Assemblée Générale Mixte
11 juin 2009

- **Sommaire**
  - **Panorama de l'année 2008**
  - **Opérations 2008**
  - **Comptes consolidés 2008**
  - **Faits récents et perspectives**

Panorama de l'année 2008

Faits marquants de l'année 2008

- **1ère année pleine de MRM dans son activité de société d'investissement immobilier cotée (SIIC)**
- **Avancement des programmes de valorisation**
- **Lancement de l'exploitation de Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes**
- **Bonne marche de l'activité locative**
- **Durcissement du contexte de marché sur le 2nd semestre**
  - Tarissement de l'accès au financement
  - Dépréciation des actifs stabilisés
  - Evolutions défavorables des taux d'intérêt

Chiffres clés 2008

- **Valeur[1] du portefeuille : 537,1 M€**
  - Une hausse de **60,2 M€,** soit +12,6%, dont[2] :
    - **Investissement de revalorisation : +41,6 M€**
    - **Acquisitions : +18,7 M€ (droits inclus)**
- **Revenus locatifs bruts : 28,3 M€**
- **Résultat opérationnel courant : 18,3 M€**
- **Actif Net Réévalué/action[3] :**
  - ANR de liquidation : **20,5 €**, soit –9,4%
  - ANR de reconstitution : **28,5 €**, soit –2,1%
- **LTV bancaire : 74%**
- **Résultat net : -7,5 M€**, soit -2,15 €/action[3]

Données au 31.12.2008, évolutions par rapport au 31.12.2007
[1] Valeur d'expertise hors droits [2] Le différentiel de valeur hors investissements et hors acquisitions est de –0,1 M€
[3] Sur la base du nombre d'actions de 3 501 977 au 31.12.2008 retraité des actions auto-détenues

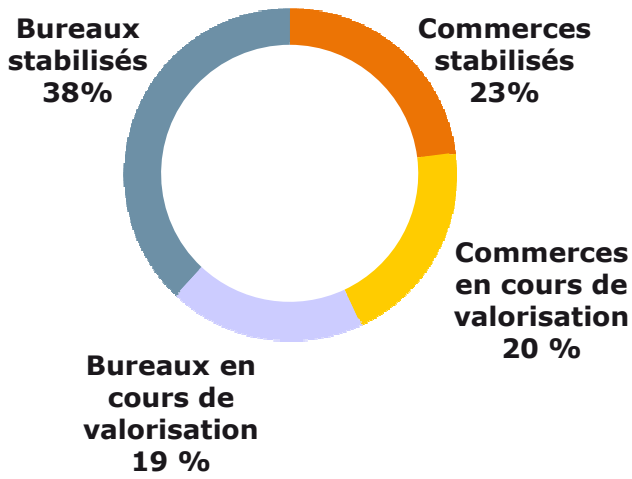
Un portefeuille d'actifs mixte et équilibré

- **Valeur d'expertise[1] : 537,1 M€**

- **Focalisé bureaux et commerces**
  - **18** immeubles de bureaux situés en Ile-de-France : **303,9 M€**
  - **13** ensembles commerciaux répartis en Ile-de-France et en région : **233,2 M€**

- **Equilibré**
  - Biens stabilisés : **326,4 M€**
  - Actifs en cours de valorisation : **210,7 M€**

Répartition du portefeuille en valeur au 31 décembre 2008



Données au 31.12.2008
[1] Expertises de Catella (bureaux) et Savills (commerces) - valeurs hors droits

Une gestion dynamique des actifs

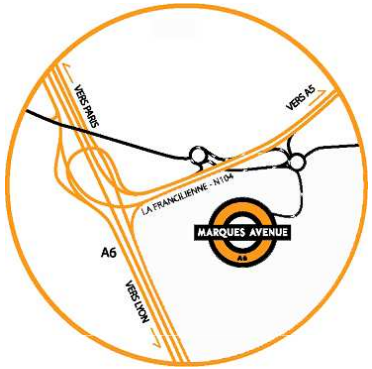
- **Gestion commerciale active**
  - **92** baux[1] signés en 2008 pour un loyer annuel de **6,3 M€**
  - Loyers annualisés nets au 1er janvier 2009 : **30,5 M€**
    - **En hausse de 16,5% par rapport au 1er janvier 2008**

- **Programmes de valorisation : étapes significatives franchies**
  - Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes
    - **Mise en exploitation du centre de marques**
  - Les Halles, Amiens
    - **Restructuration de l'ex centre commercial Les Halles du Beffroi**
  - Nova, La Garenne-Colombes
    - **Démarrage du programme de valorisation de l'immeuble de bureaux (anciennement Le Charlebourg)**

[1] Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes

- **Le 1er centre de marques en région sud-francilienne**



  - Un emplacement de choix : à 30 km au sud de Paris, au croisement de l'A6 et de la N104
  - Une surface de **12 300 m²** comprenant **60** boutiques et des restaurants
- **Succès de l'opération de repositionnement**
  - Ouverture le **22 octobre 2008**
  - Bonne marche de l'activité commerciale
- **2004 :**
  - Acquisition de l'ex centre commercial Art de Vivre
- **2005 – 2007 :**
  - Etapes préparatoires
- **2008 :**
  - Réalisation des travaux
  - Commercialisation : **100%** des baux signés à l'ouverture pour **54** boutiques et pour **3** restaurants
- **2009 :**
  - Commercialisation de **6** boutiques additionnelles (loi LME)
  - Dépôt de la demande de CDAC
    - **1 325 m² GLA additionnels**

Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes

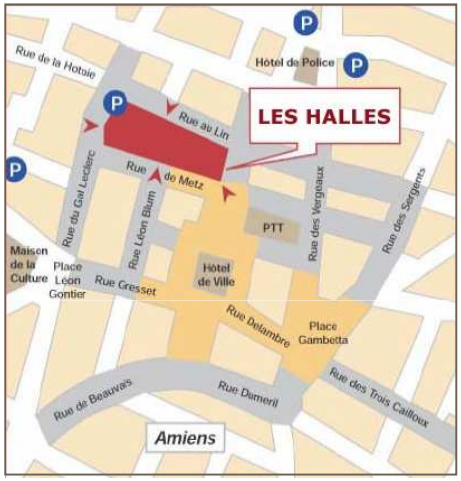
Avant

Ouverture 22 octobre 2008

Après

Les Halles, Amiens

- **Le centre commercial du centre ville d'Amiens**



- Surface totale de **10 000 m²** sur 2 niveaux
- Parking de 550 places
- **2** locomotives alimentaires, Carrefour Market et La Halle au Frais, et **20** boutiques

