



# Résultats 2023

Mars 2024

---



# Sommaire

1

Introduction

2

Revue de l'activité

3

Comptes consolidés 2023

4

Perspectives



**M  
R  
M**

**1**

**Introduction**

# Faits marquants 2023

## ➤ Plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules

- Revenus locatifs nets en hausse de **56%**
- Amélioration de **6 pts** du ratio de charges d'exploitation sur revenus locatifs nets

## ➤ Performance opérationnelle

- CA commerçants en hausse de **3%**
- Activité locative soutenue limitant l'impact des surfaces libérées

➤ **Maintien de l'objectif de loyers annualisés nets > 16 M€ à l'horizon 2025**

## ➤ Situation financière saine

- CFON généré : **4,8 M€ (+19%)**
- Ratio de LTV net à **47,8%**

## ➤ RSE

- Avancées significatives en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>eq et de consommation énergétique

## ➤ Distribution aux actionnaires

- Distribution proposée de 1,30€ par action



# 2 — Revue de l'activité



# Hausse du chiffre d'affaires des commerçants en 2023<sup>1</sup>

Ralentissement constaté au 2<sup>nd</sup> semestre 2023



<sup>1</sup> Calculé sur la base des données disponibles à fin décembre 2023 pour les locataires déjà présents au cours de la période de comparaison

# Activité locative soutenue en 2023

Mais un contexte complexe



**28**  
baux<sup>1</sup> signés  
en 2023

**10%**  
de la  
base locative<sup>2</sup>

**11 850 m<sup>2</sup>**

**1,6 M€**  
loyers annuels

**+7%**  
réversion

## Libération de surfaces

- Mises en vacance stratégique
- Départs liés à l'accélération des procédures collectives (ex. 2 boutiques San Marina, Sport 2000, commerçants indépendants...)

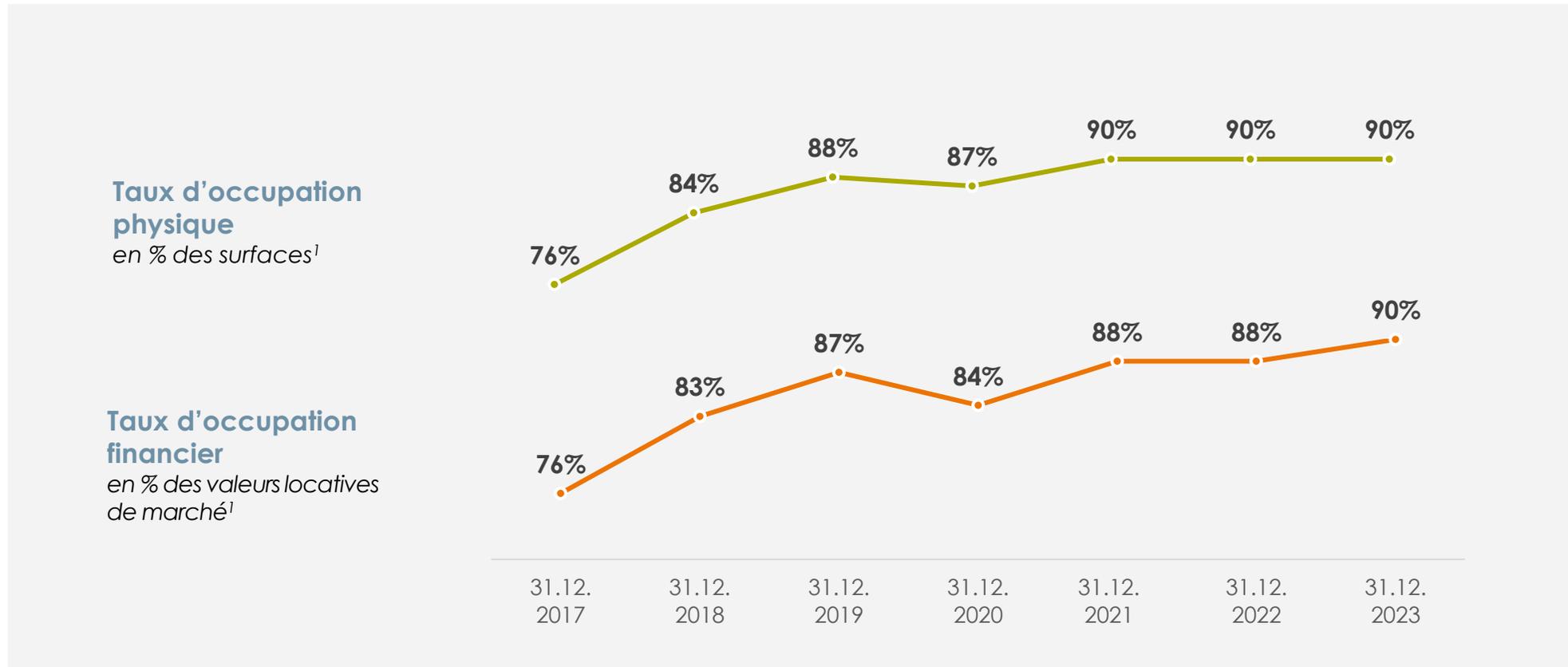
## Un enjeu spécifique

- Lettres d'intérêt déjà reçues pour la cellule de 2 500 m<sup>2</sup> à Carré Vélizy qui n'a pas encore été restituée par l'enseigne Habitat en liquidation judiciaire

