



Assemblée Générale Ordinaire 2014



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 exercice 2013

Fait marquant : recapitalisation - François de Varenne, Président
Revue des opérations - Jacques Blanchard, Directeur Général
Comptes consolidés - Marine Pattin, Directeur Financier
Conclusion - François de Varenne, Président





Fait marquant 2013 Recapitalisation de MRM



Début 2013

- Fonds propres insuffisants
- Dettes bancaire et obligataire à échéance 2013 : 122 M€
- Situation de trésorerie tendue et génération de cash flow insuffisante

**13 Mai 2013**

- Approbation du projet de prise de participation majoritaire de SCOR SE dans le capital de MRM par l'**Assemblée générale des actionnaires**

**29 Mai 2013****Recapitalisation et restructuration du bilan**

- Entrée de **SCOR SE** au capital à hauteur de **59,9%**
- Restructuration du passif
- Nouvelle gouvernance et nouvelle organisation

**S2 2013**

- Structure financière renforcée
- Capacité bénéficiaire restaurée

Succès de la réalisation de l'opération de recapitalisation et de restructuration du bilan

29 mai 2013

SCOR SE Actionnaire majoritaire

- Augmentation de capital de **MRM** réservée à **SCOR SE** (avec suppression du DPS)
- Souscription en numéraire : apport de liquidités (53,3 M€)

Conversion des obligations

- **100%** de l'emprunt obligataire DB DF (nominal de 54 M€) converti en actions **MRM**
- Paiement des intérêts capitalisés (8,1 M€)

Actionnaires détenteurs de titres avant l'opération

- Attribution gratuite de BSA
- Période d'exercice du 5 juin au 31 décembre 2013
- 4 568 BSA exercés

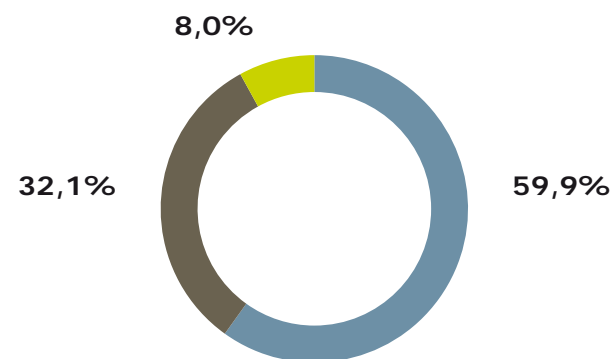
Restructuration du passif bancaire

- Dette HSH Nordbank : remboursement partiel anticipé (21,3 M€) + abandon de créances (10 M€)
- Extension à 2017 de la maturité de la dette SaarLB et ING Bank N.V.

Renforcement de la structure actionnariale de MRM

- Structure actionnariale organisée autour de **SCOR SE**, actionnaire de référence
- Intérêts de tous les actionnaires alignés
- Flottant de **40,1%**
- Statut **SIIC** préservé

Répartition du capital
au 29 mai 2013
(réalisation de l'opération)



- SCOR SE
- Anciens obligataires
- Actionnaires détenteurs de titres avant l'opération

Nombre d'actions MRM en circulation

Total avant l'opération	3 501 977
Création d'actions nouvelles	
. augmentation de capital réservée	+ 26 155 664
. conversion des obligations	+ 14 007 888
. exercice des BSA	+ 2 284
Total au 31.12.2013	43 667 813

¹ Nombre d'actions MRM en circulation au 3 juin 2014 = 43 667 813

Amélioration de la situation financière de MRM

Bilan assaini

- Fonds propres augmentés
- Endettement total réduit
- Trésorerie restaurée
- Ratio de LTV net ramené à ~ **50%**
- Maturité de la dette bancaire repoussée à fin **2017** pour la majeure partie

Capacité bénéficiaire restaurée

A partir du deuxième semestre 2013

- Réduction du coût de l'endettement, suite à la baisse de la dette et au maintien des taux d'intérêts à un niveau bas
- Baisse des honoraires de gestion : rémunération de CBRE Global Investors adaptée à son nouveau périmètre d'intervention

Structure financière renforcée

- **François de Varenne**, Président du Directoire de SCOR Global Investments, administrateur et Président du Conseil de MRM
- **Gérard Aubert**, administrateur indépendant
- **Jacques Blanchard**, administrateur et Directeur général de MRM
- **Brigitte Gauthier-Darcet**, administrateur indépendant
- **Jean Guitton**, Directeur de l'Immobilier de SCOR, administrateur
- **SCOR SE**, administrateur, représentée par Karina Lelièvre, Secrétaire général adjoint de SCOR

Nouvelle composition du Conseil d'administration

Dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général

Mise en place d'un Comité stratégique

- François de Varenne, Président du Comité stratégique
- Jacques Blanchard
- Jean Guitton

Nouvelle composition du Comité d'audit

- Brigitte Gauthier-Darcet, Présidente du Comité d'audit
- Gérard Aubert
- Jean Guitton