- **2006 :**
  - Acquisition d'une surface de **7 500 m²** au sein des Halles du Beffroi
- **2007 :**
  - Mise au point de la stratégie de repositionnement et obtention des autorisations administratives
- **2008 :**
  - Mise en œuvre des travaux de restructuration et de rénovation
- **2009 :**
  - Réouverture officielle le 11 février
    - **Centre modernisé et offre commerciale redynamisée autour du pôle alimentaire**
    - **Nouvelle identité : Les Halles**
  - Commercialisation des dernières boutiques en cours

Les Halles, Amiens

Avant

Après

Ré-ouverture 11 février 2009

Nova (Le Charlebourg), La Garenne-Colombes

- **Immeuble de bureaux :**
  - **16** étages, **10 700 m²**, avec 170 places de parking en sous-sol, 135 en surface

- **La Garenne-Colombes, boulevard National :**
  - Une localisation constituant une extension naturelle de la Défense
  - Accessibilité renforcée avec l'arrivée du tramway T2 programmée pour fin 2011

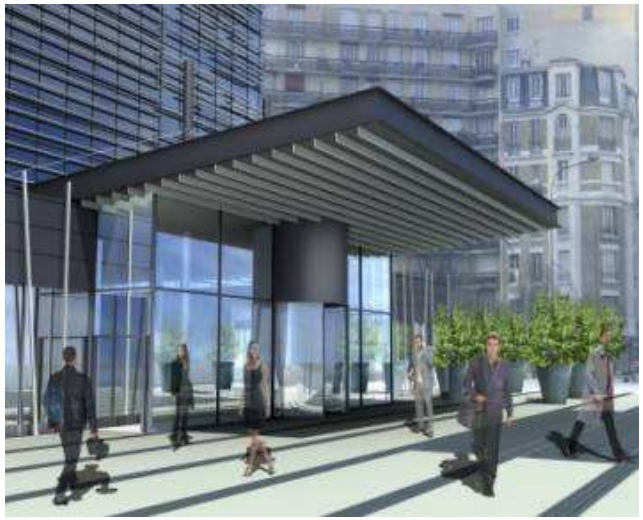
- **2007 :**
  - Acquisition et mise au point de la stratégie de revalorisation
- **2008 :**
  - Démarrage du programme
    - **Phases préparatoires**
    - **Désamiantage et mise à nu de la structure de l'immeuble**
- **2009 :**
  - Poursuite des travaux
    - **Achèvement prévu mi 2010**
  - Préparation de la commercialisation

Nova (Le Charlebourg), La Garenne-Colombes

Avant

2008

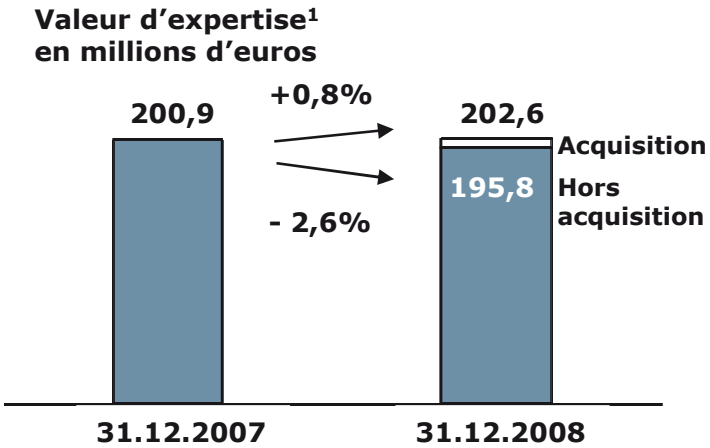
Après

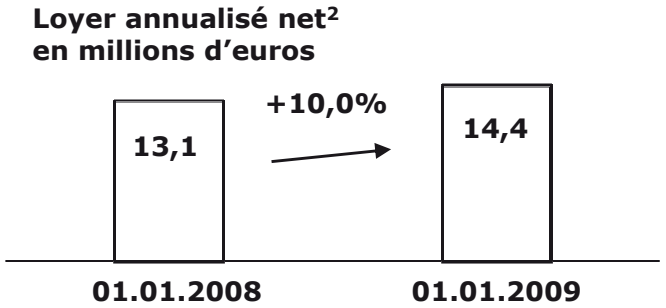


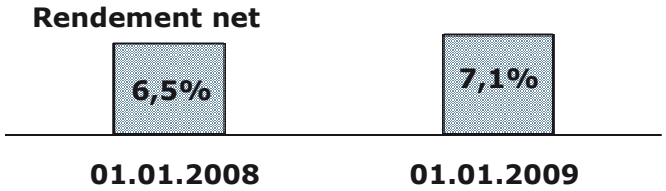
Architecte : Jean-Jacques ORY

Opérations 2008

Bureaux stabilisés : baisse contenue de la valeur des actifs







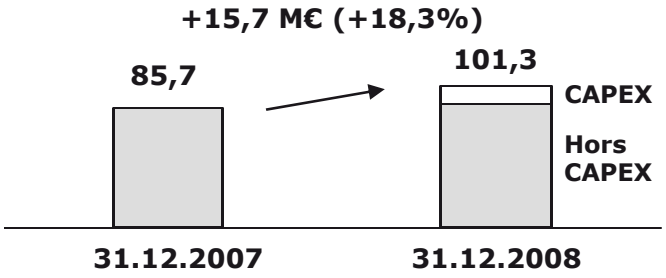
- **Acquisition[1] : 6 M€**
  - Rue de la Bourse, Paris 2ème
- **Investissement : 1,1 M€**
- **Gestion commerciale :**
  - **7** baux[3] signés pour un loyer annuel de **1,2 M€** avec prise d'effet en 2008
  - Indexation des loyers
  - Congé de l'immeuble de Cergy-Pontoise donné pour février 2009 (contribution de 1,3 M€ au loyer annualisé net au 1er janvier 2009)

Données au 31.12.2008, évolution/31.12.2007
[1] Valeur hors droits [2] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements
[3] Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

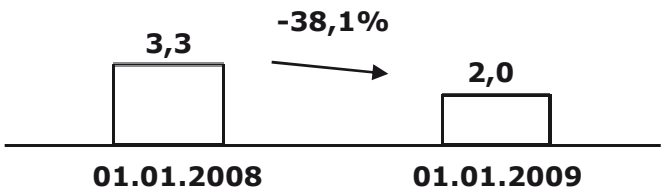
Bureaux en cours de valorisation : avancement des programmes

