



Assemblée Générale Ordinaire
10 juin 2010



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.

- **Sommaire**
 - **Panorama de l'année 2009**
 - **Comptes consolidés 2009**
 - **Revue du portefeuille d'actifs de MRM**
 - **Situation actuelle et perspectives**



Panorama de l'année 2009



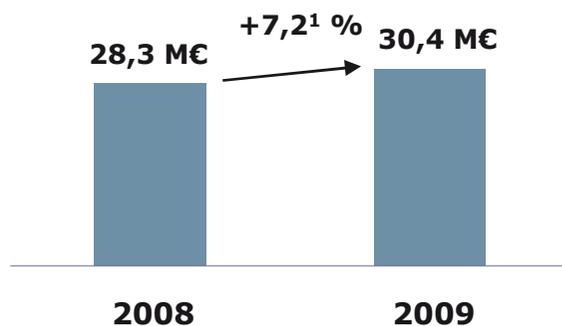
- **Un marché en crise**
 - Hausse des taux de capitalisation / raréfaction des financements bancaires / contraction des investissements
 - Signes d'amélioration du marché depuis fin 2009

- **Bonne marche des opérations de MRM**
 - Progression des revenus locatifs
 - Avancées significatives des programmes de valorisation
 - Génération de cash
 - Taux d'intérêt bas pendant toute l'année

- **Mise en œuvre du plan d'ajustement de MRM**
 - Premières réalisations du programme d'arbitrage
 - Réduction des coûts
 - Gestion de la dette

- **Renforcement de la gouvernance de MRM**

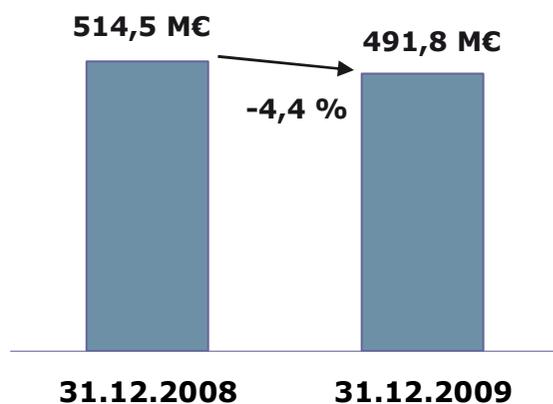
- Revenus locatifs bruts



¹ Soit +8,6 % à périmètre comparable

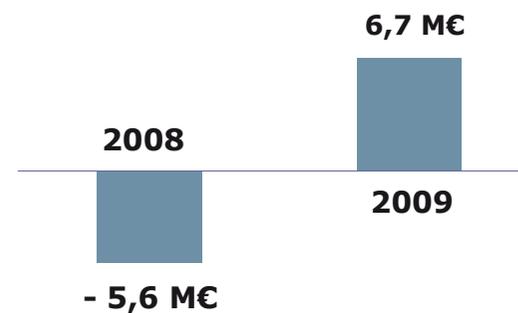
- Valeur du patrimoine

hors droits, à périmètre comparable³



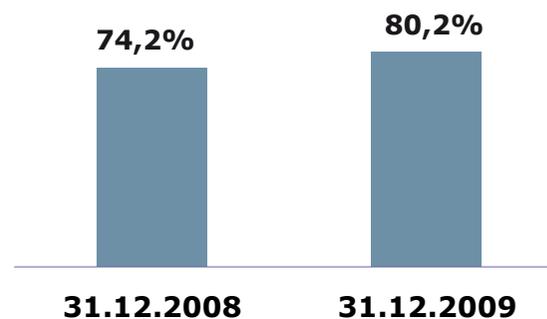
³ 31.12.2008 retraité des cessions de l'année 2009

- Cash flow opérationnel net²



² Cash flow opérationnel net = Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

- Ratio de LTV bancaire



- **Focalisé bureaux et commerces :**
 - **18** immeubles de bureaux : **289,1 M€**
 - situés en Ile-de-France
 - **11** ensembles commerciaux : **202,7 M€**
 - répartis en Ile-de-France et en région

- **Composé :**
 - de biens stabilisés : **366,1 M€**
 - génération solide de cash flow
 - d'actifs en cours de valorisation : **125,7 M€**
 - potentiel de création de valeur

Un portefeuille d'une valeur de 492 M€ à fin 2009

- **Gestion commerciale :**
 - **60** baux¹ signés pour un loyer annuel de **5,7 M€**
 - Revenus annualisés nets au 1^{er} janvier 2010 : **28,8 M€**

