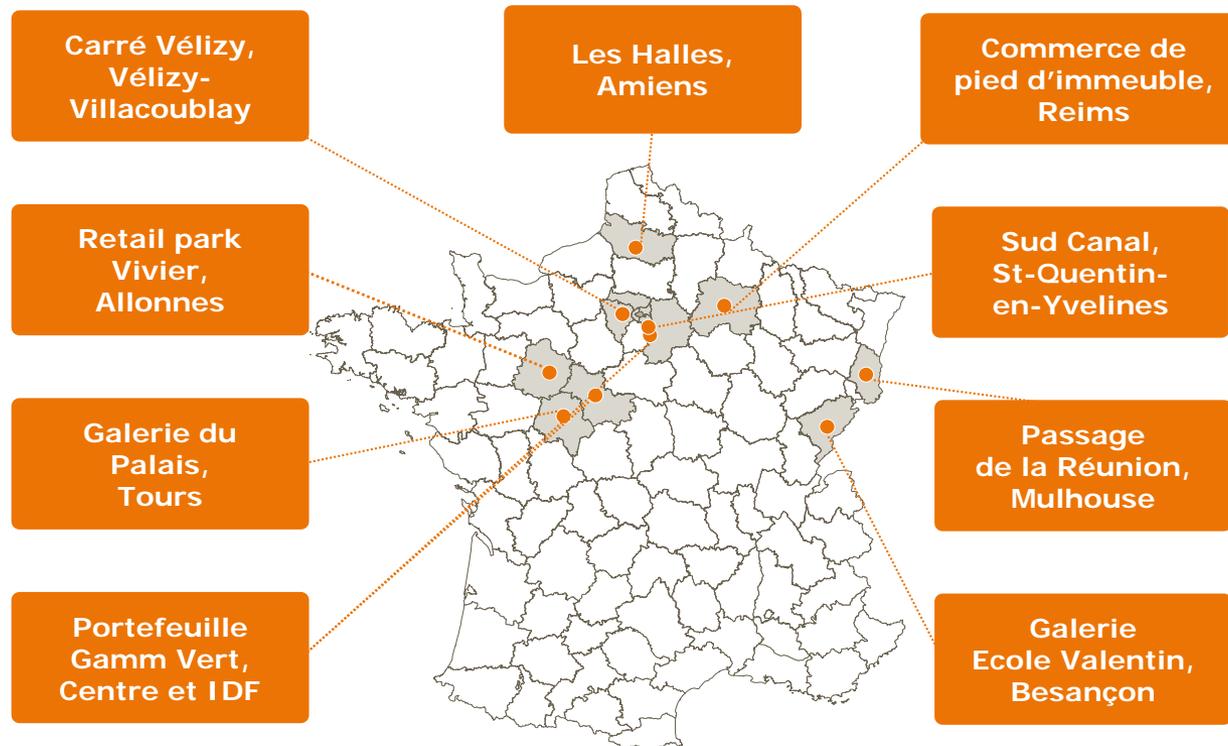
- **Renouvellements soumis au vote de l'Assemblée Générale de ce jour**

- **Durées de mandats différenciées pour un renouvellement par roulement des administrateurs, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF**
 - François de Varenne pour une durée de **4** ans
 - Brigitte Gauthier-Darcet pour une durée de **4** ans
 - SCOR SE pour une durée de **4** ans
 - Jacques Blanchard pour une durée de **2** ans
 - Gérard Aubert pour une durée de **2** ans
 - Jean Guitton pour une durée d'**1** an

M R M Annexes



Un portefeuille de 9 lignes de commerces



- Actifs répartis en Ile-de-France et en régions
- **86 344 m²** de surface totale
- **133** locataires au **01.01.2017**
- Principaux locataires
 - Gamm Vert, Office Depot, Habitat, Go Sport, Carrefour Market, Fitness Park, Simply Market, Tati, Joué Club, Action...

Récapitulatif du patrimoine au 31.12.2016

| | Commerces | Bureaux | Total |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Surface | 84 344 m ² | 18 629 m ² | 104 973 m ² |
| Valeur ¹ | 152,8 M€ | 45,0 M€ | 197,8 M€ |
| Taux d'occupation ² | 84% | 69% | 82% |
| Loyers annualisés nets ³ | 7,9 M€ | 1,7 M€ | 9,6 M€ |
| Rendement net | 5,2% | n/a | n/a |

¹ Hors droits ² Taux d'occupation au 1^{er} janvier 2017, calculé sur les surfaces des immeubles en exploitation

³ Immeubles en exploitation au 1^{er} janvier 2017, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs

Revenus locatifs du 1^{er} trimestre de l'exercice 2017

- **Chiffre d'affaires T1 2017 : hausse de 6,5% à périmètre comparable**

| Chiffre d'affaires consolidé | T1 2017 en M€ | T1 2016 en M€ | Evolution à périmètre courant | Evolution à périmètre comparable ¹ |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|---|
| Commerces | 2,29 | 2,21 | +3,4 | +3,4% |
| Bureaux | 0,59 | 1,21 | -50,7% | +20,7% |
| Total revenus locatifs bruts | 2,88 | 3,42 | -15,7% | +6,5% |

- Impact des 3 cessions d'immeubles de bureaux réalisées en 2016 sur l'évolution à périmètre courant
- Hausse des revenus des commerces : l'arrivée de nouvelles enseignes au sein de surfaces restructurées depuis mi-2016 fait plus que compenser l'effet cumulé des allègements de loyers consentis et de la vacance stratégique liés aux programmes de valorisation et de la libération de surfaces de bureaux au sein de Carré Vélizy²
- Forte progression des revenus des bureaux : reflet de l'avancement de la commercialisation de l'immeuble Nova

¹ Retraitement des cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016

² Ensemble mixte commerce/bureaux comptabilisé dans le portefeuille de commerces