Internalisation de l'Équipe de direction

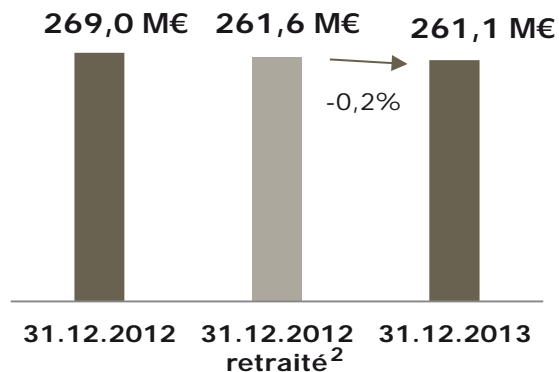
- Jacques Blanchard, Directeur général
- Marine Pattin, Directeur financier



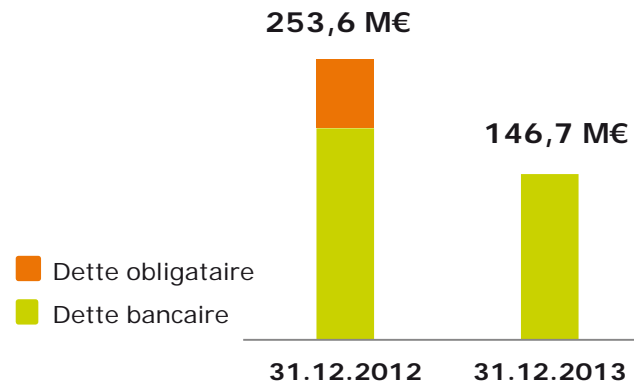
Revue des opérations



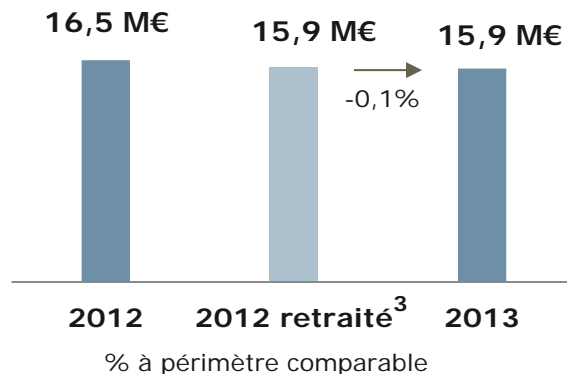
Valeur¹ du patrimoine



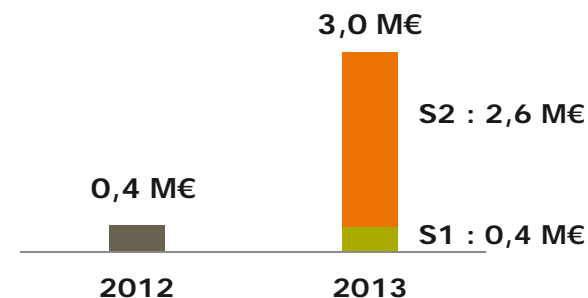
Endettement total



Revenus locatifs bruts



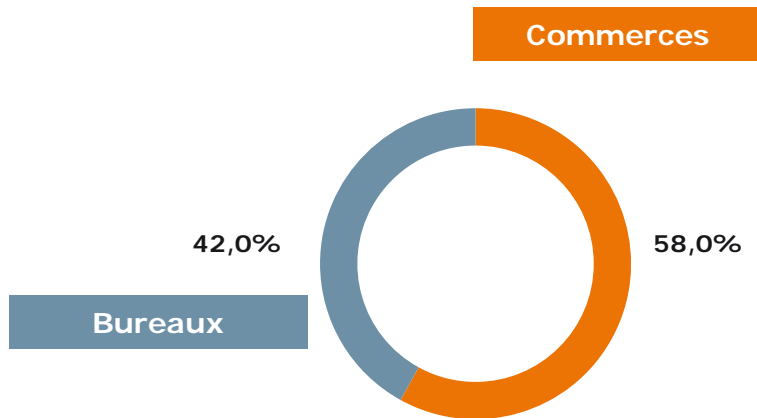
Cash flow opérationnel net⁴



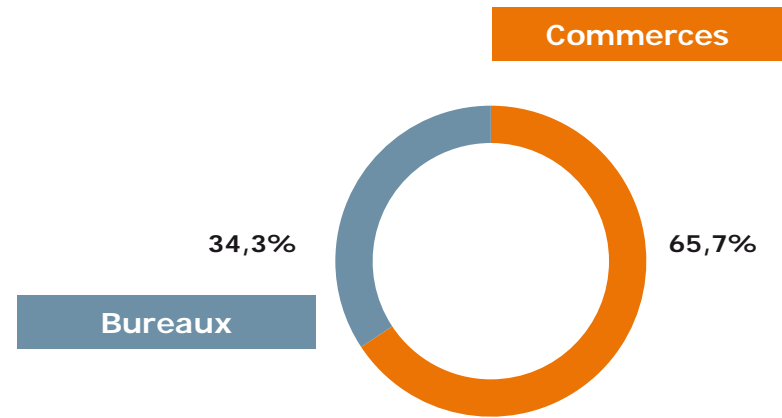
Stabilité de la valeur du patrimoine et des revenus
Capacité bénéficiaire restaurée au S2 2013