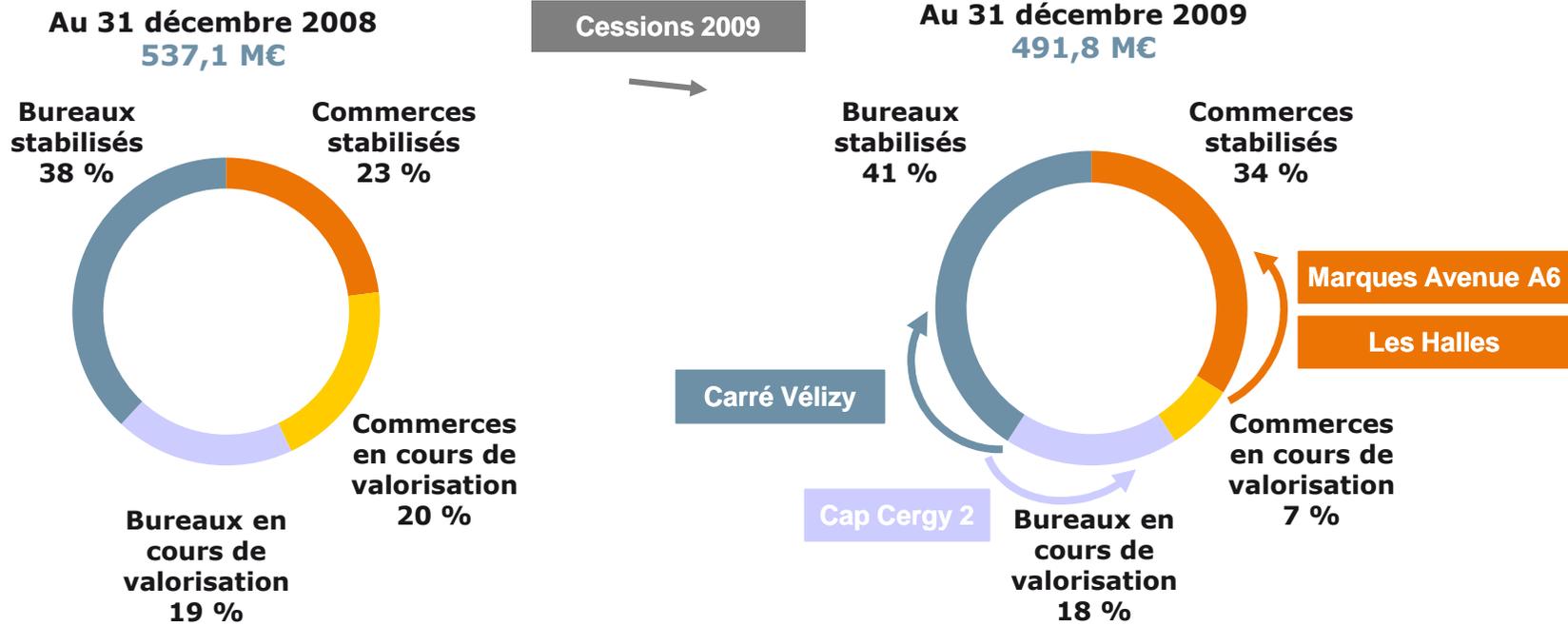
- **Valorisation des actifs en portefeuille :**
 - Politique de phasage des investissements : **16,1 M€** réalisés en 2009
 - Fin du programme de valorisation de **3** actifs
 - Achèvement de **2** programmes d'investissement
 - Avancement significatif de projets

