



*Rapport Financier  
Semestriel 2021*



# SOMMAIRE

<b>RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE :</b>	<b>Page 3</b>
I) Etats financiers consolidés au 30 juin 2021	
Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2021	Page 4
II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2021	Page 9
III) Commentaires sur les résultats semestriels 2021	Page 12
<b>ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES</b>	<b>Page 21</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>Page 47</b>
<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b>	<b>Page 51</b>



# RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

**I) Etats financiers consolidés au 30 juin 2021****Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2021****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Immobilisations incorporelles	2	2
Droits d'utilisation	78	94
Immeubles de placement	160 460	160 950
Dépôts versés	1	1
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>160 541</b>	<b>161 047</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4 310	-
Avances et acomptes versés	20	2
Clients et comptes rattachés	5 302	3 785
Autres créances	3 643	4 333
Instruments financiers dérivés	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 816	10 213
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>22 091</b>	<b>18 332</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>182 632</b>	<b>179 379</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Capital	43 668	43 668
Primes	47 249	49 510
Actions M.R.M. auto-détenues	-85	-85
Réserves et RAN	897	7 969
Résultat	3 284	-7 173
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>95 013</b>	<b>93 888</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>95 013</b>	<b>93 888</b>
Provisions	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	18 454	74 541
Dettes de location	48	64
Dépôts de garantie reçus	1 078	1 025
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>19 579</b>	<b>75 630</b>
Part courante des dettes financières	58 939	3 041
Fournisseurs	798	1 021
Dettes sur immobilisations	2 448	3 497
Autres dettes et comptes de régularisation	5 854	2 302
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>68 039</b>	<b>9 861</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>182 632</b>	<b>179 379</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
Revenus locatifs bruts	4 888	4 702
Charges externes immobilières non récupérées	-964	-942
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3 924</b>	<b>3 760</b>
Charges d'exploitation	-1 232	-1 197
Reprises de provisions et dépréciations	541	1 817
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-1 155	-1 390
Autres produits opérationnels	87	24
Autres charges opérationnelles	-247	-1 632
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles</b>	<b>1 918</b>	<b>1 381</b>
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-	400
Variation de la juste valeur des immeubles	2 069	-5 953
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 987</b>	<b>-4 172</b>
Coût de l'endettement financier brut	-590	-622
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	4
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	-	-
Actualisation des dettes et créances	-113	-74
<b>Résultat financier</b>	<b>-702</b>	<b>-692</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
Charge d'impôt	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>



**RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
<b>Éléments reclassables en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	3	-10
<b>Éléments non reclassables en résultat</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
<b>Résultat global total</b>	<b>3 288</b>	<b>-4 874</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
<i>Capacité d'autofinancement :</i>		
<b>Résultat Net Consolidé</b>	<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>		
Variation des dépréciations, provisions et CAR	613	-426
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-2 069	5 953
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-
Actualisation des dettes et des créances	113	74
Coût de l'endettement financier net	588	618
Elimination des plus ou moins values de cession	-	-400
Autres éléments	-44	-45
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>2 485</b>	<b>910</b>
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>		
Créances Clients	-2 038	-509
Autres Créances	660	-154
Dettes Fournisseurs	-223	-115
Autres dettes	1 368	1 338
<b>Variation du BFR d'exploitation</b>	<b>-232</b>	<b>560</b>
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation</b>		
	<b>2 253</b>	<b>1 470</b>
Acquisition d'immeubles de placement	-1 751	-1 153
Cession d'immeubles de placement	-	400
Variation des dettes sur immobilisations	-1 049	-1 168
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement</b>	<b>-2 800</b>	<b>-1 921</b>
<b>Variation des dettes</b>		
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	-	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	-245	-585
Variation des autres dettes financières	-15	-65
<b>Autres variations</b>		
Dividendes versés	-	-
Achat/Cession actions propres	3	-33
Intérêts payés	-593	-384
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>-849</b>	<b>-1 066</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>-1 397</b>	<b>-1 518</b>
Trésorerie d'ouverture	10 213	12 266
Trésorerie de clôture	8 816	10 748
<i>Disponibilités</i>	<i>8 769</i>	<i>10 701</i>
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	<i>47</i>	<i>47</i>
Variation de trésorerie	-1 397	-1 518

## II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2021

### A) Crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19

A l'instar de l'année 2020, le premier semestre 2021 a été marqué par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19.

En effet, en réponse à la pandémie, au premier semestre 2021 le gouvernement français a pris de nouvelles mesures de restriction d'ouverture des commerces et de couvre-feu, et une nouvelle période de confinement, d'abord régional puis national, a été observée du 18 mars au 19 mai 2021.

Dans ce contexte, M.R.M. continue de bénéficier d'un mix-enseigne relativement favorable, avec une part importante des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage, au discount ainsi qu'aux services. Ces secteurs représentent près de deux tiers de la base locative de M.R.M. tandis que les secteurs les plus en difficulté, comme l'équipement de la personne et la beauté, n'en représentent que 11 %.

M.R.M. a maintenu en exploitation ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité (alimentaire, santé, coiffure et librairie...), les jardineries ont également pu rester ouvertes. En moyenne, sur le premier semestre 2021, les locataires restés ouverts ont représenté 73 % des loyers annualisés bruts de M.R.M.

S'agissant des mesures de soutien à ses locataires commerçants, au premier semestre 2021 M.R.M. :

- A finalisé la signature des protocoles cristallisant les accompagnements au titre de la première période de confinement de 2020. Pour mémoire, en 2020 M.R.M. a accordé 1,0 million d'euros d'abandons de créances de loyer à cette occasion ;
- A réduit sa provision au titre des accompagnements relatifs à la seconde période de confinement de 2020, compte tenu du bon recouvrement des loyers et charges du quatrième trimestre 2020. La provision initiale de 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été réduite à 0,2 million d'euros ;
- Estime les possibles accompagnements au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,7 million d'euros. En effet, de multiples incertitudes demeurent sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale. M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales relatives au dispositif destiné à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes. M.R.M. pourra donc accorder au cas par cas, de nouvelles mesures d'accompagnement aux locataires concernés en fonction de la mise en œuvre concrète des aides gouvernementales.

La situation financière de M.R.M. reste saine et son bilan est solide. La prochaine échéance majeure de remboursement de dette bancaire est en juin 2022. Au cours du semestre, M.R.M. a conclu un accord avec son principal partenaire bancaire lui permettant de reporter les amortissements prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros, à l'échéance du crédit soit en juin 2022. Cet accord renforce la position de liquidité du Groupe dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire.

## **B) Politique de gestion et d'investissement**

### Gestion locative et commercialisations

En dépit du contexte, l'activité locative du premier semestre 2021 a été dynamique avec dix nouveaux baux ou renouvellements de baux signés, portant sur un total de 7 100 m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 1,0 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve des enseignes créatrices de flux et venant renforcer le mix-enseigne notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon, au sein du retail park Aria Parc à Allonnes ou encore dans l'immeuble mixte Carré Vélizy à Vélizy.

Grâce à ces signatures, au 30 juin 2021 le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 89 % et le taux d'occupation financier à 87 %, ils sont respectivement en progression de 2 et 3 points par rapport au 31 décembre 2020.

Les loyers annualisés nets au 1<sup>er</sup> juillet 2021 s'élèvent quant à eux à 9,6 millions d'euros, en progression de 5,7 % sur six mois.

### Investissements

Au cours du premier semestre 2021, les investissements sur les immeubles en portefeuille concernent principalement le chantier du centre commercial Valentin et se sont élevés à 1,8 million d'euros.

M.R.M. rappelle que son portefeuille de commerces a fait l'objet d'un plan d'investissement de 35,5 millions d'euros sur sept de ses neuf lignes d'actif existantes. Ce plan, initié en 2016 et visant à exploiter le potentiel de valorisation des actifs de commerce, est maintenant finalisé. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016 ; le dernier des programmes et le plus important d'entre eux, à savoir la restructuration partielle et l'extension du centre commercial Valentin, a été livré au premier semestre 2021. La surface de la galerie attenante à l'hypermarché Carrefour, leader sur l'agglomération de Besançon, est ainsi passée de 4 100 m<sup>2</sup> à 6 700 m<sup>2</sup>, et le nombre de boutiques de 32 à 50. La galerie est louée à 89 % au 30 juin 2021, avec un mix-enseigne enrichi et adapté à la clientèle jeune et familiale de la zone.

## **C) Autres évènements significatifs**

### Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa troisième résolution à caractère ordinaire, la distribution de primes en numéraire à hauteur d'un montant de 2 183 391 euros, soit 5 centimes d'euro bruts par action, au titre de l'exercice 2020, par prélèvement sur le poste « Prime d'apport ».

