Assemblée Générale Mixte

16 novembre 2022

Sommaire

1 | MRM, une SIIC pure commerce

2 | Un projet de croissance externe significatif et structurant

3 | De nouvelles perspectives

1

MRM, une SIIC pure commerce

MRM, une SIIC recentrée sur le commerce

- Un portefeuille diversifié et résilient d'actifs de commerce de proximité
- Un mix enseigne performant, adapté aux tendances sectorielles
- Une équipe de management intégrée, agile et experte
- Une augmentation progressive des loyers annualisés nets

- Une situation financière solide
- Statut SIIC (société d'investissement immobilier cotée)
- SCOR, un actionnaire de long terme (59,9 % du capital)
- Distribution régulière aux actionnaires (situation exceptionnelle en 2020 et 2021)

163 M€
Valeur du portefeuille (hors droits)

9
Lignes d'actifs

9,5 M€
Loyers annualisés nets

40,7 %
Ratio LTV net

Un portefeuille réparti entre Île-de-France et régions

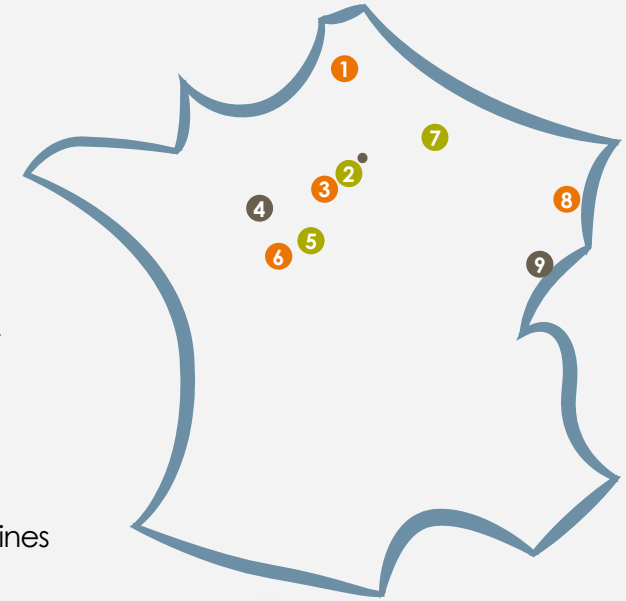
En centre-ville ou en périphérie de villes moyennes

1. **Halles du Beffroi**
   7 400 m²
   Amiens

2. **Ensemble mixte Carré Vélizy**
   11 700 m²
   Vélizy-Villacoublay

3. **Sud Canal**
   11 600 m²
   St-Quentin-en-Yvelines

4. **Aria Parc**
   12 800 m²
   Allonnes



5. **Portefeuille Gamm Vert**
   11 800 m²
   Région Centre et IDF

6. **Passage du Palais**
   6 800 m²
   Tours

7. **2 rue de l'Étape**
   2 800 m²
   Reims

8. **Passage de la Réunion**
   4 900 m²
   Mulhouse

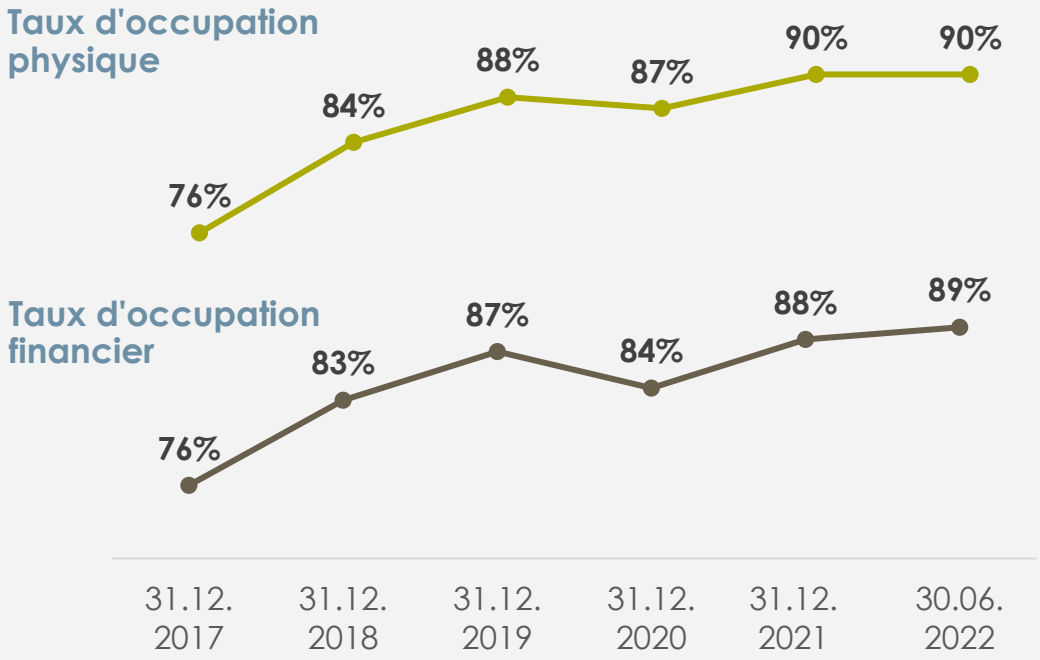
9. **Centre commercial Valentin**
   6 700 m²
   Besançon