¹ Basée sur les valeurs d'expertise de Catella, Savills et Jones Lang Lasalle - HD ² Retraité des cessions 2013 ³ Retraité des cessions réalisées depuis le 01.01.2012 ⁴ Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

Valeur¹



Loyers annualisés nets²



Stratégie : recentrage progressif de l'activité de MRM vers la détention et la gestion d'actifs de commerce

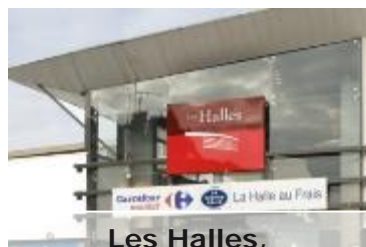
¹ Basée sur les valeurs d'expertise de Catella, Savills et Jones Lang Lasalle au 31.12.2013 – HD

² Immeubles en exploitation au 01.01.2014, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneur

6 centres commerciaux et un portefeuille de moyennes surfaces



**Carré Vélizy, 11 300 m²,
Vélizy-Villacoublay**



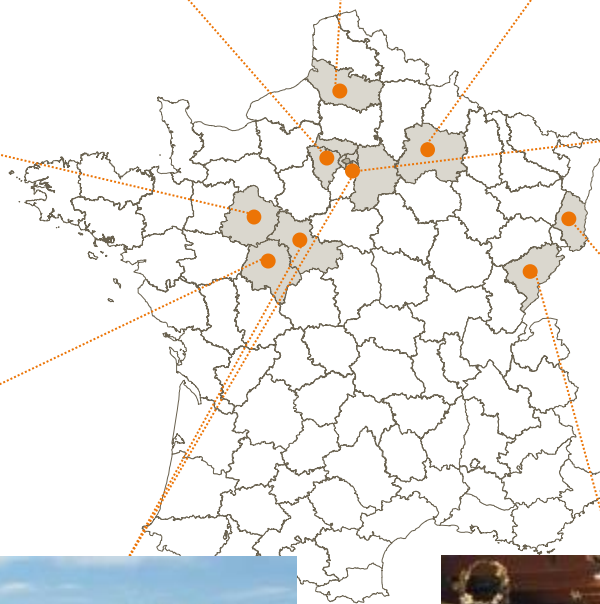
**Les Halles,
7 600 m², Amiens**



**Pied d'immeuble,
2 500 m², Reims**



**Retail Park Vivier,
10 100 m², Allonnes**



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



**Galerie du Palais,
6 800 m², Tours**



**Passage de la Réunion,
6 000 m², Mulhouse**



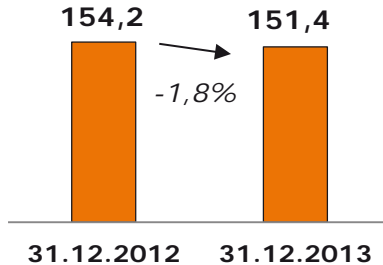
**Gamm Vert
Portefeuille 24 900 m²,
régions Centre et IDF**



**Galerie marchande
Ecole Valentin,
4 000 m², Besançon
(avant projet extension)**

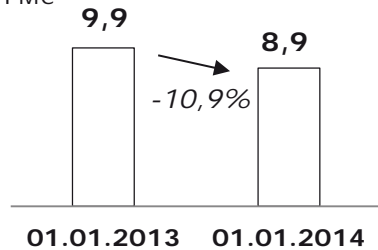
Valeur¹

en M€

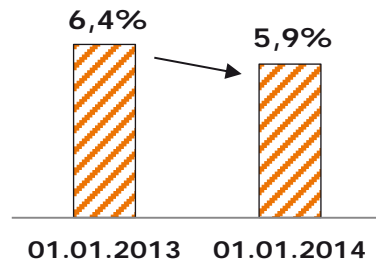


Loyers annualisés nets²

en M€



Rendement net



- **9** ensembles immobiliers développant une surface totale de **84 781 m²**
- **8** baux³ signés en **2013**, représentant un loyer annuel de **0,4 M€**
- Fermeture du magasin Bricorama (**5 225 m²**) de Sud Canal (Saint-Quentin-en-Yvelines) ; impact au 01.01.2014 sur le loyer annualisé net, le taux d'occupation et la valeur de l'actif
- Valeur du portefeuille en léger recul
- Taux d'occupation des surfaces : **84%** au 01.01.2014
- Effet de l'indexation inférieur à celui de 2012

¹ Basée sur les valeurs d'expertise HD, évolution à périmètre courant d'accompagnement preneurs ² Hors taxes, hors franchises et mesures