## Impact sur le recouvrement

- 92% à fin février 2024, soit 96% hors procédures collectives

# Taux d'occupation physique stable et taux d'occupation financier en hausse de 2 pts



<sup>1</sup> Tenant compte des départs connus (hors Habitat) et des baux signés mais n'ayant pas encore pris effet au 31.12.2023 et excluant la vacance stratégique. L'exclusion des lots placés en vacance stratégique entraîne une hausse de 2 points des taux d'occupation physique et financier au 31.12.2023

# Gestion locative du Passage du Palais à Tours

## Renforcement de l'offre



Signatures 2023

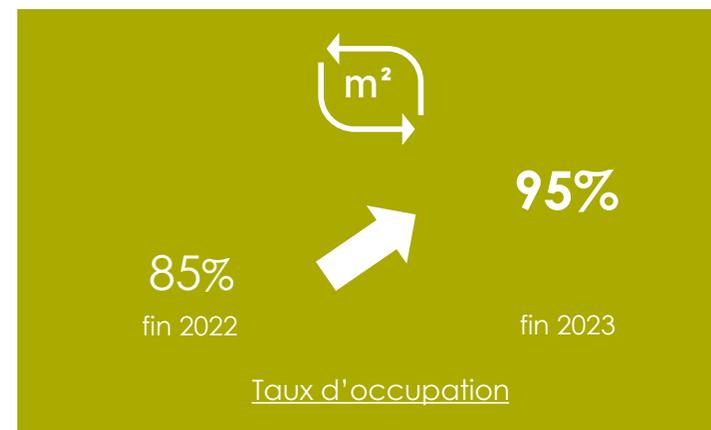


**3**  
nouveaux  
baux

Fitness Record,  
Qipao,  
La Retoucherie,

**1**  
renouvellement

Auchan



- Centre commercial de 6 700 m<sup>2</sup> dans le cœur de ville commerçant de Tours
- Excellente accessibilité, arrêt tramway et proximité immédiate de l'Hôtel de ville
- 18 boutiques dont 1 supermarché Auchan



# Centre commercial régional de Flins

Un projet de restructuration / rénovation créateur de valeur à l'étude

- Dans les Yvelines, à proximité de Mantes-la-Jolie
- Centre commercial régional détenu en copropriété avec Carrefour au sein d'une zone de chalandise mixte
- Accès extrêmement aisé via l'A13
- Galerie de 80 boutiques dont 56 détenues par MRM (10 000 m<sup>2</sup>)