- **Arbitrage : 22,6 M€ de cessions en 2009**

¹ Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

Evolutions du portefeuille en 2009

▪ Répartition du portefeuille en valeur¹

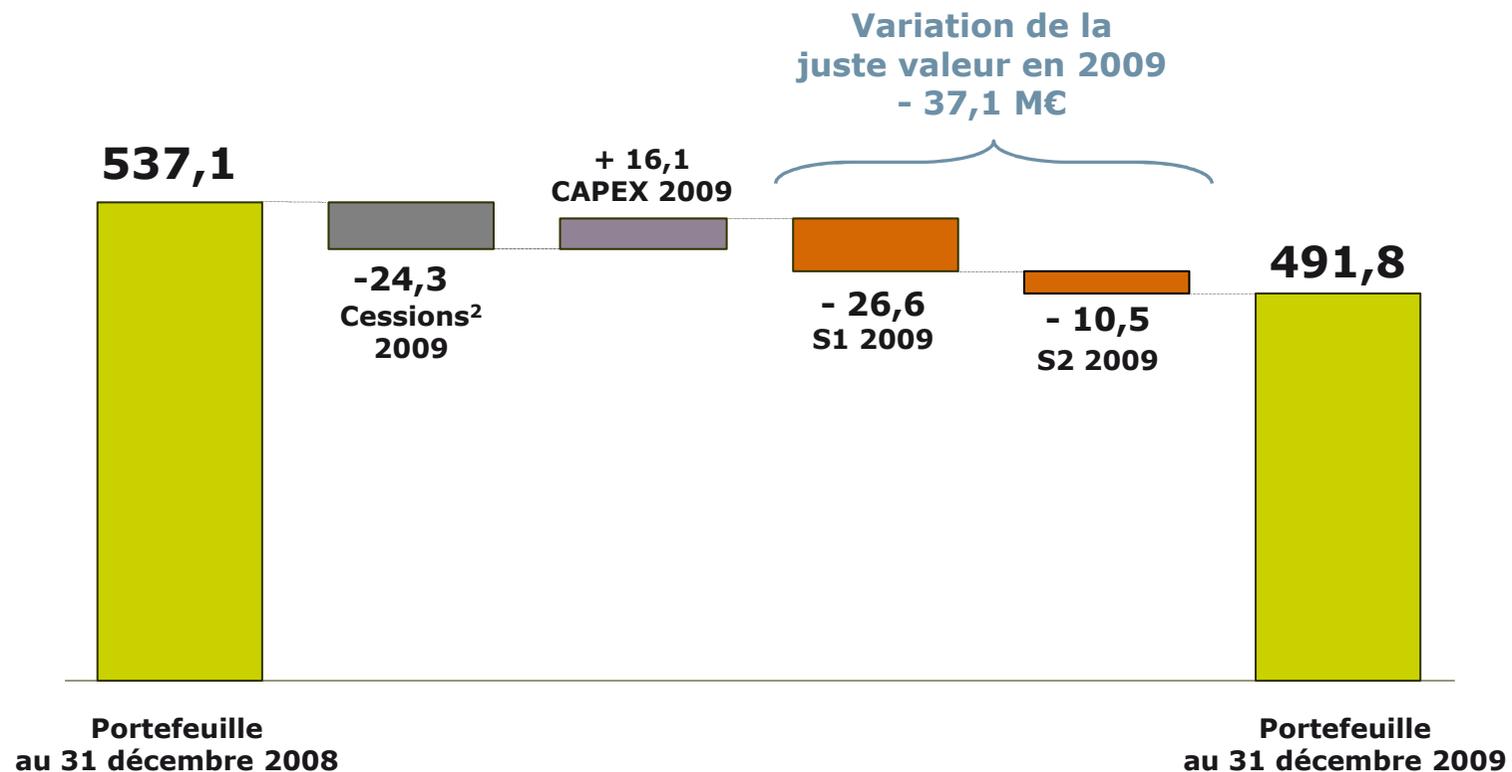


¹ Basée sur les valeurs d'expertises de Catella (bureaux) et Savills (commerces) - hors droits

Evolution de la valeur totale du portefeuille

- **Décomposition de la variation de valeur¹ en 2009**

en millions d'euros



**Baisse contenue de la valeur des actifs
Second semestre moins défavorable**

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

² Cessions et mises au rebut



Comptes consolidés 2009



Cash flow opérationnel net

en millions d'euros	2009	2008	Variation
Revenus locatifs bruts	30,4	28,3	+7,2 %
Revenus locatifs nets	26,9	24,9	+8,0 %
Autres produits opérationnels	1,6	2,7	
Charges d'exploitation	(7,4)	(8,8)	-15,0 %
Autres charges opérationnelles	(0,4)	(0,1)	
Excédent brut d'exploitation	20,7	18,7	+11,0 %
Coût de l'endettement net	(14,0)	(24,3)	
Cash flow opérationnel net	6,7	(5,6)	n/a

Génération de cash positive après service de la dette

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2009	2008	<i>Variation</i>
Revenus locatifs bruts	30,4	28,3	+7,2 %
. dont Bureaux	16,2	16,6	
. dont Commerces	14,2	11,7	
Charges immobilières non récupérées	(3,4)	(3,4)	
Revenus locatifs nets	26,9	24,9	+8,0 %
Produits et charges opérationnels	(6,2)	(6,6)	
Résultat opérationnel courant	20,7	18,3	+13,0 %
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(2,0)	(4,4)	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(37,1)	4,3	
Résultat opérationnel	(18,4)	18,2	<i>n/a</i>
Coût de l'endettement financier net	(13,2)	(22,1)	
Autres charges financières	(2,2)	(3,5)	
Résultat net avant impôt	(33,8)	(7,4)	<i>n/a</i>
Impôt	(0,1)	0,0	
Résultat net consolidé	(34,0)	(7,5)	<i>n/a</i>
Résultat net par action	(9,76)	(2,15)	<i>n/a</i>

Résultat net IFRS affecté par la correction de la juste valeur des actifs

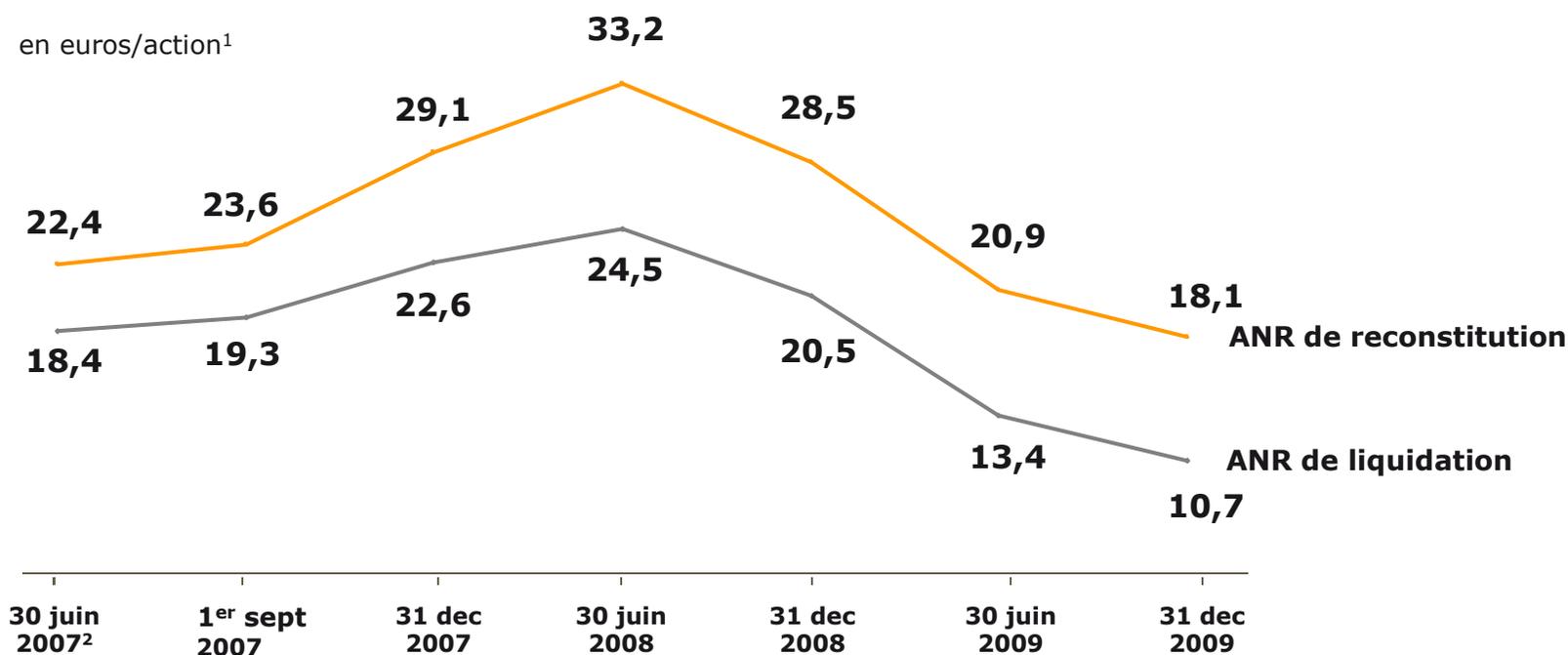
Bilan simplifié IFRS en millions d'euros	31.12. 2009	31.12. 2008		31.12. 2009	31.12. 2008
Immeubles de placement	287,3	524,3	Capitaux propres	37,4	71,3
Actifs disponibles à la vente	204,6	12,8	Emprunt obligataire	54,0	54,0
Créances / Actifs courants	18,4	19,5	Dette bancaire	394,6	398,3
Trésorerie et équivalents	9,5	9,4	Autres dettes et passifs	33,7	42,4
Total Actif	519,7	566,0	Total Passif	519,7	566,0