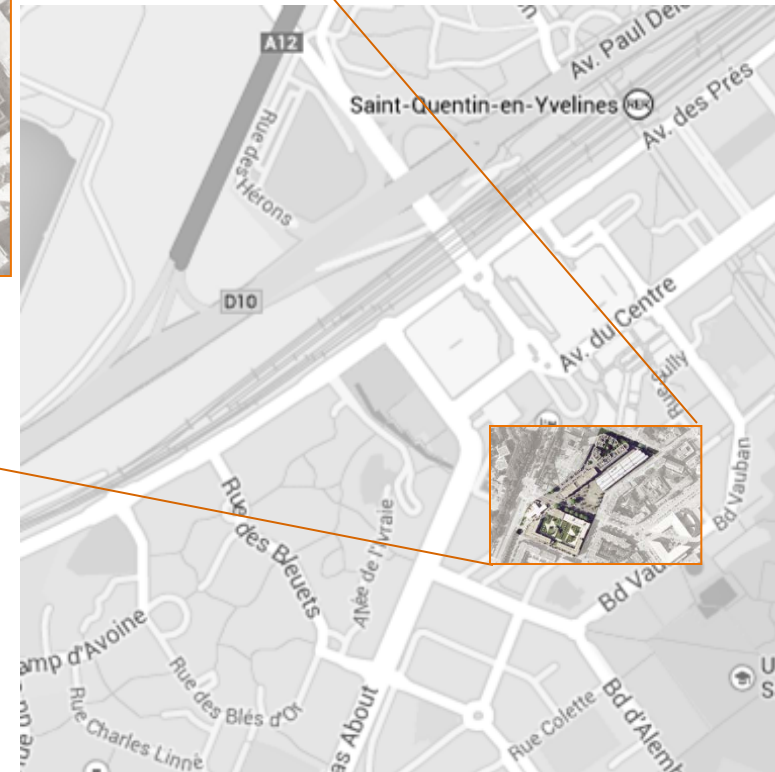
³ Nouveaux baux ou baux renouvelés



- Au sein du pôle commercial de **Saint-Quentin-en-Yvelines**, à quelques minutes de la N10 reliant l'A12 et la N12
- **30 boutiques** sur **11 600 m²** : métiers de bouche, services, textiles

Saint-Quentin-en-Yvelines (78) :

- Zone de chalandise de **350 000** habitants
- **8 900** entreprises
- **110 000** emplois



Priorités pour les actifs de commerce

- Contexte de durcissement des conditions de marché
- Nécessaire **adaptation aux mutations** du commerce et à l'évolution du comportement des consommateurs
- Adaptation et mise en œuvre des **plans de valorisation par actif** :
 - Positionnement / Mix enseignes
 - Rénovation / mise à niveau technique
 - Commercialisations / recommercialisations
 - Communication