Signatures 2023



450 m<sup>2</sup>

3

nouveaux baux

2

renouvellements

Vacance stratégique

1 700 m<sup>2</sup>

à fin décembre 2023

1 200 m<sup>2</sup>

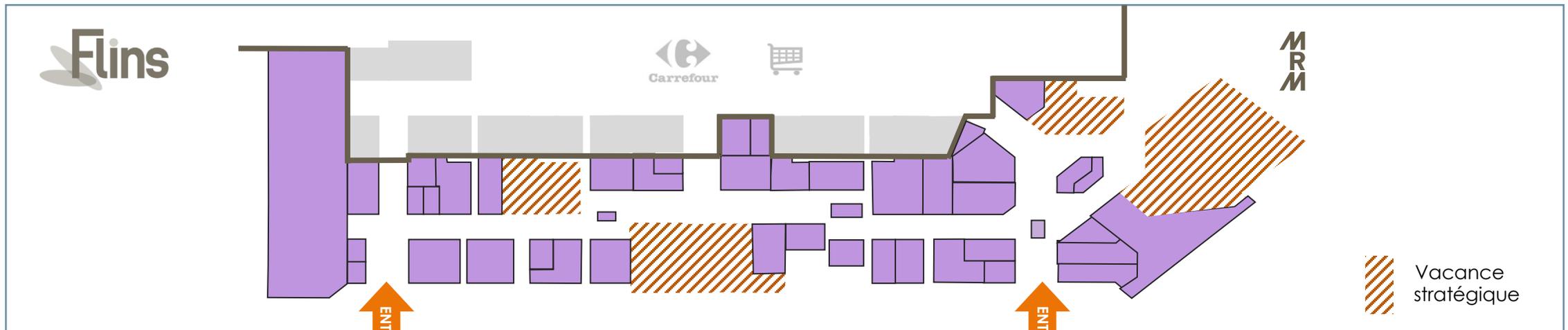
additionnels prévus



• 2 900 m<sup>2</sup>

• 29% des surfaces

• 13 lots



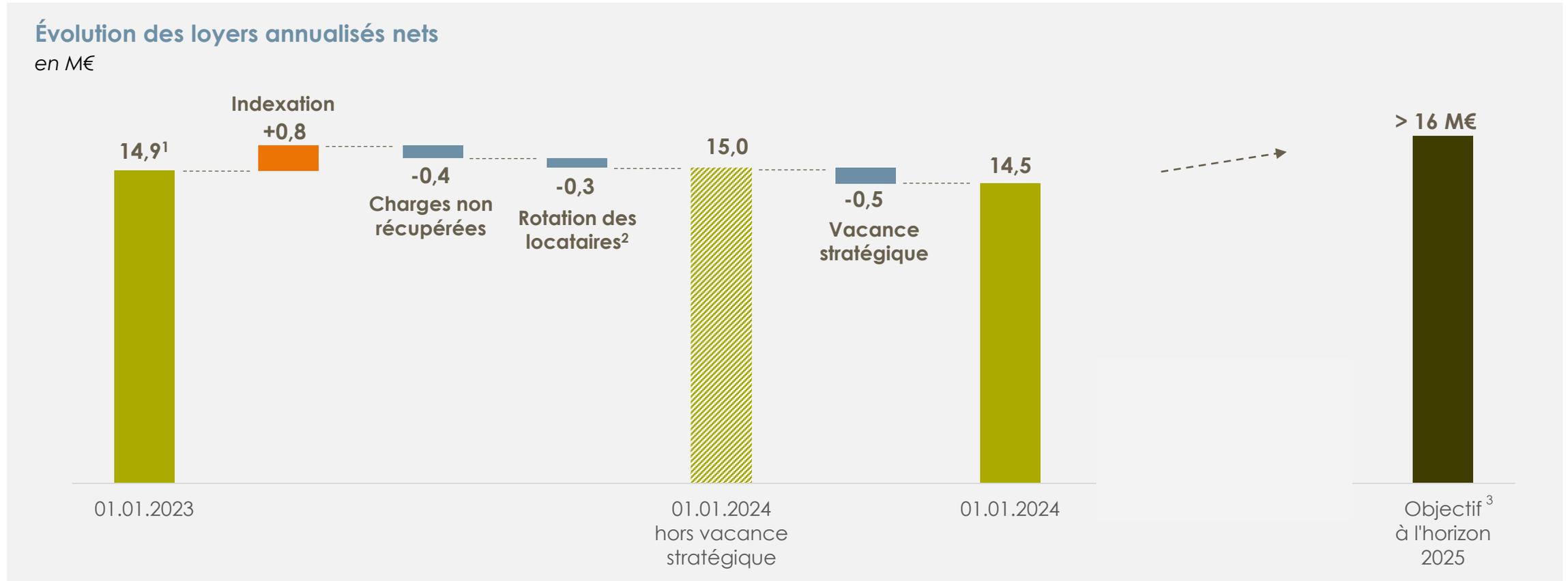
MRM

Résultats 2023

Mars 2024

# Loyers annualisés nets

En ligne avec l'objectif > à 16 M€



<sup>1</sup> Correction d'une erreur technique dans le montant de 15,1 M€ publié au 01.01.2023

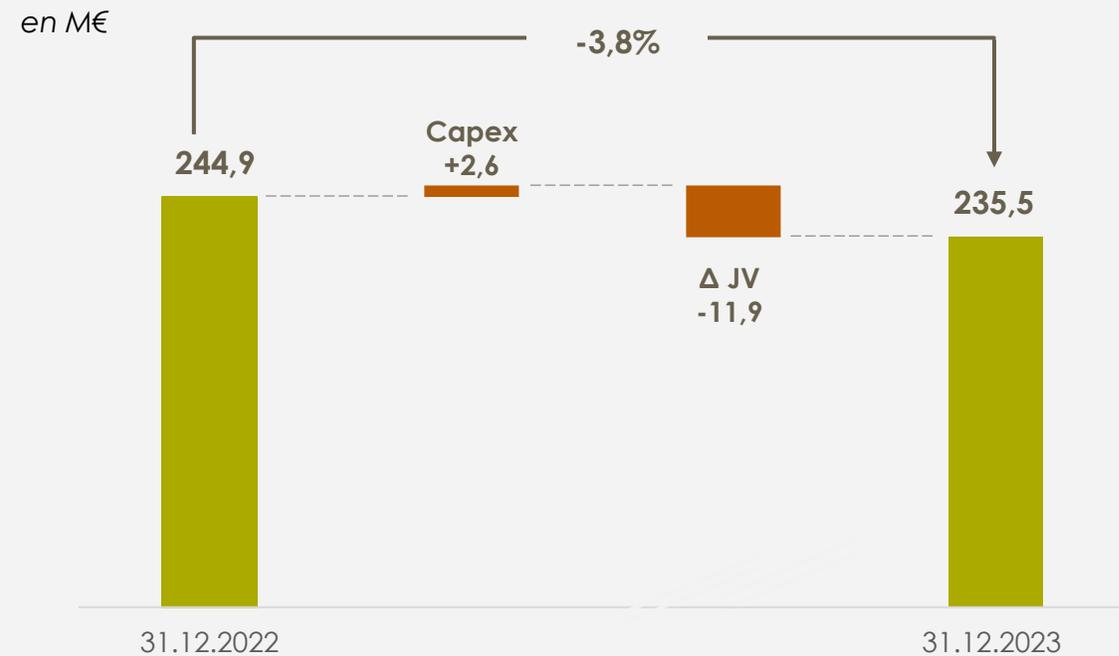
<sup>2</sup> Nouveaux baux et renouvellements ayant pris effet, moins départs au cours de l'année (hors vacance stratégique et Habitat)

<sup>3</sup> Sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions)

# Valeur du patrimoine

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

- Hausse des taux de capitalisation de 50 points de base en moyenne pondérée sur l'année



A collection of Michael Kors eyeglasses in various styles and colors, including black, gold, and silver, arranged on a white background. The glasses are shown from different angles, some in sharp focus and others blurred in the background. The Michael Kors logo is visible on the temples of several pairs.

**M  
R  
M**

**3**

**—  
Comptes  
consolidés  
2023**

# Revenus locatifs en forte hausse

Plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules fin 2022

en M€	2023	2022	Évolution	Évolution à périmètre comparable <sup>1</sup>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>15,2</b>	<b>10,2</b>	<b>+48,5%</b>	<b>+0,7%</b>
Charges immobilières non récupérées	(2,5)	(2,1)	+19,0%	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12,7</b>	<b>8,1</b>	<b>+55,7%</b>	

- Effet de l'indexation
- Rotation des locataires au sein du portefeuille historique
- Effet périmètre et impact de la vacance stratégique
- Hausse des coûts liée à l'inflation

# Amélioration du levier opérationnel

Baisse du ratio de charges d'exploitation sur revenus locatifs nets

en M€	2023	2022	Évolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12,7</b>	<b>8,1</b>	+55,7%
Charges d'exploitation	(3,0)	(2,4)	+24,9%
Dotations / Reprises de provisions	(0,5)	0,8	
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	(1,1)	
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur</b>	<b>8,5</b>	<b>5,4</b>	+56,8%

- . Effet périmètre
- . Impact d'éléments non récurrents en 2023 pour 1/3 de l'évolution



# Résultat net

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

en M€	2023	2022	Évolution
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur</b>	<b>8,5</b>	<b>5,4</b>	+56,8%
Variation de la juste valeur des immeubles	(11,9)	(8,8)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(3,4)</b>	-1,8%
Coût de l'endettement financier net	(4,6)	(1,8)	x2,6
Autres produits et charges financières	(2,0)	1,6	-3,6 M€
Résultat net avant impôt	(10,0)	(3,6)	
Impôt	-	-	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(3,6)</b>	

- Coût moyen de la dette à 377 bps en 2023 contre 207 bps en 2022 du fait de la hausse des taux d'intérêt
- Impact de l'emprunt mis en place en nov. 2022 pour l'acquisition des centres de Flins et Ollioules

Dont Δ JV des instruments financiers : une charge de 1,7 M€ en 2023 contre un produit de 1,6 M€ en 2022

# Cash-flow opérationnel net

En hausse de 19%

en M€	2023	2022	Évolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>12,7</b>	<b>8,2</b>	+54,9% <sup>1</sup>
Mesures d'accompagnement des locataires	-	0,4	
Charges d'exploitation	(3,0)	(2,4)	+24,9%
Autres produits ou charges opérationnels nets	(0,4)	(0,4)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>9,4</b>	<b>5,8</b>	+61,2%
Coût de l'endettement financier net	(4,6)	(1,8)	x2,6
<b>Cash-flow opérationnel net<sup>2</sup></b>	<b>4,8</b>	<b>4,0</b>	+18,9%
<b>Cash-flow opérationnel net en €/action<sup>3</sup></b>	<b>1,50</b>	<b>1,80</b>	



<sup>1</sup> Contre +55,7% au compte de résultat

<sup>2</sup> Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

<sup>3</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré

# Endettement maîtrisé

Aucune échéance significative avant fin 2028

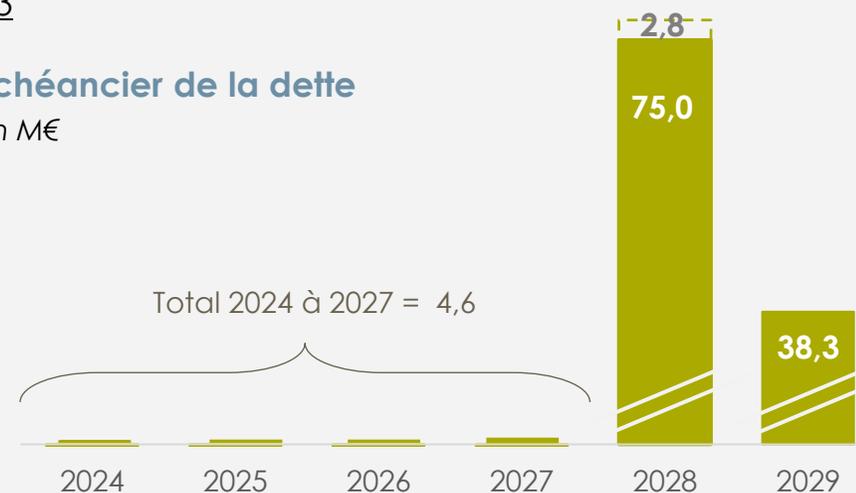
À fin décembre 2023

## Encours total de la dette : 118,7 M€

- Dette bancaire hypothécaire à taux variable
- Capée à 75% avec des taux strike compris entre 1% et 2,5%
- Coût moyen de la dette : 3,77%
- Ligne de crédit disponible de 2,8 M€ (pour CAPEX de valorisation et RSE)

## Échéancier de la dette

en M€



Janvier 2024

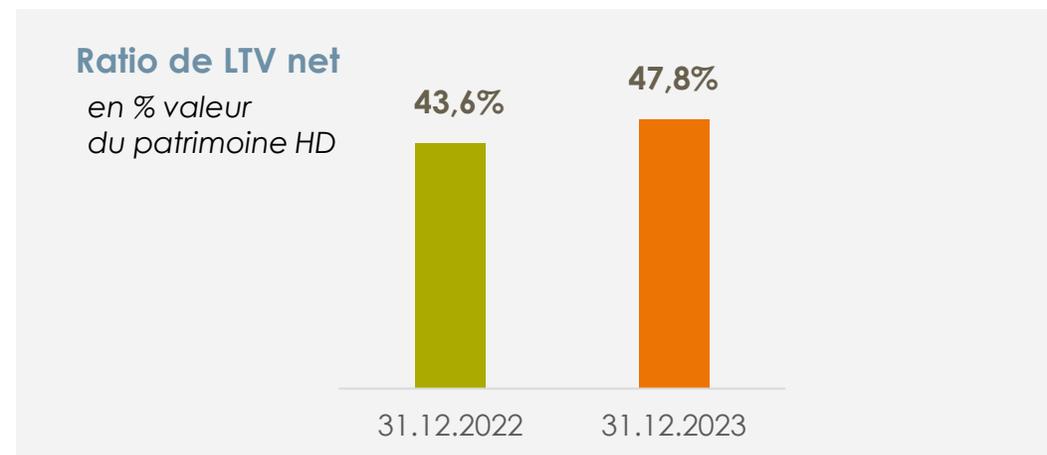
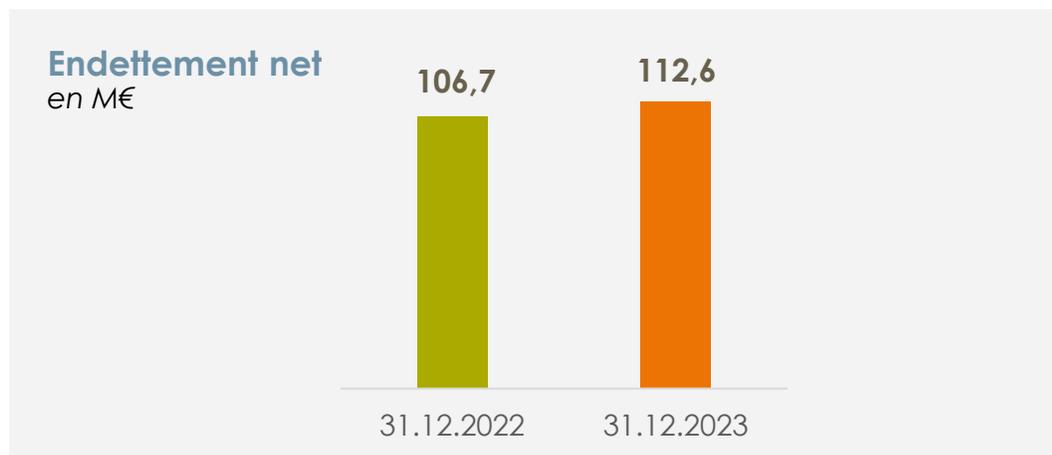
## Souscription d'une facilité de crédit revolving jusqu'à 5 M€

