



Résultats semestriels 2024

Juillet 2024





Sommaire

1

Introduction

2

Revue de l'activité

3

Comptes consolidés semestriels 2024

4

Perspectives



**M
R
M**

1 Introduction

1^{er} semestre 2024

Entrée dans une période de transition

Libération de surfaces

- Départs liés aux difficultés rencontrées au niveau national par plusieurs enseignes
- Vacance stratégique à Flins
- Impact temporaire sur les indicateurs clés

Bonne tenue du CA des commerçants

- +1,6% vs S1 2023
- En ligne avec la moyenne nationale des centres commerciaux

Activité locative soutenue

- Négociations en cours : 5 200 m² (pied d'immeuble à Reims + une surface commerciale à Carré Vélizy)
- Pré commercialisation en cours : 2 900 m² (projet de Flins)
- Signatures de 17 baux avec une réversion positive de +1,5%

Gestion active du portefeuille

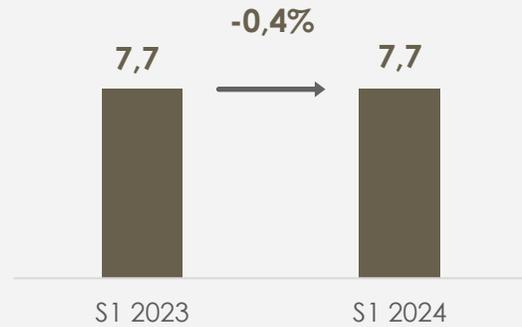
- Arbitrage d'actifs non stratégiques :
 - 8 jardineries destinées à la vente à fin juin 2024 : 6 cessions finalisées en juillet 2024, 2 prévues en septembre 2024
 - Liquidité du portefeuille démontrée