Portefeuille de bureaux



Cap Cergy, 12 800 m²,
Cergy-Pontoise



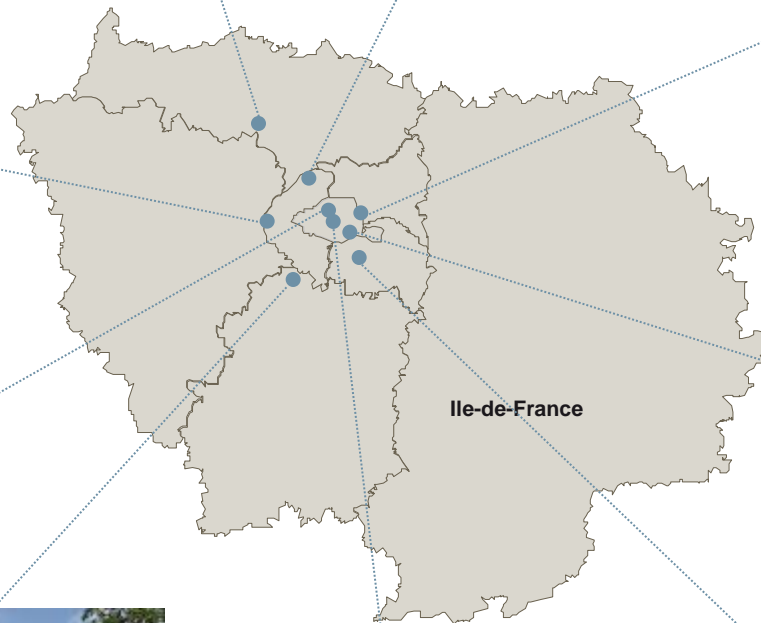
Nova, 10 700 m²,
La Garenne-Colombes



Urban, 8 000 m²,
Montreuil



Cytéo, 4 000 m²,
Rueil-Malmaison



Plaza, 2 900 m²,
Paris 12^e



Cadet, 2 300 m²,
Paris 9^e



Solis, 11 400 m²,
Les Ulis

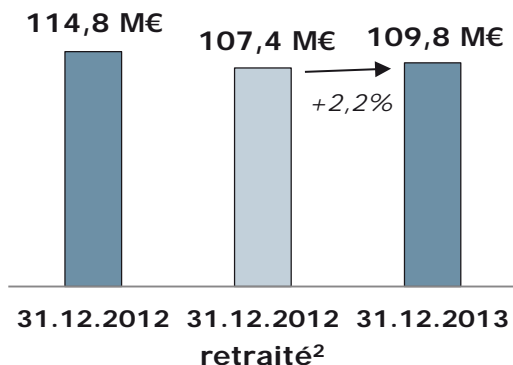


Bourse, 1 100 m²,
Paris 2^e



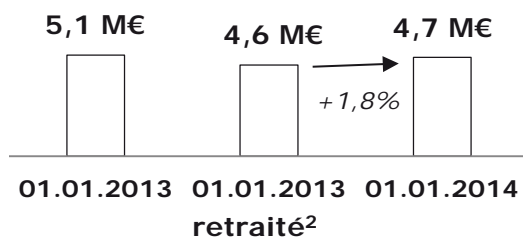
Delta, 8 700 m²,
Rungis

Valeur¹



- 8 actifs
- Surface totale de **60 726 m²**
- Activité de commercialisation soutenue
 - Un total de **18** baux⁴ signés
 - Correspondant à **2,5 M€** de loyer annuel
- Situations locatives contrastées
 - Taux d'occupation des surfaces au 01.01.2014

Loyers annualisés nets³



Entre 0 et 30%	Entre 30 et 70%	Entre 70 et 100 %
Urban	Cytéo	Plaza
Cap Cergy	Nova	Cadet
		Solis
		Delta

Impact positif des commercialisations réalisées au S2 2013

¹ Basée sur les valeurs d'expertise HD ² Retraité des cessions réalisées en 2013 ³ Immeubles en exploitation, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs ⁴ Nouveaux baux ou baux renouvelés

Commercialisation de l'immeuble Nova à La Garenne-Colombes (92)



- 10 000 m² aux portes de La Défense : à 5 min par le tramway T2
- Entièrement restructuré ; achèvement des travaux en 2012
- 3 baux signés en 2013 pour un total de 1,2 M€ de loyers
- Taux d'occupation des surfaces de 40% au 01.01.2014 (contre 0% au 01.01.2013)



Avancement du plan de cession des bureaux

▪ Décembre 2013

- Immeuble rue de la Bourse (Paris 2^e)
- Surface de **1 100 m²** occupée à 100%
- Prix de vente : **10,4 M€** (HD)



▪ Avril 2014

- Immeuble rue Cadet (Paris 9^e)
- Surface de **2 300 m²** occupée à 100%
- Prix de vente : **12,0 M€** (HD)





Comptes consolidés 2013



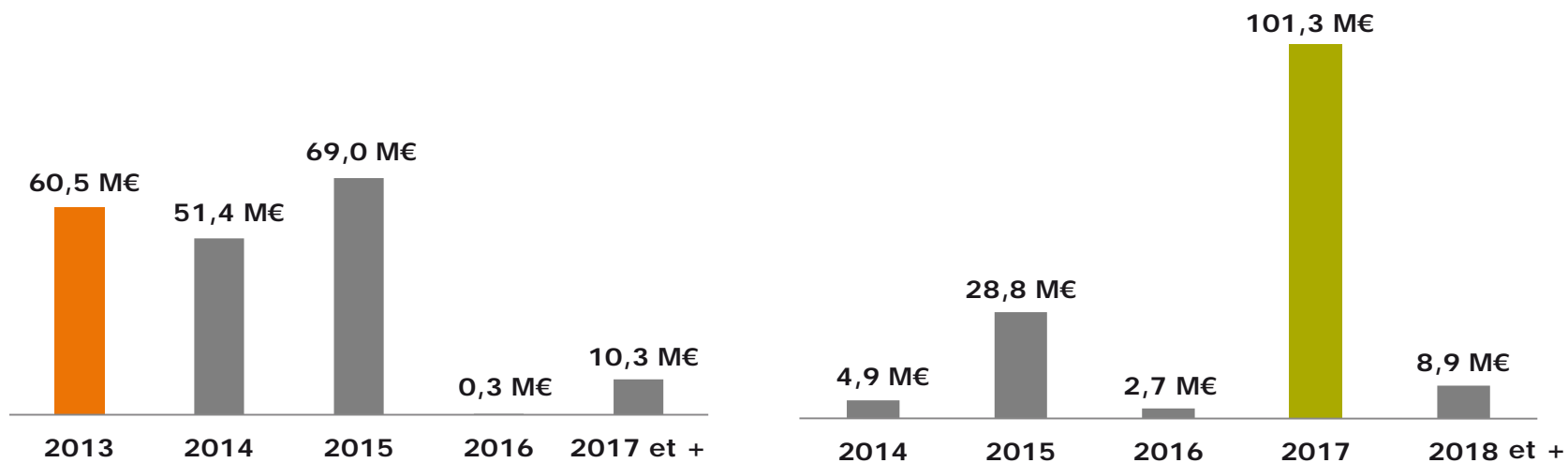
Compte de résultat simplifié IFRS En M€	2013	S2 2013	S1 2013	2012
Revenus locatifs bruts	15,9	8,0	7,9	16,5
Charges immobilières non récupérées	(4,5)	(2,1)	(2,4)	(3,8)
Revenus locatifs nets	11,4	5,9	5,5	12,7
Charges d'exploitation	(4,7)	(1,9)	(2,8)	(4,9)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,6)	(0,3)	(0,3)	(0,8)
Résultat opérationnel courant	6,1	3,6	2,5	7,0
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	2,5	2,5	0,0	(0,2)
Variation de la juste valeur des immeubles	(3,0)	(1,0)	(2,0)	(3,5)
Autres produits et charges opérationnels	0,2	0,2	0,0	(0,0)
Résultat opérationnel	5,8	5,3	0,5	3,3
Coût de l'endettement financier net	(3,9)	(1,5)	(2,4)	(7,2)
Autres produits et charges financières	36,3	(0,4)	36,7	(0,4)
Résultat net avant impôt	38,3	3,5	34,8	(4,3)
Impôt	(0,0)	0,2	(0,2)	(0,1)
Résultat net consolidé	38,3	3,8	34,5	(4,4)