- **Actifs disponibles à la vente** : reflet de la mise en œuvre du programme de cession
- **LTV consolidée** = Dette Bancaire / Valeur des actifs¹ = **80,2 %**
- **Accords conclus sur les lignes de crédit nécessitant une remise à niveau immédiate de leur ratios LTV (ratios ICR satisfaisants)**
 - Soit **4** lignes de crédit totalisant **131,7 M€** au 31 décembre 2009

¹ Valeur hors droits

Actif Net Réévalué par action

- **ANR de reconstitution : 18,1 €/action**
- **ANR de liquidation : 10,7 €/action**



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

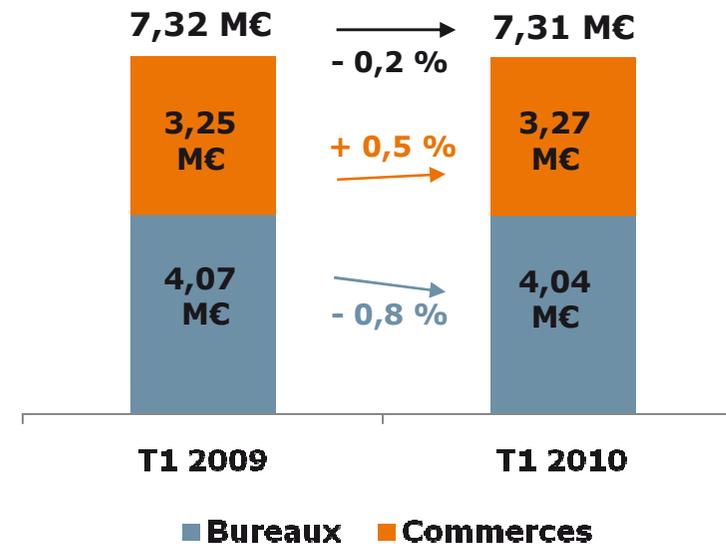
² Comptes pro forma à fin juin 2007

Bonne tenue des revenus locatifs au 1^{er} trimestre 2010

- **Chiffre d'affaires total de 7,31 M€ au 1^{er} trimestre 2010**
- **En baisse de 4,9 %, stable à périmètre comparable (-0,2%) dans un contexte de baisse de l'ICC**

Revenus locatifs bruts et évolutions

A périmètre comparable ¹



¹ Revenus locatifs bruts retraités des cessions soit, pour l'année 2009, la cession de boutiques à Paris (8^e) en février, d'un ensemble commercial à Chambly en juillet et d'un actif de commerce à Saint Priest en septembre et, pour le 1^{er} trimestre 2010, la vente des murs de quatre restaurants Pizza Hut en février.



Revue du portefeuille d'actifs de **MRM**



Un modèle de gestion de portefeuille à l'œuvre



**1 actif de
commerce
à Brétigny
s/Orge et 1
à St Priest**

Galerie marchande du centre commercial Carrefour Ecole Valentin, Besançon (25)

▪ Galerie commerciale de l'hypermarché Carrefour

- Site localisé au croisement A36/RN57 au Nord de Besançon, dans une zone commerciale attractive, à proximité de nombreuses moyennes surfaces
- Galerie attenante au premier hypermarché de la région
- Zone de chalandise : **236 000** habitants

▪ Existant

- Surface totale : **17 000 m²** (avant extension et incluant l'hypermarché Carrefour de 13 000 m²)
- **32** boutiques dont Cafétéria Casino, Camaïeu, Krys, Marionnaud, Maty, etc.
- Potentiel de réversion travaillé depuis 2008

▪ Projet d'extension

- **4 000 m²** supplémentaires
- Hypermarché Carrefour et **60** boutiques
- Parking : environ **1 300** places après extension



2009 : poursuite de la campagne de renouvellement des baux et préparation du projet d'extension

Nova, La Garenne-Colombes (92)