- **Investissements : 12,7 M€**
  - **Nova**, La Garenne-Colombes : poursuite du programme
  - **Cap Cergy** , Cergy-Pontoise : achèvement de la restructuration
  - **Carré Vélizy**, Vélizy-Villacoublay : obtention autorisations administratives pour le projet d'implantation d'Habitat
  - **Croix de Chavaux**, Montreuil : dépôt du PC
  - **Solis**, Les Ulis : lancement des travaux de rénovation après départ du locataire
- **Gestion commerciale :**
  - **9** baux[3] signés pour un loyer annuel de **1,2 M€** dont 0,8 M€ avec prise d'effet en 2009

Valeur d'expertise[1] en millions d'euros



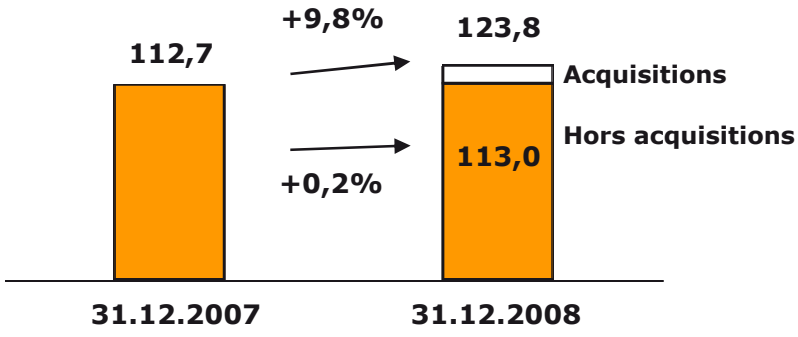
Loyer annualisé net[2] en millions d'euros



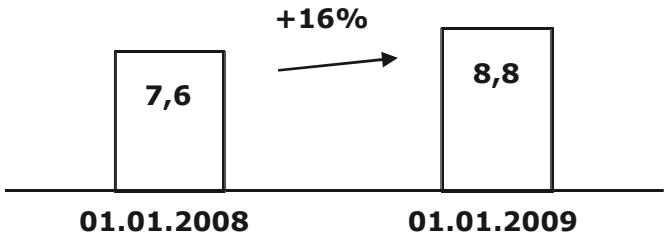
Données au 31.12.2008, évolution/31.12.2007
[1] Valeur hors droits [2] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements et charges sur immeubles en cours de restructuration [3] Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

Commerces stabilisés : bonne résistance de la valeur des actifs

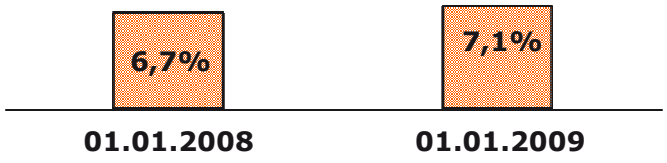
Valeur d'expertise[1]
en millions d'euros



Loyer annualisé net[2]
en millions d'euros



Rendement net



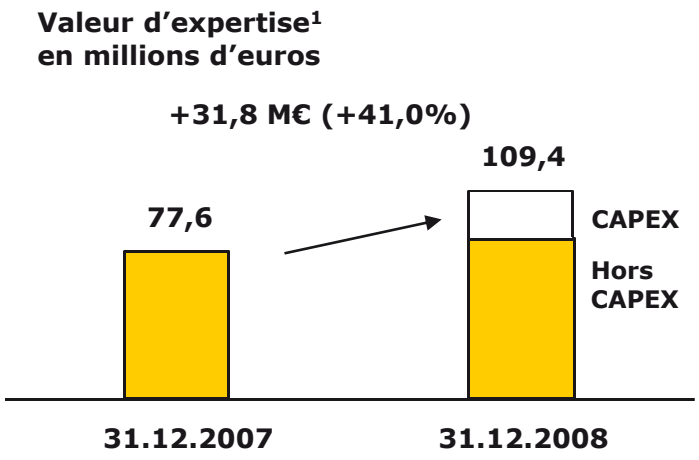
- **Acquisitions[1] : 11,3 M€**
  - 2 jardineries Gamm Vert pour 3,1 M€
  - 5 murs de restaurants Pizza Hut pour 8,2 M€
- **Investissement : 0,1 M€**
- **Gestion commerciale :**
  - Indexation des loyers
  - **6** baux[3] signés pour un loyer annuel de **0,5 M€**
  - Gestion intensive du centre Sud Canal à St-Quentin-en-Yvelines et du portefeuille Box

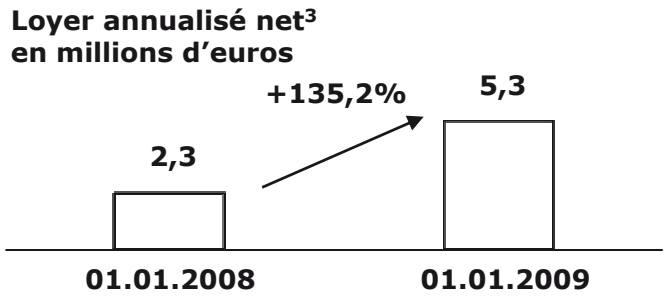
Données au 31.12.2008, évolution/31.12.2007
[1] Valeur hors droits [2] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements [3] Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

Commerces en cours de valorisation : avancées très significatives

- **Investissements : 25,4 M€**
  - Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes
  - Les Halles, Amiens

- **Gestion commerciale :**
  - Début de l'exploitation de Marques Avenue A6
  - **70** baux[2] signés pour un loyer annuel de **3,4 M€**
    - **Marques Avenue A6 : 57 baux**
    - **Galerie du centre commercial Carrefour, Ecole-Valentin : 6 baux**