En M€	2013	S2 2013	S1 2013	2012
Revenus locatifs nets	11,4	5,9	5,5	12,7
Charges d'exploitation	(4,7)	(1,9)	(2,8)	(4,9)
Autres produits et charges opérationnels	0,3	0,3	(0,0)	0,1
Excédent brut d'exploitation	6,9	4,1	2,8	7,9
Coût de l'endettement net	(3,9)	(1,5)	(2,4)	(7,5)
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	0,0	(0,0)	0,0
Cash flow opérationnel net	3,0	2,6	0,4	0,4

**Génération significative
de cash flow opérationnel net au S2**

191,5 M€
Dette bancaire au 31.12.2012

146,7 M€
Dette bancaire au 31.12.2013



▪ **Baisse de l'endettement bancaire de 44,8 M€ en 2013 :**

- Impact de la restructuration du passif bancaire : **-36,0 M€**
 - dont **-10,0 M€** d'abandon de créances et **-26,0 M€** de remboursements anticipés
- Amortissements contractuels : **-3,1 M€**
- Remboursements liés aux cessions : **-5,2 M€**
- Diminution des charges d'actualisation IFRS : **-1,1 M€**
- Intérêts capitalisés : **+0,6 M€**

Bilan simplifié IFRS en M€	31.12. 2013	31.12. 2012		31.12. 2013	31.12. 2012
Immeubles de placement	233,3	253,8	Capitaux propres	135,0	16,9
Actifs disponibles à la vente	27,8	15,2	Emprunt obligataire	-	62,1 ¹
Créances / Actifs courants	10,9	9,7	Dette bancaire	146,7	191,5
Trésorerie et équivalents	19,9	4,0	Autres dettes et passifs	10,2	12,2
Total Actif	291,9	282,7	Total Passif	291,9	282,7

Actif

- Impact des cessions
- Trésorerie restaurée

Passif

- Augmentation des capitaux propres
- Extinction de la dette obligataire, convertie à 100%
- Baisse de la dette bancaire

Ratio LTV net² = 48,5%
(contre 94,1% à fin décembre 2012)