Évolution des indicateurs clés au S1 2024

Reflet de la situation de transition

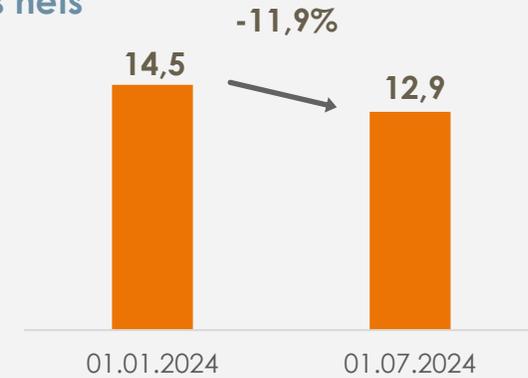
Revenus locatifs bruts

en M€



Loyers annualisés nets

en M€



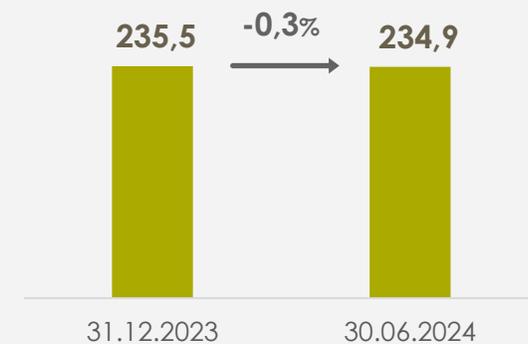
Cash-flow opérationnel net

en M€



Valeur¹ du patrimoine

en M€



¹ Basée sur les valeurs d'expertises hors droits

NEWL

M
R
M

RESTAURANT

2

Revue de
l'activité

Chiffre d'affaires des commerçants au 1^{er} semestre 2024¹

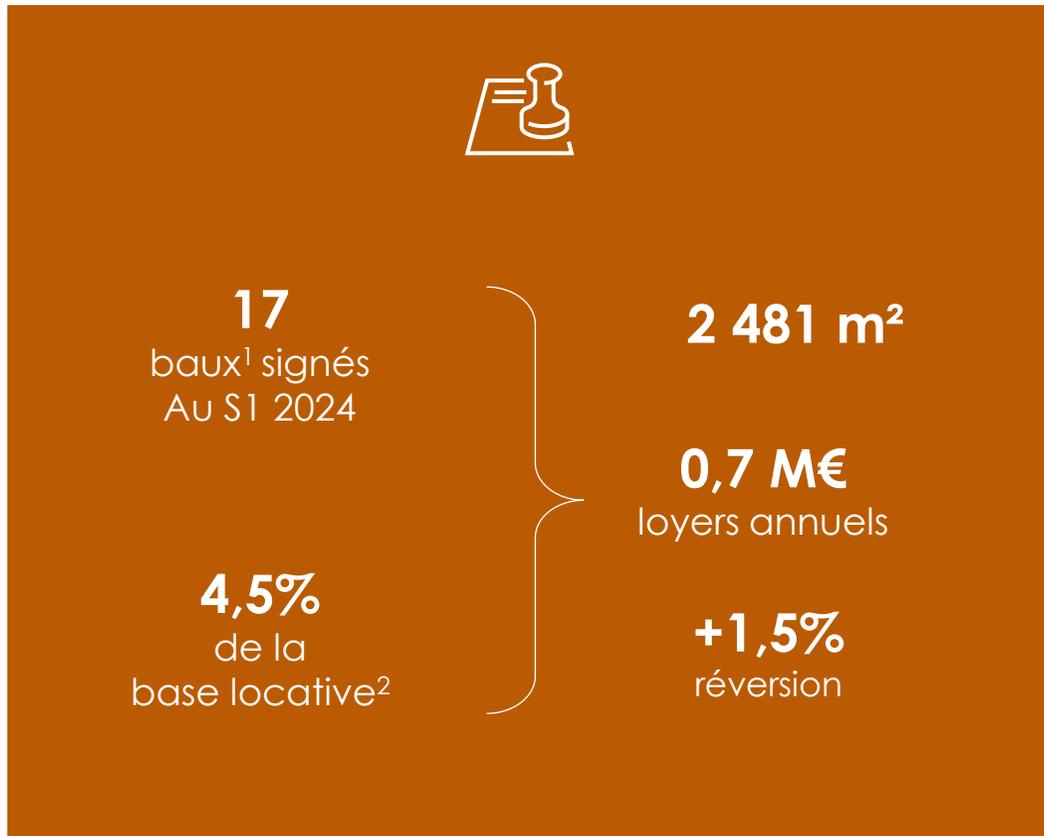
Hausse en ligne avec la moyenne nationale des centres commerciaux



¹ Calculé sur la base des données disponibles à fin juin 2024 pour les locataires déjà présents au cours de la période de comparaison

Activité locative du 1^{er} semestre 2024

Conjonction de situations spécifiques

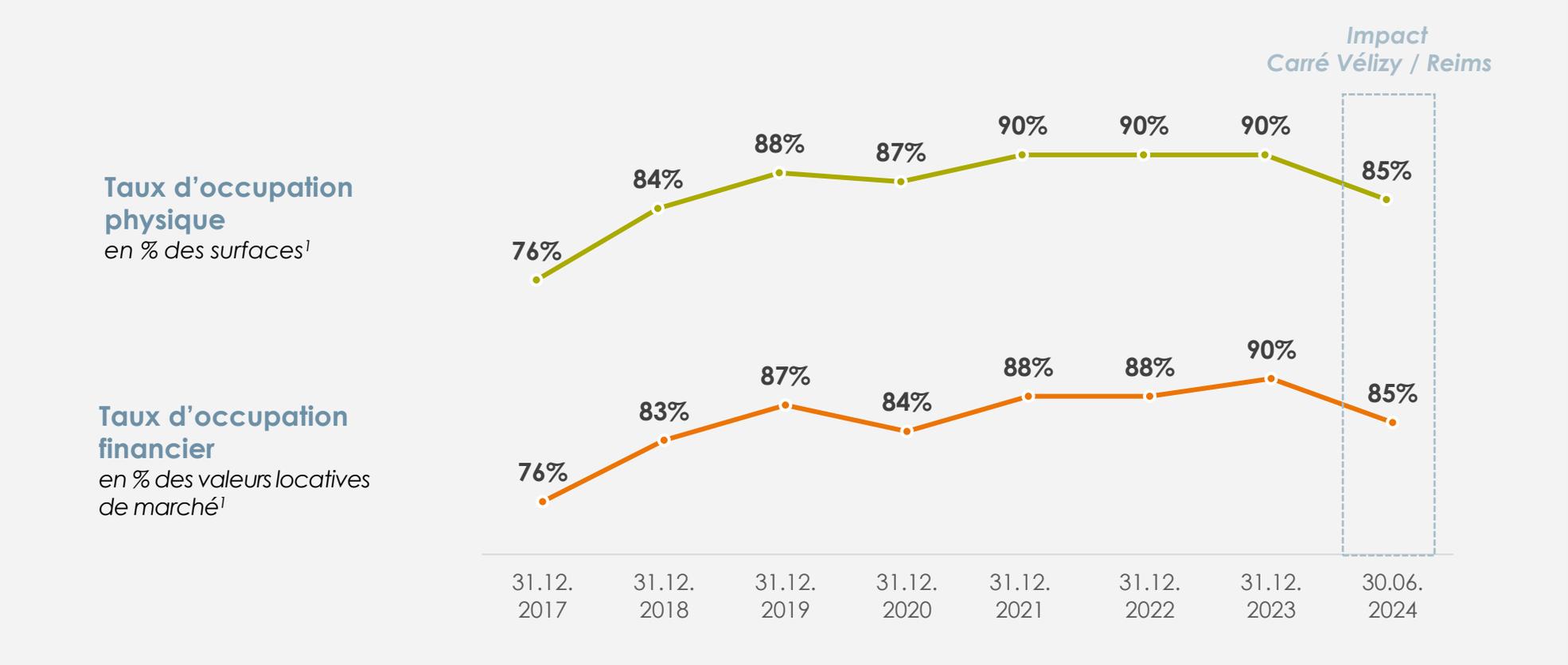


Situations particulières

- **2 400 m²** restitués par l'enseigne Habitat (à la suite de sa liquidation judiciaire) à Carré Vélizy
➔ Offres fermes reçues
- Départ de Maxibazar à Reims (**2 800 m²**) prévu en septembre 2024
➔ Offres fermes reçues sur la totalité du site
- **2 400 m²** en vacance stratégique à Flins à fin juin 2024 et **500 m²** additionnels prévus
➔ Pré commercialisation en cours

Taux d'occupation physique et financier

Impact de la libération des surfaces à Carré Vélizy et à Reims



¹ Tenant compte des départs connus dans les 6 mois et des baux signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2024 et excluant la vacance stratégique.

Centre commercial régional d'Ollioules

Achèvement du repositionnement du site avec l'implantation d'une seconde locomotive

- Centre commercial régional dans une zone recherchée et dynamique dans le département du Var
- Site connecté à l'A50
- Détenu en copropriété avec Carrefour et un autre copropriétaire
- Galerie de 50 boutiques dont 44 détenues par MRM (3 125 m²) → Taux d'occupation physique à 94,2%

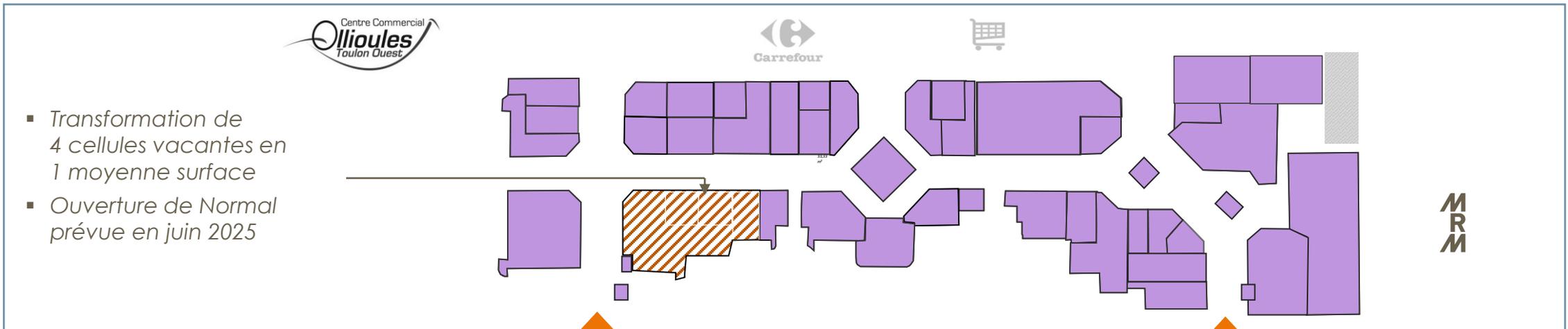


400 m²

Bail signé au S1 2024

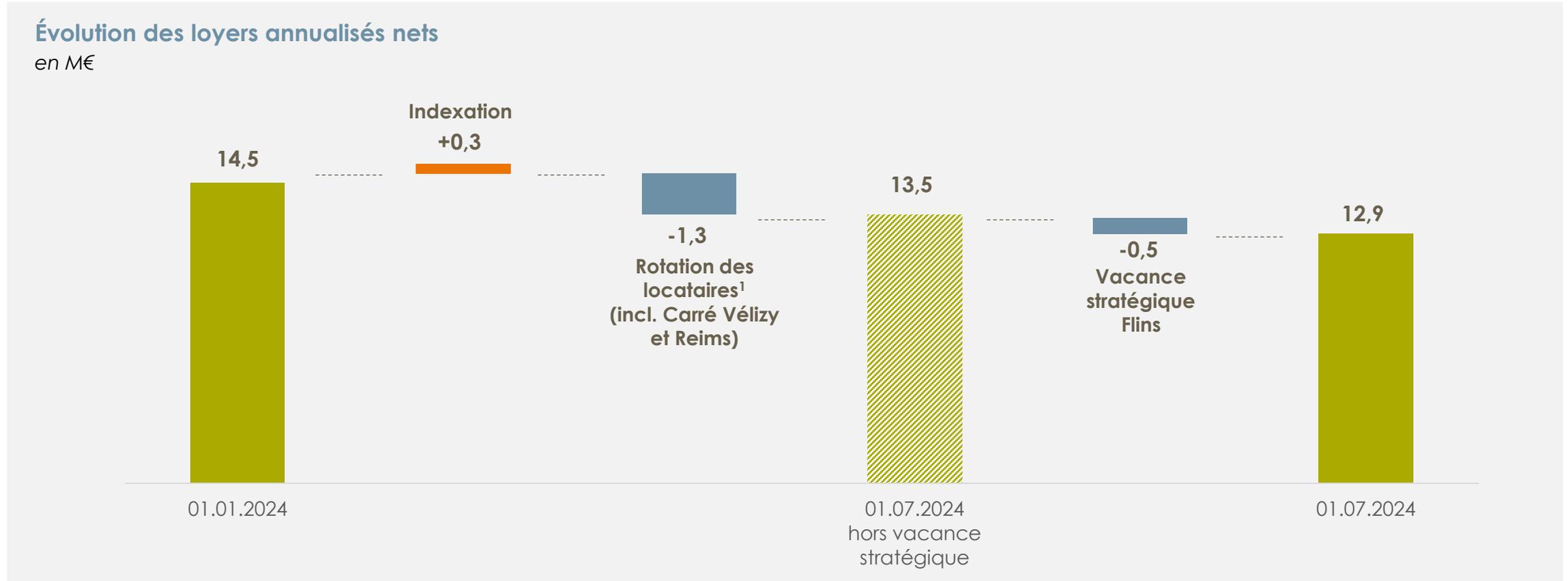
Normal

Enseigne attractive, spécialiste des produits du quotidien à prix discount



Loyers annualisés nets

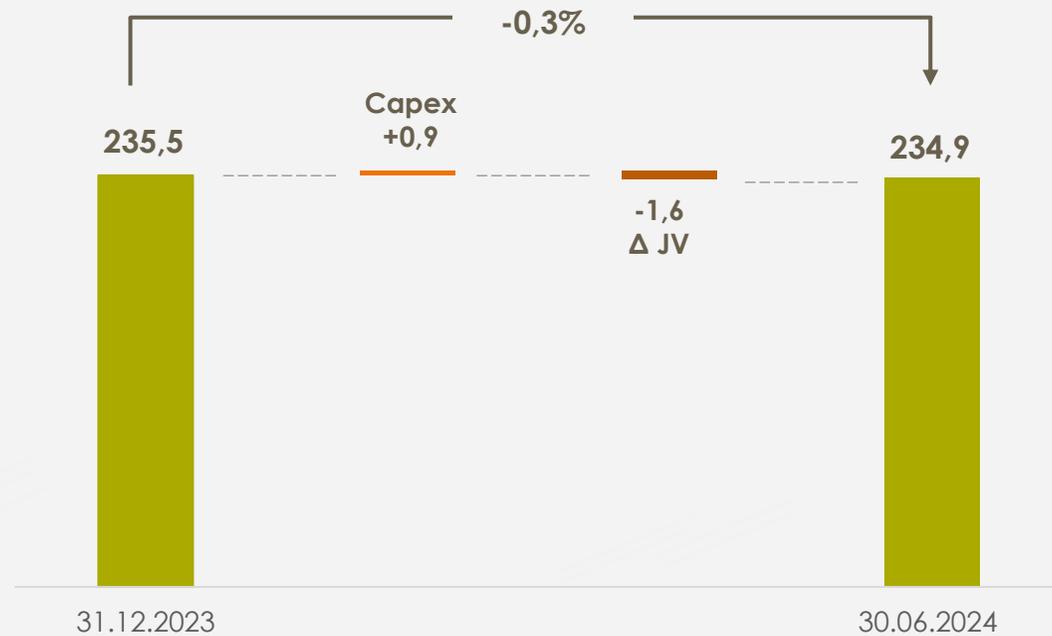
Impact de la libération des surfaces à Carré Vélizy et Reims et de la vacance stratégique à Flins



Valeur du patrimoine quasi stable

Évolution de la valeur¹ du patrimoine

en M€





**M
R
M**

3

**—
Comptes
consolidés
semestriels
2024**

Revenus locatifs bruts quasi stables

Impact du départ d'Habitat à Carré-Vélizy et de la vacance stratégique à Flins

en M€	S1 2024	S1 2023	Évolution	
Revenus locatifs bruts	7,7	7,7	-0,4%	— Effet positif de l'indexation compensant l'impact des libérations de surfaces
Charges immobilières non récupérées récurrentes	(1,9)	(1,5)		— Impact des libérations et de la vacance stratégique
Revenus locatifs nets	5,8	6,2	-6,0%	

Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur

en M€	S1 2024	S1 2023	Évolution
Revenus locatifs nets	5,8	6,2	-6,0%
Charges d'exploitation	(1,5)	(1,6)	-3,5%
Dotations / Reprises de provisions	(0,5)	(0,0)	
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(0,4)	
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	3,5	4,1	-13,9%

Résultat net

Impact du différentiel de la variation de la JV des immeubles et du coût de l'endettement

en M€	S1 2024	S1 2023	Évolution
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	3,5	4,1	-13,9%
Variation de la juste valeur des immeubles	(1,8)	(0,6)	
Résultat opérationnel	1,7	3,5	-51,4%
Coût de l'endettement financier net	(2,5)	(2,2)	+14,8%
Autres produits et charges financières	(0,2)	(0,4)	
Résultat net avant impôt	(0,9)	1,0	
Impôt	-	-	
Résultat net consolidé	(0,9)	1,0	

Impact de la hausse des taux d'intérêt :
coût moyen de la dette à 411 bps
contre 358 au S1 2023

Cash-flow opérationnel net

0,50 €/action au 1^{er} semestre 2024

en M€	S1 2024	S1 2023	Évolution
Revenus locatifs nets	5,8	6,2	-6,0%
Charges d'exploitation	(1,5)	(1,6)	-3,5%
Autres produits ou charges opérationnels nets	(0,2)	(0,2)	
Excédent brut d'exploitation	4,0	4,4	-8,4%
Coût de l'endettement financier net	(2,5)	(2,2)	+14,8%
Cash-flow opérationnel net¹	1,6	2,3	-30,4%



¹ Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

Endettement maîtrisé

Aucune échéance significative avant fin 2028

Janvier 2024

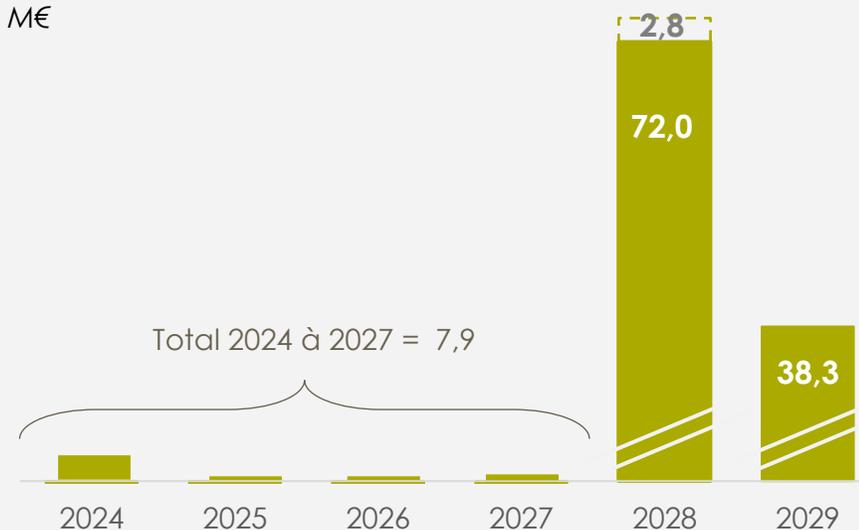
- Souscription d'une facilité de crédit revolving jusqu'à 5 M€, destinée à financer des dépenses corporate
- Souscription de nouveaux instruments de couverture sur une durée de 4 ans

Encours total de la dette à fin juin 2024 : 118,3 M€

- Dette bancaire hypothécaire à taux variable capée à 75%
- Coût moyen de la dette : 4,11%
- Ligne de crédit disponible de 2,8 M€ (pour CAPEX de valorisation et RSE)

Échéancier de la dette

en M€



Situation financière saine

Bilan simplifié



en M€

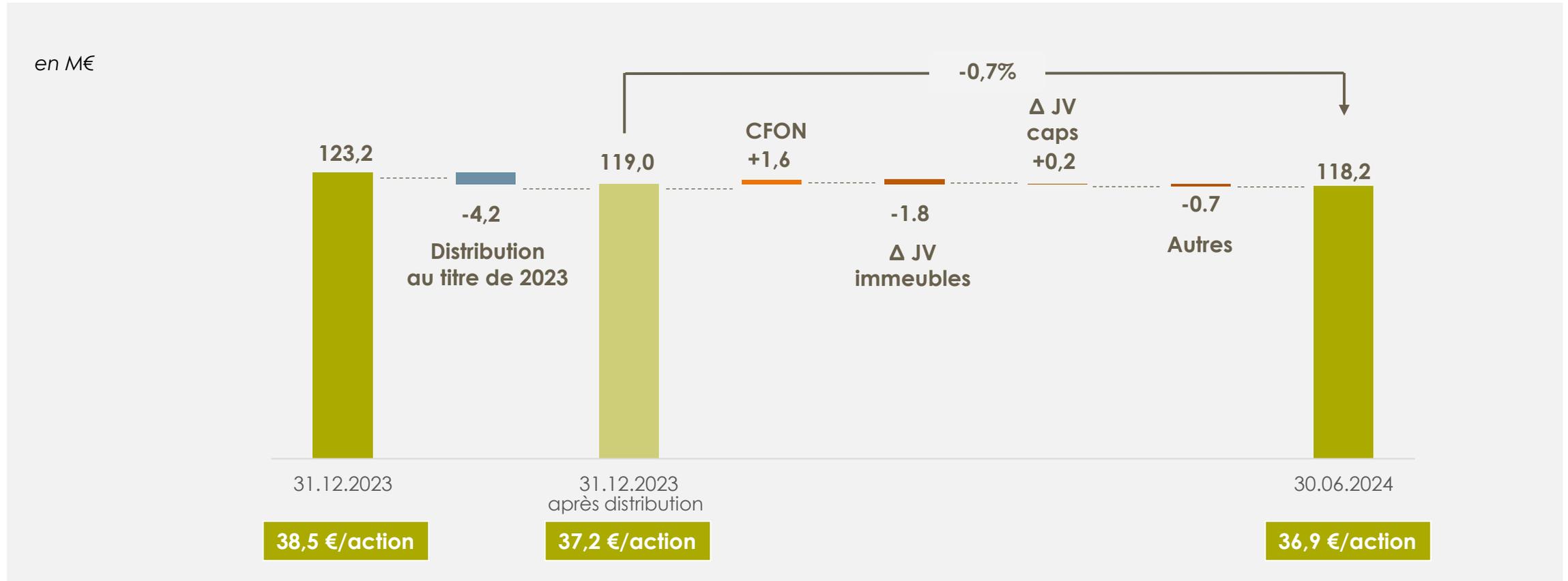
	30.06.2024	31.12.2023
Immeubles de placement	227,8	235,5
Actifs détenus en vue de la vente	7,0	-
Créances et autres actifs	13,3	9,3
Trésorerie et équivalents	2,6	6,0
Total Actif	250,7	250,8

en M€

	30.06.2024	31.12.2023
Capitaux propres	118,2	123,2
Endettement bancaire	118,3	118,7
Autres dettes et passifs	14,3	8,9
Total Passif	250,7	250,8

Actif Net Réévalué

Baisse de l'ANR¹ de 0,7% hors distribution





**M
R
M**

4
—
Perspectives



Politique de gestion dynamique des actifs

Les 4 piliers



Cession de murs de jardineries Gamm Vert



Six actifs en exploitation cédés

- 5 actifs en région Centre (Cour Cheverny, Montoire-sur-le-Loir, Onzain, Romorantin, Vierzon) et 1 en Ile-de-France (Nozay)
- Surface totale de 8 800 m²



Transaction réalisée le 12/07/2024

- Montant en ligne avec les valeurs d'expertise au 30.06.2024



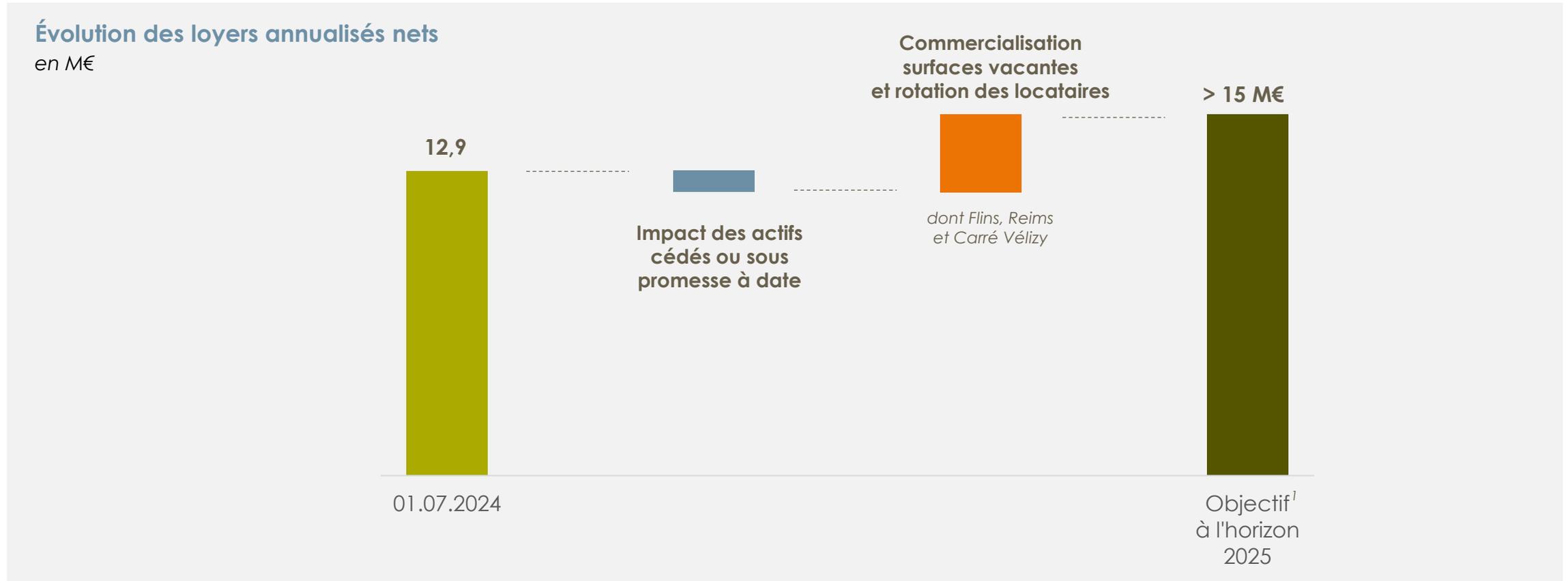
Deux autres actifs sous promesse

- Actifs en région Centre (Lamotte Beuvron, Saint-Aignan)
- Finalisation des cessions prévue en septembre 2024



Objectif de loyers annualisés nets > 15 M€ à horizon 2025

Maintien de l'objectif hors murs de jardinerie cédés ou sous promesse



Les priorités stratégiques

Objectif de
loyers annualisés nets
> 15 M€
à l'horizon 2025¹

Gestion dynamique
du portefeuille et
des actifs

Politique de distribution
régulière
aux actionnaires