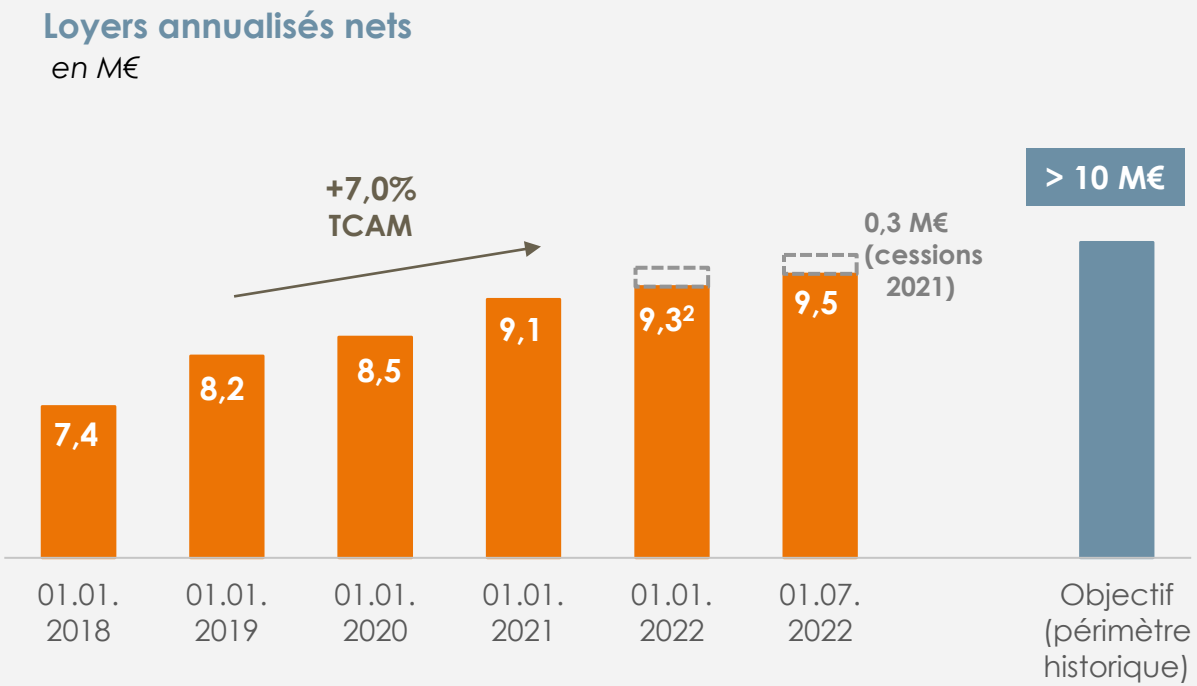
- Des actifs de **taille moyenne**
- Une surface totale de **76 400 m²**

Centres commerciaux de centre-ville
Centres commerciaux de périphérie
Actifs indépendants

Hausse progressive des taux d'occupation et des loyers annualisés nets

Succès du recentrage sur les actifs de commerce





Les données incluent l'ensemble des baux signés, y compris ceux n'ayant pas encore pris effet à la date donnée

[1] Pour rappel : cession en octobre 2021 pour un montant total de 4,9 M€ (H.D.) de deux actifs non stratégiques générant 0,3 M€ de LAN ; pas d'impact sur le taux d'occupation

Situation financière saine

Un refinancement bancaire intégral réalisé en 2021 repoussant la prochaine échéance de remboursement à fin 2028

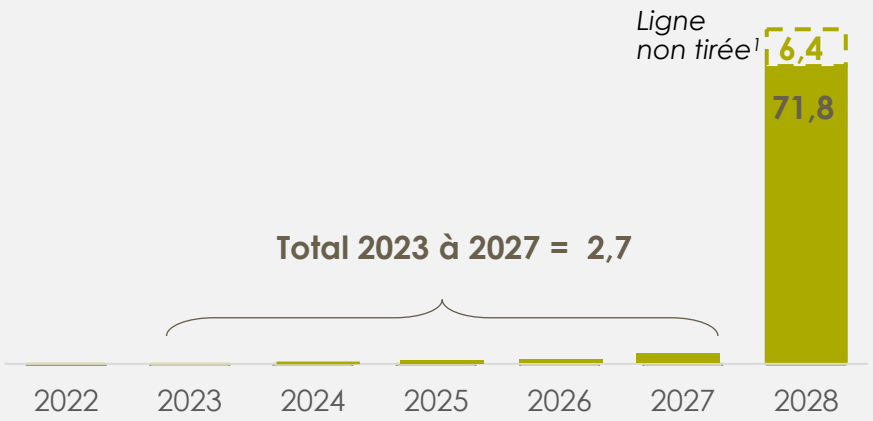
Encours total de la dette : 74,5 M€

au 30.06.2022

- Dette bancaire hypothécaire
- Euribor 3 mois + 165 bps de marge
- Couverte à 77% par des caps

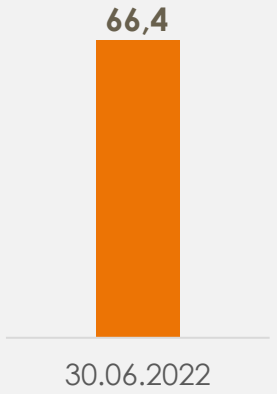
Échéancier de la dette bancaire au 30.06.2022

en M€



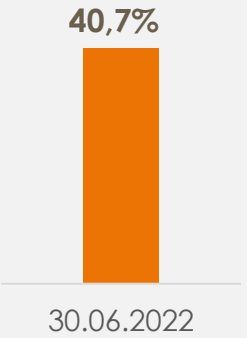
Évolution de l'endettement net

en M€



Ratio de LTV net

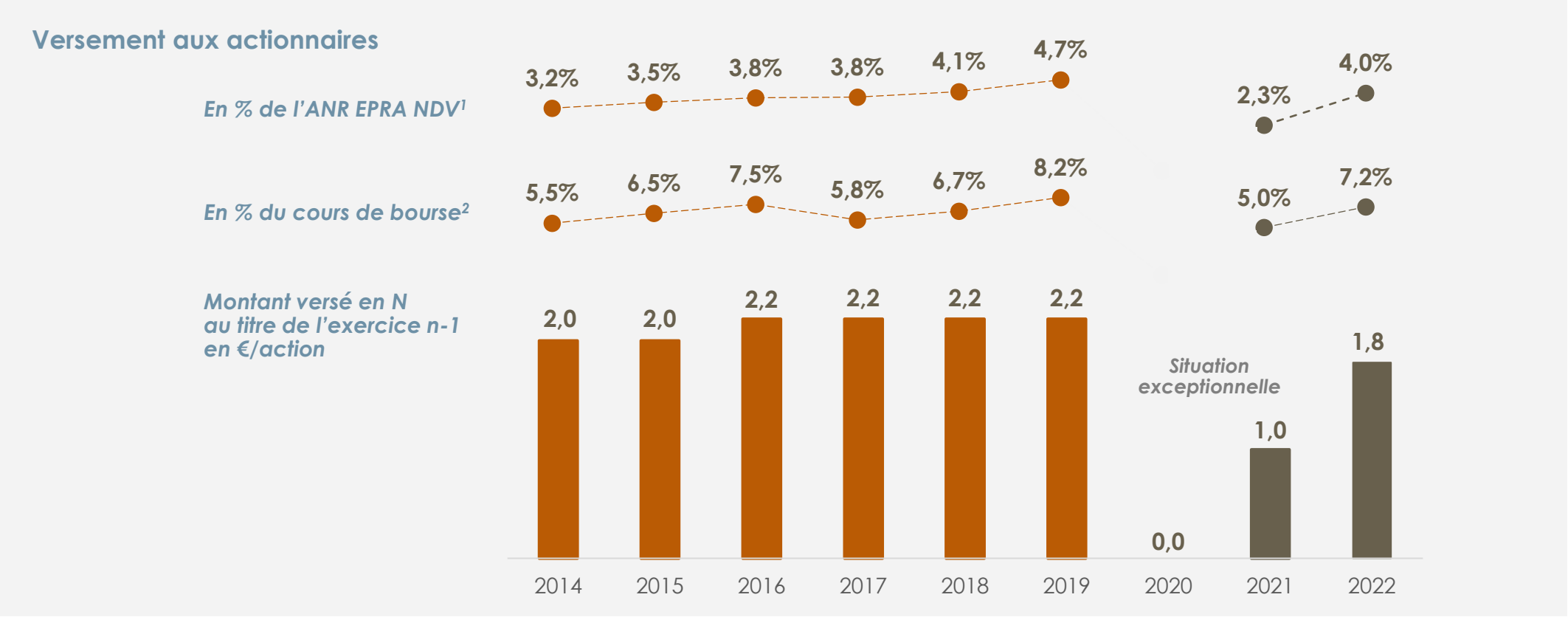
en % valeur du patrimoine HD



1 Sur l'enveloppe initiale de 6,4 millions d'euros, le montant disponible au 30 septembre 2022 s'établit à 5,5 millions d'euros.

Distribution régulière aux actionnaires

Situation exceptionnelle en 2020 et 2021 en raison des mesures de prudence prises face à la crise sanitaire



[1] *À la date de clôture de l'exercice pour lequel la distribution est faite.*
[2] *À la date de détachement du coupon.*

2

Un projet de croissance externe significatif et structurant

Centre commercial régional de Flins (78)

Un centre puissant et référent sur sa zone de chalandise

Ensemble immobilier détenu en copropriété avec Carrefour :

- **Hypermarché leader sur sa zone de chalandise**
- **Galerie de 80 boutiques**
- **Parking de ~2 200 places + station service**

- **Acquisition : 56 boutiques, 9 972 m²**
- **TOP : 97%**
- **TOF : 96%**
- **LAN : 3,5 M€**
- **Rendement boutiques[1] : 6 300 €/m²**
- **Taux d'effort moyen : 13%**

3,0 M Visiteurs /an[2]

Potentiel de valorisation : rénovation, mix merchandising, renouvellements de baux

Actif BREEAM very good

Conformité avec le décret tertiaire

Un site attractif pour les enseignes

SPORT 2000 · YVES ROCHER · Etam · Marionnaud

Parmi les signatures récentes

Darjeeling · LE COMPTOIR DE MATHILDE · FOOT KKORNER

Données au 30.06.2022 sauf mention particulière

[1] *Rendement moyen TTC des surfaces inférieures à 500 m²*
[2] *Donnée 2021*

Centre commercial Carrefour Ollioules (83)

Un site leader

- Acquisition : 44 boutiques, 3 124 m²
- TOP : 92%
- TOF : 92%
- LAN : 2,1 M€
- Rendement boutiques[1] : 8 400 €/m²
- Taux d'effort moyen : 11%

2,8 M Visiteurs /an[2]

Potentiel de valorisation : redéveloppement partiel, travail sur le mix merchandising, gestion locative

Performance énergétique en ligne avec la trajectoire décret tertiaire

Ensemble immobilier détenu en copropriété avec Carrefour et d'autres copropriétaires

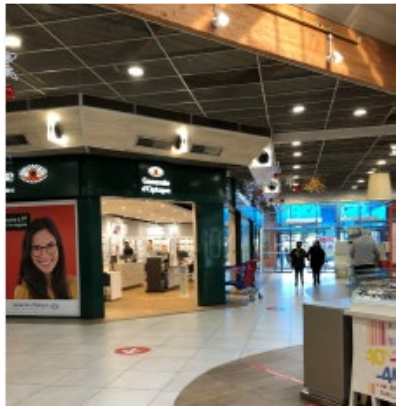
- Hypermarché dominant sur une zone de chalandise captive
- Galerie de 50 boutiques
- Parking de ~1 900 places + station service

Un site attractif pour les enseignes

NOCIBÉ H'O Histoire d'Or bouygues SWAROWSKI

Parmi les signatures récentes

LISSAC l'Opticien MON PETIT HERBIER BODY minute

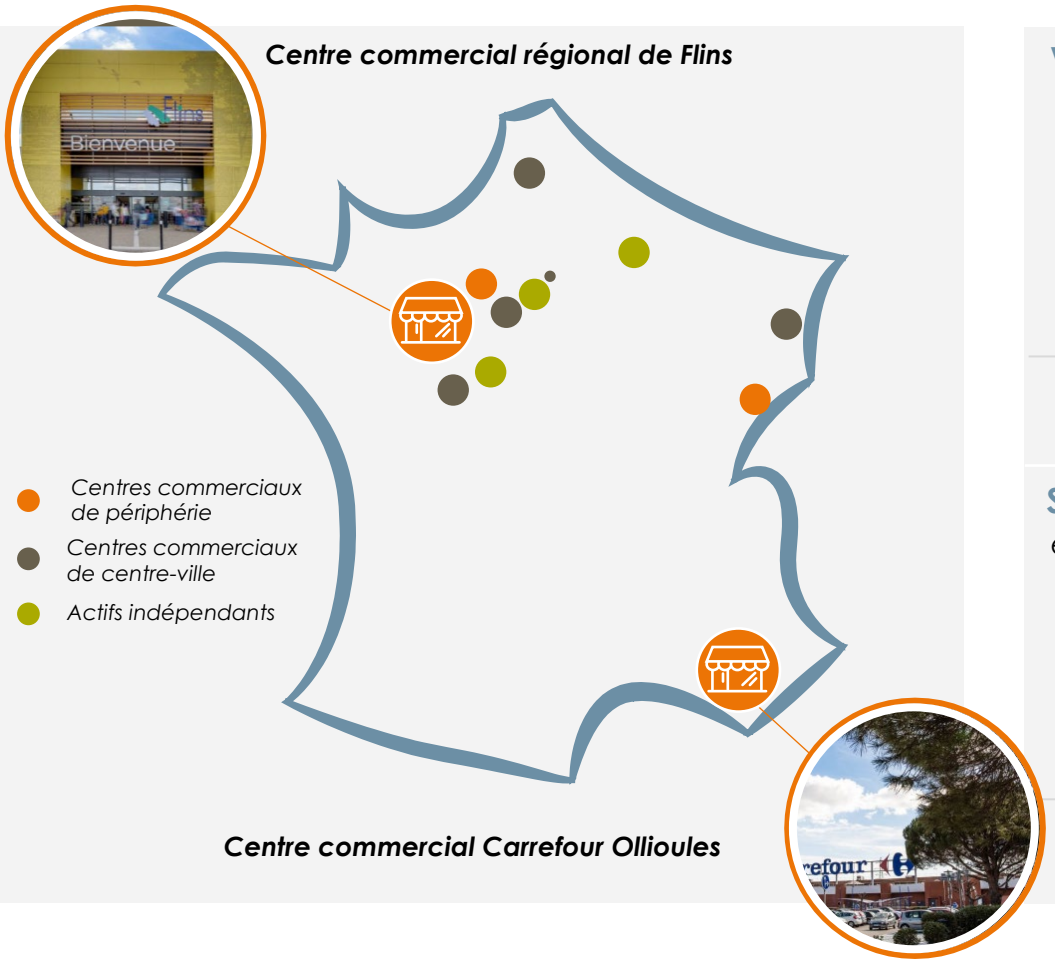


Données au 30.06.2022 sauf mention particulière

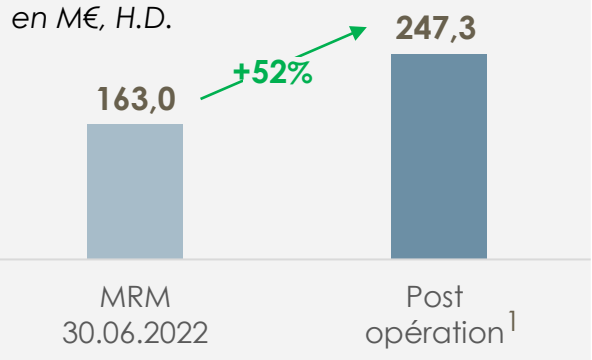
[1] *Rendement moyen TTC des surfaces inférieures à 500 m²*
[2] *Donnée 2021*

Augmentation significative de la taille du portefeuille

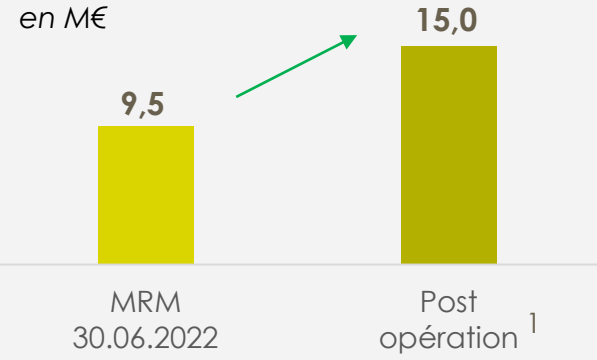
Renforcement dans deux zones géographiques dynamiques



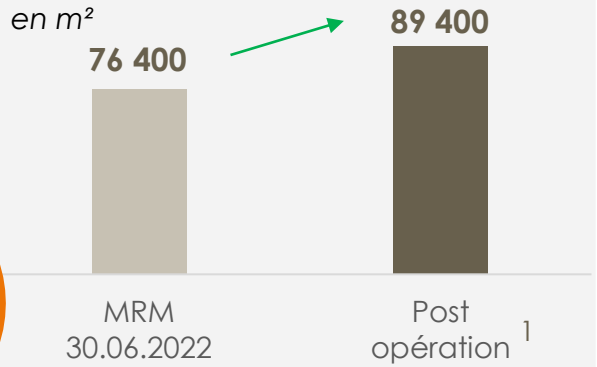
Valeur du patrimoine



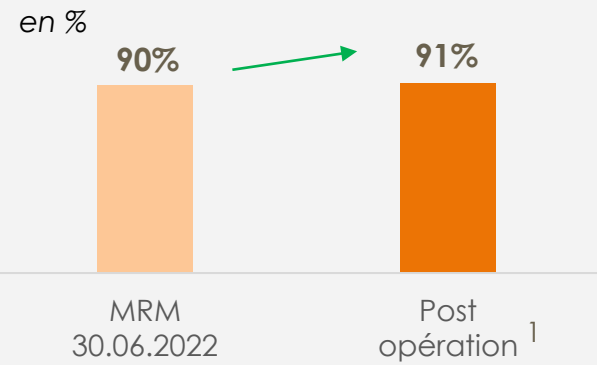
Loyers annualisés nets



Surface



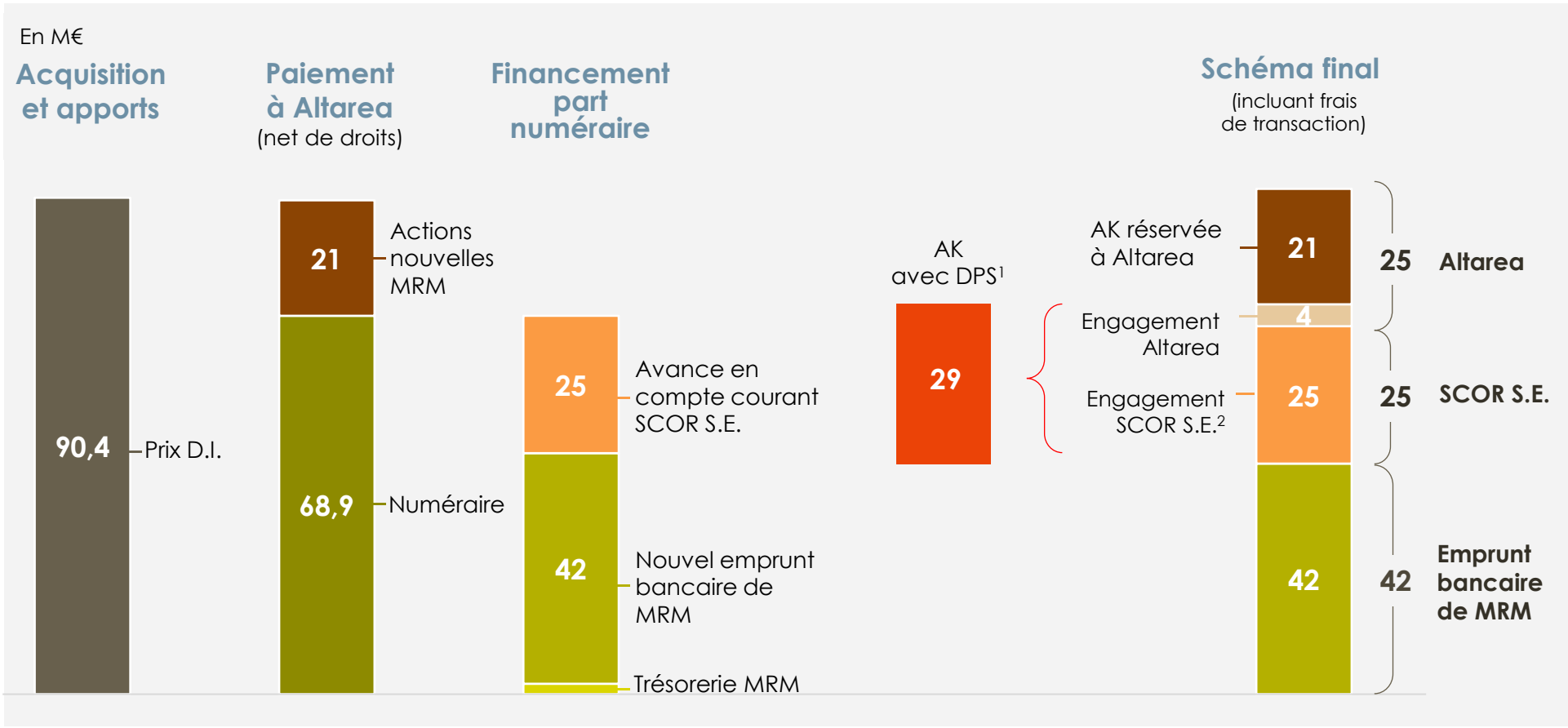
Taux d'occupation physique



[1] *Données post opération établies sur la base des données MRM et Altarea au 30.06.2022*

Sous réserve de la réalisation de l'opération

Synthèse de l'opération envisagée



Augmentations de capital à un prix de souscription unitaire égal à l'ANR, soit 48,92 €/action [3]

Pas d'action de concert entre SCOR SE et Altarea

Maintien du ratio de LTV net à un niveau maîtrisé < 45%

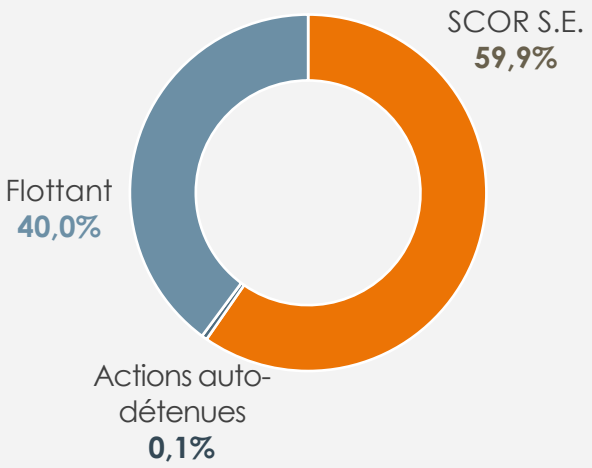
1 Augmentation de capital en numéraire avec maintien du DPS des actionnaires proposée au vote des actionnaires
[2] Montant maximum en cas de non exercice des DPS par les actionnaires minoritaires autres qu'Altarea
[3] Au 30.06.2022, ANR de reconstitution (EPRA NRV) de MRM : 106,8 M€

Sous réserve de la réalisation de l'opération

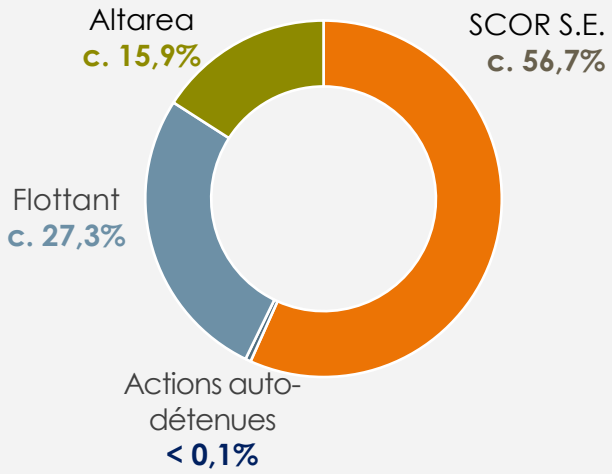
Évolution de l'actionnariat

Altarea deviendrait le 2ème actionnaire de référence de MRM

Pré-opération



Post-opération



Sur la base du capital social actuel de MRM et de sa répartition à ce jour, à titre indicatif, les participations respectives de SCOR S.E. et d'Altarea seraient de c.56,7% et de c.15,9%, dans l'hypothèse où aucun actionnaire ne souscrirait, par exercice de ses DPS, à l'augmentation de capital de MRM en numéraire avec maintien du DPS, et que SCOR S.E. et Altarea y souscriraient respectivement, conformément à leurs engagements, à hauteur de 25 M€ et 4 M€.

Sous réserve de la réalisation de l'opération

3

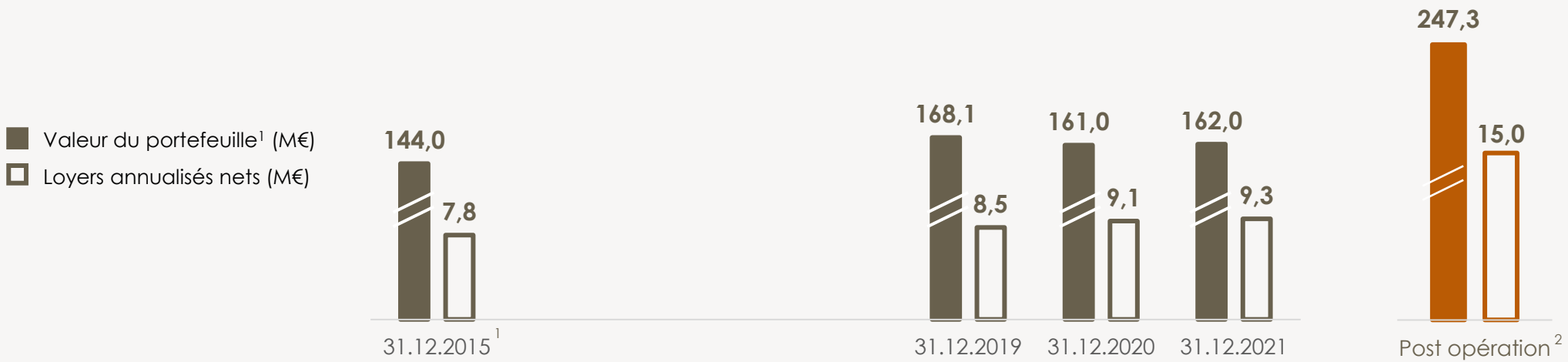
De nouvelles perspectives

Une nouvelle trajectoire pour MRM

En cas de réalisation de l'acquisition

2013 — **2016** — **2020** — **2021** — **2022**

Extension du portefeuille
Impact positif sur la profitabilité



Objectif de loyers annualisés nets MRM (nouveau périmètre)

> 16 M€

contre > 10 M€ avant l'opération

[1] Sous-portefeuille d'actifs de commerce
[2] Sur la base des données au 30.06.2022 de MRM pour le portefeuille existant et d'Altarea pour les deux actifs objets du projet d'acquisition

Sous réserve de la réalisation de l'opération

Changement de dimension et nouvelles perspectives pour MRM

En cas de réalisation de l'acquisition

Augmentation de plus de 50% de la taille du portefeuille

Maintien d'un ratio d'endettement maîtrisé

Deux actifs alliant rendement et potentiel de création de valeur permettant à MRM de déployer son savoir faire en matière de gestion dynamique

Objectif de loyers annualisés nets > 16 M€

Impact positif sur la génération de cash flow opérationnel et sur la profitabilité de MRM

Renforcement de l'actionnariat de long terme de MRM avec l'entrée au capital d'Altarea à hauteur de c.16% aux côtés de SCOR S.E. qui resterait actionnaire majoritaire

Sous réserve de la réalisation de l'opération

Présentation et vote des résolutions

Résolution n°1

Assemblée Générale Extraordinaire

Approbation

(i) de l'apport en nature par Altarea de 1.257.988 actions émises par Retail Flins et 842.012 actions émises par Retail Ollioules (l' « Apport d'Actions »),

(ii) des termes du traité d'apport y relatif,

(iii) de l'évaluation de l'Apport d'Actions, et

(iv) de sa rémunération

Résolution n°2

Assemblée Générale Extraordinaire

Augmentation de capital de la Société
en rémunération de l'Apport d'Actions (l' « Augmentation de Capital en Nature »)
et constatation de la réalisation définitive de l'Apport d'Actions
au profit de la Société et de l'augmentation de capital de la Société
au profit de l'Apporteur en résultant,
sous réserve de l'adoption de la première résolution
de la présente Assemblée Générale

Résolution n°3

Assemblée Générale Extraordinaire

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en numéraire par voie d'émission d'actions ordinaires de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, sous réserve de l'adoption des première et deuxième résolutions de la présente Assemblée Générale

Résolution n°4

Assemblée Générale Extraordinaire

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, réservée aux adhérents à un plan d'épargne de groupe

Résolution n°5

Assemblée Générale Ordinaire

Nomination d'Altarea en qualité d'administrateur de la Société

Résolution n°6

Assemblée Générale Ordinaire

Approbation des conventions réglementées visées par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Résolution n°7

Assemblée Générale Ordinaire

Ratification de la nomination provisoire de Madame Karine Trébaticky en qualité d'administrateur de la Société

Résolution n°8

Assemblée Générale Ordinaire

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

Little Italy
I ♥ NEW YORK
Ice Cream
Glaces Artisanales
W 54 ST
MARATHON
WALK
UPPER EAST SIDE HISTORIC DISTRICT
MADISON AV

Annexes

Centre commercial régional de Flins (78)

Une zone attractive au cœur d'une des plus grandes communautés urbaines de France

- Situé dans les Yvelines (1,44 M hab.)
- A proximité de Mantes-la-Jolie, au sein de la Communauté urbaine du Grand Paris Seine et Oise, une des plus grandes de France avec près de 418 000 hab.
- Démographie dynamique : +3,3% de 2013 à 2018 (vs +1,6% au niveau national)
- Bassin d'emplois fort

- Accès extrêmement aisé via l'A13
- En 2015, l'arrivée de « Marques Avenue » à proximité du site a permis de drainer une clientèle venant de Rouen et Paris
- Une zone de chalandise mixte rayonnant tant sur les populations aisées que plus modestes

Centre commercial Carrefour Ollioules (83)

Site connecté à l'A50, au cœur d'une zone recherchée et dynamique à l'ouest de Toulon

- **Au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée, le plus grand bassin d'emplois du département du Var**
- **Démographie dynamique : +3,2 % de 2013 à 2018 (vs 1,6% au niveau national)**
- **Taux de chômage plus faible que le niveau régional et national**

- **Une zone de chalandise composée majoritairement de retraités (27,3% vs 22% en France), d'employés et de professions intermédiaires**
- **En haute saison, accroissement significatif de la population locale avec le tourisme**