Le détachement du coupon est intervenu le 30 juin 2021 et son paiement a été effectué le 2 juillet 2021.

### Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions

Le Conseil d'administration a décidé le 24 juin 2021 de mettre en œuvre, à compter du même jour, le programme de rachat décidé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 dans sa quatorzième résolution à caractère ordinaire, pour une durée de 18 mois.

Les objectifs du programme de rachat sont les suivants :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;

- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economiques et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economiques et sociétés liées ;
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

M.R.M. se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 3 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 13 100 343 euros.

Au 30 juin 2021, M.R.M. détenait 44 342 actions propres. Au cours du premier semestre 2021, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 46 122 titres à un prix moyen de 0,93 euro et vendu 46 869 titres à un prix moyen de 0,98 euro.

### Approbation d'un regroupement d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, une opération de regroupement d'actions de la Société en vue de sa réalisation dans un délai de 18 mois.

Cette opération se traduirait par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal. Ce regroupement est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires. Il vise à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

### **III) Commentaires sur les résultats semestriels, évènements postérieurs au 30 juin 2021 et perspectives**

#### **A) Normes comptables – Périmètre de consolidation**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers semestriels consolidés au 30 juin 2021 du groupe M.R.M. (« le Groupe ») ont été établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire et aux normes et interprétations applicables au 30 juin 2020 publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

Au 30 juin 2021, toutes les sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale.

Au 30 juin 2021, le périmètre de consolidation comprend sept sociétés, contre six au 31 décembre 2020.

#### **B) Etats de la situation financière et du résultat global**

##### Bilan consolidé

Au 30 juin 2021, le total du bilan s'élève à 182,6 millions d'euros contre 179,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les actifs non courants s'élèvent à 160,5 millions d'euros au 30 juin 2021, ils correspondent principalement aux immeubles de placement. Ces derniers sont en légère baisse de 0,5 million d'euros par rapport au 31 décembre 2020. Cette évolution s'explique principalement par un reclassement d'immeubles en « Actifs destinés à la vente », en grande partie compensé par l'appréciation de la valeur des immeubles à la suite des investissements et commercialisations réalisés au cours du semestre (Cf. III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

Les actifs courants s'élèvent à 22,1 millions d'euros au 30 juin 2021, ils sont principalement composés :

- D'actifs détenus en vue de la vente pour 4,3 millions d'euros ;
- De créances clients et comptes rattachés pour 5,3 millions d'euros, dont 2,3 millions d'euros de créances nettes exigibles ;
- D'autres créances pour un total de 3,6 millions d'euros (créances fiscales, fonds déposés chez des tiers, honoraires de commercialisation étalés sur la durée des baux, charges constatées d'avance, etc.) ;
- De trésorerie et équivalents de trésorerie pour un total de 8,8 millions d'euros.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent au 30 juin 2021 à 95,0 millions d'euros, contre 93,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, variation consécutive au bénéfice net consolidé du premier semestre 2021 qui a été partiellement compensé par la distribution de primes aux actionnaires au titre de l'exercice 2020 (Cf. II-C Autres évènements significatifs).

Les passifs courants et non courants atteignent 87,6 millions d'euros au 30 juin 2021, ils se décomposent comme suit :

- Les emprunts contractés par le Groupe pour un total de 76,7 millions d'euros, en diminution de 0,1 million d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (Cf. III-D Financement du Groupe) ;
- Des dépôts de garantie reçus des locataires pour 1,7 million d'euros ;

- De dettes d'exploitation pour 3,2 millions d'euros, dont 2,4 millions au titre des dettes sur fournisseurs d'immobilisations ;
- Des autres dettes et comptes de régularisation pour 5,9 millions d'euros (distribution de primes à verser aux actionnaires au titre de l'exercice 2020, avances et acomptes reçus, dettes fiscales et sociales, produits constatés d'avance, etc.).

### Compte de résultat consolidé

Les revenus locatifs bruts sont constitués des loyers et produits locatifs générés par le patrimoine immobilier du Groupe. Ils s'élèvent à 4,9 millions d'euros au premier semestre 2021, contre 4,7 millions d'euros au premier semestre 2020, soit une progression de 4,0 %.

Les charges externes immobilières non récupérées s'élèvent à -1,0 million d'euros sur la période, faisant ainsi ressortir les revenus locatifs nets à 3,9 millions d'euros, en hausse de 4,4 % par rapport au premier semestre 2020.

Les charges opérationnelles nettes s'élèvent à -2,0 millions d'euros sur la période, contre -2,4 millions d'euros au premier semestre 2020. Elles se décomposent en :

- Des charges d'exploitation pour -1,2 million d'euros, en hausse de 2,9 % comparé au premier semestre 2020 ;
- Des autres charges opérationnelles nettes, à caractère non récurrent, pour -0,2 million d'euros, dont -0,1 million d'euros d'abandons de créances de loyer relatifs à la première période de confinement de 2020 et dont les protocoles ont été signés au cours du premier semestre 2021 ;
- Des reprises de provision et dépréciation pour 0,5 million d'euros, dont 0,3 million d'euros de reprises de provisions pour dépréciation de créances clients relatives aux deux périodes de confinement de 2020 et qui ont, soit fait l'objet de protocoles d'abandon, soit été recouvrées au cours du premier semestre 2021 ;
- Des dotations aux provisions pour -1,2 million d'euros. Ce montant inclut une provision pour dépréciation sur créances clients de -0,7 million d'euros, enregistrée afin de refléter les abandons de loyers que M.R.M. pourrait accorder à ses locataires commerçants au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021. (Cf. II-A Crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19).

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles ressort en conséquence à 1,9 million d'euros sur la période, contre 1,4 million d'euros au premier semestre 2020.

La variation positive de la juste valeur des immeubles ressort à 2,1 millions d'euros. Elle correspond à l'appréciation des valeurs d'expertise constatée entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021 en tenant compte des investissements réalisés sur la période (Cf. II-B Politique d'investissement et de gestion et III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

En conséquence, le résultat opérationnel ressort bénéficiaire à 4,0 millions d'euros sur le premier semestre 2021.

Le résultat financier ressort à -0,7 million d'euros sur la période, il est stable par rapport au premier semestre 2020 et se décompose comme suit :

- Coût de l'endettement financier net de -0,6 million d'euros ;
- Charges d'actualisation des dettes et créances pour -0,1 million d'euros.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net consolidé du premier semestre 2021 ressort bénéficiaire de 3,3 millions d'euros, soit un résultat net par action de 0,08 euro, contre une perte de 4,9 millions d'euros au premier semestre 2020.

### C) Patrimoine et Actif Net Réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, les expertises immobilières ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et hors droits.

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise à la date du 30 juin 2021 par deux experts indépendants Jones Lang LaSalle Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation. La valeur du patrimoine du Groupe s'établit, au 30 juin 2021, à 164,8 millions d'euros hors droits, dont :

- 160,5 millions d'euros d'immeubles de placement ;
- 4,3 millions d'euros d'actifs destinés à la vente.

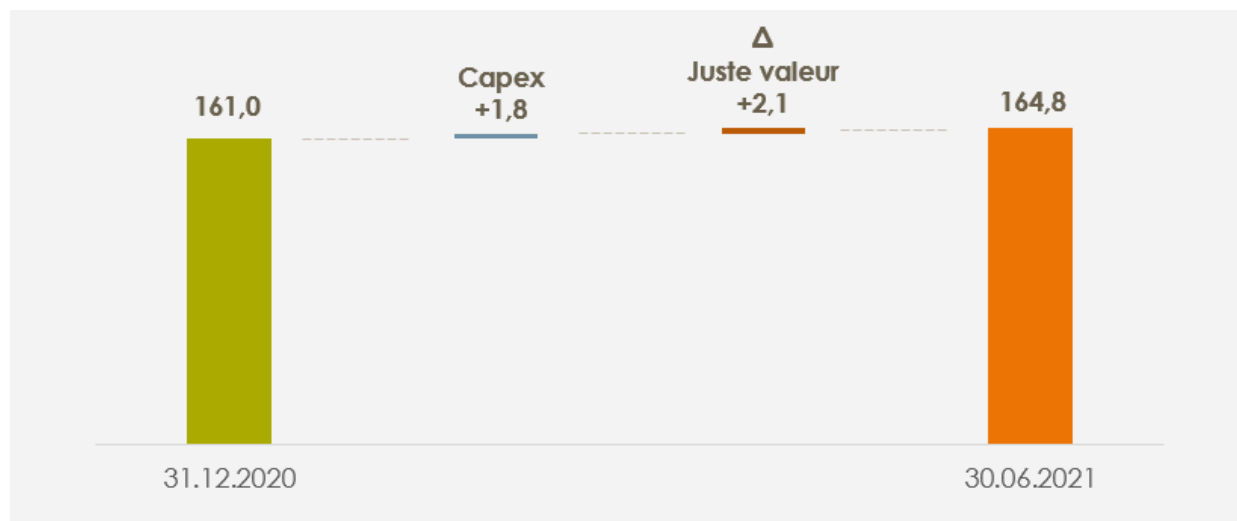
Au 31 décembre 2020, le patrimoine était valorisé 161,0 millions d'euros hors droits.