¹ Y compris les intérêts capitalisés

² Ratio Dette financière nette totale / Valeur du patrimoine HD



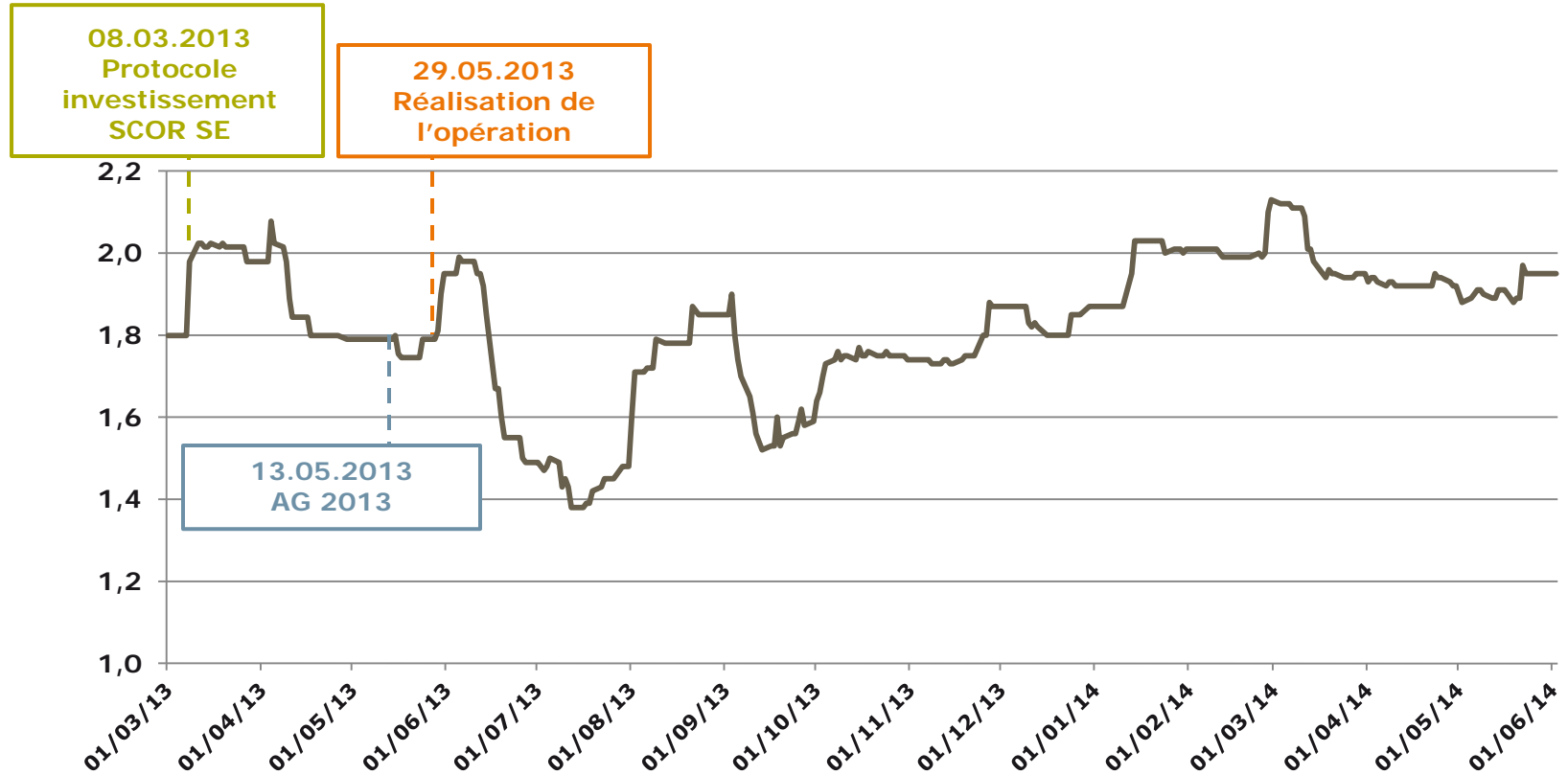
Conclusion



Valeurs au 31 décembre 2013

- ANR de liquidation = **3,1€ / action**
- ANR de reconstitution = **3,4€ / action**

Parcours boursier de MRM depuis le 01.03.2013



Dividende proposé au titre de l'exercice 2013

- **2013** : année bénéficiaire et marges de manœuvres restaurées

Pour la première fois, la distribution d'un dividende est soumise au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires au titre de l'exercice 2013.

- Montant proposé : **0,10€ / action** vs CFON : 0,07€ / action
- Rendement de **5,2 %** sur la base du cours au 02.06.2014

- Stratégie de recentrage sur l'immobilier de commerce initiée en mai 2013 :
 - Cession optimisée et progressive des actifs de bureaux
 - Commercialisation des surfaces vacantes
 - Deux cessions d'immeubles de bureaux déjà réalisées
 - Horizon cible d'environ 3 ans
 - Gestion active et investissements dans le portefeuille de commerce
 - Adaptation des plans par actif aux conditions de marché qui se durcissent
 - Prise en compte de l'allongement des délais de mise en œuvre (commercialisation, discussions avec les enseignes, ...)
- **MRM** dispose des marges de manœuvre requises pour pouvoir dérouler ce programme sur un **horizon de moyen terme**

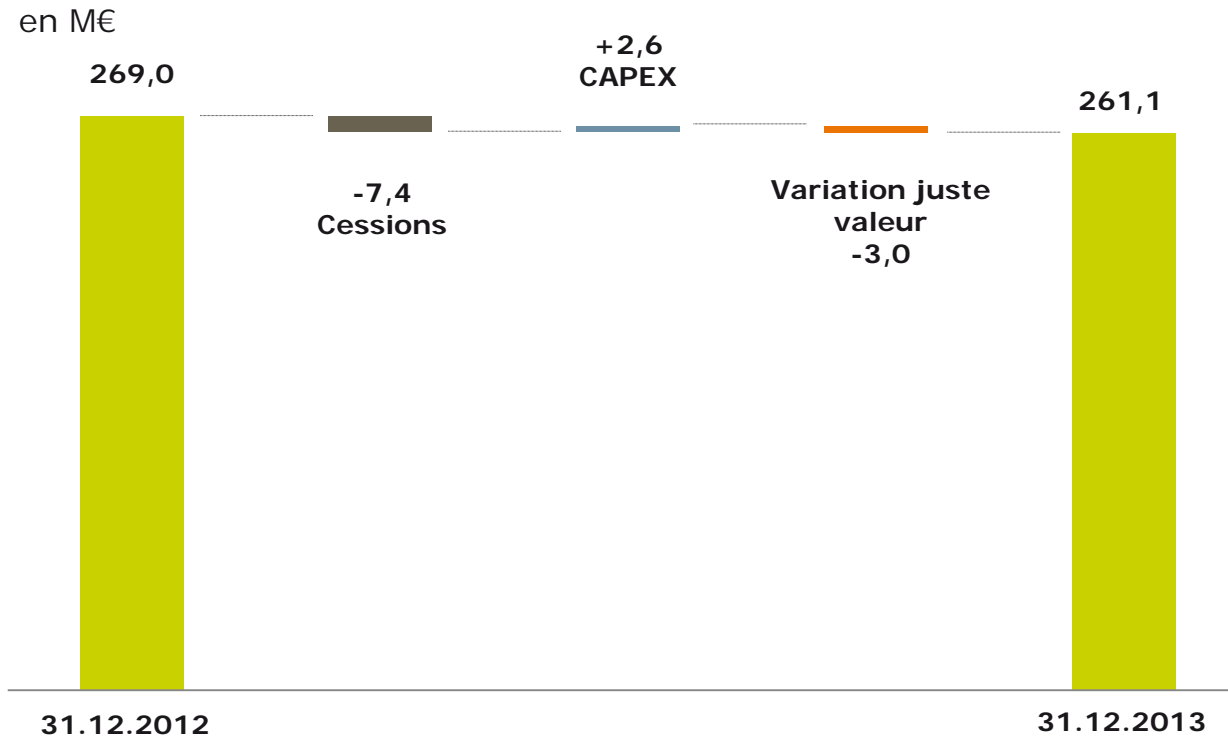
Poursuite de la mise en œuvre de la stratégie annoncée