- Destinée à financer des dépenses corporate

Souscription de nouveaux instruments de couverture sur une durée de 4 ans

# Situation financière saine

## Bilan simplifié

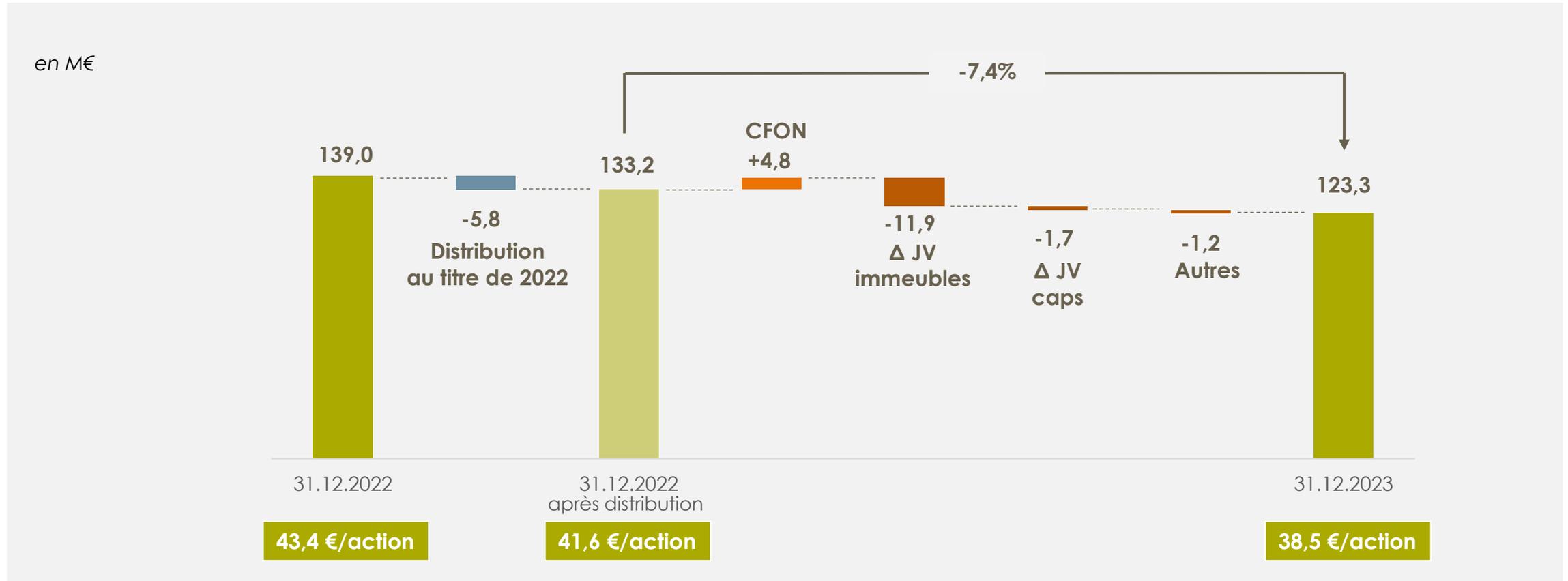


en M€	31.12. 2023	31.12. 2022
Immeubles de placement	235,5	244,9
Créances et autres actifs	9,3	11,0
Trésorerie et équivalents	6,0	10,0
<b>Total Actif</b>	<b>250,8</b>	<b>265,9</b>

en M€	31.12. 2023	31.12. 2022
Capitaux propres	123,2	139,0
Endettement bancaire	118,7	116,7
Autres dettes et passifs	8,9	10,2
<b>Total Passif</b>	<b>250,8</b>	<b>265,9</b>