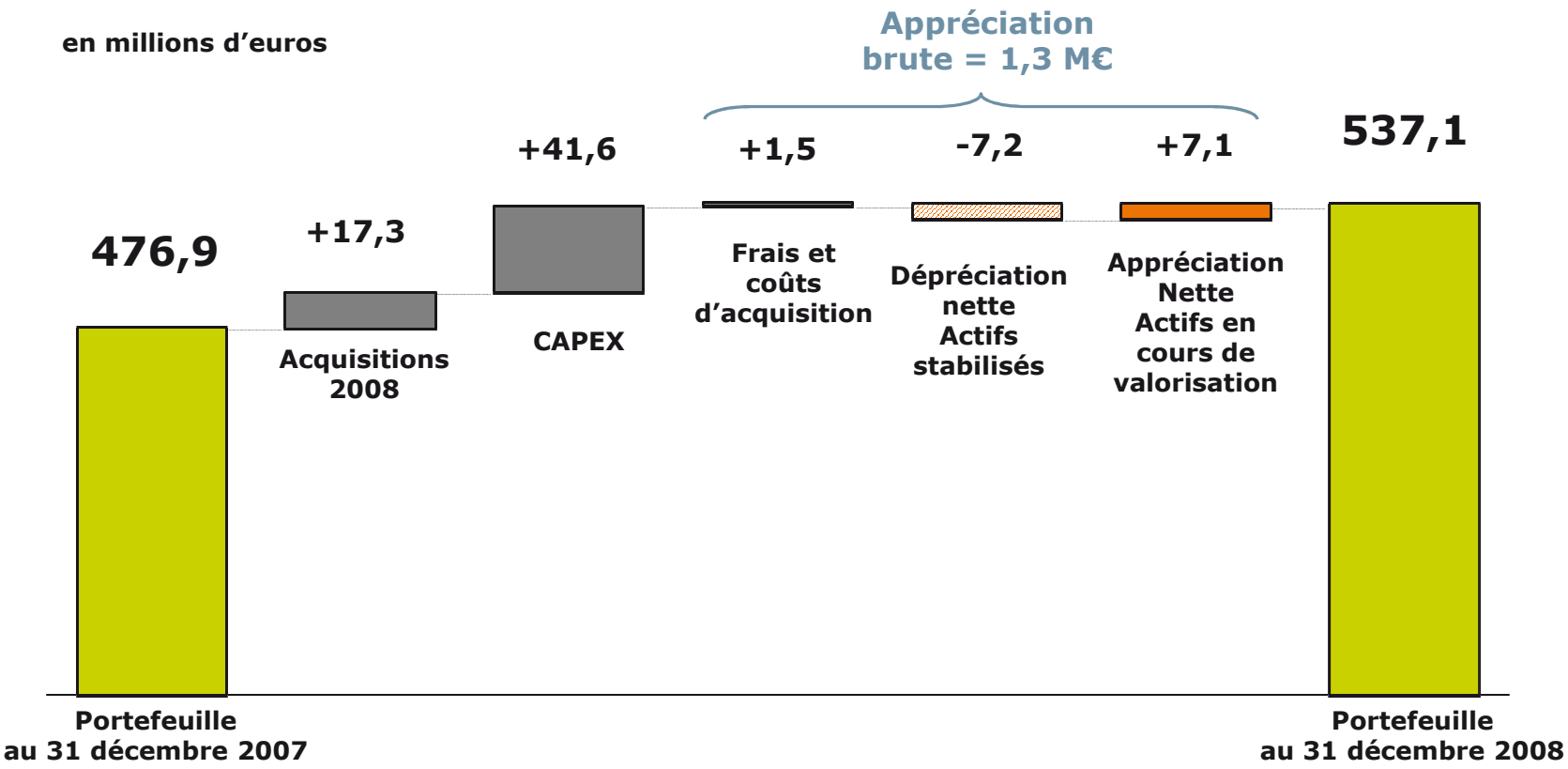




Données au 31.12.2008, évolution/31.12.2007
[1] Valeur hors droits [2] Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées [3] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements et charges sur immeubles en cours de restructuration

Impact favorable de l'avancement des programmes créateurs de valeur

- **Décomposition de l'augmentation de la valeur[1] du patrimoine en 2008**



[1] Expertises de Catella (bureaux) et Savills (commerces) - valeurs hors droits

Comptes consolidés 2008

Compte de résultat consolidé

Résultat simplifié IFRS en millions d'euros	**2008** total MRM	**2008** Portefeuille stabilisé	**2008** Portefeuille en cours de valorisation	**2007** publié[1]
Total revenus locatifs bruts	**28,3**	**21,5**	**6,8**	**7,3**
. dont Bureaux	16,6	13,0	3,6	4,0
. dont Commerces	11,7	8,5	3,2	3,3
Charges immobilières	(3,4)	0,0	(3,4)	(0,7)
Revenus locatifs nets	**24,9**	**21,5**	**3,4**	**6,6**
Produits et charges opérationnels	(6,6)	(4,8)	(1,8)	(4,6)
Résultat opérationnel courant	**18,3**	**16,7**	**1,6**	**1,9**
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(0,1)	(7,2)	7,1	8,0
Résultat opérationnel	**18,2**	**9,5**	**8,7**	**9,9**
Coût de l'endettement financier net	(22,1)	(16,3)	(5,8)	(6,0)
Autres charges financières	(3,5)	(2,1)	(1,4)	(0,5)
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	0,0	0,0	8,4[2]
Résultat net avant impôt	**(7,4)**	**(8,9)**	**1,5**	**11,8**
Impôt	0,0	0,0	0,0	(0,4)
Résultat net consolidé	**(7,5)**	**(8,9)**	**1,5**	**11,4**
Résultat net par action[3] (en euros)	**(2,15)**	**(2,56)**	**0,41**	**3,25**

[1] Inclut la nouvelle activité de foncière de MRM sur 4 mois, à compter du 01.09.2007 [2] Produit non récurrent de 8,4 M€ lié aux opérations d'apports et de fusion réalisées en 2007 [3] Sur la base du nombre d'actions de 3 501 977 retraité des actions auto-détenues en fin de période

Tableau de flux de trésorerie

en millions d'euros	2008	2007 publié[1]
Résultat net consolidé	*(7,5)*	*11,4*
Capacité d'autofinancement	**16,4**	**2,3**
Variation du BFR	**(4,1)**	**1,3**
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	**12,3**	**3,7**
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissements	**(49,6)**	**(133,0)**
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	**25,1**	**150,9**
Variation nette de la trésorerie	**(12,2)**	**21,5**
Trésorerie à la clôture	**9,4**	**21,5**

[1] Inclut la nouvelle activité de foncière de MRM sur 4 mois, à compter du 01.09.2007