La progression de valeur de 3,8 millions d'euros entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021 est le résultat conjugué :

- Des investissements réalisés sur les immeubles au premier semestre 2021 pour un total de 1,8 million d'euros (Cf. II-B Politique de gestion et d'investissement) et ;
- De l'appréciation des valeurs d'expertise pour 2,1 millions d'euros reflétant l'amélioration de la situation locative du patrimoine (Cf. II-B Politique de gestion et d'investissement).

Au total, la valeur du patrimoine est en hausse de 2,4 % sur six mois.

#### Evolution de la valeur du patrimoine (en millions d'euros)





L'Actif Net Réévalué (« ANR ») est un indicateur qui mesure la valeur patrimoniale d'une société foncière, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M à travers l'évolution de ses capitaux propres.

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») :

- Un ANR de liquidation qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession – EPRA Net Disposal Value (NDV) ;
- Un ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions / cessions d'actifs) – EPRA Net Tangible Assets (NTA) ;
- Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV).

Au 30 juin 2021, l'actif net réévalué EPRA NDV du Groupe s'établit à 94,3 millions d'euros (2,16 euros/action), en hausse par rapport au 31 décembre 2020 (+1,3 million d'euros soit 1,4 %) principalement sous l'effet de la distribution à verser aux actionnaires au titre de 2020 (-2,2 millions d'euros), de l'appréciation de la juste valeur du patrimoine (+2,1 millions d'euros) et la génération de cashflow opérationnel net sur la période (+1,8 million d'euros).

L'actif net réévalué EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 95,0 millions d'euros (2,18 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

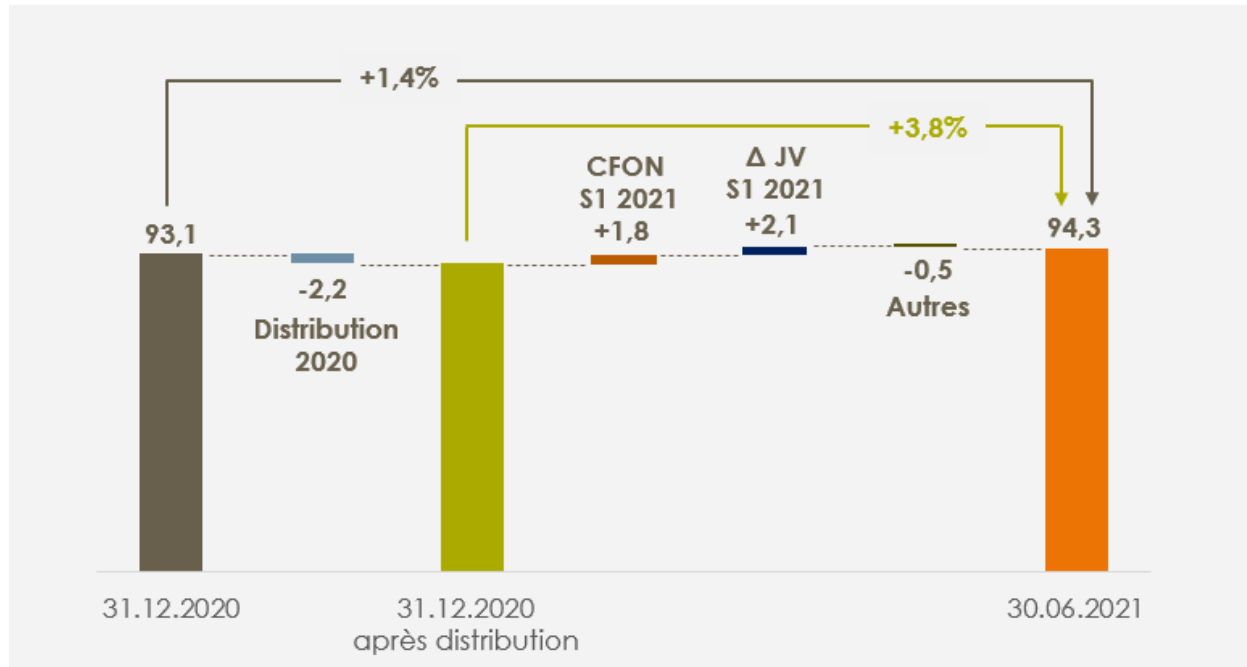
Enfin, l'actif net réévalué EPRA NRV du Groupe ressort à 105,8 millions d'euros (2,43 euros/action).

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues, au nombre de 44 342, ont été retraitées.

En millions d'euros	30/06/21	31/12/20	Variation
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>95,0</b>	<b>93,9</b>	<b>+1,2%</b>
Réévaluation de la dette à taux fixe	-0,7	-0,8	
<b>ANR EPRA NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>94,3</b>	<b>93,1</b>	<b>+1,4%</b>
<i>ANR EPRA NDV par action (en euros)</i>	<i>2,16</i>	<i>2,13</i>	
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	0,7	0,8	
Juste valeur des instruments financiers	-	-	
Immobilisations incorporelles	-0,0	-0,0	
<b>ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>95,0</b>	<b>93,9</b>	<b>+1,2%</b>
<i>ANR EPRA NTA par action (en euros)</i>	<i>2,18</i>	<i>2,15</i>	
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	10,8	10,6	
<b>ANR EPRA NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>105,8</b>	<b>104,5</b>	<b>+1,3%</b>
<i>ANR EPRA NRV par action (en euros)</i>	<i>2,43</i>	<i>2,39</i>	
Nombre d'actions totalement dilué <sup>1</sup>	43 623 471	43 622 724	

<sup>1</sup> Après déduction des actions auto-détenues

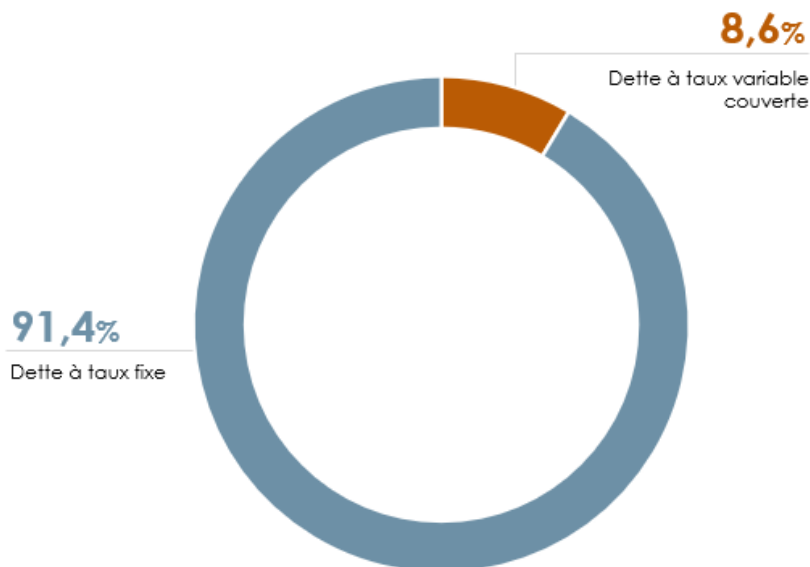
La variation de l'ANR EPRA NDV (en millions d'euros) entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021 se décompose comme suit :



## D) Financement du Groupe

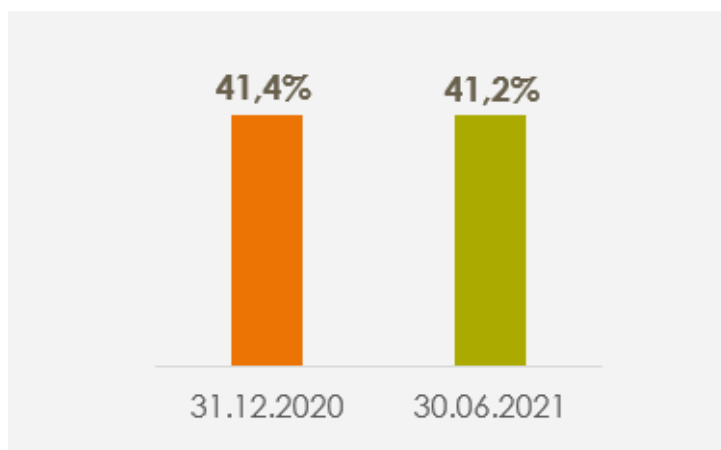
Les financements du Groupe sont constitués de dettes bancaires hypothécaires. Leur encours s'élève à 76,7 millions d'euros au 30 juin 2021, quasi stable par rapport au 31 décembre 2020. En effet, au cours du premier semestre 2021, M.R.M. a conclu un accord avec son principal partenaire bancaire lui permettant de reporter 1,9 million d'euros d'amortissements prévus en 2021, à l'échéance du crédit soit en juin 2022.