# Actif Net Réévalué

Baisse de l'ANR<sup>1</sup> de 7,4% hors distribution





**M  
R  
M**

**4**  
—

**Perspectives**

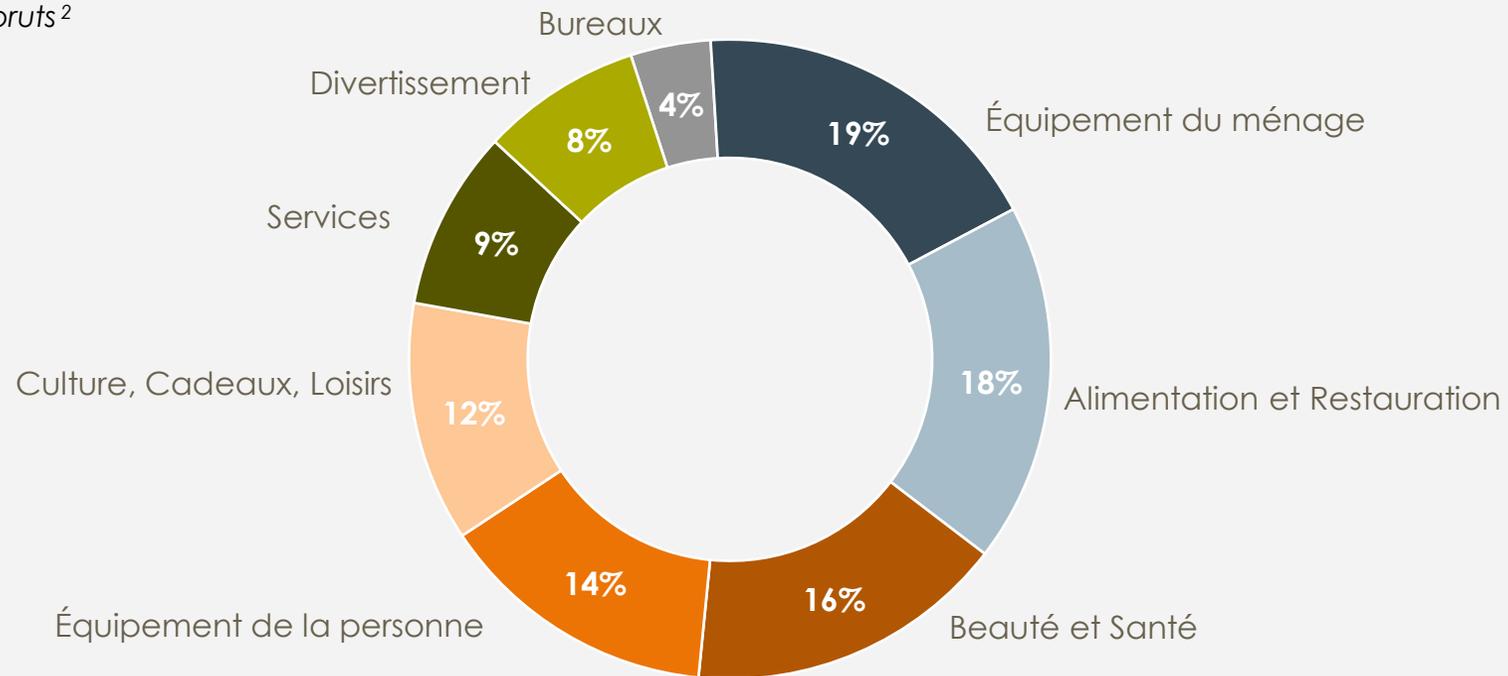


# Maintien d'un mix enseignes équilibré et diversifié



## Répartition sectorielle<sup>1</sup>

en % des loyers annualisés bruts<sup>2</sup>  
au 01.01.2024

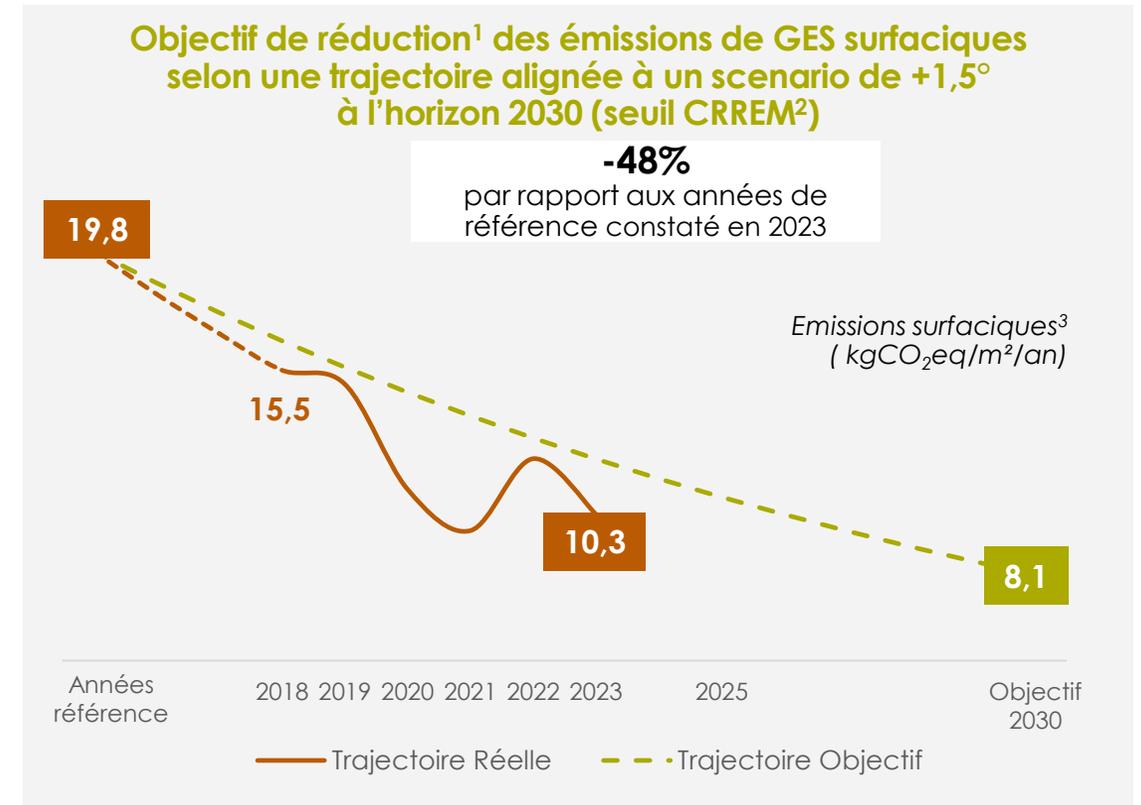
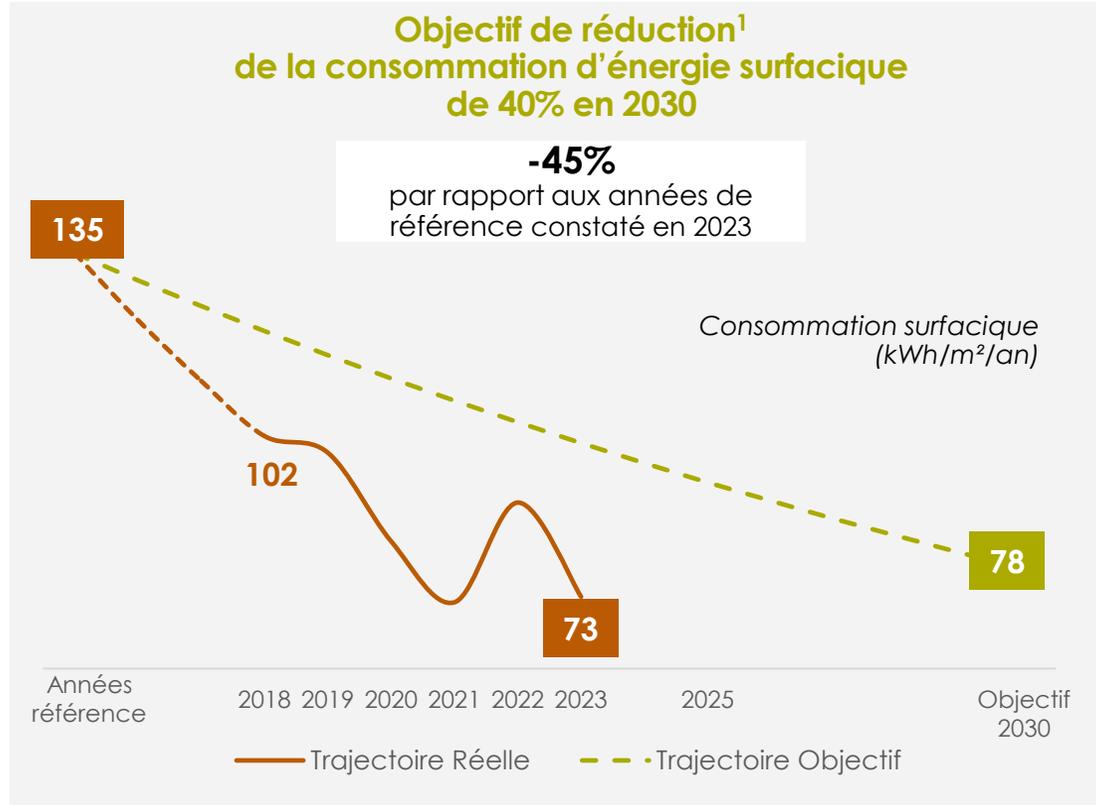


<sup>1</sup> Catégories CNCC

<sup>2</sup> La somme des pourcentages ne correspond pas exactement à 100% à cause des chiffres arrondis

# RSE : focus sur les enjeux liés au climat

Trajectoires de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en avance sur les objectifs



<sup>1</sup> Par rapport aux années de référence : le Décret Tertiaire et le seuil CRREM s'appliquent par immeuble par rapport à une année de référence définie au cas par cas

<sup>2</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor

<sup>3</sup> Hors parking

# Gestion dynamique des actifs

## Les priorités



### Valorisation

- Capex de **valorisation** potentielle sur l'ensemble du portefeuille
- Ligne de **crédit disponible**
- Préparation décision des parties prenantes pour lancer le programme à **Flins**
- Travaux pour accompagner la **commercialisation**



### Commercialisation

- **Gestion proactive** du mix et recommercialisation des surfaces libérées
- Opportunités de **repositionnement**
  - ✓ Maintenir le positionnement de **proximité**
  - ✓ Continuer à capitaliser sur le **discount**
  - ✓ Elargir et diversifier l'offre tout en l'adaptant au contexte de marché



### RSE

- Poursuite de l'**intégration** dans la gestion opérationnelle des actifs
- Déploiement de plans de **travaux RSE**
- Ligne de **crédit disponible**
- **Annexe environnementale** dans 100% des baux

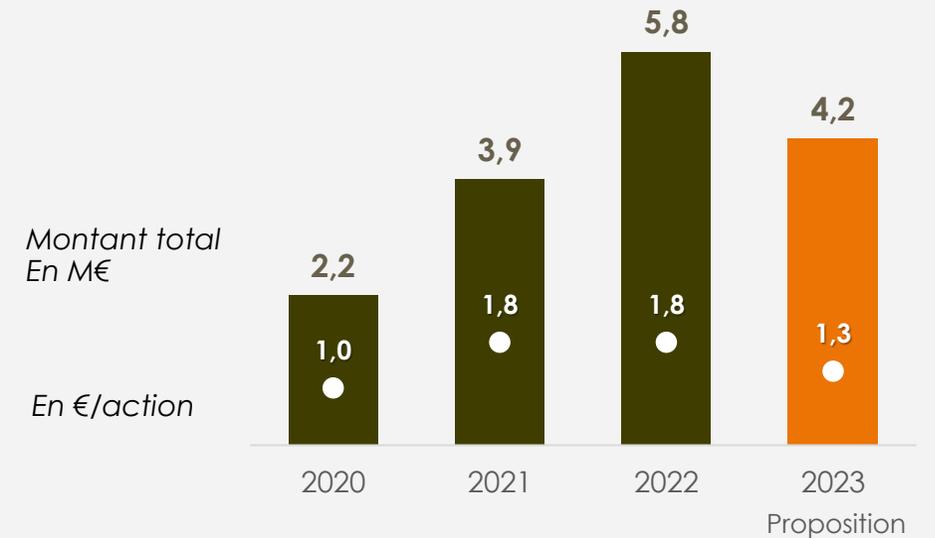
# Distribution aux actionnaires

Proposition d'une distribution de 1,30 euro par action

Proposition de distribution de primes  
en numéraire au titre de 2023 : 1,30 €/action

- Rendement de 6,8% sur la base du cours de l'action au 06.03.2024
- Détachement du coupon : 10.06.2024
- Mise en paiement : 12.06.2024

Montant distribué



# Feuille de route MRM

Poursuite du déploiement de la politique de gestion dynamique des actifs et du portefeuille

Étude et déploiement des programmes de valorisation

Amélioration de la rentabilité par meilleure absorption des coûts fixes

Déploiement du Plan Climat et du plan d'actions ESG

Objectif de loyers annualisés nets  $\geq 16$  M€ à l'horizon 2025 à périmètre constant

Politique de distribution régulière aux actionnaires

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