



*Rapport Financier  
Semestriel 2022*



# SOMMAIRE

<b>RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE :</b>	<b>Page 3</b>
I)    Etats financiers consolidés au 30 juin 2022	
Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2022	Page 4
II)   Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2022	Page 9
III)  Commentaires sur les résultats semestriels 2022	Page 11
<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 2022****Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2022****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Immobilisations incorporelles	2	2
Droits d'utilisation	47	63
Immeubles de placement	162 980	161 985
Dépôts versés	-	-
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>163 029</b>	<b>162 050</b>
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Avances et acomptes versés	7	2
Clients et comptes rattachés	4 196	4 248
Autres créances	3 342	3 331
Instruments financiers dérivés	493	61
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 119	9 699
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>16 158</b>	<b>17 340</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>179 187</b>	<b>179 390</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Capital	43 700	43 668
Primes	25 917	47 249
Actions M.R.M. auto-détenues	-97	-89
Réserves et RAN	23 951	934
Résultat	2 968	5 603
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>96 438</b>	<b>97 365</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>96 438</b>	<b>97 365</b>
Provisions	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	74 510	74 444
Dettes de location	16	32
Dépôts de garantie reçus	1 310	1 029
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>75 836</b>	<b>75 505</b>
Part courante des dettes financières	787	814
Fournisseurs	856	1 043
Dettes sur immobilisations	1 536	1 712
Autres dettes et comptes de régularisation	3 733	2 950
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>6 913</b>	<b>6 520</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>179 187</b>	<b>179 390</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
Revenus locatifs bruts	4 697	4 888
Charges externes immobilières non récupérées	-1 432	-964
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>3 265</b>	<b>3 924</b>
Charges d'exploitation	-1 297	-1 232
Reprises de provisions et dépréciations	1 112	541
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-358	-1 155
Autres produits opérationnels	60	87
Autres charges opérationnelles	-826	-247
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles</b>	<b>1 955</b>	<b>1 918</b>
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-	-
Variation de la juste valeur des immeubles	1 299	2 069
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 254</b>	<b>3 987</b>
Coût de l'endettement financier brut	-646	-590
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	432	-
Actualisation des dettes et créances	-72	-113
Autres charges financières	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-287</b>	<b>-702</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>2 968</b>	<b>3 284</b>
Charge d'impôt	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>2 968</b>	<b>3 284</b>



**RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2 968</b>	<b>3 284</b>
<b>Éléments reclassables en résultat</b>	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	10	3
<b>Éléments non reclassables en résultat</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
<b>Résultat global total</b>	<b>2 978</b>	<b>3 288</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/22	30/06/21
<b>Capacité d'autofinancement :</b>		
<b>Résultat Net Consolidé</b>	<b>2 968</b>	<b>3 284</b>
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>		
Variation des dépréciations, provisions et CAR	-754	613
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-1 299	-2 069
Ajustement de valeur des instruments financiers	-432	-
Actualisation des dettes et des créances	72	113
Coût de l'endettement financier net	646	588
Elimination des plus ou moins values de cession	-	-
Autres éléments	-55	-44
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 147</b>	<b>2 485</b>
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>		
Créances Clients	892	-2 038
Autres Créances	-	660
Dettes Fournisseurs	-187	-223
Autres dettes	783	1 368
<b>Variation du BFR d'exploitation</b>	<b>1 488</b>	<b>-232</b>
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation</b>	<b>2 635</b>	<b>2 253</b>
Acquisition d'immeubles de placement	304	-1 751
Cession d'immeubles de placement	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	-176	-1 049
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement</b>	<b>128</b>	<b>-2 800</b>
<b>Variation des dettes</b>		
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	-	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	-	-245
Variation des autres dettes financières	9	-15
<b>Autres variations</b>		
Dividendes versés	-3 929	-
Achat/Cession actions propres	1	3
Frais d'émissions d'emprunts décaissés	1	-
Intérêts payés	-424	-593
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>-4 342</b>	<b>-849</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>-1 579</b>	<b>-1 397</b>

## **II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2022**

### **A) Gestion locative et commercialisation**

L'activité locative du premier semestre 2022 a été dynamique avec huit nouveaux baux ou renouvellements de baux signés, portant sur un total de 2 800 m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 0,7 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- Un bail avec l'enseigne de fitness On Air, sur la moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup> située dans l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay qui avait été libérée en janvier 2022 par Office Dépôt. Ce nouveau bail a pris effet le 29 avril 2022.
- Trois baux venant renforcer le mix-enseignes notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon.

Grâce à ces signatures, au 30 juin 2022 le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 90 %, stable par rapport au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation financier atteint 89 %, en progression de 1 point par rapport au 31 décembre 2021.

Les loyers annualisés nets au 1<sup>er</sup> juillet 2022 s'élèvent quant à eux à 9,5 millions d'euros, en progression de 2,0 % sur 6 mois.