▪ Immeuble de bureaux

- 16 étages, **10 700 m²**, avec 170 places de parking en sous-sol, 80 en surface
- Situé Boulevard National, un axe constituant une extension naturelle de La Défense
- Acquisition en 2007

▪ Restructuration

- Démarrée en 2008
- Phase I en voie d'achèvement : nouvelle façade et travaux de gros œuvre de la superstructure
- Choix de démarrer la Phase II après pré-commercialisation

**Obtention de la certification NF
Bâtiments tertiaires – Démarche
HQE pour les phases Programme et
Conception début 2010**

Galerie du Palais, Tours (37)



Vue projetée



Chantier - Mars 2010

▪ Centre commercial de centre ville

- Une surface existante de **6 600 m²** idéalement situé en plein cœur de la ville à proximité de la gare
- Acquisition en **2** temps : Galerie du Palais en 2006, immeuble d'angle adjacent en 2007

▪ Restructuration

- Programme portant sur un tiers des surfaces
- Restructuration de la galerie liée à l'intégration de l'immeuble d'angle, modernisation des façades, remodelage du mail, recommercialisation des surfaces avec accès sur façade et création de plateaux de bureaux dans les étages
- Autorisations administratives obtenues en 2009 et pré-commercialisation bien avancée
- Début des travaux : **février 2010**
- Enseignes : Simply Market, La Grande Récré, Fuxia, etc.

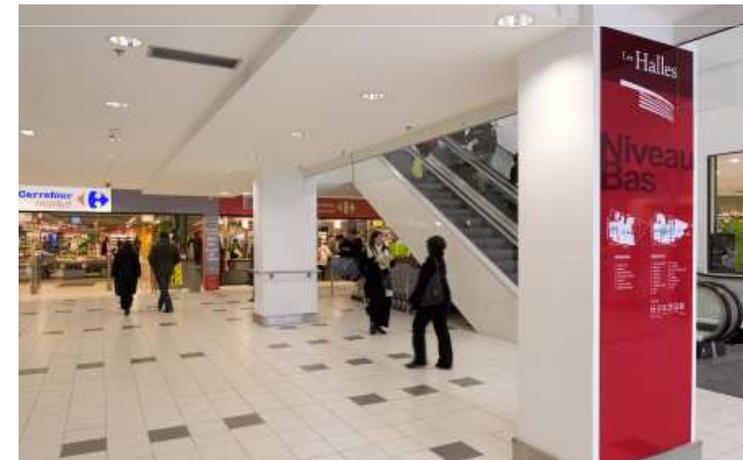
**Livraison prévue au
3^e trimestre 2010**

Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes (91)



**Fin 2009 : 59 boutiques et
4 restaurants + autorisation pour
création de 7 nouvelles boutiques**

Les Halles, Amiens (80)



**Inauguration de la nouvelle
configuration et de l'enseigne
Carrefour Market en 2009**

Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78)

■ Carré Vélizy, un ensemble mixte

- Bureaux et commerces
- Surface de **11 100 m²**

■ Une localisation attractive

- A Vélizy-Villacoublay (78), à 10 km à l'ouest de Paris
- En face du centre commercial Vélizy 2



■ Fin 2005

- Acquisition d'un ensemble composé de **2** immeubles de bureaux obsolètes, **1** magasin occupé par Office Dépôt et **1** bâtiment mixte partiellement vacant

■ 2006

- Rénovation des immeubles de bureaux

■ 2007 - 2008

- Location des **bureaux rénovés**
- Mise en place du programme de valorisation du **bâtiment mixte**

■ 2009

- Réalisation des travaux de transformation de la surface à usage mixte en surface commerciale louée à **Habitat**
- Prise à bail des **2 500 m²** par l'enseigne en **juillet**
- Ouverture au public en **novembre**

Achèvement du programme de valorisation de l'ensemble Carré Vélizy avec l'installation du magasin Habitat

Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78)



Delta, Rungis (94)



- **Delta, un ensemble de bureaux**
 - Deux immeubles représentant une surface totale de **8 700 m²**
- **Situation attractive**
 - Au Sud de Paris, au croisement de l'A6-A10 et de l'A86-A106, à toute proximité de l'aéroport d'Orly
 - Accès par tous les moyens de transport
- **Investissements de rénovation achevés**
 - Commercialisation en cours des surfaces libres (1/3)

**Potentiel de valorisation
à court terme**

Solis, Les Ulis (91)



- **Solis, un campus de bureaux**

- Deux immeubles communicants formant un ensemble de **10 700 m²**

- **Un ensemble attractif**

- Situé à proximité de l'A10 et de l'A104, accès facile vers Paris et l'ensemble de la région parisienne
- Des prestations complètes (restaurant d'entreprise, auditorium, espaces de détente, etc...)

- **Investissements achevés**

- Site rénové (accès, halls, plateaux, environnement paysager) après le départ de son locataire
- Commercialisation en cours

**Potentiel de valorisation
à court terme**

Gestion commerciale : exemple du renouvellement des baux ERDF



- **Immeuble de bureaux à Puteaux (92)**

- 3-5 quai de Dion Bouton
- **5 900 m²**
- Locataire principal ERDF



- **Immeuble de bureaux à Rueil-Malmaison (92)**

- 45-53 avenue Paul Doumer
- **4 600 m²**
- Locataire principal ERDF

**Renouvellement des baux par anticipation
pour une période ferme de 7 ans**



Situation actuelle et perspectives



- **Asset management intensif sur les actifs en portefeuille et réduction des coûts**
- **Gestion de l'endettement**
- **Sélectivité et phasage des investissements de valorisation**
- **Plan d'arbitrage**

Poursuite du plan annoncé début 2009

Gestion de la situation de l'endettement

▪ Réduction de l'encours de la dette à court terme

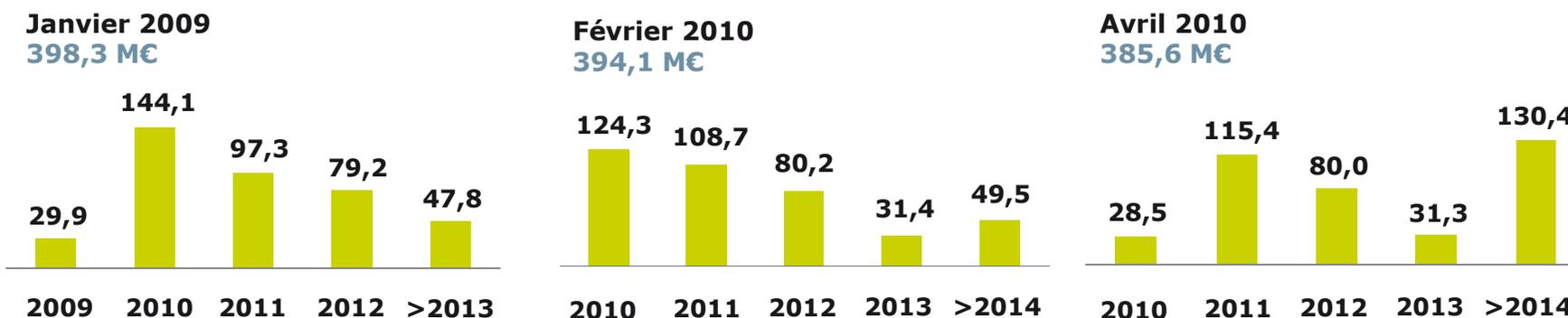
▪ 2009

- Février : prorogation d'1 an (de 2009 à 2010) d'une ligne de crédit de **29,3 M€**
- Juin : Nouvelle ligne de crédit de **35 M€** d'une maturité de 5 ans permettant le remboursement partiel (29,0 M€) d'une ligne de crédit à échéance 2010

▪ Avril 2010

- Nouvel emprunt de **91,2 M€** à échéance 2015 pour 85,8 M€ et 2011 pour 5,4 M€
- Remboursement de la ligne de crédit de **93,7 M€** à échéance avril 2010

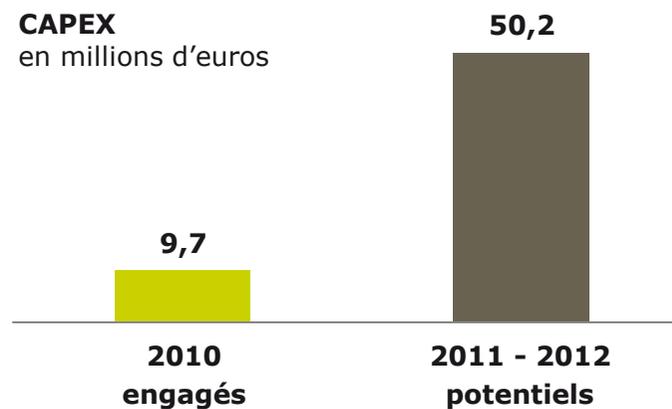
Échéancier des maturités des lignes de crédit (en millions d'euros)



Part de la dette bancaire totale à échéance 2010 ramenée à 7 %

Phasage des investissements de valorisation

- **2009 : révision et phasage des programmes de valorisation**
 - Réévaluation des plannings d'investissement en fonction des conditions de marché et des capacités de financement
- **2010 : poursuite de la démarche sélective appliquée aux programmes d'investissement**
 - **Galerie du Palais**, Tours (37)
 - **Nova**, La Garenne-Colombes (92)



- **Début 2009**

- Mise en œuvre du plan visant **120 M€** sur la période 2009-2010

- **Réalisé au 10 juin 2010**

- Montant total hors droits de **31,6 M€**
- Cash net issu des cessions = **4,4 M€**

Actifs cédés	Surface	Date cession	Prix de vente HD
Boutiques de pied d'immeubles, Paris (8 ^e)	1 800 m ²	Fev/Mars 2009	13,2 M€
Ensemble commercial au sein des Portes de l'Oise, Chambly (60)	5 300 m ²	Juillet 2009	7,3 M€
Bâtiment commercial, Saint-Priest (69)	900 m ²	Sept 2009	2,2 M€
Murs de restaurants Pizza Hut, région parisienne	1 900 m ²	Fev 2010	6,5 M€
Actif de commerce, Brétigny-sur-Orge (91)	1 200 m ²	Avril 2010	2,4 M€

- **Négociations en cours concernant d'autres actifs**

Confiance dans la capacité à réaliser l'objectif

- **Le portefeuille d'actifs de MRM a fait preuve de résistance pendant la crise :**
 - Qualité des biens bureaux/commerces
 - Actifs stabilisés générateurs de cash flow

- **Le plan d'ajustement des opérations de MRM a commencé à porter ses fruits**

- **Le contexte de marché s'annonce plus favorable :**
 - Reprise du marché de l'investissement
 - Détente du marché du crédit

Amélioration de nos marges de manœuvre

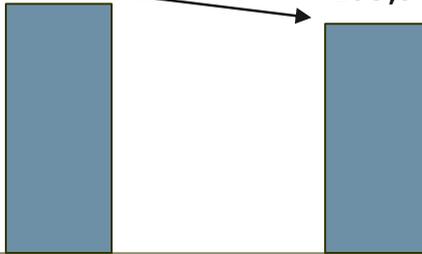
**M
R
M** Annexes



▪ **Stabilisés**

Valeur¹
en millions d'euros

216,6 - 7,7 % 199,9



31.12.2008
retraité²

31.12.2009

Loyer annualisé net³
en millions d'euros

14,1 + 6,3 % 15,0



Au 01.01.2009
retraité²

01.01.2010

Rendement net

6,5 % → 7,5 %



Au 01.01.2009
retraité²

01.01.2010

▪ **En cours de valorisation**

Valeur¹ du portefeuille
en millions d'euros

87,3 +2,2 % 89,2



31.12.2008
Retraité²

31.12.2009

CAPEX
Hors
CAPEX

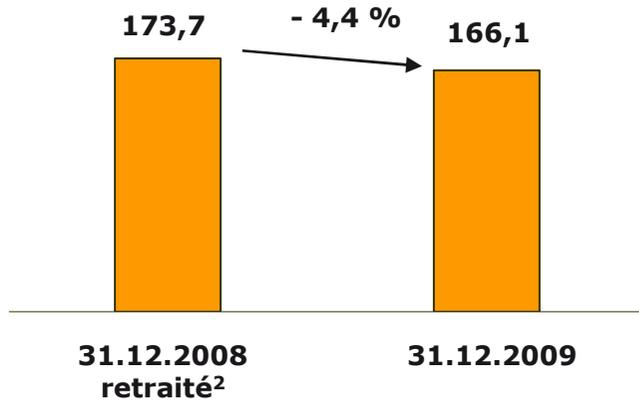
Investissements réalisés en 2009 : 9,7 M€

¹ Basée sur les valeurs d'expertise hors droits ² Retraité à périmètre comparable à 2009 ³ Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements

▪ **Stabilisés**

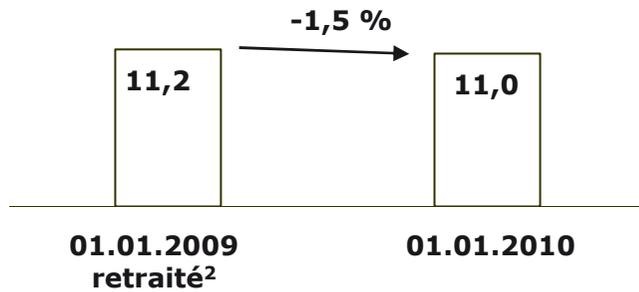
Valeur¹

en millions d'euros

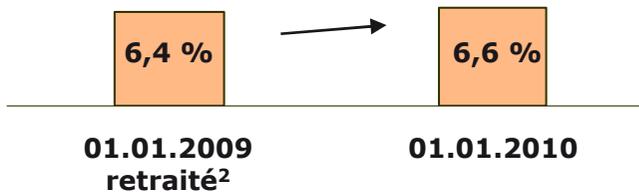


Loyer annualisé net³

en millions d'euros



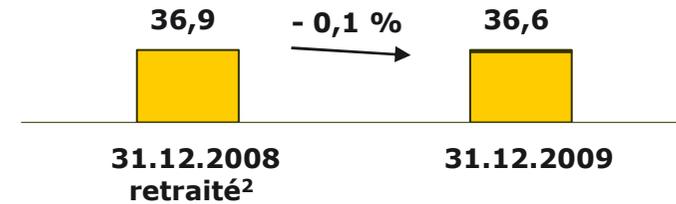
Rendement net



▪ **En cours de valorisation**

Valeur¹ du portefeuille

en millions d'euros



Investissements réalisés en 2009 : 0,6 M€

¹ Basée sur les valeurs d'expertise hors droits ² Retraité à périmètre comparable à 2009 ³ Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements

31 décembre 2009

Bureaux stabilisés

- 1 Nanterre, **Crysalis (92)**, 10 640 m², 325-345 avenue Georges Clémenceau
- 2 Clichy-La-Garenne (92), 6 260 m², 7 rue Charles Paradinas
- 3 Levallois-Perret (92), 4 472 m², 3-5 rue Maurice Ravel
- 4 Paris (2^e), 1 114 m², 12 rue de la Bourse
- 5 Paris (12^e), 2 872 m², 43 rue de la Brèche aux Loups
- 6 Boulogne (92), 2 877 m², 3, 8, 8bis, 10bis, rue Escudier
- 7 Paris (9^e), 2 318 m², 5 rue Cadet
- 8 Paris (14^e), 1 667 m², 13 rue Niepce
- 9 Rueil-Malmaison (92), 4 562 m², 45-53 avenue Paul Doumer
- 10 Puteaux (92), 5 902 m², 3-5 quai de Dion Bouton
- 11 Vélizy-Villacoublay, **Carré Vélizy (78)**, 11 133 m², 16-18 avenue Morane Saulnier