91,4 % des emprunts sont rémunérés à taux fixe. La dette bancaire à taux variable est, quant à elle, intégralement couverte par un instrument financier de type *cap*.



Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2021 (ratio *Loan-to-Value* consolidé) représente 46,6 % du patrimoine valorisé 164,8 millions d'euros. Compte tenu de la trésorerie disponible du Groupe, le ratio d'endettement net représente quant à lui 41,2 % de la valeur du patrimoine.

### Evolution du ratio de LTV net



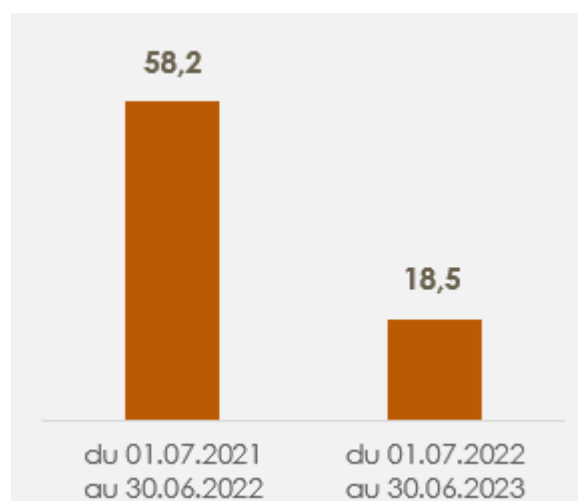
Dette par maturité

La prochaine échéance majeure de remboursement de dette est en juin 2022. Les financements du Groupe au 30 juin 2021 présentent la maturité suivante :

- Maturité à un an au plus : 58,2 millions d'euros
- Maturité à plus d'un an : 18,5 millions d'euros

La dette à maturité à un an au plus correspond :

- A une ligne de crédit de 54,9 millions d'euros qui arrive à échéance en juin 2022 et sur laquelle M.R.M. travaille actuellement au refinancement ;
- Aux remboursements de dette adossée aux immeubles destinés à être cédés ; et
- Aux amortissements contractuels à pratiquer dans les douze prochains mois.

Echéancier de la dette bancaire au 30 juin 2021 (en millions d'euros)Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est de 153 points de base au premier semestre 2021, contre 159 points de base au premier semestre 2020 :

En millions d'euros	30/06/21	30/06/20
Coût de l'endettement financier brut	0,6	0,6
Retraitement postes non récurrents	-	-0,0
Coût de l'endettement financier brut retraité	0,6	0,6
Encours moyen de la dette	77,0	77,3
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>1,53 %</b>	<b>1,59 %</b>

### E) Cashflow opérationnel net

Le cashflow opérationnel net correspond au résultat net consolidé avant impôt du Groupe, retraité des éléments non monétaires :

<b>En millions d'euros</b>	<b>6 mois 30/06/21</b>	<b>6 mois 30/06/20</b>	<b>Variation</b>
Revenus locatifs nets	4,0	3,8	+5,2 %
Mesures d'accompagnement locataires	-0,5	-0,8	
Charges d'exploitation	-1,2	-1,2	+2,9 %
Autres produits ou charges opérationnels nets	0,1	-0,2	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>+55,1 %</b>
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-	0,4	
Coût de l'endettement financier net	-0,6	-0,6	-4,6 %
<b>Cashflow opérationnel net</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>+35,9 %</b>

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 2,4 millions d'euros sur le premier semestre 2021, il intègre l'impact net des mesures d'accompagnement que M.R.M. a provisionné au titre de la seconde période de confinement de 2021 et la nouvelle période de confinement observée en 2021 (-0,5 million d'euros) à ses locataires commerçants dont l'activité a été fortement dégradée par la crise sanitaire (Cf. II-A Crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19).

Le cashflow opérationnel net du Groupe ressort positif à 1,8 million d'euros, en hausse de 35,9 % par rapport au premier semestre 2020, bénéficiant de la progression des revenus locatifs nets, de la bonne tenue des charges d'exploitation et de la baisse du coût de l'endettement financier net.

### F) Description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restant de l'exercice

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société ont été décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel 2020 enregistré à l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2021 sous la référence D.21-0390.

Les facteurs de risques identifiés sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions. La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques pour les six prochains mois de l'année.

### G) Evènements postérieurs au 30 juin 2021

Néant.

## **H) Perspectives**

Le contexte actuel reste marqué par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 et les incertitudes qui l'accompagnent. Forte d'un mix-enseignes relativement favorable et d'une situation financière saine, M.R.M. suit attentivement l'évolution de la situation, l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales de mesures destinées à lutter contre la propagation du virus ou encore à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes.

Pour le reste de l'année 2021, les priorités de M.R.M. sont les suivantes :

- Commercialisation des surfaces disponibles ;
- Refinancement de la dette bancaire à échéance juin 2022 ;
- Déploiement du Plan climat adopté par la Société, et mise en place du plan d'actions ESG ;
- Étude d'opportunités d'acquisition ou de cession d'actifs.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2021, les loyers annualisés nets du Groupe s'élèvent à 9,6 millions d'euros et le taux d'occupation physique à 89 %, reflet des succès de commercialisation de ces douze derniers mois. M.R.M. entend poursuivre ce travail de commercialisation et maintient son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation des surfaces de 95 %. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Parallèlement, M.R.M. poursuit les actions engagées pour sensibiliser ses locataires et ses prestataires aux bonnes pratiques environnementales, développer des initiatives locales d'ancrage territorial et réduire la consommation d'énergie dans ses actifs immobiliers. M.R.M. est sur la trajectoire vers son objectif de réduction de ses consommations énergétiques de 40% à l'horizon 2030.

Enfin, afin de préparer le futur de la Société, M.R.M. étudiera des opportunités d'acquisition et de cession d'actifs en prenant particulièrement en compte les tendances sectorielles (recherche de proximité et de sens dans l'acte d'achat, développement du digital et de la vente en ligne) qui étaient déjà à l'œuvre et se sont accélérées depuis le début de la crise sanitaire.

## **I) Parties liées**

Cette information est donnée dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels 2021.

**ETATS FINANCIERS  
CONSOLIDES SEMESTRIELS  
RESUMES AU 30 JUIN 2021**

**I) Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021****Etat de la situation financière consolidée****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Immobilisations incorporelles		2	2
Droits d'utilisation		78	94
Immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	160 460	160 950
Dépôts versés		1	1
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>160 541</b>	<b>161 047</b>
Actifs détenus en vue de la vente	<i>Note 4.2</i>	4 310	-
Avances et acomptes versés		20	2
Clients et comptes rattachés	<i>Note 4.3</i>	5 302	3 785
Autres créances	<i>Note 4.4</i>	3 643	4 333
Instruments financiers dérivés		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 4.5</i>	8 816	10 213
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>22 091</b>	<b>18 332</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>182 632</b>	<b>179 379</b>



**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Capital		43 668	43 668
Primes		47 249	49 510
Actions M.R.M. auto-détenues		-85	-85
Réserves et RAN		897	7 969
Résultat		3 284	-7 173
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<i>Note 4.6</i>	<b>95 013</b>	<b>93 888</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>95 013</b>	<b>93 888</b>
Provisions	<i>Note 4.7</i>	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	<i>Note 4.8</i>	18 454	74 541
Dettes de location	<i>Note 4.8</i>	48	64
Dépôts de garantie reçus	<i>Note 4.8</i>	1 078	1 025
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>19 579</b>	<b>75 630</b>
Part courante des dettes financières	<i>Note 4.8</i>	58 939	3 041
Fournisseurs		798	1 021
Dettes sur immobilisations		2 448	3 497
Autres dettes et comptes de régularisation	<i>Note 4.9</i>	5 854	2 302
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>68 039</b>	<b>9 861</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>182 632</b>	<b>179 379</b>