### **B) Regroupement d'actions**

L'opération de regroupement des actions de MRM, dont la mise en œuvre a été décidée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 février 2022, a débuté le 21 mars 2022 et s'est achevée le 20 avril 2022, premier jour de cotation des actions nouvelles.

Le regroupement a été opéré par voie d'échange de 20 actions anciennes de 1 euro de valeur nominale contre 1 action nouvelle de 20 euros de valeur nominale.

Les actions nouvelles sont cotées sous le code ISIN FR00140085W6. Les actions anciennes identifiées sous le code ISIN FR0000060196 ont été radiées. Le code mnémonique est inchangé : MRM.

A ce jour, le capital social de la Société s'élève à 43 699 760 euros. Il est désormais divisé en 2 184 988 actions ordinaires de 20 euros de nominal chacune.

### **C) Distribution aux actionnaires**

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 9 juin 2022 a autorisé, dans sa quatrième résolution, une distribution aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2021 : Ce montant comprend une distribution de dividende pour 1,13 euro par action et une distribution de primes pour 0,67 euro par action.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 3 929 497,20 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 13 juin 2022 et le paiement a été effectué le 15 juin 2022.

## **D) Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions**

Le Conseil d'administration a décidé le 9 juin 2022 de mettre en œuvre, à compter du même jour, le programme de rachat décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du même jour dans sa douzième résolution, 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 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 Economique 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 Economique 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.

La Société 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 70 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 15 283 730 euros.

Au 30 juin 2022, M.R.M. détenait 2 678 actions propres. Au cours du premier semestre 2022, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 26 020 titres et en a vendu 33 813. Le prix moyen des achats a été de 1,26 euro du 1<sup>er</sup> janvier au 19 avril 2022, et de 24,91 euros du 20 avril au 30 juin 2022. Le prix moyen des ventes a été de 1,29 euro du 1<sup>er</sup> janvier au 19 avril 2022 et de 26,42 euros du 20 avril au 30 juin 2022.

### **III) Commentaires sur les résultats semestriels, événements postérieurs au 30 juin 2022 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 2022 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 2022 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 2022, 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 2022, le périmètre de consolidation comprend sept sociétés, comme au 31 décembre 2021.

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

##### **Bilan consolidé**

Au 30 juin 2022, le total du bilan s'élève à 179,2 millions d'euros contre 179,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les actifs non courants s'élèvent à 163,0 millions d'euros au 30 juin 2022, ils correspondent principalement aux immeubles de placement. Ils sont en progression de 1,0 million d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette évolution s'explique principalement par l'appréciation de la valeur des immeubles à la suite des commercialisations réalisées au cours du semestre (Cf. III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

Les actifs courants s'élèvent à 16,2 millions d'euros au 30 juin 2022, ils sont principalement composés :

- De créances clients et comptes rattachés pour 4,2 millions d'euros, dont 1,3 million d'euros de créances nettes exigibles ;
- D'autres créances pour un total de 3,3 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 8,1 millions d'euros.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent au 30 juin 2022 à 96,4 millions d'euros, contre 97,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, variation consécutive au bénéfice net consolidé du premier semestre 2022 qui a été partiellement compensé par la distribution aux actionnaires réalisée au cours du semestre au titre de l'exercice 2021 (Cf. II-C Distribution aux actionnaires).

Les passifs courants et non courants totalisent 82,7 millions d'euros au 30 juin 2022, ils se décomposent comme suit :

- Les emprunts contractés par le Groupe pour un total de 74,5 millions d'euros, stables par rapport au 31 décembre 2021 (Cf. III-D Financement du Groupe) ;
- Des dépôts de garantie reçus des locataires pour 1,8 million d'euros ;
- De dettes d'exploitation pour 2,4 millions d'euros, dont 1,5 million au titre des dettes sur fournisseurs d'immobilisations ;
- Des autres dettes et comptes de régularisation pour 3,7 millions d'euros (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 4,7 millions d'euros au premier semestre 2022, contre 4,9 millions d'euros au premier semestre 2021, soit une baisse de 3,9 % liée aux cessions d'immeubles réalisées en 2021. A périmètre comparable, la baisse est limitée à 0,7 %, l'effet des nouveaux baux ayant été compensé par la vacance temporaire de la moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup> située dans l'ensemble mixte Carré Vélizy (Cf. II-A Gestion locative et commercialisation).

Les charges externes immobilières non récupérées s'élèvent à -1,4 million d'euros sur la période, faisant ainsi ressortir les revenus locatifs nets à 3,3 millions d'euros, en baisse de 16,8 % par rapport au premier semestre 2021. Par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021, l'impact d'éléments non récurrents, liés à des régularisations de charges, est de -0,4 million d'euros.

