



# Assemblée Générale Mixte 7 juin 2012



Immeuble NOVA – La Garenne-Colombes (92)

# LIMITATION DE RESPONSABILITE

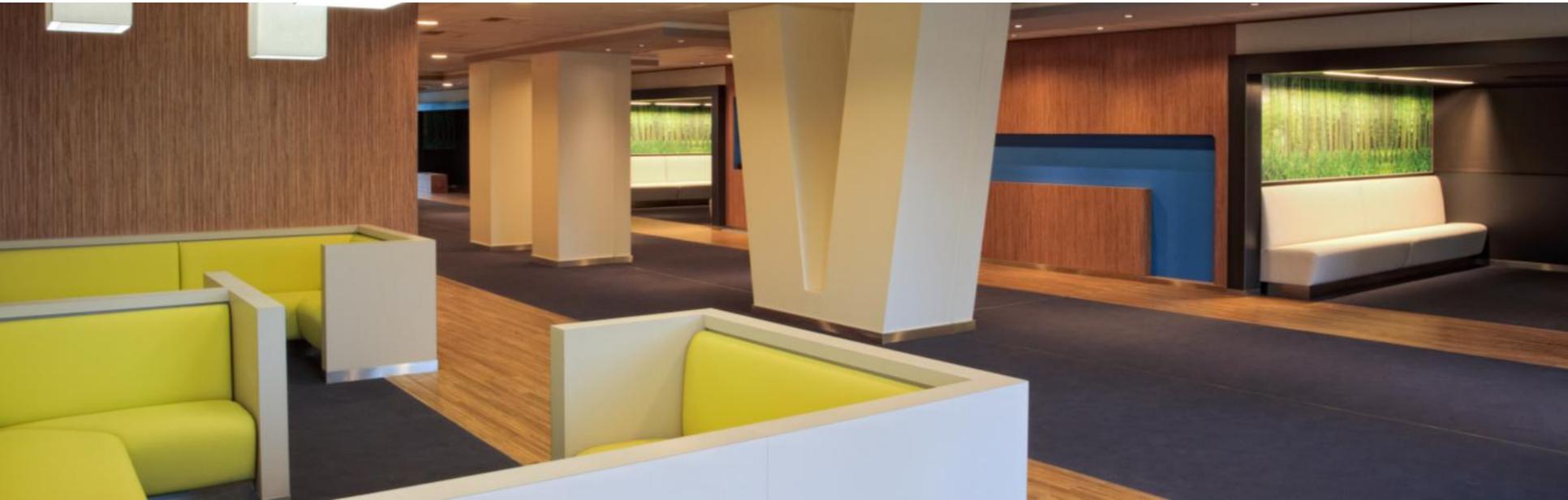
## Déclaration prospective (Safe Harbour)

**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.**

- **Éléments de contexte**
- **Réalisations 2011**
  - Faits marquants
  - Gestion des actifs
- **Comptes consolidés 2011**
- **Situation actuelle et priorités 2012**



## Eléments de contexte



- **Marché de l'immobilier :**
  - Affecté par les incertitudes macro-économiques depuis mi-2011
  - Peu de profondeur du marché de l'investissement
  - Attentisme des utilisateurs
  
- **Bureaux :**
  - Ecart accru des valorisations selon la localisation et l'état locatif
  
- **Commerces :**
  - Résilience des valorisations
  - Impact de la crise sur l'activité des commerçants
  
- **Indexation des loyers positive**
  
- **Niveau faible de l'Euribor**



# Réalisations **2011** : faits marquants



**S1 2011**

Restructuration  
/renégociation  
dette 2011

**S2 2011**

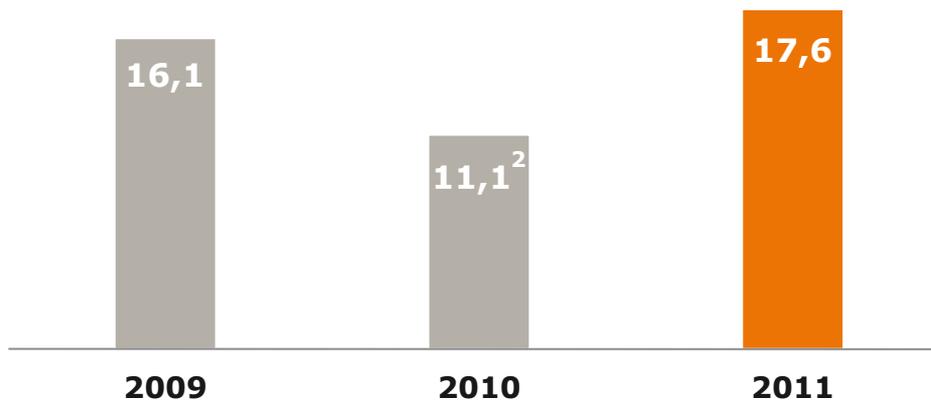
Lancement  
des derniers programmes  
d'investissement

- **Assainissement du bilan de MRM**
- **Réduction de la dette**
- **Rééchelonnement / extension des échéances 2011**
- **Cession de biens stabilisés**
  - Financements des CAPEX pour trois programmes de valorisation
  - Réduction des engagements bancaires **2012**
- **Bonne marche des opérations**
  - Commercialisation de surfaces disponibles
  - Hausse des revenus locatifs à périmètre comparable

# 2011, une année marquée par de forts investissements

- **Montants des CAPEX<sup>1</sup> réalisés**

en M€



**En 2011, réalisation des programmes Solis et Cap Cergy  
et bon avancement de la restructuration de Nova**

# 2011, nouvelles cessions d'actifs stabilisés

<b>Actifs cédés</b>	<b>Date</b>	<b>Montants HD en M€</b>
Cinq actifs de commerce	Avril 2011	5,4
Immeubles de bureaux, Boulogne-Billancourt	Septembre 2011	10,3
Immeubles de bureaux, Puteaux et Rueil-Malmaison	Octobre 2011	39,6
	<b>Total 2011</b>	<b>55,3</b>

**8,9 M€ de cash net dégagé**

# 2011, renégociation et réduction de l'endettement bancaire

- **Restructuration d'une ligne de crédit de 83,6 M€ en février 2011**

- Après décote de **24 M€** et amortissement anticipé de **4 M€**, encours réduit à **55,5 M€**
- Échéance reportée de septembre 2011 à **décembre 2013**
- Ligne de crédit complémentaire de **8,9 M€** (pour CAPEX Nova, Cap Cergy et Delta)
- Plans agréés et engagement sur cession des **5 actifs** de bureaux concernés d'ici **fin 2013** avec intéressement de la banque

- **Extension d'une ligne de crédit de 26,5 M€ en juin 2011**

- Échéance reportée de juillet 2011 à **juin 2014**
- Ligne de crédit complémentaire de **1,0 M€** (pour CAPEX Solis)

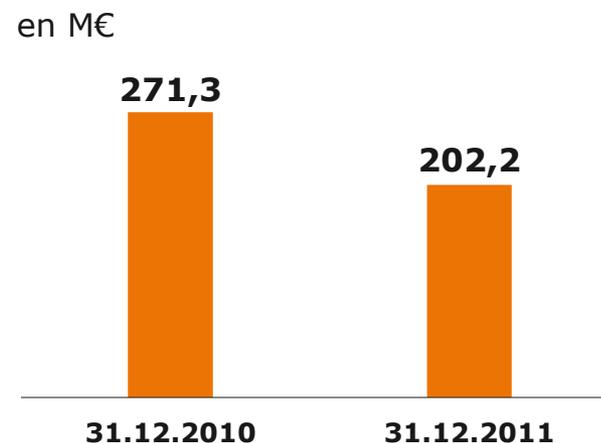
- **Cessions d'actifs**

- Réduction de la dette de **44,1 M€**, principalement à échéance **2012**

- **Amortissements contractuels**

- Montant total de **3,6 M€**

- **2011 : réduction de 25% de la dette bancaire totale de MRM**



**Amélioration du ratio de LTV bancaire de 80% à 70%**

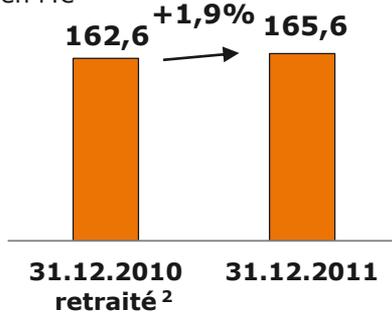


## Réalisations **2011** : gestion des actifs



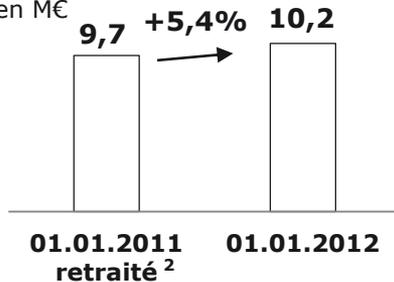
## Valeur<sup>1</sup>

en M€

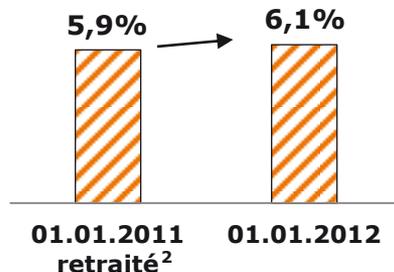


## Loyers annualisés nets<sup>3</sup>

en M€



## Rendement net



## ▪ Evolutions du portefeuille en 2011

- Cession d'actifs pour **5,4 M€ HD**
- Reclassement de **Carré Vélizy**, Vélizy-Villacoublay (78) : du portefeuille de Bureaux stabilisés au portefeuille de Commerces
- Appréciation de la valeur à périmètre comparable

## ▪ Solide socle de revenus sécurisés

- Qualité et diversité des occupants : **157** locataires
- Taux d'occupation des surfaces : **93%** au 01.01.2012
- Hausse des loyers **2011** liée aux signatures de baux au cours de la période et effet positif de l'indexation

## ▪ Activité locative

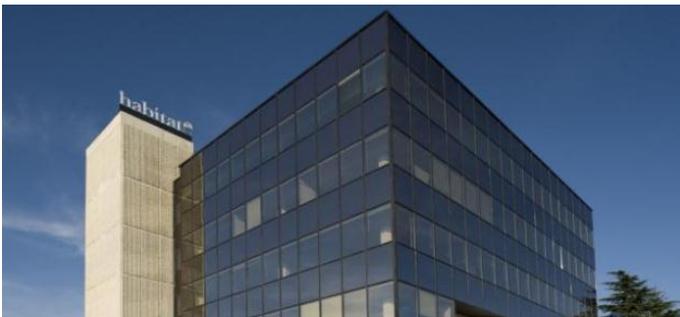
- **13** baux<sup>4</sup> signés en **2011** pour un loyer annuel de **0,6 M€**

## ▪ Potentiel de valorisation existant

- Droits à construire pour extension de la galerie marchande du **centre commercial Carrefour Ecole-Valentin** à Besançon (25)

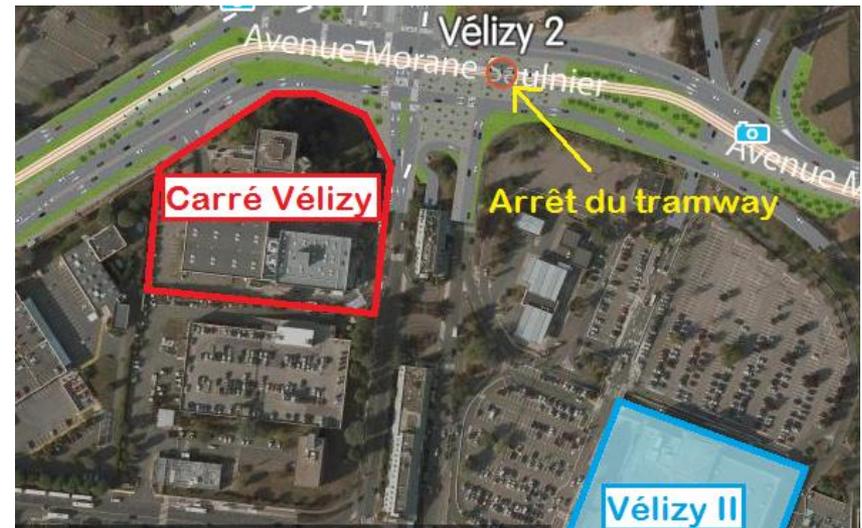
<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertise hors droits <sup>2</sup> Retraité des cessions de l'année 2011 et des reclassements d'actifs entre sous-portefeuilles <sup>3</sup> Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements <sup>4</sup> Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées

# Ensemble mixte Carré Vélizy



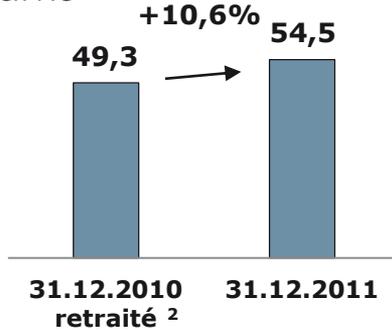
## Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78)

- Ensemble mixte commerces/bureaux
- Surface totale de 11 300 m<sup>2</sup>
- Enseignes présentes : Habitat et Office Depot
- Situé face au centre commercial Vélizy2
- Arrivée du tramway et renforcement de la commercialité du site



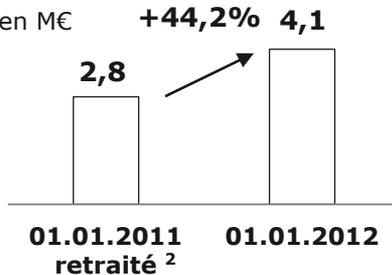
## Valeur<sup>1</sup>

en M€

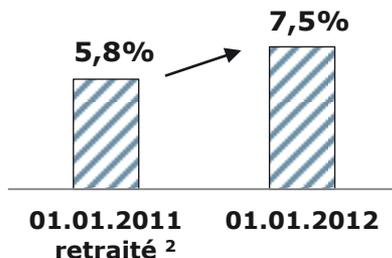


## Loyers annualisés nets<sup>3</sup>

en M€



## Rendement net



## ▪ Evolution du portefeuille en 2011

- Cessions pour un montant de **49,9 M€ HD**
- **Solis**, Les Ulis (91), reclassé en Bureaux stabilisés suite à l'achèvement du programme de valorisation
- **Carré Vélizy**, Vélizy-Villacoublay (78) -> Commerces

## ▪ Solide socle de revenus sécurisés

- Qualité des locataires
- Surfaces occupées à **100%**

## ▪ Activité locative

- Signature de **4 baux<sup>4</sup>** pour un loyer annuel de **1,7 M€**

<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertise hors droits <sup>2</sup> Retraité des cessions de l'année 2011 et des reclassements d'actifs entre sous-portefeuilles <sup>3</sup> Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements <sup>4</sup> Nouveaux baux ou renouvellements à des conditions revalorisées



### Solis, Les Ulis (91)

- Deux immeubles de bureaux/entrepôt formant un campus d'une surface totale de 11 500 m<sup>2</sup> au sein d'un espace paysager
- 426 places de parking
- Situé dans le parc tertiaire de la ZAC de Courtaboeuf

### Réalisations :

- Décembre **2010** : Signature d'un bail d'une durée de **9 ans** dont **6,5 ans fermes** :
  - Locataire : **Telindus France**, filiale de Belgacom, sur l'intégralité des surfaces
  - Prise d'effet : **décembre 2011**
- **2011** : Travaux d'adaptation des surfaces
  - Création de **2 400 m<sup>2</sup>** de bureaux additionnels par aménagement de surfaces d'entrepôt et construction de 1 200 m<sup>2</sup> supplémentaires
  - Rénovation des façades

# Campus Solis : réalisations 2011



Démolition façade Aquitaine



Pose de la nouvelle façade Aquitaine



Façade Aquitaine terminée ↑ et détail ↓



Façade Océanie avant



Façade Océanie après



Bureaux aménagés

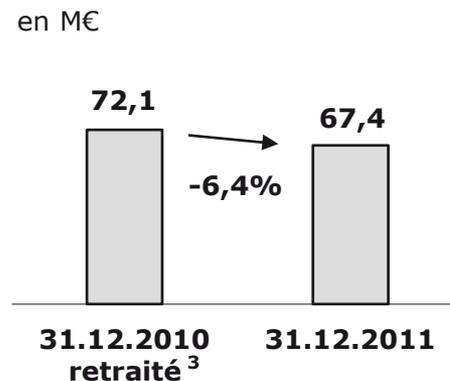
# 2011, Bureaux en cours de valorisation (1/2)

## ▪ Investissements<sup>1</sup> 2011 : 17,1 M€

- Réalisation de deux programmes d'investissement :
  - **Cap Cergy**, Cergy Pontoise (95) : adaptation à un usage multi-occupants -> commercialisation en cours
  - **Solis**, Les Ulis (91) : réalisation des travaux et location -> Bureaux stabilisés
- Lancement de la phase II des travaux de restructuration de **Nova**, La Garenne-Colombes (92).

## ▪ Baisse de la valeur<sup>2</sup> du portefeuille

- Liée à la vacance et à la situation du marché locatif



<sup>1</sup> Frais financiers immobilisables inclus <sup>2</sup> Basée sur les valeurs d'expertise hors droits

<sup>3</sup> Retraité des reclassements d'actifs entre sous-portefeuilles

# 2011, Bureaux en cours de valorisation (2/2)

- **5 baux signés sur 4 180 m<sup>2</sup> pour un montant de 0,8 M€ dont :**

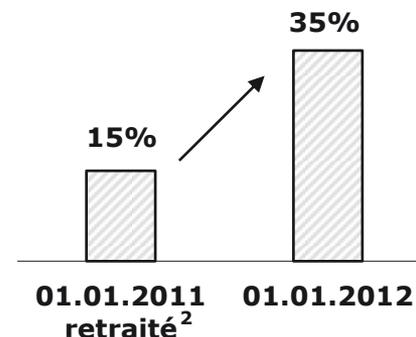
- **Cap Cergy**, Cergy-Pontoise (95) : taux d'occupation<sup>1</sup> de **26%**
- **Cytéo**, Rueil-Malmaison (92) : taux d'occupation<sup>1</sup> de **71%**
- **Delta**, Rungis (94) : taux d'occupation<sup>1</sup> de **72%**

- **Cession en cours :**

- **Urban**, Montreuil (93) : sous promesse de vente en vue de la cession<sup>3</sup> de l'actif en l'état

- **Restructuration de Nova**  
(slide suivante)

- **Hausse du taux d'occupation<sup>1</sup>**



**Un total de 16 886 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux  
(stabilisés et en cours de valorisation)  
commercialisés en 2011**

<sup>1</sup> En % des surfaces <sup>2</sup> Retraité des reclassements d'actifs entre sous-portefeuille <sup>3</sup> Conformément au plan agréé dans le cadre de l'accord de restructuration de la dette intervenue en février 2011

- **Février 2011** : lancement de la dernière phase de la restructuration complète de l'immeuble
  - **Travaux d'aménagement intérieur, construction d'un hall d'entrée avec auvent et aménagement des espaces de service en RDC**
- **Livraison en avril 2012**
- **Relance de la commercialisation**



- ## Nova, La Garenne-Colombes (92)
- Immeuble de bureaux R + 16
  - Surface de 10 500 m<sup>2</sup>
  - 256 places de parking
  - Certification HQE
  - Situé en péri-Défense, au cœur d'un nouveau quartier d'affaires
  - Arrivée du tramway T2 en 2012
  - Extension du RER E et métro en rocade du Grand Paris programmés



# Immeuble Cap Cergy



## Cap Cergy, Cergy-Pontoise (95)

- Deux immeubles de bureaux formant un ensemble d'une surface totale de 12 800 m<sup>2</sup>
- 371 places de parking
- En cours de commercialisation

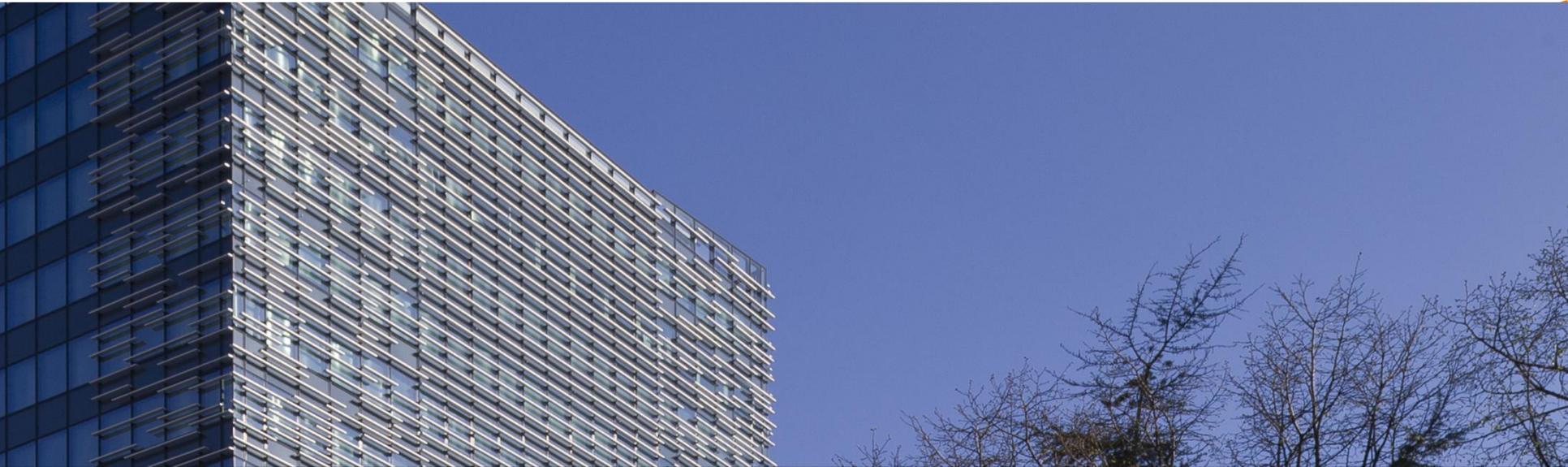


## Réalisations 2011 :

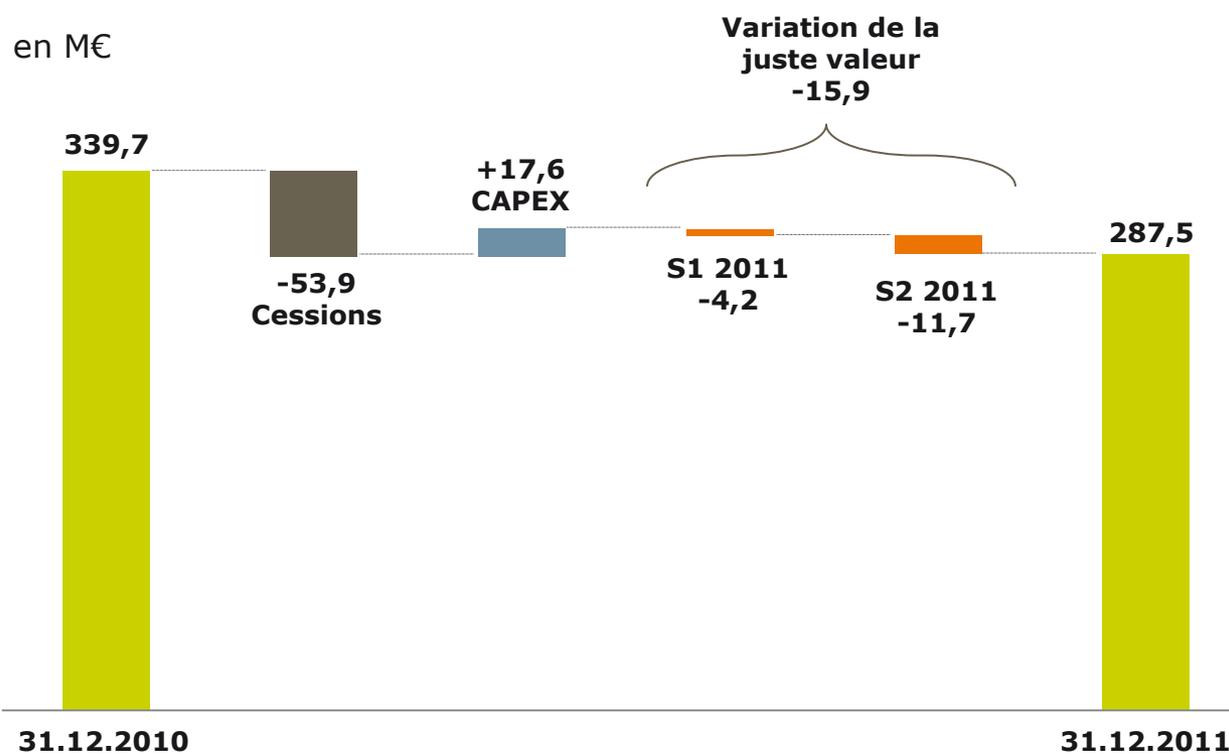
- Travaux d'adaptation à un usage multi-occupants
- Prises à bail :
  - **Pôle emploi**, 2 800 m<sup>2</sup>, bail de 9 ans dont 6 ans fermes, prise d'effet en **décembre 2011**
  - **Enertrag**, 600 m<sup>2</sup>, bail 3/6/9, prise d'effet au **1<sup>er</sup> janvier 2012**



# Comptes consolidés 2011



# Évolution de la valeur<sup>1</sup> du patrimoine en 2011



**Impact de la révision de la valeur des surfaces vacantes**

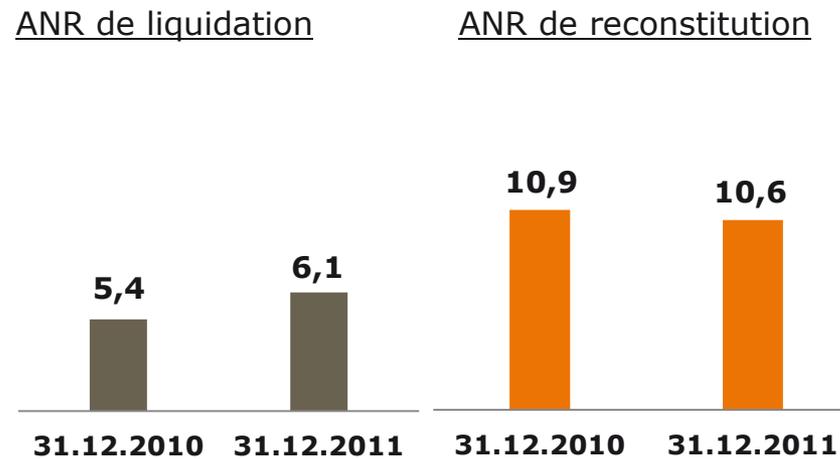
<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertises de Catella et Savills - hors droits

<b>Bilan simplifié IFRS</b> en M€	<b>31.12.</b> <b>2011</b>	<b>31.12.</b> <b>2010</b>		<b>31.12.</b> <b>2011</b>	<b>31.12.</b> <b>2010</b>
Immeubles de placement	243,2	267,9	Capitaux propres	21,3	18,8
Actifs disponibles à la vente	44,3	71,8	Emprunt obligataire	54,0	54,0
Créances / Actifs courants	12,0	17,1	Dette bancaire	202,2	271,3
Trésorerie et équivalents	2,4	12,2	Autres dettes et passifs	24,4	24,9
<b>Total Actif</b>	<b>301,9</b>	<b>369,0</b>	<b>Total Passif</b>	<b>301,9</b>	<b>369,0</b>

- Reprise du paiement des intérêts obligataires en 2011

**Amélioration de la situation bilancielle**

- **Actif Net Réévalué**  
en €/action<sup>1</sup>

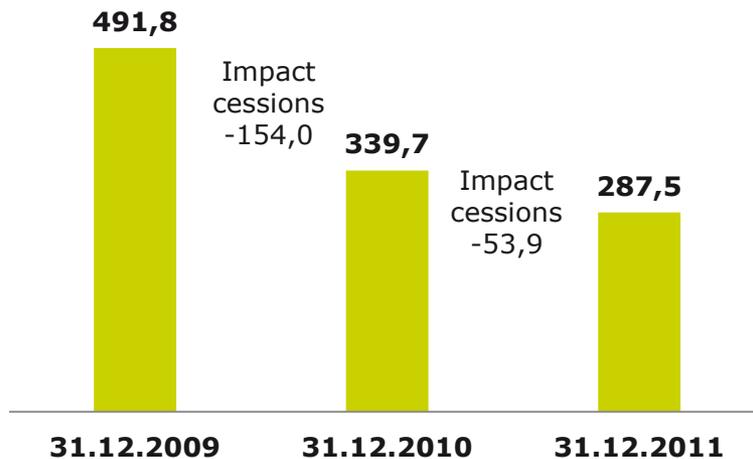


<sup>1</sup> Sur la base du nombre d'actions à la fin de la période, retraité des actions auto-détenues <sup>2</sup> Valeur hors droits

# Revenus locatifs 2011 : poids des cessions

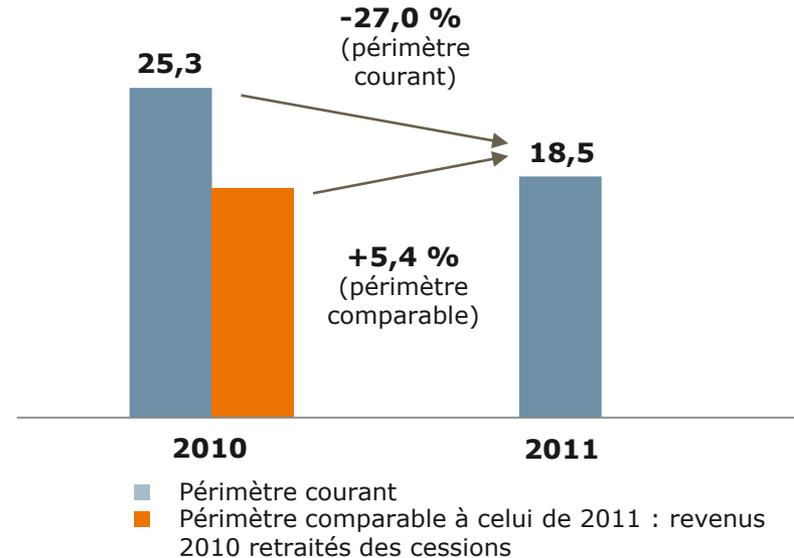
## Evolution du périmètre et valeur du patrimoine

en M€



## Revenus locatifs bruts

en M€



**Impact de la prise d'effet des nouveaux baux :  
revenus en hausse à périmètre comparable**

## Compte de résultat consolidé 2011

<b>Compte de résultat simplifié IFRS</b> en M€	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>18,5</b>	<b>25,3</b>
Charges immobilières non récupérées	(3,1)	(2,6)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>15,4</b>	<b>22,7</b>
Charges d'exploitation	(6,5)	(6,5)
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,5	(0,3)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>9,3</b>	<b>16,0</b>
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,6)	(12,1)
Variation de la juste valeur des immeubles	(15,9)	(9,2)
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	0,5
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(4,9)</b>
Coût de l'endettement financier net	(9,0)	(10,1)
Autres produits et charges financières	19,9	(3,5)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>2,6</b>	<b>(18,5)</b>
Impôt	(0,1)	(0,1)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>2,5</b>	<b>(18,6)</b>
<b>Résultat net par action</b> en €	<b>0,72</b>	<b>(5,34)</b>

**Impact (non-cash) de la variation de la juste valeur et effet positif de la restructuration de la dette**

# Cash flow opérationnel net 2011

en M€	2011	2010
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>18,5</b>	<b>25,3</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>15,4</b>	<b>22,7</b>
Charges d'exploitation	(6,5)	(6,5)
Autres produits et charges opérationnels	0,8	0,5
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>9,6</b>	<b>16,7</b>
Coût de l'endettement net	(9,6)	(11,2)
Autres produits et charges non opérationnels	(1,4)	0,0
<b>Cash flow opérationnel net</b>	<b>(1,5)</b>	<b>5,5</b>

**Impact de la baisse des revenus locatifs  
résultant des cessions**

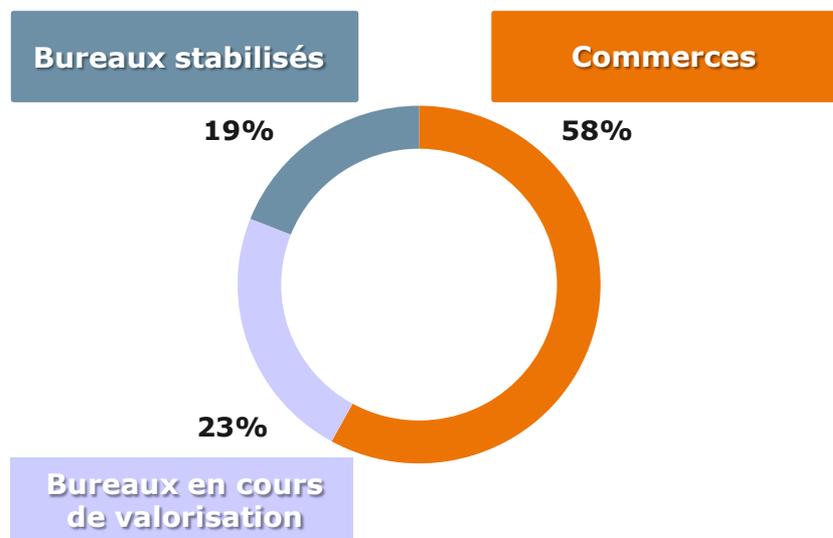


# Situation actuelle et priorités 2012



# MRM, un patrimoine mixte bureaux et commerces

▪ **Valeur<sup>1</sup> du patrimoine : 287,5 M€**  
au 31.12.2011



- **10 ensembles commerciaux répartis en Ile-de-France et en région**
- **10 immeubles de bureaux situés en Ile-de-France**
- **Surface totale : 153 893 m<sup>2</sup>**
- **Taux d'occupation : 76 %**
- **Loyers annualisés nets : 15,8 M€**  
au 01.01.2012
- **Février 2012 : cession de 5 actifs de commerce pour 14,2 M€ (HD)**



<sup>1</sup> Basée sur les valeurs d'expertises de Catella et Savills - hors droits

**Revenus locatifs bruts**

en M€	T1 2012	T1 2011	<i>Evolution</i>	<i>Evolution à périmètre comparable</i>
<b>Commerces</b>	<b>2,76</b>	<b>2,82</b>	<b>-2,3%</b>	<b>+7,0%</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1,56</b>	<b>1,94</b>	<b>-19,8%</b>	<b>+47,9%</b>
<b>Total</b>	<b>4,31</b>	<b>4,76</b>	<b>-9,4%</b>	<b>+18,8%</b>

**Cash flow opérationnel net du 1<sup>er</sup> semestre 2012**

- attendu autour de l'équilibre (après service de la dette et avant CAPEX), grâce notamment à l'effort de réduction des dépenses opérationnelles

**Effet des cessions sur les revenus, partiellement compensé par la hausse du taux d'occupation**

# Point sur la trésorerie au 31 mai 2012

- **Décaissements liés au CAPEX<sup>1</sup>**
  - **8,4 M€ payés au cours de la période janvier à fin mai 2012**
    - 4,7 M€ financés par tirage sur les lignes de crédit existantes
    - Solde financé en fonds propres, grâce notamment au cash issu des cessions 2012
  - **3,2 M€ engagés et à financer d'ici fin 2012**
    - Cessions d'actifs en cours de discussion
- **Exit tax : 2,1 M€** (1<sup>er</sup> semestre 2012)
- **CAPEX programmés 2013-14 : 1,3 M€**

- **Période 2012-2014**



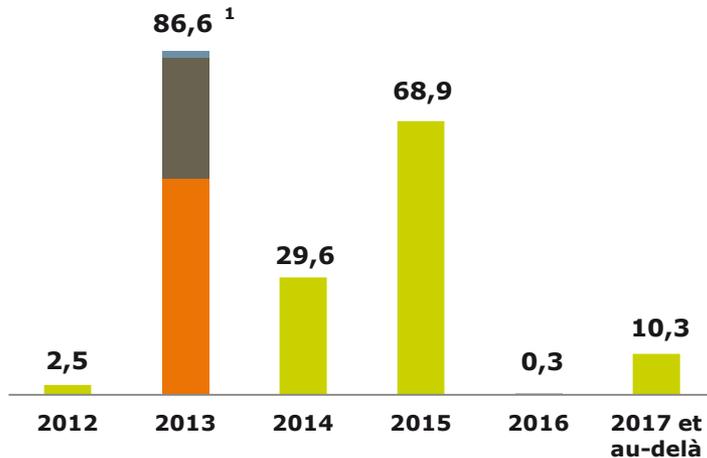
- ▨ Payés
- Engagés
- Programmés (hors projet d'extension de la galerie d'Ecole-Valentin)

**Situation de trésorerie tendue en 2012**

# Point sur l'endettement au 31 mai 2012

## ▪ Dette bancaire : 198,2 M€

au 31 mai 2012



<sup>1</sup> Maturité 2013 :

- 63% à échéance décembre 2013
- 35% à échéance avril 2013
- 2% autres

## ▪ Dette obligataire

- Terme : décembre 2013
- Principal : 54 M€
- Arriéré d'intérêts : 6,6 M€

**Prochaines échéances majeures en 2013**

- **Opérationnel**
  - Commercialisation de **Nova**
  - Augmentation taux d'occupation des surfaces multi-occupants
  
- **Financier**
  - Contribution des cessions nécessaire au bouclage du financement des CAPEX
  
- **Stratégique**
  - Poursuite du travail de la banque mandatée
  - En anticipation des échéances bancaire et obligataire **2013**, définition d'un plan d'actions avant **fin 2012**

# MRM Annexes



## Bureaux stabilisés

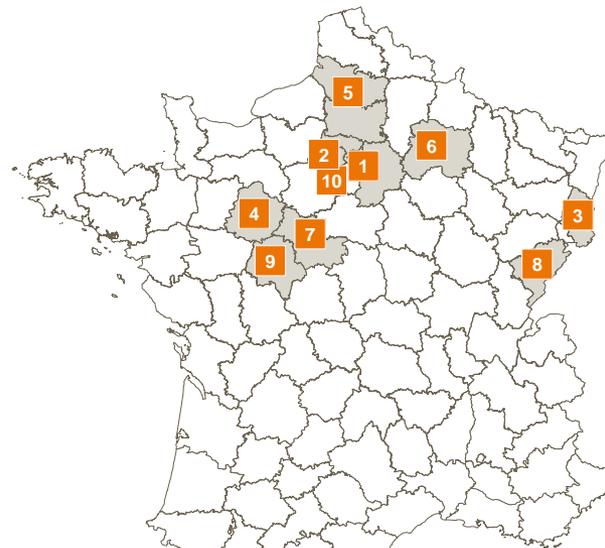
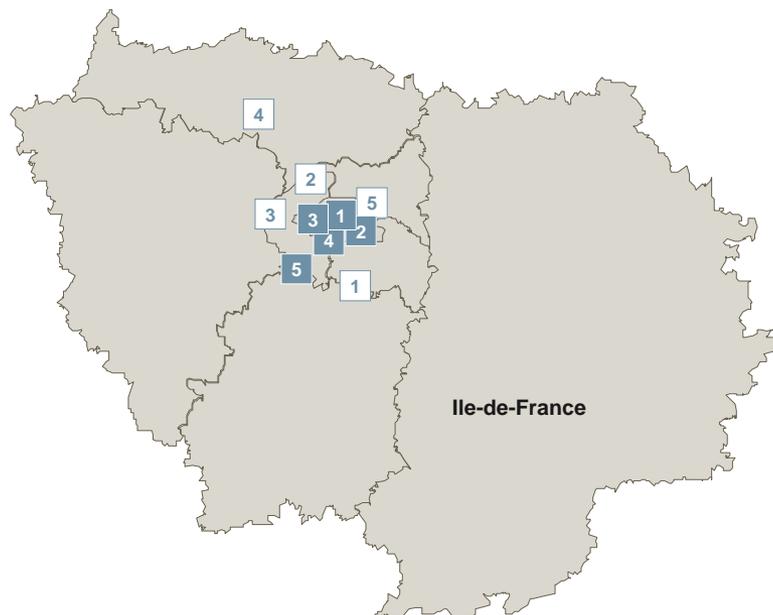
- 1** Paris (2<sup>e</sup>), 1 114 m<sup>2</sup>, 12 rue de la Bourse
- 2** Paris (12<sup>e</sup>), 2 872 m<sup>2</sup>, 43 rue de la Brèche aux Loups
- 3** Paris (9<sup>e</sup>), 2 318 m<sup>2</sup>, 5 rue Cadet
- 4** Paris (14<sup>e</sup>), 1 667 m<sup>2</sup>, 13 rue Niepce
- 5** Les Ulis (91), Solis, 11 366 m<sup>2</sup>, 12 avenue de l'Océanie, ZA Courtaboëuf

## Bureaux en cours de valorisation

- 1** Rungis (94), Delta, 8 739 m<sup>2</sup>, 3-5 rue du Pont des halles
- 2** La Garenne-Colombes (92), Nova, 10 546 m<sup>2</sup>, 71 boulevard National
- 3** Rueil-Malmaison (92), Cytéo, 4 025 m<sup>2</sup>, 147 avenue Paul Doumer
- 4** Cergy-Pontoise (95), Cap Cergy, 7 151 m<sup>2</sup> + 5 637 m<sup>2</sup>, 4 et 6 rue des Chauffours
- 5** Montreuil (93), Urban, 7 970 m<sup>2</sup>, 14-20 boulevard de Chanzy

## Commerces

- 1** Portefeuille Box, 5 579 m<sup>2</sup>, multiple (cédé en février 2012)
- 2** Montigny-le-Bretonneux (78), c.c Sud Canal, 11 619 m<sup>2</sup>, 24-26 place E. Marcel, 41 bd Vauban
- 3** Mulhouse (68), c.c Passage de la Réunion, 6 018 m<sup>2</sup>, 25 place de la Réunion
- 4** Allonnes (72), 10 143 m<sup>2</sup>, ZAC du Vivier, route de la Berardière
- 5** Amiens (80), c.c Les Halles, 7 579 m<sup>2</sup>, place Maurice Vast
- 6** Reims (51), 2 470 m<sup>2</sup>, 2 rue de l'Étape
- 7** Portefeuille Gamm Vert, 24 864 m<sup>2</sup>, multiple
- 8** Besançon (25), Galerie marchande du c.c. Ecole-Valentin, 4 016 m<sup>2</sup>, 6 rue Chatillon
- 9** Tours (37), c.c. Galerie du Palais, 6 935 m<sup>2</sup>, 19 place Jean Jaurès
- 10** Vélizy-Villacoublay (78), Carré Vélizy, 11 265 m<sup>2</sup>, 16-18 avenue Morane Saulnier



# Récapitulatif du portefeuille au 31.12.2011

	Bureaux		Commerces	Total
	Stabilisés	En cours de valorisation		
<b>Surface</b>	<b>19 337 m<sup>2</sup></b>	<b>44 068 m<sup>2</sup></b>	<b>90 488 m<sup>2</sup></b>	<b>153 893 m<sup>2</sup></b>
<b>Valeur<sup>1</sup></b>	<b>54,5 M€</b>	<b>67,4 M€</b>	<b>165,6 M€</b>	<b>287,5 M€</b>
<b>Taux d'occupation</b>	<b>100%</b>	<b>29%</b>	<b>93%</b>	<b>76%</b>
<b>Loyers annualisés nets<sup>2</sup></b>	<b>4,1 M€</b>	<b>1,6 M€</b>	<b>10,1 M€</b>	<b>15,8 M€</b>
<b>Rendement</b>	<b>7,5%</b>	<b>n/a</b>	<b>6,1%</b>	<b>n/a</b>
<b>CAPEX programmés<sup>3</sup> 2012-2013</b>	<b>0,6 M€</b>	<b>7,1 M€</b>	<b>2,4 M€</b>	<b>10,1 M€</b>

<sup>1</sup> Hors droits <sup>2</sup> Hors franchises, aménagements et charges sur immeubles en cours de restructuration

<sup>3</sup> Hors frais financiers immobilisables