**M
R
M**

Annexes



Évolution de la valeur¹ du patrimoine



Chiffres d'affaires consolidés en M€	2013	2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable¹
Commerces	10,4	10,5	-0,2%	+0,8%
Bureaux	5,5	6,0	-8,7%	-1,8%
Total revenus locatifs bruts	15,9	16,5	-3,3%	-0,1%

Revenus stables à périmètre comparable

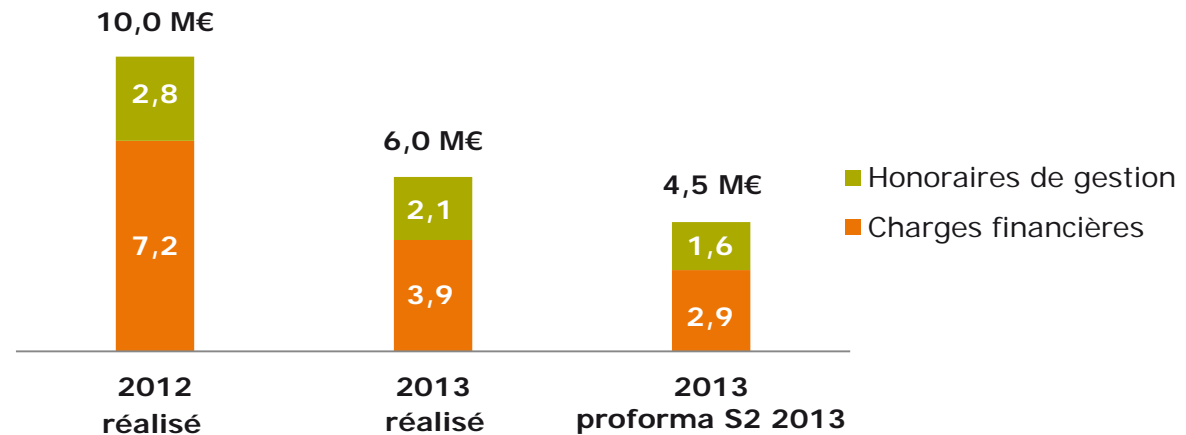
¹ Retraitement des cessions réalisées depuis le 01.01.2012

Chiffres d'affaires consolidés en M€	1T 2014	1T 2013	Evolution	Evolution à périmètre comparable¹
Commerces	2,33	2,69	-13,3%	-13,3%
Bureaux	1,50	1,42	+5,9%	+14,1%
Total revenus locatifs bruts	3,83	4,11	-6,7%	-4,3%

¹ Retraitement des cessions réalisées depuis le 01.01.2013

Forte réduction des honoraires de gestion et des charges financières

Evolution des charges
en année pleine pro forma S2 2013



- Baisse des honoraires de gestion d'actifs liée à l'adaptation de la rémunération de **CBRE Global Investors** à son nouveau périmètre d'intervention
- Réduction du coût de l'endettement grâce à la baisse de la dette totale (bancaire et obligataire) et aux taux d'intérêts maintenus à un niveau bas

Fort impact sur la génération de cash flow

Récapitulatif du patrimoine au 31.12.2013

	Commerces	Bureaux	Total
Surface	84 781 m ²	60 726 m ²	145 507 m ²
Valeur ¹	151,4 M€	109,7 M€	261,1 M€
Taux d'occupation	84%	52%	71%
Loyers annualisés nets ²	8,9 M€	4,7 M€	13,6 M€
Rendement net	5,9%	4,2%	5,2%

¹ Hors droits² Immeubles en exploitation au 01.01.2014, hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneurs