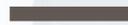




Résultats 2022

Mars 2023





Sommaire

1

Introduction

2

Revue de l'activité

3

Comptes consolidés 2022

4

Perspectives



1

Introduction



Une année marquée par une opération structurante

Exercice 2022



Augmentation significative
de la taille du patrimoine



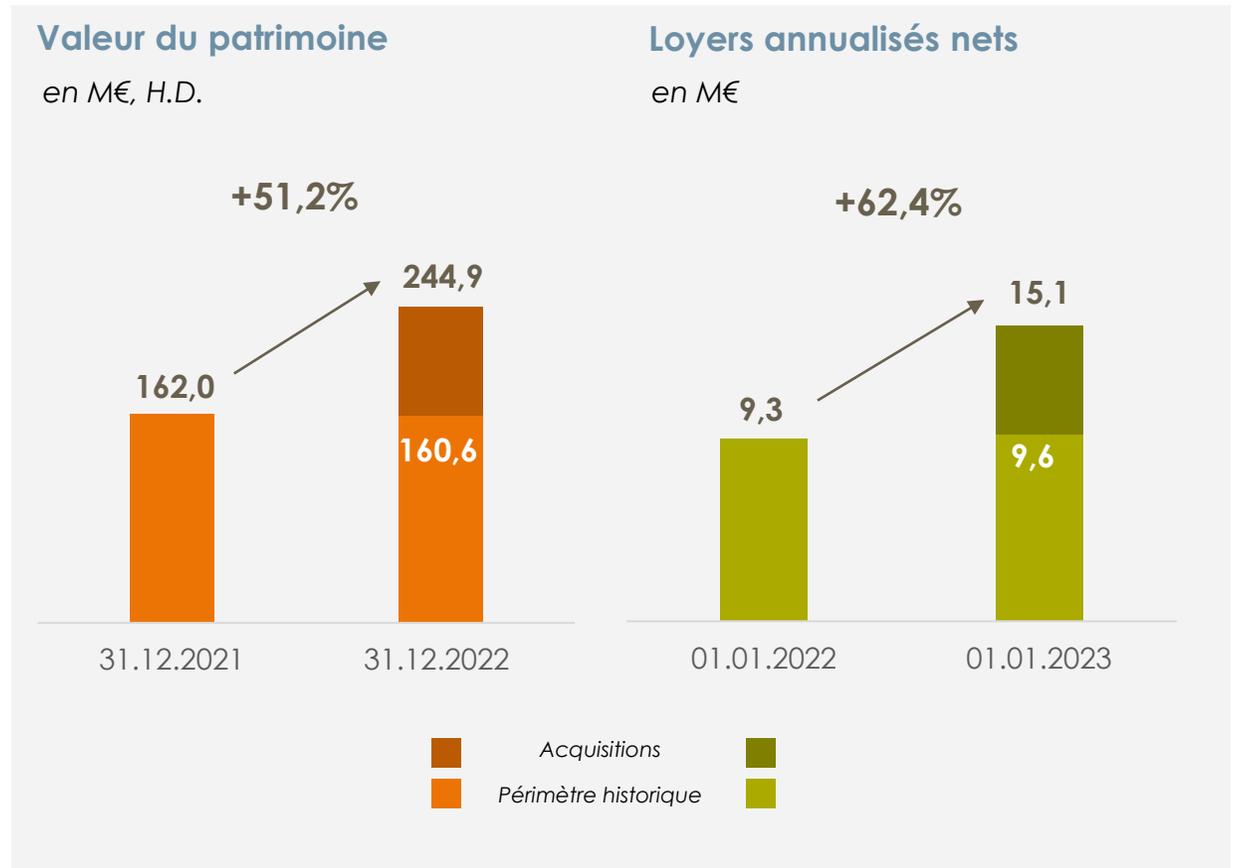
Schéma de financement permettant
de maintenir un niveau
d'endettement net maîtrisé



Entrée d'Altarea au capital,
2^{ème} actionnaire
aux cotés de SCOR SE

Augmentation significative de la taille du patrimoine

Acquisition de deux actifs de référence et performants



Acquisition payée en numéraire et en actions

Endettement net maîtrisé et évolution de la structure actionnariale

Acquisition des actifs de Flins et Ollioules pour 90,4 M€ (D.I.)

Financement de l'opération

- Augmentations de capital¹ de MRM souscrites par SCOR SE et par Altarea pour un total de 50 M€
- Prêt bancaire de 42 M€

Évolution de la structure actionnariale

- SCOR SE reste actionnaire majoritaire et Altarea entre au capital de MRM

Financement de l'opération

en M€



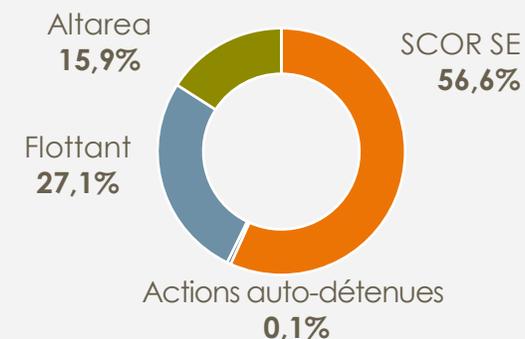
Ratio de LTV net

en % valeur du patrimoine HD



Actionnariat

au 31.12.2022





**M
R
M**

2 **—** **Revue de l'activité**



Hausse du chiffre d'affaires des commerçants en 2022¹

Niveau supérieur à celui de 2019 à périmètre constant



Grandes surfaces (> 500 m²)

+2% vs 2019

+2% vs 2021



Boutiques (< 500 m²)

+5% vs 2019

+7%² vs 2021

¹ Calculé sur le périmètre historique (hors Flins et Ollioules) et sur la base des données de chiffre d'affaires disponibles pour les locataires déjà présents l'année de comparaison

² Hors Centre Commercial Valentin frappé de fermeture administrative pour cause de crise sanitaire pendant 3 mois en 2021, soit +5% pour l'évolution globale et +14% pour l'évolution des boutiques en intégrant le Centre Commercial Valentin

Bon niveau d'activité locative du portefeuille historique

9,4% de la base locative¹ signée en 2022

Principales signatures

13

baux signés²

4 900 m²

0,9 M€

de loyers annuels

+1%

vs VLM



Centre commercial
Valentin, Besançon

270 m²

Renforcement
du mix enseignes



Carré Vélizy,
Vélizy-Villacoublay

2 000 m²

Installation d'une salle de
fitness sur une moyenne
surface libérée début 2022

ON AIR



Passage de la Réunion,
Mulhouse

1 100 m²

Deux boutiques de
l'enseigne

Rougier & Plé



Aria Parc,
Allonnes

700 m²

TAKKO
FASHION



Gestion active du mix enseignes d'Aria Parc

Repositionnement en centre discount achevé



54%

fin 2017



100%

fin 2022

Taux d'occupation physique



Une offre discount tirée
par de puissantes locomotives
dont Action (depuis 2019)
et Centrakor (depuis 2021)

Commercialisation finalisée
en 2022 avec Takko Fashion

- Retail park de 12 800 m² à Allonnes à proximité du Mans
- Détenu en pleine propriété
- Restructuration partielle en 2017/2018
- Repositionné discount à cette occasion

ACTION

BASIC-FIT

GEMO

CENTRAKOR



NOZ



OPTICAL
CENTER
OPTIQUE & AUDITION

TAKKO
FASHION



Taux d'occupation stables en 2022

Impact de la libération de 3 boutiques Camaïeu, compensé par les nouveaux arrivants

Taux d'occupation physique en % des surfaces¹



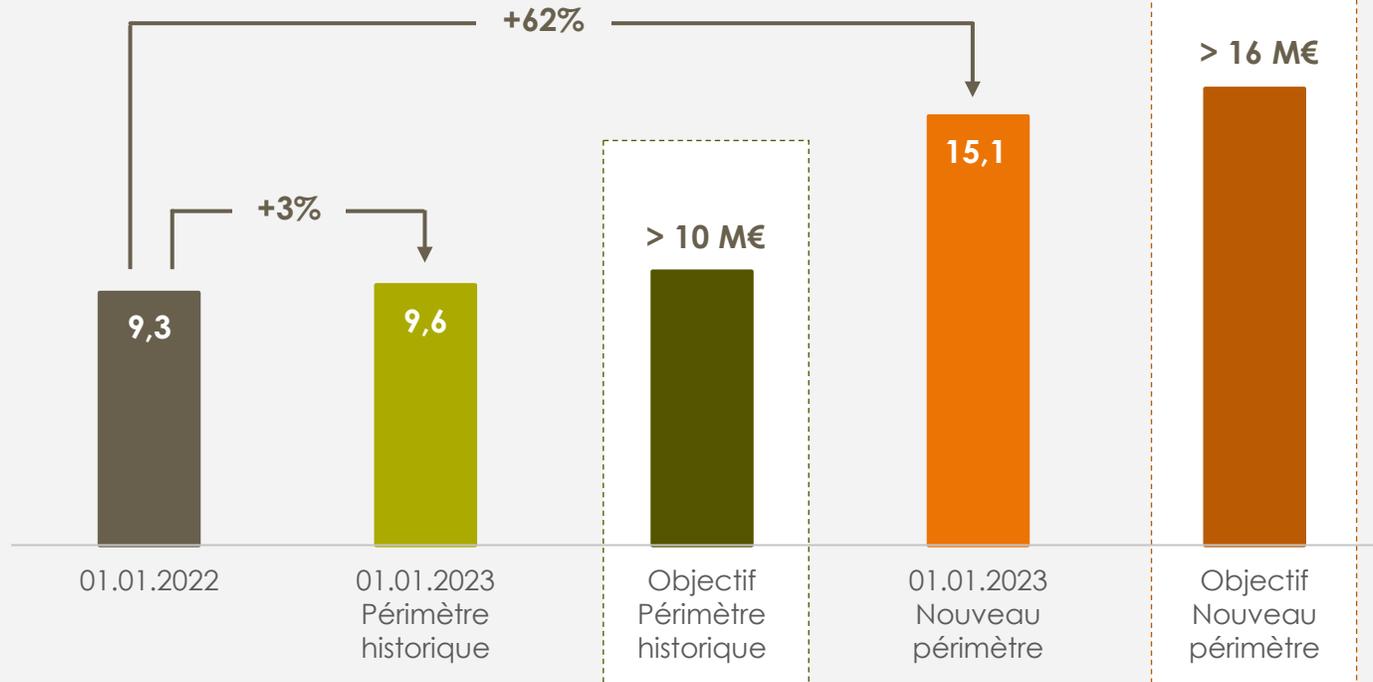
Taux d'occupation financier en % des valeurs locatives de marché¹



Hausse des loyers annualisés nets

Trajectoire en ligne avec l'objectif > à 16 M€ pour le nouveau périmètre

Loyers annualisés nets
en M€



Hausse de plus de 50% de la valeur du patrimoine

Une acquisition transformante

Patrimoine historique

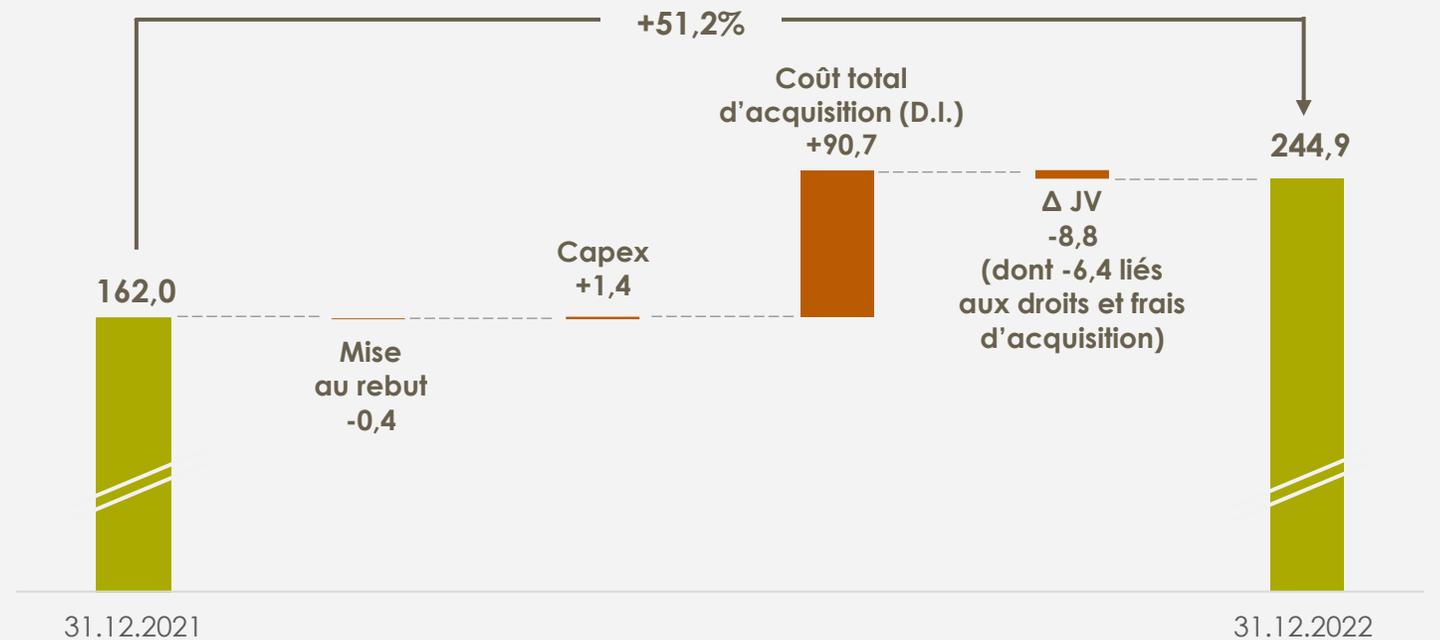
- Baisse de la valeur limitée à 0,9%
- Variation de la juste valeur : -2,4 M€
- Capex : principalement RSE

Nouveaux actifs

- Coût total d'acquisition : 90,7 M€ (D.I.)
- Variation de la juste valeur : perte technique de 6,4 M€ liée aux droits et frais d'acquisition

Évolution de la valeur¹ du patrimoine

en M€





**M
R
M**

3
—

**Comptes
consolidés
2022**

Revenus locatifs nets

En progression de 2,4%

en M€	2022	2021	Évolution	Évolution à périmètre comparable ¹
Revenus locatifs bruts	10,2	9,7	+4,7%	0,0%
Charges immobilières non récupérées	(1,9)	(1,6)		
Éléments non récurrents ²	(0,2)	0,2		
Revenus locatifs nets	8,1	8,0	+2,4%	

Effet périmètre positif sur les revenus locatifs bruts

- ⊕ Acquisition 2022 : impact de 0,7 M€ (1,5 mois de consolidation)
- ⊖ Cessions 2021 : impact de -0,2 M€

Revenus locatifs bruts stables à périmètre comparable

- ⊕ Prise d'effet des nouveaux baux et Indexation
- ⊖ Vacance temporaire de la moyenne surface libérée en janvier 2022 au sein de Carré Vélizy et dont le nouveau bail a pris effet le 29.04.2022



¹ Après retraitement des cessions 2021 et acquisitions 2022

² Liés à des régularisations de charges

Hausse de 21,6 % du résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur

Dénouement favorable des protocoles Covid

en M€	2022	2021	Évolution	Commentaires 2022 Dernières écritures liées au covid
Revenus locatifs nets	8,1	8,0	+2,4%	
Charges d'exploitation	(2,4)	(2,5)	-2,6%	
Dotations nettes de reprises de provisions	0,8	(0,9)		— Reprise de provisions Covid et clients douteux
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	(0,1)		— Abandons Covid et passage en perte de créances irrécouvrables
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	5,4	4,5	+21,6%	

- Normalisation du taux de recouvrement des loyers et des charges supérieur à 95% pour l'année 2022

Résultat net

Impact technique des droits de mutation et frais d'acquisition sur le résultat

en M€	2022	2021	Évolution
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur	5,4	4,5	+21,6%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	-	0,4 ¹	
Variation de la juste valeur des immeubles	(8,8)	2,6	
Résultat opérationnel	(3,4)	7,6	
Coût de l'endettement net	(1,8)	(1,2)	
Autres produits et charges financières	1,6	(0,8)	
Résultat net avant impôt	(3,6)	5,6	
Impôt	-	-	
Résultat net consolidé	(3,6)	5,6	

Commentaires 2022

- Dont 6,6 M€ liés aux droits de mutation et frais d'acquisition de Flins et Ollioules
- Impact sur 1,5 mois de l'emprunt pour acquisition et évolution du coût moyen de la dette
- Variation de juste valeur des caps



¹ Cessions de deux actifs non stratégiques en 2021

Cash flow opérationnel net

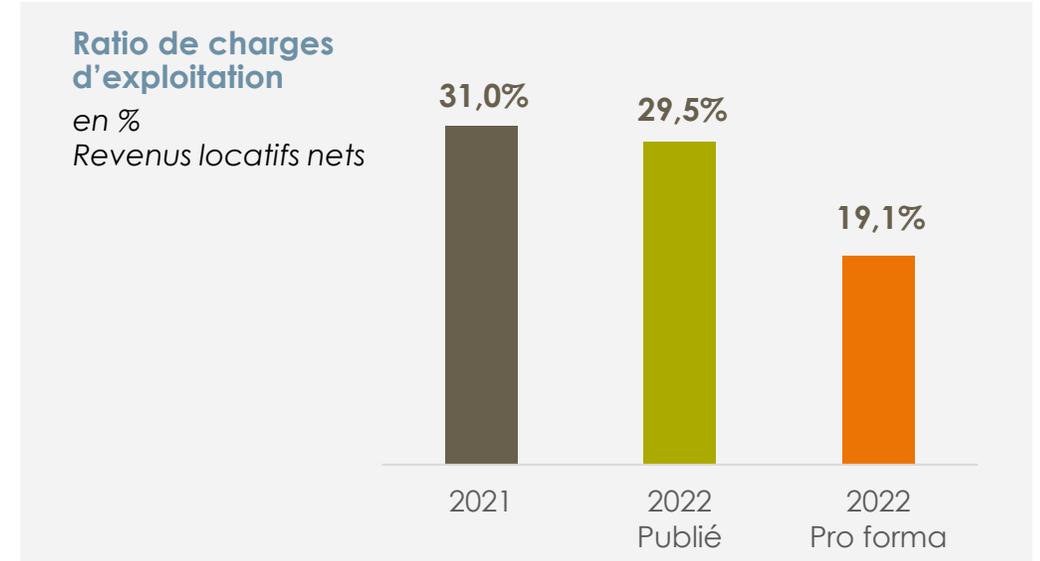
En hausse de 2,7%

en M€	2022	2021	Évolution
Revenus locatifs nets	8,2	8,0	+2,5%
Mesures d'accompagnement des locataires	0,4	(0,2)	
Charges d'exploitation	(2,4)	(2,5)	-2,6%
Autres produits ou charges opérationnels nets	(0,4)	0,2	
Excédent brut d'exploitation	5,8	5,5	+5,4%
Coût de l'endettement financier net	(1,8)	(1,6)	
Cash flow opérationnel net¹	4,0	3,9	+2,7%

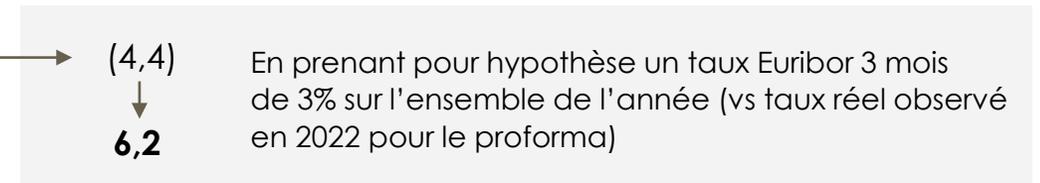
2022 proforma

Amélioration de la génération de cash-flow et du levier opérationnel

en M€	2021	2022 publié	2022 pro forma
Consolidation des centres de Flins et d'Ollioules	-	1,5 mois	hypothèse 12 mois
Revenus locatifs bruts	9,7	10,2	15,1
Revenus locatifs nets	8,0	8,2	13,1
Charges d'exploitation	(2,5)	(2,4)	(2,5)
Excédent brut d'exploitation	5,5	5,8	10,6



Coût de l'endettement financier net	(1,6)	(1,8)	(2,6)
Cash flow opérationnel net	3,9	4,0	8,1



Un endettement maîtrisé

Prochaine échéance de remboursement significative fin 2028

Emprunt lié à l'acquisition : 42,0 M€

- Emprunt bancaire mis en place en novembre 2022
- Echéance fin 2029
- Euribor 3 mois + 210 bps de marge

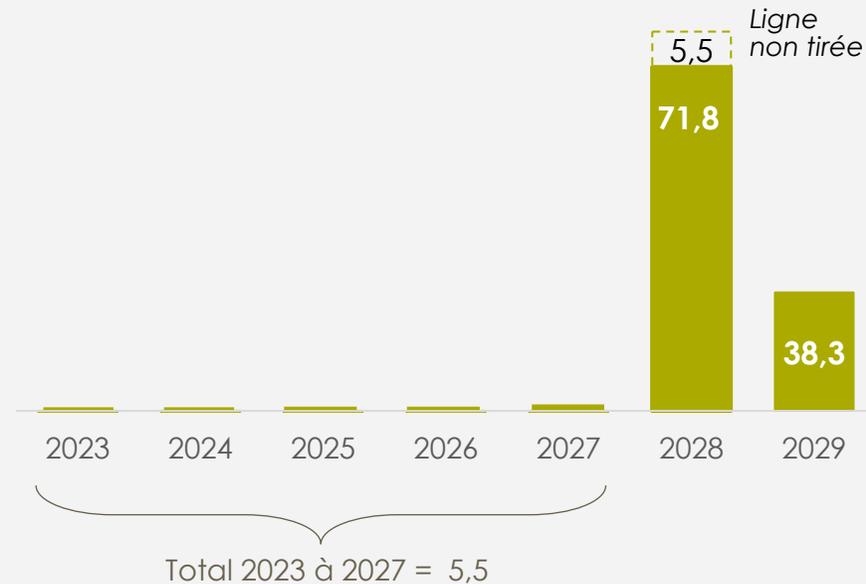
Encours total de la dette : 116,7 M€

au 31.12.2022

- Dette bancaire hypothécaire
- Coût moyen de la dette : 2,07%
- Couverte à 77% par des caps (taux strike compris entre 1% et 2,5%)

Échéancier de la dette

en M€, au 31.12.2022



Ratio de LTV net

en % valeur du patrimoine HD

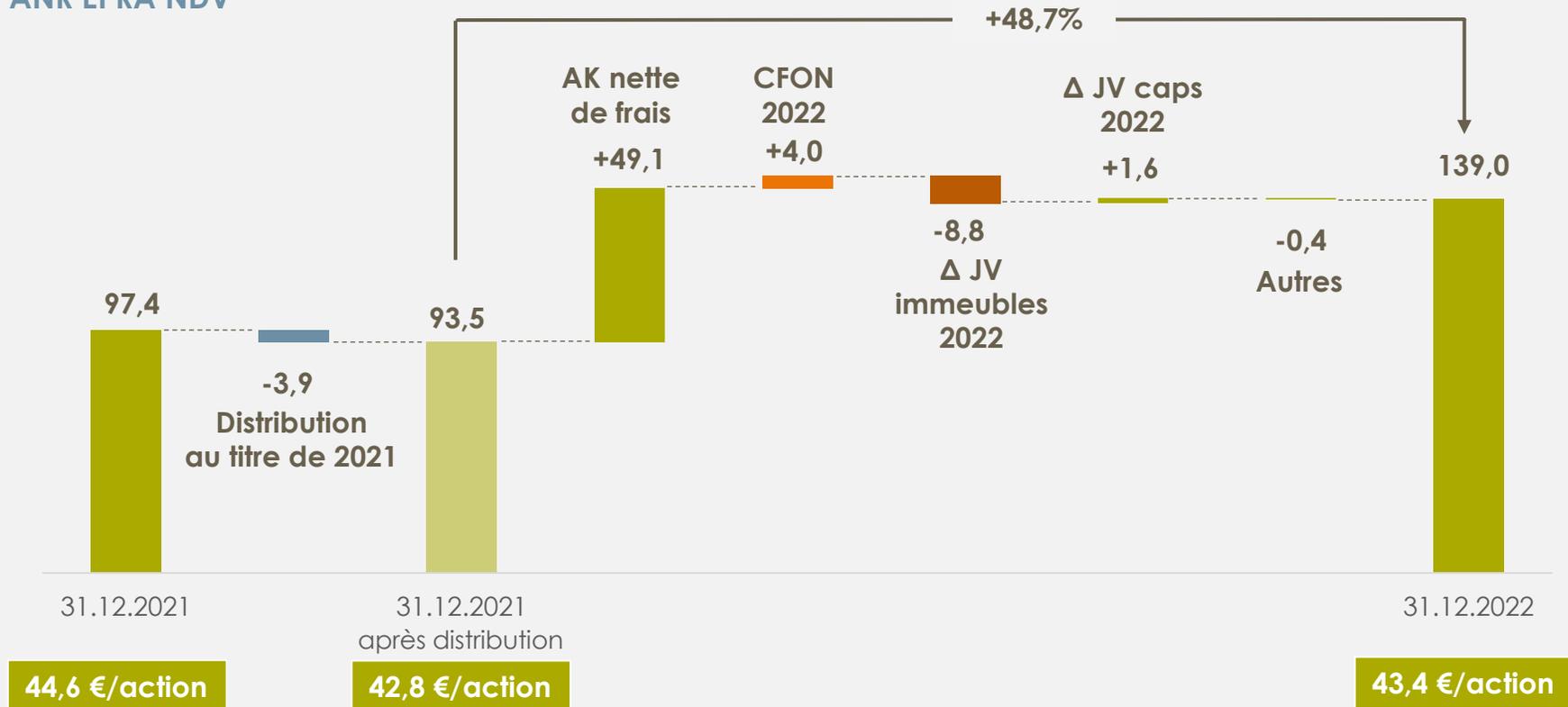


Actif Net Réévalué

Hausse de 1,3% de l'ANR par action après distribution

Évolution de l'ANR EPRA NDV¹

en M€





**M
R
M**

4
—
Perspectives

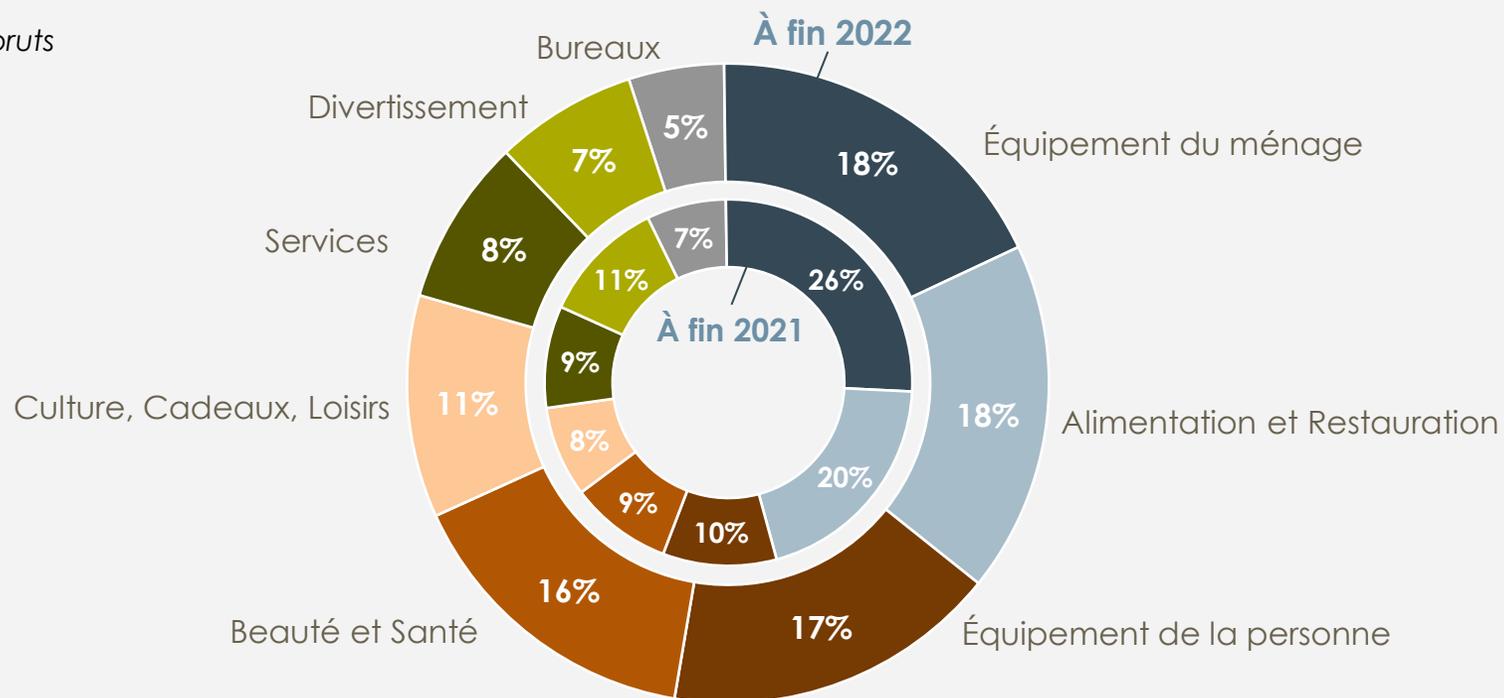


Impact de l'acquisition sur le mix enseignes

Maintien d'un profil équilibré et diversifié

Répartition sectorielle¹

en % des loyers annualisés bruts



Gestion dynamique des actifs

Déploiement des savoir-faire de MRM sur la base du portefeuille élargi

Programmes de valorisation



Investissement et commercialisation

- Capex de valorisation
- Ligne de crédit disponible
- Programme d'investissement à l'étude pour Flins et Ollioules
- Travaux pour accompagner la commercialisation



RSE



Intégration dans la gestion opérationnelle des actifs

- Déploiement de plans de travaux RSE volontaristes
- Ligne de crédit disponible
- Mises en place de mesures de réduction des consommations d'énergie et décarbonation



Rotation des enseignes



Gestion proactive du mix

- Mix cible défini au cas par cas :
 - ✓ Maintenir le positionnement de proximité
 - ✓ Capitaliser sur le discount
 - ✓ Renforcer une offre large et diversifiée
- Anticipation et adaptation aux évolutions de marché



Enjeux sociétaux et environnementaux

Formalisation de la DPEF en cours

Une démarche volontariste



Sobriété énergétique : 1^{ères} étapes

- Viser une réduction conséquente de l'empreinte des activités de la Société sur l'environnement
- Monitoring des consommations
- Accélération des capex à compter de 2022



Démarche proactive pour le déploiement des plans de travaux liés au Décret tertiaire



Participation au développement des zones et des parties prenantes locales

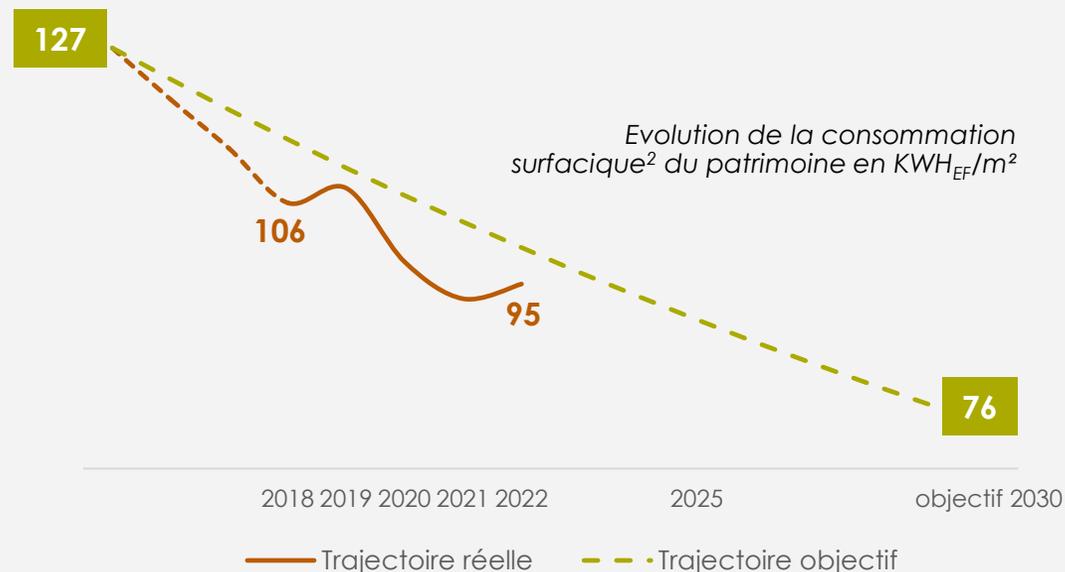
- Charte « Ancrage territorial » : création d'emplois locaux, recours aux entreprises locales
- Vie dans les centres



Elaboration d'une DPEF sur une base volontariste (publication prévue en avril 2023)

Objectif de réduction de la consommation du patrimoine : -40% entre 2015 et 2030

Réduction de 25 % des consommations énergétiques des immeubles constatée en 2022 par rapport à l'année de référence¹



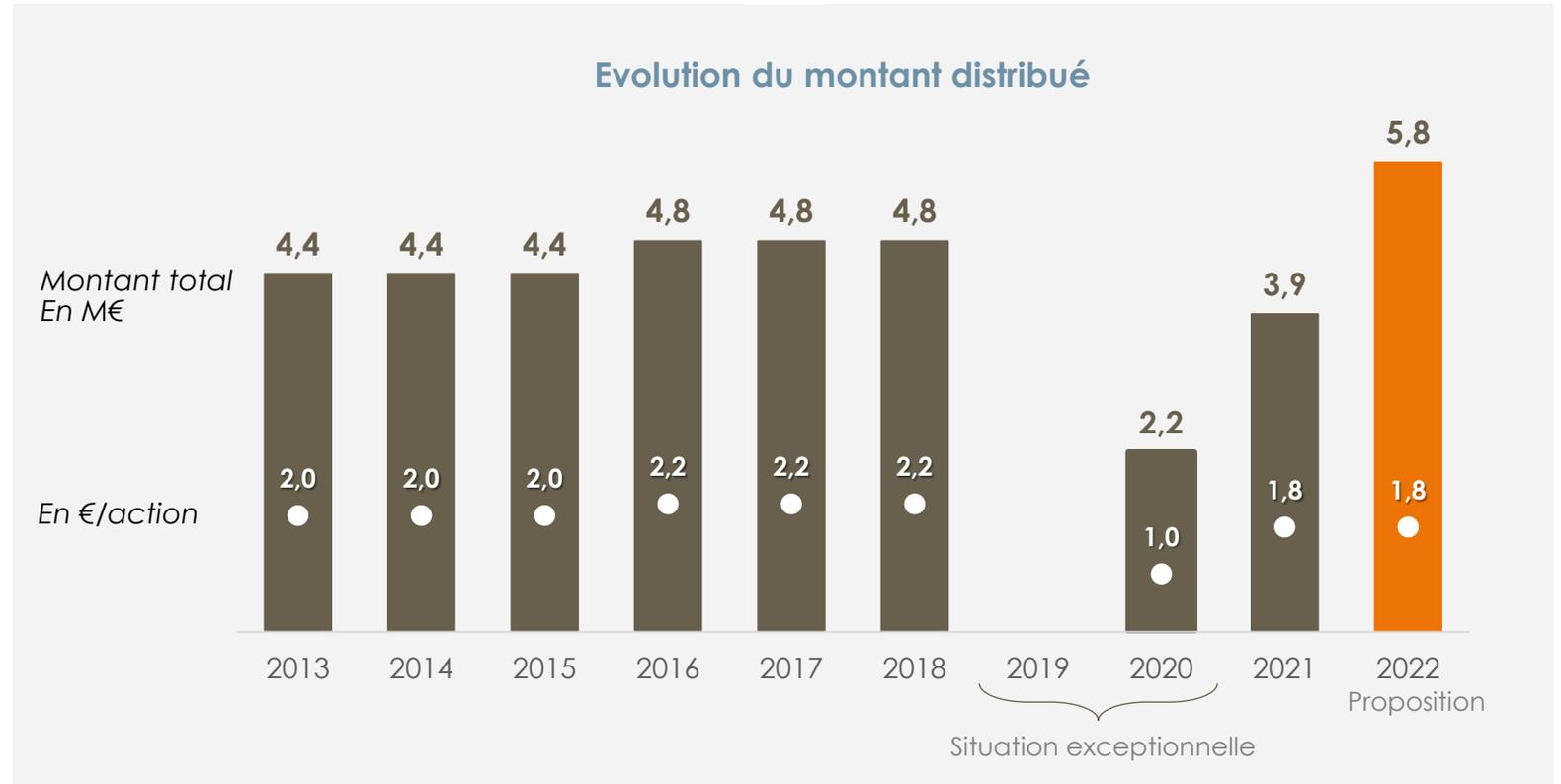
¹ Le Décret Tertiaire s'applique par immeuble par rapport à une année de référence définie au cas par cas
² Hors parking

Distribution aux actionnaires

Hausse de 47% du montant distribué, soit une distribution stable par action

Proposition de distribution de primes
en numéraire au titre de 2022 :
1,80 €/action

- Rendement de 6,7% sur la base du cours de l'action au 06.03.2023
- Détachement du coupon : 12.06.2023
- Mise en paiement : 14.06.2023



Feuille de route MRM

Poursuite du déploiement de la stratégie sur la base de son portefeuille élargi

Etude et déploiement des programmes de valorisation

Objectif de loyers annualisés nets ≥ 16 M€ à l'horizon 2025 à périmètre constant

Amélioration de la profitabilité par meilleure absorption des coûts fixes

Politique de distribution régulière aux actionnaires

Déploiement du Plan Climat et du plan d'actions ESG

Étude d'opportunités d'acquisition ou de cession d'actifs