Bilan consolidé

Bilan simplifié IFRS
en millions d'euros

	31.12. 2008	31.12. 2007		31.12. 2008	31.12. 2007
Immeubles de placement	524,3	476,9	Capitaux propres	71,3	79,1
Actifs disponibles à la vente	12,8	0,0	Emprunt obligataire	54,0	54,0
Créances / Actifs courants	19,5	19,2	Dette bancaire	398,3	350,0
Trésorerie et équivalents	9,4	21,7	Autres dettes et passifs	42,4	34,8
Total actif	**566,0**	**517,8**	**Total passif**	**566,0**	**517,8**

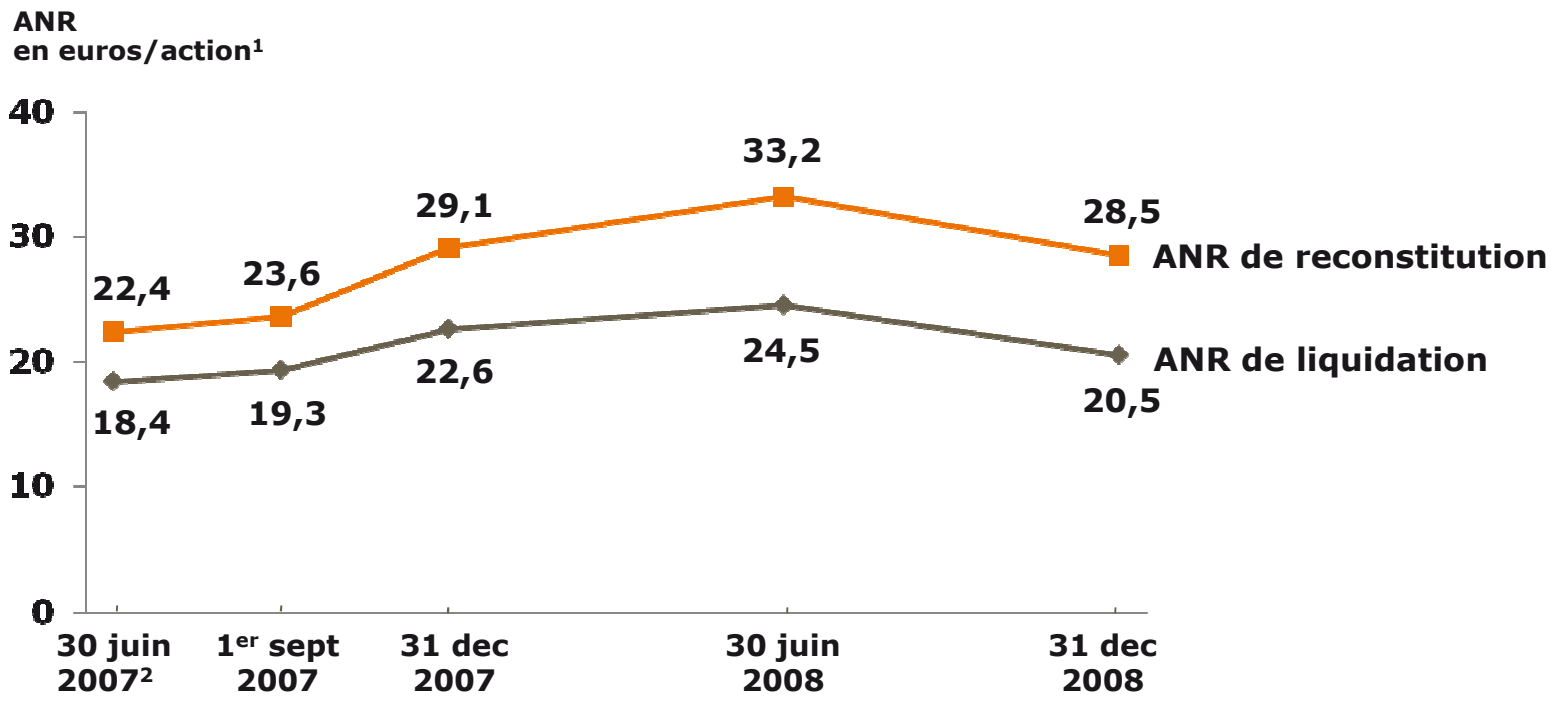
Au 31 décembre 2008 :

- **Coût de la dette**
  - Taux de l'emprunt obligataire 5%
  - Dette bancaire : marge moyenne à 110 bps
  - Couverture à 100% par des caps
- **LTV = Dette Bancaire / Valeur d'expertise[1] = 74%**

[1] Valeur hors droits

Actif Net Réévalué par action

- **ANR de reconstitution : -2,1% en 2008**
- **ANR de liquidation : -9,4% en 2008**



[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

Faits récents et perspectives

Poursuite du travail sur les actifs au 1er trimestre 2009

- **Signature de nouveaux baux**
  - **4** pour des surfaces de bureaux et **12** pour les commerces
  - Loyer annuel additionnel de **1 M€**

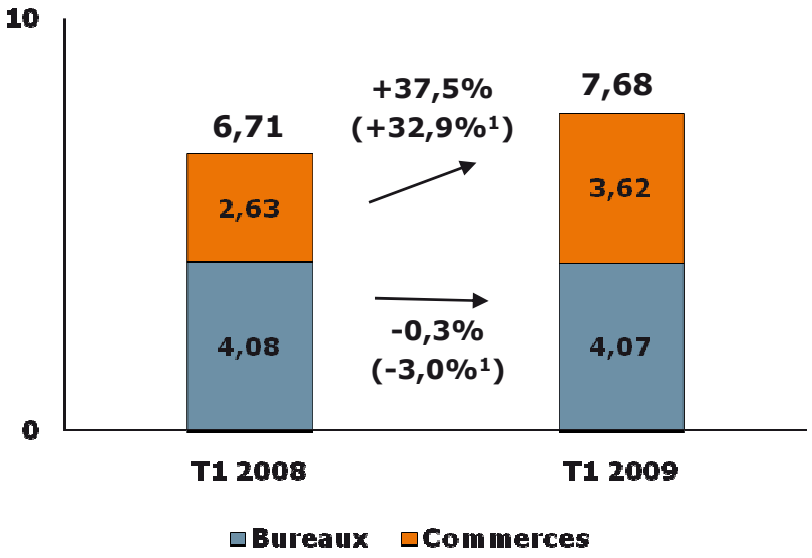
- **Programmes de valorisation : étapes significatives franchies**
  - Les Halles, Amiens :
    - **Réouverture après restructuration en février 2009**
  - Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay :
    - **Transformation d'une surface de bureaux de 2 500 m² en moyenne surface commerciale exploitée par Habitat : lancement du chantier début 2009**
    - **Ouverture prévue fin 2009**
  - Croix de Chavaux, Montreuil :
    - **Permis de construire purgé de tout recours**

Croissance soutenue des revenus locatifs au 1er trimestre 2009

- **Chiffre d'affaires total T1 2009 :**
  - **7,7 M€**, en hausse de **14,5%** par rapport au 1er trimestre 2008

- **Une hausse de 10,9% du CA total à périmètre comparable :**
  - Bureaux
    - **Vacance partielle de Solis aux Ulis et de Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay**
    - **Départ du locataire de Cap Cergy**
    - **Impact positif de l'effet indexation**
    - **Signature de nouveaux baux**
  - Commerces
    - **Mise en exploitation de Marques Avenue A6**
    - **Fort effet indexation**
    - **Gestion commerciale active**

Revenus locatifs bruts en millions d'euros

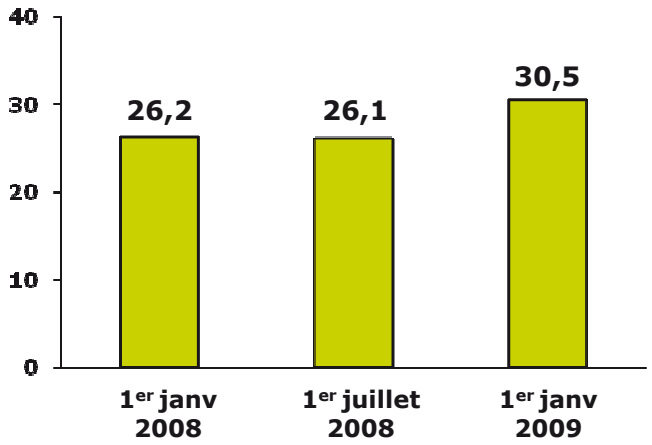


[1] Taux de croissance à périmètre comparable

Des revenus sécurisés

- **Qualité du portefeuille d'actifs :**
  - Bureaux
    - **56,5% des loyers du portefeuille stabilisé sécurisés[2] au-delà de 3 ans**
    - **Actifs attractifs pour des locataires de qualité (EDF = 42% des loyers 2008)**
  - Commerces
    - **Typologie d'actifs variée**
    - **Diversification des revenus locatifs**

Loyer annualisé net total[1]
en millions d'euros



- **Perspectives 2009 :**
  - Cash flow prévisionnel 2009 positif après service de la dette et avant investissements
  - Confortées par l'allégement significatif des charges financières lié à la baisse des taux d'intérêt

[1] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements
[2] Baux fermes ou avec pénalités de sortie anticipée

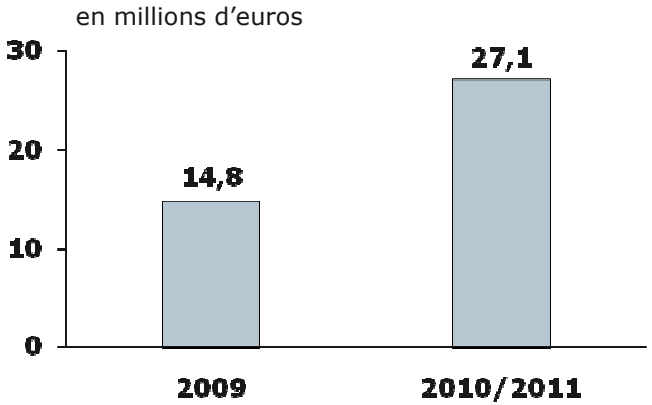
Plan d'ajustement des opérations

- **Adaptation de MRM aux conditions économiques et financières actuelles tout en poursuivant les investissements de valorisation**

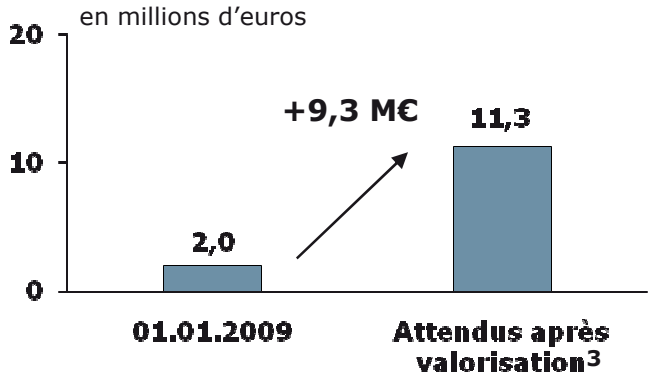
- **Mesures mises en œuvre début 2009 :**
  - Concentration des investissements sur le patrimoine existant avec une plus grande sélectivité
  - Réduction des coûts
  - Plan d'arbitrage
  - Restructuration des lignes de financement

Fort potentiel de création de valeur

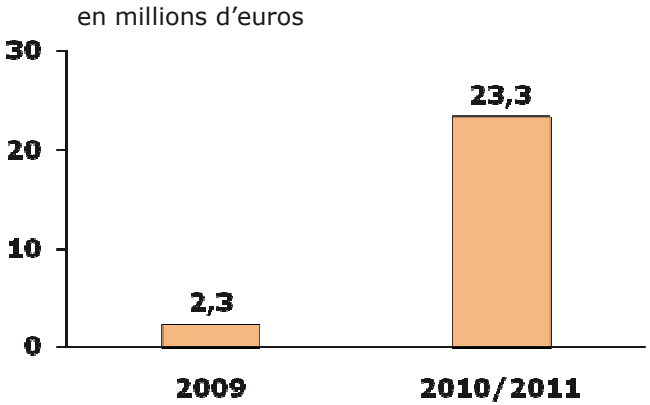
- **Bureaux :**
  - **7** immeubles en cours de valorisation
  - Valeur[1] de **101,3 M€**
  - CAPEX prévisionnels 3 ans : **41,9 M€**



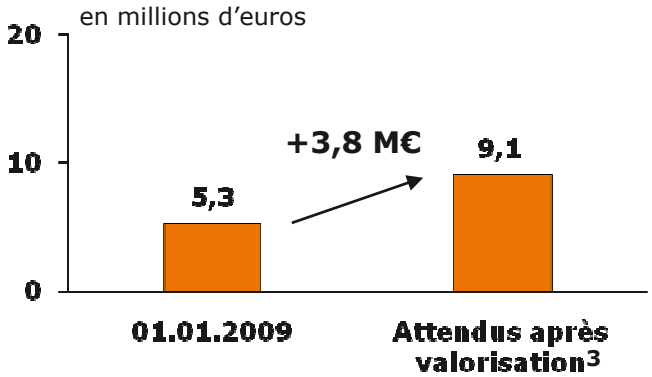
  - Loyers annualisés nets[2]



- **Commerces :**
  - **4** ensembles en cours de valorisation
  - Valeur[1] de **109,4 M€**
  - CAPEX prévisionnels 3 ans : **25,6 M€**



  - Loyers annualisés nets[2]

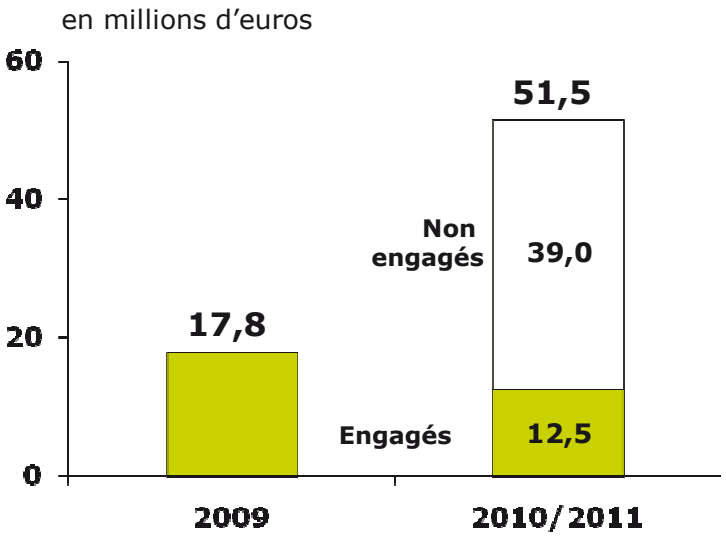


[1] Valeur d'expertise hors droits au 31.12.2008 [2] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements
[3] Hors indexation

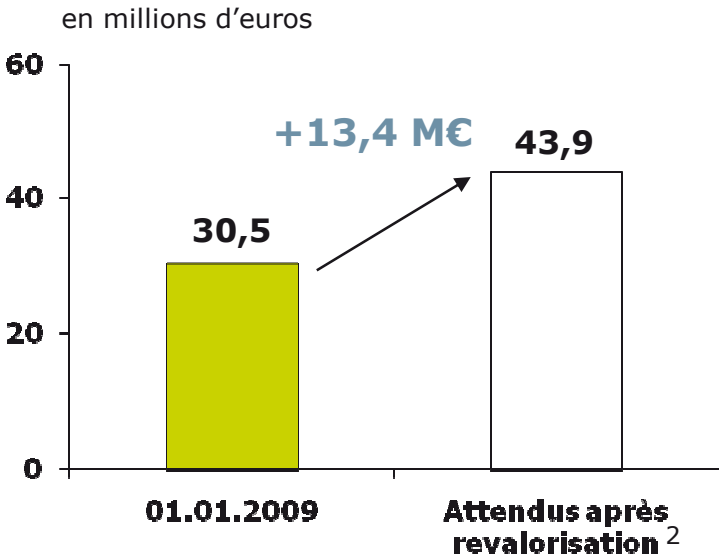
Programmes d'investissements : flexibilité existante

- **Engagement progressif des CAPEX tout en préservant le potentiel de création de valeur**

  - CAPEX prévisionnels 3 ans : **69,3 M€**



  - Loyers annualisés nets[1]



[1] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements [2] Hors indexation

Plan d'arbitrage

- **Objectif :**
  - Cession d'actifs à hauteur de **120 M€** sur l'horizon **2009-2010**

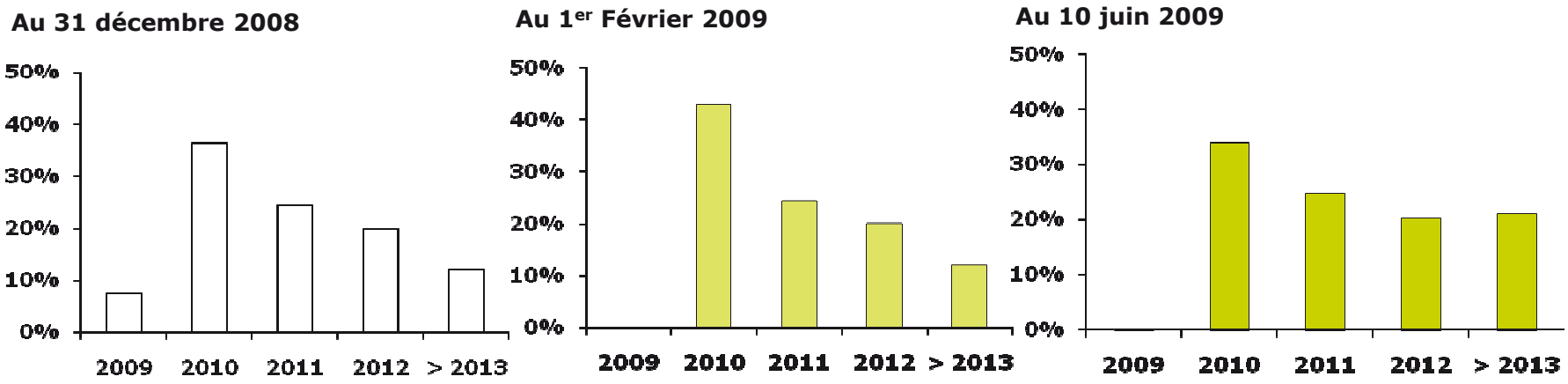
- **Déjà réalisé :**
  - Cession de boutiques de pied d'immeuble, rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (8e), d'une surface totale de 1 800 m²
    - **Promesses réitérées en février et mars 2009**
    - **Montant total de 13,2 M€, soit 8% au dessus de la valeur d'expertise au 31 décembre 2008**

- **Autres projets actuellement à l'étude**

Restructuration des lignes de financement

- **Février 2009 :**
  - Prorogation d'1 an (de 2009 à 2010) d'une ligne de crédit de **29,3 M€**
- **Juin 2009 :**
  - Nouvelle ligne de crédit de **35 M€** d'une maturité de 5 ans (échéance 2014) :
    - **Remboursement partiel, à hauteur de 29,0 M€, d'une ligne de crédit de court terme (échéance 2010)**
    - **Contribution au financement des CAPEX de 2009**