Bureaux en cours de valorisation

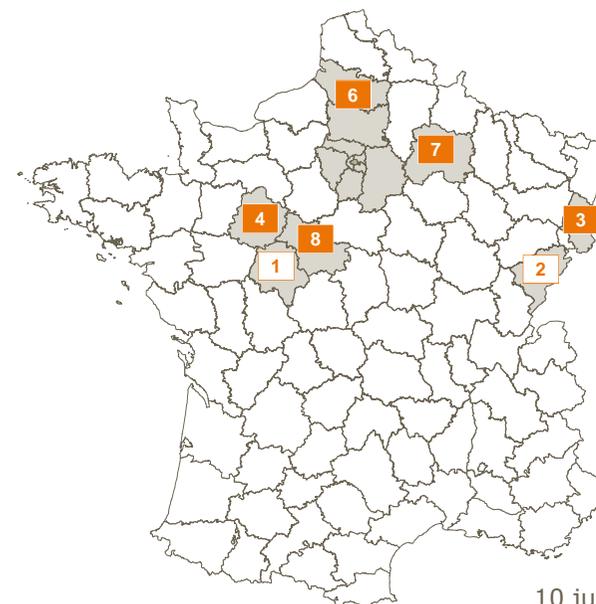
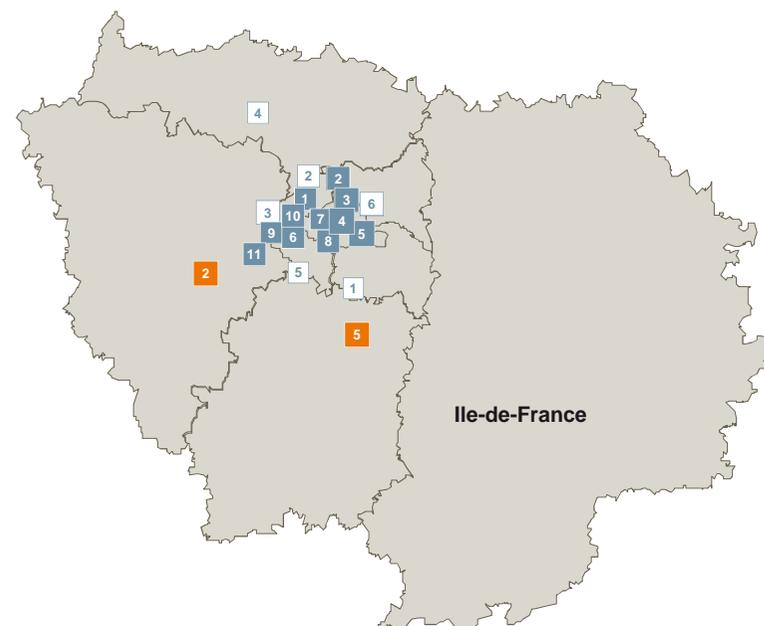
- 1 Rungis, **Le Delta (94)**, 8 701 m², 3-5 rue du Pont des halles
- 2 La Garenne-Colombes, **Nova (92)**, 10 787 m², 71 boulevard National
- 3 Rueil-Malmaison, **Cytéo (92)**, 4 025 m², 147 avenue Paul Doumer
- 4 Cergy-Pontoise, **Cap Cergy (95)**, 7 086 m² + 5 829 m², rue des Chauffours
- 5 Les Ulis, **Solis (91)**, 10 728 m², 12 avenue de l'Océanie, ZA Courtaboeuf,
- 6 Montreuil, **Urban (93)**, 7 970 m², Croix de Chavaux, 14-20 boulevard de Chanzy

Commerces stabilisés

- 1 Portefeuille **Box**, 12 572 m², multiple (dont 1 233 m² cédés en avril 2010 - non représenté)
- 2 Montigny-le-Bretonneux, **Sud Canal (78)**, 11 619 m², 24/26 place E. Marcel, 41 bd Vauban
- 3 Mulhouse, **Passage de la Réunion (68)**, 6 017 m², 25 place de la Réunion
- 4 Allonnes (72), 9 001 m², ZAC du Vivier, route de la Berardière
- 5 Corbeil-Essonnes, **Marques Avenue A6 (91)**, 12 824 m², rue des Granges
- 6 Amiens, **Les Halles (80)**, 7 484 m², place Maurice Vast
- 7 Reims (51), 2 470 m², 2 rue de l'Étape
- 8 Portefeuille **Gamm Vert**, 23 765 m², multiple
- 9 Portefeuille **Pizza Hut**, 2 290 m², multiple (dont 1 900 m² cédés en février 2010)

Commerces en cours de valorisation

- 1 Tours, **Galerie du Palais (37)**, 6 493 m², 19 place Jean Jaures
- 2 Besançon, **Galerie commerciale d'Ecole-Valentin (25)**, 6 958 m², 6 rue Chatillon



Récapitulatif du portefeuille au 31.12.2009

	Bureaux		Commerces		Total
	Stabilisés	En cours de valorisation	Stabilisés	En cours de valorisation	
Surface	53 817 m²	55 126 m²	88 042 m²	13 451 m²	210 436 m²
Valeur¹	199,9 M€	89,2 M€	166,1 M€	36,6 M€	491,8 M€
Taux d'occupation	95 %	20 %	95 %	87 %	75 %
Loyers annualisés nets²	15,0 M€	1,3 M€	11,0 M€	1,5 M€	28,8 M€
Rendement	7,5%	n/a	6,6%	n/a	n/a
CAPEX prévisionnels³	1,0 M€	34,2 M€	4,7 M€	20,0 M€	59,9 M€
Loyers nets attendus^{1,4} après revalorisation	15,5 M€	10,2 M€	12,3 M€	4,2 M€	42,2 M€

¹ Valeur hors droits ² Hors franchises, aménagements et charges sur immeubles en cours de restructuration ³ Investissements 2010 et au-delà ⁴ Hors indexation