**Etat du résultat global consolidé****COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
Revenus locatifs bruts	<i>Note 5.1</i>	4 888	4 702
Charges externes immobilières non récupérées	<i>Note 5.2</i>	-964	-942
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>3 924</b>	<b>3 760</b>
Charges d'exploitation	<i>Note 5.3</i>	-1 232	-1 197
Reprises de provisions et dépréciations		541	1 817
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		-1 155	-1 390
Autres produits opérationnels	<i>Note 5.4</i>	87	24
Autres charges opérationnelles	<i>Note 5.4</i>	-247	-1 632
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles</b>		<b>1 918</b>	<b>1 381</b>
Résultat de sortie des éléments de l'actif	<i>Note 5.5</i>	-	400
Variation de la juste valeur des immeubles	<i>Note 5.6</i>	2 069	-5 953
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>3 987</b>	<b>-4 172</b>
Coût de l'endettement financier brut	<i>Note 5.7</i>	-590	-622
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	4
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP		-	-
Actualisation des dettes et créances		-113	-74
<b>Résultat financier</b>		<b>-702</b>	<b>-692</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
Charge d'impôt		-	-
<b>Résultat net</b>		<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
Résultat de la période attribuable aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère		3 284	-4 864
Résultat net par action (en euros)		0,08	-0,11
Résultat net par action dilué (en euros)		0,08	-0,11

**RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
<b>Eléments reclassables en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	3	-10
<b>Eléments non reclassables en résultat</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
<b>Résultat global total</b>	<b>3 288</b>	<b>-4 874</b>
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	-	-
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	3 288	-4 874

**Tableau des flux de trésorerie consolidés**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
<i>Capacité d'autofinancement :</i>			
<b>Résultat Net Consolidé</b>		<b>3 284</b>	<b>-4 864</b>
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>			
Variation des dépréciations, provisions et CAR		613	-426
Ajustement de valeur des immeubles de placement	<i>Note 5.6</i>	-2 069	5 953
Ajustement de valeur des instruments financiers		-	-
Actualisation des dettes et des créances		113	74
Coût de l'endettement financier net	<i>Note 5.7</i>	588	618
Elimination des plus ou moins values de cession	<i>Note 5.5</i>	-	-400
Autres éléments		-44	-45
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>2 485</b>	<b>910</b>
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>			
Créances Clients		-2 038	-509
Autres Créances		660	-154
Dettes Fournisseurs		-223	-115
Autres dettes		1 368	1 338
<b>Variation du BFR d'exploitation</b>		<b>-232</b>	<b>560</b>
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation</b>			
		<b>2 253</b>	<b>1 470</b>
Acquisition d'immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	-1 751	-1 153
Cession d'immeubles de placement		-	400
Variation des dettes sur immobilisations		-1 049	-1 168
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement</b>		<b>-2 800</b>	<b>-1 921</b>
<b>Variation des dettes</b>			
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	<i>Note 4.8</i>	-	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	<i>Note 4.8</i>	-245	-585
Variation des autres dettes financières		-15	-65
<b>Autres variations</b>			
Dividendes versés		-	-
Achat/Cession actions propres		3	-33
Intérêts payés		-593	-384
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>		<b>-849</b>	<b>-1 066</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			
		<b>-1 397</b>	<b>-1 518</b>
Trésorerie d'ouverture		10 213	12 266
Trésorerie de clôture		8 816	10 748
<i>Disponibilités</i>	<i>Note 4.5</i>	8 769	10 701
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	<i>Note 4.5</i>	47	47
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-1 397</b>	<b>-1 518</b>

**Tableau des capitaux propres consolidés**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes Emission	Actions propres	Réserves et RAN	Résultat net	<b>CAPITAUX GROUPE</b>
<b>CAPITAUX 31/12/19</b>	<b>43 668</b>	<b>49 553</b>	<b>-93</b>	<b>4 776</b>	<b>3 157</b>	<b>101 061</b>
Affectation résultat net 2019	-	-	-	3 157	-3 157	-
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	8	-	8
Achat actions propres	-	-	-23	-	-	-23
Résultat net 1 <sup>er</sup> semestre 2020	-	-	-	-	-4 864	-4 864
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-10	-	-10
<b>CAPITAUX 30/06/20</b>	<b>43 668</b>	<b>49 553</b>	<b>-115</b>	<b>7 930</b>	<b>-4 864</b>	<b>96 172</b>
Reclassement	-	-44	-	44	-	-
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	15	-	15
Vente actions propres	-	-	30	-	-	30
Résultat net 2 <sup>nd</sup> semestre 2020	-	-	-	-	-2 309	-2 309
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-20	-	-20
<b>CAPITAUX 31/12/20</b>	<b>43 668</b>	<b>49 510</b>	<b>-85</b>	<b>7 969</b>	<b>-7 173</b>	<b>93 888</b>
Affectation résultat net 2020	-	-	-	-7 173	7 173	-
Distribution aux actionnaires	-	-2 183	-	-	-	-2 183
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	21	-	21
Reclassement	-	-77	-	77	-	-
Résultat net 1 <sup>er</sup> semestre 2021	-	-	-	-	3 284	3 284
Autres éléments du résultat global	-	-	-	3	-	3
<b>CAPITAUX 30/06/21</b>	<b>43 668</b>	<b>47 249</b>	<b>-85</b>	<b>897</b>	<b>3 284</b>	<b>95 013</b>

## **II) Notes aux états financiers consolidés résumés**

### **Sommaire détaillé des notes annexes**

<b>Note 1</b>	<b>Description de la Société et éléments significatifs .....</b>	<b>29</b>
1.1.	Informations générales.....	29
1.2.	Evènements significatifs de la période .....	29
1.3.	Evènements postérieurs au 30 juin 2021 .....	31
<b>Note 2</b>	<b>Principes comptables.....</b>	<b>32</b>
2.1.	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS .....	32
2.2.	Estimation et jugements comptables déterminants .....	33
<b>Note 3</b>	<b>Périmètre de consolidation.....</b>	<b>35</b>
<b>Note 4</b>	<b>Notes relatives au Bilan .....</b>	<b>36</b>
4.1.	Immeubles de placement.....	36
4.2.	Actifs détenus en vue de la vente .....	37
4.3.	Clients et comptes rattachés .....	37
4.4.	Autres créances.....	38
4.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	38
4.6.	Capitaux propres .....	38
4.7.	Provisions.....	39
4.8.	Emprunts et dettes financières .....	39
4.9.	Autres dettes et comptes de régularisation .....	40
4.10.	Niveaux de juste valeur .....	41
<b>Note 5</b>	<b>Notes relatives à l'Etat du résultat global.....</b>	<b>42</b>
5.1.	Revenus locatifs bruts .....	42
5.2.	Charges externes immobilières non récupérées .....	42
5.3.	Charges d'exploitation.....	43
5.4.	Autres produits et charges opérationnels .....	43
5.5.	Résultat de sortie des éléments de l'actif .....	43
5.6.	Variation de la juste valeur des immeubles .....	43
5.7.	Coût de l'endettement financier brut .....	43
<b>Note 6</b>	<b>Informations sectorielles.....</b>	<b>44</b>
<b>Note 7</b>	<b>Exposition aux risques et stratégie de couverture .....</b>	<b>44</b>
<b>Note 8</b>	<b>Engagements de financement et de garantie .....</b>	<b>44</b>
8.1.	Engagements donnés .....	44
8.2.	Engagements reçus.....	44
<b>Note 9</b>	<b>Informations complémentaires .....</b>	<b>45</b>
9.1.	Parties liées .....	45
9.2.	Relations avec les commissaires aux comptes .....	45

## Note 1 Description de la Société et éléments significatifs

### 1.1. Informations générales

Les comptes consolidés semestriels du groupe M.R.M. (le « Groupe ») au 30 juin 2021 sont établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire. Leur publication a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 29 juillet 2021. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### 1.2. Evènements significatifs de la période

#### Crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19

A l'instar de l'année 2020, le premier semestre 2021 a été marqué par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19.

En effet, en réponse à la pandémie, au premier semestre 2021 le gouvernement français a pris de nouvelles mesures de restriction d'ouverture des commerces et de couvre-feu, et une nouvelle période de confinement, d'abord régional puis national, a été observée du 18 mars au 19 mai 2021.

Dans ce contexte, M.R.M. continue de bénéficier d'un mix-enseigne relativement favorable, avec une part importante des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage, au discount ainsi qu'aux services. Ces secteurs représentent près de deux tiers de la base locative de M.R.M. tandis que les secteurs les plus en difficulté, comme l'équipement de la personne et la beauté, n'en représentent que 11 %.

M.R.M. a maintenu en exploitation ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité (alimentaire, santé, coiffure et librairie...), les jardineries ont également pu rester ouvertes. En moyenne, sur le premier semestre 2021, les locataires restés ouverts ont représenté 73 % des loyers annualisés bruts de M.R.M.

S'agissant des mesures de soutien à ses locataires commerçants, au premier semestre 2021 M.R.M. :

- A finalisé la signature des protocoles cristallisant les accompagnements au titre de la première période de confinement de 2020. Pour mémoire, en 2020 M.R.M. a accordé 1,0 million d'euros d'abandons de créances de loyer à cette occasion ;
- A réduit sa provision au titre des accompagnements relatifs à la seconde période de confinement de 2020, compte tenu du bon recouvrement des loyers et charges du quatrième trimestre 2020. La provision initiale de 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été réduite à 0,2 million d'euros ;
- Estime les possibles accompagnements au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,7 million d'euros. En effet, de multiples incertitudes demeurent sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale. M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales relatives au dispositif destiné à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes. M.R.M. pourra donc accorder au cas par cas, de nouvelles mesures d'accompagnement aux locataires concernés en fonction de la mise en œuvre concrète des aides gouvernementales.

La situation financière de M.R.M. reste saine et son bilan est solide. La prochaine échéance majeure de remboursement de dette bancaire est en juin 2022. Au cours du semestre, M.R.M. a conclu un accord avec son principal partenaire bancaire lui permettant de reporter les amortissements prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros, à l'échéance du crédit soit en juin 2022. Cet accord renforce la position de liquidité du Groupe dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire.

### Gestion locative et commercialisations

En dépit du contexte, l'activité locative du premier semestre 2021 a été dynamique avec dix nouveaux baux ou renouvellements de baux signés, portant sur un total de 7 100 m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 1,0 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve des enseignes créatrices de flux et venant renforcer le mix-enseigne notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon, au sein du retail park Aria Parc à Allonnes ou encore dans l'immeuble mixte Carré Vélizy à Vélizy.

Grâce à ces signatures, au 30 juin 2021 le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 89 % et le taux d'occupation financier à 87 %, ils sont respectivement en progression de 2 et 3 points par rapport au 31 décembre 2020.

Les loyers annualisés nets au 1<sup>er</sup> juillet 2021 s'élèvent quant à eux à 9,6 millions d'euros, en progression de 5,7 % sur six mois.

### Investissements

Au cours du premier semestre 2021, les investissements sur les immeubles en portefeuille concernent principalement le chantier du centre commercial Valentin et se sont élevés à 1,8 million d'euros.

M.R.M. rappelle que son portefeuille de commerces a fait l'objet d'un plan d'investissement de 35,5 millions d'euros sur sept de ses neuf lignes d'actif existantes. Ce plan, initié en 2016 et visant à exploiter le potentiel de valorisation des actifs de commerce, est maintenant finalisé. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016 ; le dernier des programmes et le plus important d'entre eux, à savoir la restructuration partielle et l'extension du centre commercial Valentin, a été livré au premier semestre 2021. La surface de la galerie attenante à l'hypermarché Carrefour, leader sur l'agglomération de Besançon, est ainsi passée de 4 100 m<sup>2</sup> à 6 700 m<sup>2</sup>, et le nombre de boutiques de 32 à 50. La galerie est louée à 89 % au 30 juin 2021, avec un mix-enseigne enrichi et adapté à la clientèle jeune et familiale de la zone.

### Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa troisième résolution à caractère ordinaire, la distribution de primes en numéraire à hauteur d'un montant de 2 183 391 euros, soit 5 centimes d'euro bruts par action, au titre de l'exercice 2020, par prélèvement sur le poste « Prime d'apport ».

Le détachement du coupon est intervenu le 30 juin 2021 et son paiement a été effectué le 2 juillet 2021.

### Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions

Le Conseil d'administration a décidé le 24 juin 2021 de mettre en œuvre, à compter du même jour, le programme de rachat décidé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 dans sa quatorzième résolution à caractère ordinaire, pour une durée de 18 mois.

Les objectifs du programme de rachat sont les suivants :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;



- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economiques et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economiques et sociétés liées ;
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

M.R.M. se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 3 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 13 100 343 euros.

Au 30 juin 2021, M.R.M. détenait 44 342 actions propres. Au cours du premier semestre 2021, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 46 122 titres à un prix moyen de 0,93 euro et vendu 46 869 titres à un prix moyen de 0,98 euro.

#### Approbation d'un regroupement d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, une opération de regroupement d'actions de la Société en vue de sa réalisation dans un délai de 18 mois.

Cette opération se traduirait par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal. Ce regroupement est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires. Il vise à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

### **1.3. Evènements postérieurs au 30 juin 2021**

Néant.

## Note 2 Principes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

### 2.1. Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés pour la préparation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations décrites ci-après.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

#### **Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021**

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 :

- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Etape 2.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 30 juin 2021.

#### **Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2021**

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiés par l'IASB et présentés ci-dessous sont applicables selon l'IASB aux dates suivantes :

- Amendement à la norme IFRS 16 - Concessions de loyers liées à la crise du Covid-19 - Applicable au 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
- Amendement à la norme IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Amendement à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les méthodes comptables - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- Amendement à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction - Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation, qui n'auront pas d'incidence significative sur les résultats et la situation financière.

### **Traitement comptable des mesures de soutien accordées aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire**

En 2020 et 2021, le Groupe a concédé des abandons de créances de loyers au cas par cas à ses locataires dont l'activité avait été fortement impactée lors de la première période de confinement de 2020 :

- Les abandons de loyers qui s'accompagnent de contreparties modifiant les termes du bail au sens d'IFRS 16, telles qu'un allongement de la durée du bail ou une renonciation à donner congé à la prochaine échéance triennale par exemple, ont fait l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail conformément à la norme. 0,3 million d'euros est ainsi étalé sur 9 ans, soit un impact sur les revenus locatifs bruts du premier semestre 2021 de -31 milliers d'euros et de l'ordre de -30 à -60 milliers d'euros par an sur les prochaines années.
- Les autres abandons de loyers, sans contrepartie modifiant les termes du bail au sens d'IFRS 16, sont comptabilisés en charges d'exploitation. Au premier semestre 2021, l'impact est de -0,1 million d'euros.

De multiples incertitudes demeurant sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale, M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires et prendra, si nécessaire, des mesures d'accompagnement supplémentaires appropriées. Ainsi, au 30 juin 2021, M.R.M. estime les mesures d'accompagnement au titre de la seconde période de confinement de 2020 à 0,2 million d'euros (contre 0,4 million d'euros estimé au 31 décembre 2020), et celles au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,7 million d'euros. Une reprise de provisions pour dépréciation sur créances clients de 0,2 million d'euros et une dotation aux provisions pour dépréciation sur créances clients de -0,7 million d'euros, ont donc été enregistrées en résultat d'exploitation.

### **2.2. Estimation et jugements comptables déterminants**

Pour l'établissement des comptes, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'évènements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier qui est notamment fondée sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon la méthodologie décrite dans la note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2020, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2020 déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2021 sous le numéro D.21-0390.

L'instabilité sur les marchés financiers a provoqué une baisse significative du nombre de transactions représentatives. Les transactions réalisées dans un contexte de crise peuvent ne pas refléter les estimations des experts indépendants.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par deux experts indépendants, pourraient varier significativement selon la sensibilité des données suivantes :

- La valeur locative de marche du patrimoine immobilier de la Société ;
- Le taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

Au 30 juin 2021, dans le contexte particulier de la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, l'expert indépendant Jones Lang LaSalle Expertises en charge de l'évaluation d'une partie du patrimoine du Groupe, a indiqué dans son rapport que son évaluation est réalisée sur la base d'une « incertitude significative ».

Par conséquent, l'évaluation du patrimoine du Groupe au 30 juin 2021 s'entend sous réserve des impacts possibles et encore incertains à ce stade, de la crise sanitaire actuelle sur le marché immobilier.

### Note 3 Périimètre de consolidation

Les états financiers regroupent, par la méthode de l'intégration globale, les comptes de toutes les sociétés dans lesquelles M.R.M. SA exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif.

	<b>Méthode de consolidation</b>	<b>Intérêt</b>	<b>Contrôle</b>
SA M.R.M.	Mère	100 %	100 %
SAS COMMERCE RENDEMENT	Intégration globale	100 %	100 %
SAS DB NEPTUNE	Intégration globale	100 %	100 %
SAS DB PIPER	Intégration globale	100 %	100 %
SCI GALETIN II	Intégration globale	100 %	100 %
SCI IMMOVERT	Intégration globale	100 %	100 %
SAS RETAIL CARMES	Intégration globale	100 %	100 %

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Le 9 mars 2021, la société RETAIL CARMES, nouvellement créée, est entrée dans le périmètre de consolidation.

Au 30 juin 2021, l'adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe est le 5 avenue Kléber – 75016 Paris.

**Note 4 Notes relatives au Bilan****4.1. Immeubles de placement****Variation des immeubles de placement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>
Solde net à l'ouverture	160 950
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	-4 310
Travaux	1 751
Variation de la juste valeur	2 069
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>160 460</b>

**Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par l'expert indépendant pour la valorisation des immeubles de placement au 30 juin 2021**

<b>Taux de capitalisation</b>	<b>Taux d'actualisation</b>
Compris entre 5,25 % et 9,00 %	Compris entre 5,50 % et 9,40 %

Le taux de capitalisation correspond au rendement côté acheteur, ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

**Loyers nets passants des immeubles de placement et étude de sensibilité**

<b>Loyer net passant par an et par m<sup>2</sup> au 30 juin 2021</b>	
<i>(en euros)</i>	
<b>Fourchette<sup>(1)</sup></b>	<b>Moyenne</b>
21 - 834	139

<sup>(1)</sup> Hors loyers générés par les parkings et antennes

Une étude de sensibilité simulant une variation des taux de capitalisation au 30 juin 2021 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 11 770 milliers d'euros sur la valeur des immeubles de placement (soit - 7,1 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 14 975 milliers d'euros (soit + 9,1 %).

## 4.2. Actifs détenus en vue de la vente

### Variation des immeubles détenus en vue de la vente

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Total brut créances clients	8 010	5 972
Dépréciation sur créances clients	-2 708	-2 187
<b>Total net créances clients</b>	<b>5 302</b>	<b>3 785</b>
Factures à établir	-1 121	-160
Franchises et réductions de loyers étalées sur la durée du bail	-1 878	-1 774
<b>Total net créances clients exigibles</b>	<b>2 303</b>	<b>1 851</b>

Au 30 juin 2021, les actifs détenus en vue de la vente totalisent 4 310 milliers d'euros. Ils font actuellement l'objet d'une commercialisation active, en vue de leur cession éventuelle dans les douze prochains mois.

## 4.3. Clients et comptes rattachés

Les créances clients se décomposent ainsi :

Au 30 juin 2021, le poste « Dépréciation sur créances clients » inclut des provisions pour dépréciation sur créances clients reflétant les abandons de créances de loyer que M.R.M. estime accorder au titre de la seconde période de confinement de 2020 et de la nouvelle période de confinement observée en 2021, pour -898 milliers d'euros. Voir la note 2.1. « Traitement comptable des mesures de soutien accordées aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire ».

La balance âgée des créances clients se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Echues depuis moins de 90 j.</b>	<b>Echues depuis moins de 180 j.</b>	<b>Echues depuis plus de 180 j.</b>	<b>Total</b>
<b>Total net créances clients exigible</b>	1 059	52	1 192	<b>2 303</b>

#### 4.4. Autres créances

Les autres créances se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>			30/06/21	31/12/20
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Créances fiscales <sup>(1)</sup>	1 485	-	1 485	1 828
Autres créances <sup>(2)</sup>	1 127	-	1 127	1 439
Fonds déposés auprès de tiers <sup>(3)</sup>	639	-	639	637
Honoraires de commercialisation <sup>(4)</sup>	360	-	360	372
Charges constatées d'avance	31	-	31	56
<b>Total Autres créances</b>	<b>3 643</b>	<b>-</b>	<b>3 643</b>	<b>4 333</b>

<sup>(1)</sup> Ce montant correspond essentiellement à un crédit de TVA à reporter.

<sup>(2)</sup> Ce montant est composé principalement d'appels de charges des comptes propriétaires.

<sup>(3)</sup> Il s'agit principalement d'un compte de dépôt nanti au profit d'une banque.

<sup>(4)</sup> Il s'agit des honoraires de commercialisation étalés sur la durée du bail correspondant.

#### 4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/21	31/12/20
Valeurs mobilières de placement	47	47
Disponibilités	8 769	10 166
<b>Total Trésorerie et équivalents</b>	<b>8 816</b>	<b>10 213</b>

L'activité opérationnelle du Groupe a généré au cours des six premiers mois de 2021 un flux net positif de trésorerie de 2 253 milliers d'euros.

L'acquisition d'immeubles de placement (1 751 milliers d'euros), qui correspond aux travaux réalisés sur les immeubles, a été financée par fonds propres.

La diminution des dettes sur établissement de crédit (245 milliers d'euros) correspond aux amortissements contractuels de dettes bancaires.

Au 30 juin 2021, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 1 397 milliers d'euros.



## 4.6. Capitaux propres

### Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Conseil d'administration prête attention au rendement des capitaux propres, défini comme étant le résultat opérationnel divisé par les capitaux propres totaux.

Le Groupe communique son ratio d'endettement net qui représente la dette financière nette exprimée en pourcentage de la juste valeur de son patrimoine hors droits. La dette financière nette correspond ici aux emprunts du Groupe auprès des établissements de crédit, nets de la trésorerie disponible. Elle n'inclut pas les dépôts de garantie, les intérêts courus et les dettes de location enregistrées au regard de la norme IFRS 16. Au 30 juin 2021, la dette financière nette s'élève à 67 888 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (8 816 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 164 770 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 41,2 %, contre 41,4 % au 31 décembre 2020.

### Informations sur le nombre d'actions en circulation

Au 30 juin 2021, comme au 31 décembre 2020, le capital social de M.R.M. est composé de 43 667 813 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

Déduction faite des actions auto-détenues par le Groupe au nombre de 44 342, le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2021 s'élève par conséquent à 43 623 471, contre 43 622 724 six mois plus tôt.

## 4.7. Provisions

Comme au 31 décembre 2020, aucune provision pour risques et charges n'est comptabilisée au 30 juin 2021.

## 4.8. Emprunts et dettes financières

La ventilation de la part « courante » / « non courante » des emprunts et dettes financières se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Dettes auprès des établissements de crédit	18 454	74 541
Dette de location	48	64
Dépôts de garantie reçus	1 078	1 025
<b>Non courant</b>	<b>19 579</b>	<b>75 630</b>
Dettes auprès des établissements de crédit	58 250	2 300
Dette de location	32	32
Dépôts de garantie reçus	589	636
Intérêts courus non échus	68	73
<b>Courant</b>	<b>58 939</b>	<b>3 041</b>
<b>Total Emprunt et dettes financières</b>	<b>78 519</b>	<b>78 671</b>

La ventilation par échéance des emprunts et dettes financières se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>1 an</b>	<b>Entre 1 et 5 ans</b>	<b>+ de 5 ans</b>
Dettes auprès des établissements de crédit	76 704	58 250	18 454	-
Dettes de location	80	32	48	-
Dépôts de garantie reçus	1 667	589	949	129
Intérêts courus non échus	68	68	-	-
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>78 519</b>	<b>58 939</b>	<b>19 451</b>	<b>129</b>

La dette auprès des établissements de crédit à maturité à un an au plus comporte une ligne de crédit adossé aux immeubles classés en « Actifs destinés à la vente », ainsi que les amortissements contractuels à pratiquer dans les douze prochains mois.

#### Variation des emprunts auprès des établissements de crédit

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Dettes non courantes</b>	<b>Dettes courantes</b>
Solde net à l'ouverture	74 541	2 300
Diminutions <sup>(1)</sup>	-	-245
Reclassement	-56 087	56 087
Actualisation	-	109
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>18 454</b>	<b>58 250</b>

<sup>(1)</sup> Les diminutions correspondent aux amortissements contractuels effectués sur la période.

#### Emprunts auprès des établissements de crédit – taux fixe/taux variable

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Taux fixe</b>	<b>Taux variable</b>	<b>Total</b>
<b>Dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>70 072</b>	<b>6 633</b>	<b>76 704</b>

#### 4.9. Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>31/12/20</b>
Avances & Acomptes reçus	3	3
Dettes sociales	120	96
Dettes fiscales <sup>(1)</sup>	2 753	1 194
Autres dettes <sup>(2)</sup>	522	720
Produits constatés d'avance	273	289
Distribution aux actionnaires	2 183	-
<b>Total Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>5 854</b>	<b>2 302</b>

<sup>(1)</sup> Les dettes fiscales sont composées essentiellement de la TVA collectée.

<sup>(2)</sup> Les autres dettes concernent essentiellement des appels de charges auprès des locataires.

**4.10. Niveaux de juste valeur****ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 30/06/21**

	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placement	-	-	160 460	160 460
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	4 310	4 310
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	47	-	-	47

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 31/12/20**

	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placement	-	-	160 950	160 950
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	47	-	-	47

Le Groupe n'a pas de passifs évalués à la juste valeur.

**Note 5** Notes relatives à l'Etat du résultat global**5.1. Revenus locatifs bruts**

Les revenus locatifs bruts se composent des loyers et produits assimilables (exemple : recettes de parkings). Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme des baux.

**Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>
<b>Montant des paiements minimaux futurs</b>	
A moins d'un an	9 548
A plus d'un an et moins de cinq ans	17 122
A plus de cinq ans	3 485
<b>Total Paiements futurs minimaux</b>	<b>30 155</b>

**5.2. Charges externes immobilières non récupérées**

L'analyse des charges immobilières, nettes de refacturation, se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
Taxes foncières et Taxes sur les bureaux et commerces	-1 400	-1 345
Maintenance et Gros entretien	-310	-133
Charges locatives et de co-propriété	-1 480	-1 373
<b>Total Charges externes immobilières</b>	<b>-3 191</b>	<b>-2 851</b>
Refacturations de Taxes	1 104	1 049
Refacturation de Maintenance et Gros entretien	71	7
Refacturations de Charges	1 052	852
<b>Total Refacturations</b>	<b>2 227</b>	<b>1 909</b>
<b>Total Charges externes immobilières non récupérées</b>	<b>-964</b>	<b>-942</b>

### 5.3. Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>	<b>30/06/20</b>
Honoraires <sup>(1)</sup>	-517	-438
Frais bancaires	-29	-10
Autres achats et charges externes	-108	-101
Autres Impôts et Taxes	-41	-66
Charges de personnel	-536	-584
<b>Total Charges d'exploitation</b>	<b>-1 232</b>	<b>-1 197</b>

<sup>(1)</sup> Les honoraires sont essentiellement constitués d'honoraires de gestion et d'honoraires juridiques.

### 5.4. Autres produits et charges opérationnels

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 247 milliers d'euros et sont composées de pertes sur des créances irrécouvrables pour 232 milliers d'euros, qui font par ailleurs l'objet de reprises de provisions.

Les autres produits opérationnels s'élèvent à 87 milliers d'euros, et sont notamment composés d'un produit de 47 milliers d'euros, correspondant à des refacturations de travaux aux locataires étalées sur la durée ferme des baux.

### 5.5. Résultat de sortie des éléments de l'actif

Le résultat de sortie des éléments de l'actif se décompose ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Cession d'immeubles 30/06/21</b>	<b>Cession d'immeubles 30/06/20</b>
Produits de cession nets de frais	0	400
Valeurs des éléments cédés	0	0
<b>Résultat de cession des éléments de l'actif</b>	<b>0</b>	<b>400</b>

Le produit de cession net de frais de 400 milliers d'euros enregistré en 2020 correspond à la libération d'une fraction du prix de vente de l'immeuble Urban cédé en 2019, qui avait été placée sous séquestre.

### 5.6. Variation de la juste valeur des immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>
Solde net des immeubles à l'ouverture	160 950
Travaux	1 751
Solde net des immeubles à la clôture	164 770
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>2 069</b>

### 5.7. Coût de l'endettement financier brut

Le coût de l'endettement financier correspond essentiellement aux charges d'intérêt des emprunts et dettes financières détaillés dans la note 4.8.

## Note 6 Informations sectorielles

Début 2019, M.R.M. est devenue une pure foncière de commerce. En effet, la cession d'Urban, un immeuble de bureaux vacant situé à Montreuil, en janvier 2019 a marqué l'aboutissement du processus initié en juin 2013 à la suite de l'entrée de SCOR au capital de M.R.M. et consistant à recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce. De ce fait, le Groupe n'exerce plus que sur un seul secteur opérationnel : l'immobilier de commerce.

## Note 7 Exposition aux risques et stratégie de couverture

Les risques financiers auxquels est soumis le Groupe sont détaillés dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2020, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2020, déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2021 sous le numéro D.21-0390. Il n'y a pas eu de modification significative sur la période.

## Note 8 Engagements de financement et de garantie

### 8.1. Engagements donnés

Les engagements donnés se décomposent essentiellement de :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/21</b>
Dettes garanties par des suretés réelles (principal et accessoires) <sup>(1)</sup>	84 648
Avals et cautions	-

<sup>(1)</sup> Valeur nominale des emprunts.

Certains comptes bancaires des filiales font l'objet de nantissement auprès d'établissements financiers.

### 8.2. Engagements reçus

Les engagements reçus correspondent aux cautions des locataires et représentent un total de 1 374 milliers d'euros.

## Note 9 Informations complémentaires

### 9.1. Parties liées

Les transactions réalisées entre les sociétés du Groupe et des parties liées sont conclues à des conditions normales.

Aux termes du bail et du contrat de prestations de services informatiques signés avec SCOR SE, le montant des dépenses facturées par SCOR SE au cours du premier semestre 2021 s'élève à 22 milliers d'euros. Après retraitement des loyers pour 16 milliers d'euros en application de la norme IFRS 16, il ne subsiste que 5 milliers d'euros au compte de résultat consolidé.

### 9.2. Relations avec les commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes titulaires sont :

	Date de première nomination	Représenté par
Mazars	Assemblée Générale Mixte du 1 <sup>er</sup> juin 2017	Monsieur Gilles Magnan
RSM Paris	Assemblée Générale Mixte du 1 <sup>er</sup> juin 2017	Madame Hélène Kermorgant

Leur mandat de commissaires aux comptes expirera à l'Assemblée Générale, à tenir en 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.





# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

The logo for Mazars, consisting of the word "mazars" in a lowercase, blue, sans-serif font.

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

The logo for RSM, featuring three horizontal bars (green, blue, blue) above the letters "RSM" in a bold, blue, sans-serif font.

26, rue Cambacérés  
75008 Paris

**M**RM SAS

## **Rapport du Commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021

Mazars  
Société anonyme d'expertise et de commissariat aux comptes  
directoire et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

RSM Paris  
Société par actions simplifiée  
Capital de 18 330 000 euros – RCS Paris 792 111 783

**MRM SAS**

Société par actions simplifiée

Paris B 544 502 206

**Rapport du Commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle**Période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021**Aux actionnaires**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société MRM SA, relatifs à la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés (ou résumés). En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 29 juillet 2021. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes

## Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 29 juillet 2021 commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Paris-La-Défense, le 29 juillet 2021

RSM Paris

Paris, le 29 juillet 2021

Gilles MAGNAN  
Associé

Hélène  
KERMORGANT  
Associée

# **ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Je soussigné, François Matray, Directeur Général,

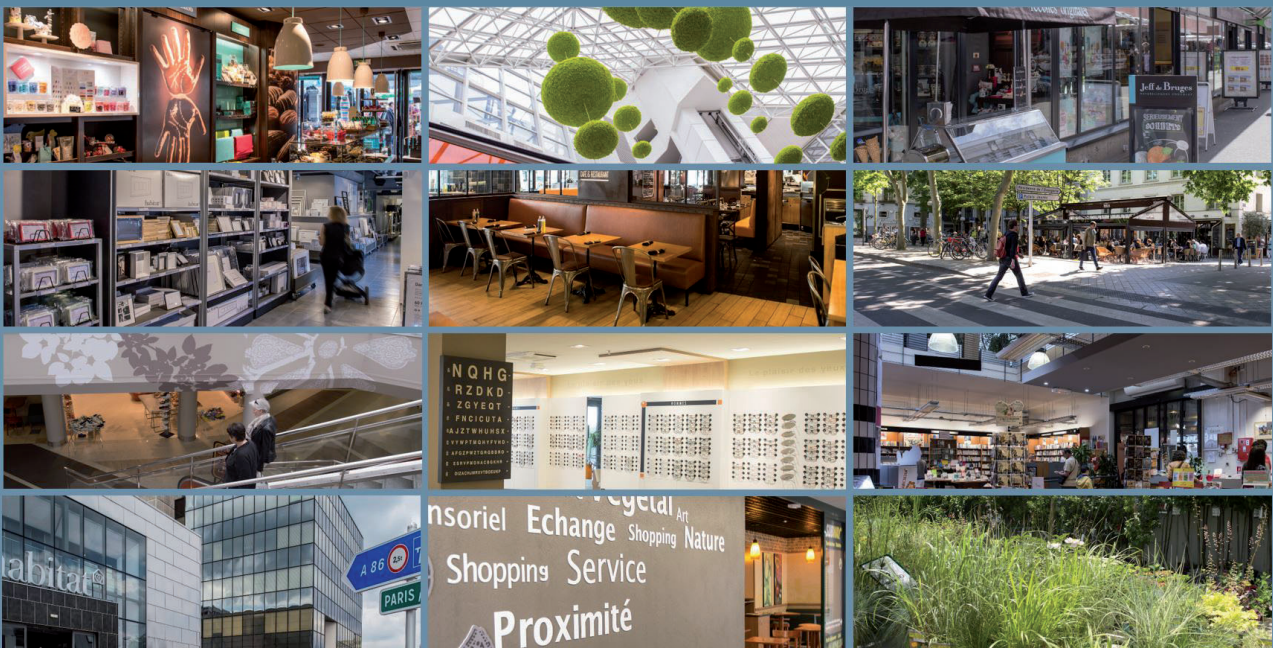
atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés au 30 juin 2021 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restant de l'exercice.

Fait à Paris,

Le 29 juillet 2021



# MRM



**MRM**  
5, avenue Kléber  
75016 PARIS  
France  
T + 33 (0) 1 58 44 70 00  
F + 33 (0) 1 58 44 85 79  
[www.mrrinvest.com](http://www.mrrinvest.com)