Echéancier des maturités des lignes de crédit (en pourcentage de la dette bancaire totale)



Annexes

Récapitulatif du portefeuille au 31.12.2008

	Bureaux		Commerces		Total
	stabilisés	en cours de valorisation	stabilisés	en cours de valorisation	
Surface	**48 725 m²**	**59 506 m²**	**75 769 m²**	**31 941 m²**	**215 941 m²**
Valeur d'expertise	**202,6 M€**	**101,3 M€**	**123,8 M€**	**109,4 M€**	**537,1 M€**
Taux d'occupation	**98%**	**26%**	**98%**	**74%**	**75%**
Loyers annualisés nets[1]	**14,4 M€**	**2,0 M€**	**8,8 M€**	**5,3 M€**	**30,5 M€**
Rendement	***7,1%***	***N/A***	***7,1%***	***N/A***	***N/A***
CAPEX 3 ans[2]	**1,5 M€**	**41,9 M€**	**0,3 M€**	**25,6 M€**	**69,3 M€**
Loyers nets attendus[1,3] après revalorisation	**14,5 M€**	**11,3 M€**	**9,0 M€**	**9,1 M€**	**43,9 M€**

[1] Valeur au 1er janvier 2009, hors franchises, aménagements et charges sur immeubles en cours de restructuration [2] Investissements prévisionnels du 01.01.2009 au 31.12.2011 [3] Hors indexation

Patrimoine de MRM

31.12.2008

Bureaux stabilisés

1 Crysalis, Nanterre (92) - 10 200 m²
2 Clichy-La-Garenne (92) - 6 200 m²
3 Levallois-Perret (92) - 4 500 m²
4 Cap Cergy, Cergy-Pontoise (95) - 6 400 m²
5 Paris 12e (75) - 2 900 m²
6 Boulogne-Billancourt (92) - 2 900 m²
7 Paris 9e (75) - 2 500 m²
8 Paris 14e (75) - 1 700 m²
9 Rueil-Malmaison (92) - 4 500 m²
10 Puteaux (92) - 5 900 m²
11 Paris 2e (75) - 1 100 m²

Bureaux en cours de valorisation

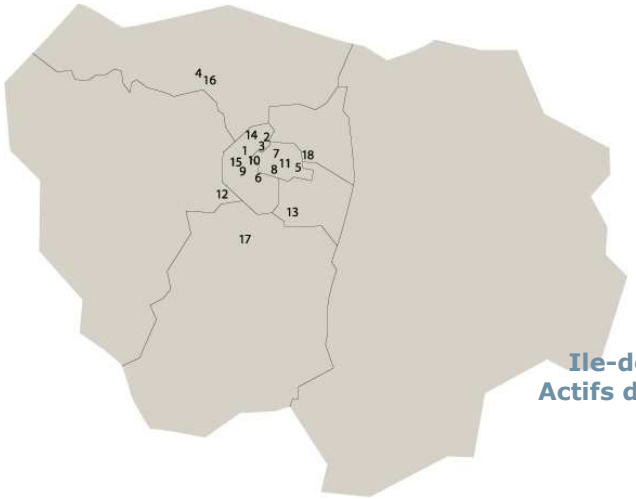
12 Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78) - 10 600 m²
13 Delta, Rungis (94) - 8 700 m²
14 Nova (ex Charlebourg), La Garenne-Colombes (92) - 10 700 m²
15 Cytéo, Rueil-Malmaison (92) - 4 000 m²
16 Cap Cergy, Cergy-Pontoise (95) - 7 100 m²
17 Solis, Les Ulis (91) - 10 700 m²
18 Croix de Chavaux, Montreuil (93) - 7 800 m²

Commerces stabilisés

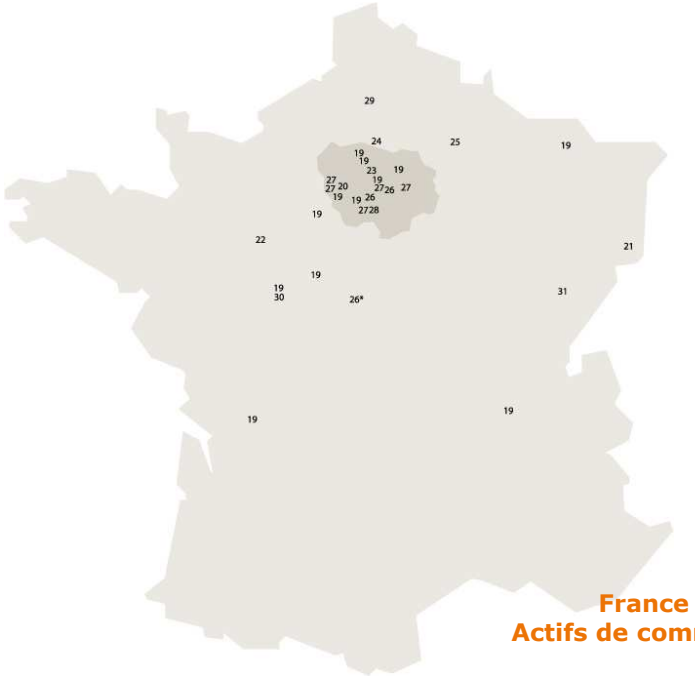
19 Portefeuille Box - 13 400 m², multi-sites
20 Sud Canal, Saint-Quentin-en-Yvelines (78) - 11 700 m²
21 Passage de la Réunion, Mulhouse (68) - 6 000 m²
22 Allonnes (72) - 9 000 m²
23 Paris 8e (75) - 1 800 m² (cédé au T1 2009)
24 Chambly (60) - 5 300 m²
25 Reims (51) - 2 600 m²
26 Portefeuille Gamm Vert - 23 800 m², multi-sites
* 11 jardineries et 1 entrepôt
27 Portefeuille Pizza Hut - 2 300 m², multi-sites

Commerces en cours de valorisation

28 Marques Avenue A6, Corbeil-Essonnes (91) - 13 200 m²
29 Les Halles, Amiens (80) - 7 400 m²
30 Galerie du Palais, Tours (37) - 6 600 m²
31 Ecole-Valentin, Besançon (25) - 4 700 m²



Ile-de-France
Actifs de bureaux



France
Actifs de commerce