Les charges opérationnelles nettes s'élèvent à -1,3 million d'euros sur la période, contre -2,0 millions d'euros au premier semestre 2021. Elles se décomposent en :

- Des charges d'exploitation pour -1,3 million d'euros, en hausse de 5,2 % comparé au premier semestre 2021 ;
- Des autres charges opérationnelles nettes, à caractère non récurrent, pour -0,8 million d'euros ;
- Des reprises de provision et dépréciation pour 1,1 million d'euros et ;
- Des dotations aux provisions pour -0,4 million d'euros.

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles s'établit en conséquence à 2,0 millions d'euros sur la période, contre 1,9 million d'euros au premier semestre 2021.

La variation positive de la juste valeur des immeubles ressort à 1,3 million d'euros. Elle correspond à l'appréciation des valeurs d'expertise constatée entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022 en tenant compte des investissements réalisés sur la période (Cf. III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

En conséquence, le résultat opérationnel ressort bénéficiaire à 3,3 millions d'euros sur le premier semestre 2022.

Le résultat financier ressort à -0,3 million d'euros sur la période, contre -0,7 million d'euros au premier semestre 2021 et se décompose comme suit :

- Coût de l'endettement financier net de -0,6 million d'euros ;
- Variation positive de la juste valeur des instruments financiers de 0,4 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 2022 ressort bénéficiaire de 3,0 millions d'euros, soit un résultat net par action de 1,36 euro, comparé à 3,3 millions d'euros au premier semestre 2021.

### C) Patrimoine et Actif Net Réévalué

Suivant les recommandations de l'AMF, 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.

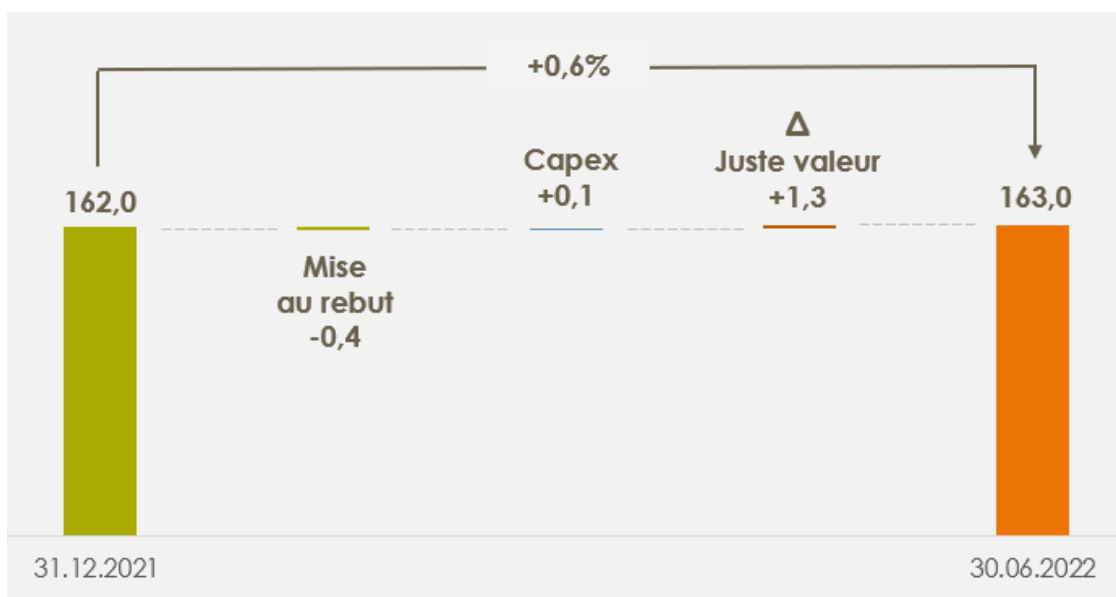
L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise à la date du 30 juin 2022 par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation. La valeur du patrimoine du Groupe s'établit, au 30 juin 2022, à 163,0 millions d'euros hors droits. Au 31 décembre 2021, le patrimoine était valorisé 162,0 millions d'euros hors droits.

La progression de valeur de 1,0 million d'euros entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022 s'explique par :

- Des investissements réalisés sur les immeubles au premier semestre 2022 pour un total de 0,1 million d'euros ;
- D'une mise au rebut au premier semestre 2022 pour - 0,4 million d'euros ; et
- De l'appréciation des valeurs d'expertise pour 1,3 million d'euros reflétant l'amélioration de la situation locative du patrimoine.

Au total, la valeur du patrimoine est en hausse de 0,6 % 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 2022, l'ANR EPRA NDV du Groupe s'établit à 96,4 millions d'euros (44,2 euros/action), en baisse de 1,0 % par rapport au 31 décembre 2021. En tenant compte de la distribution aux actionnaires effectuée au premier semestre 2022 au titre de l'exercice 2021, l'ANR EPRA NDV au 30 juin 2022 est en progression de 3,2 % par rapport au 31 décembre 2021.

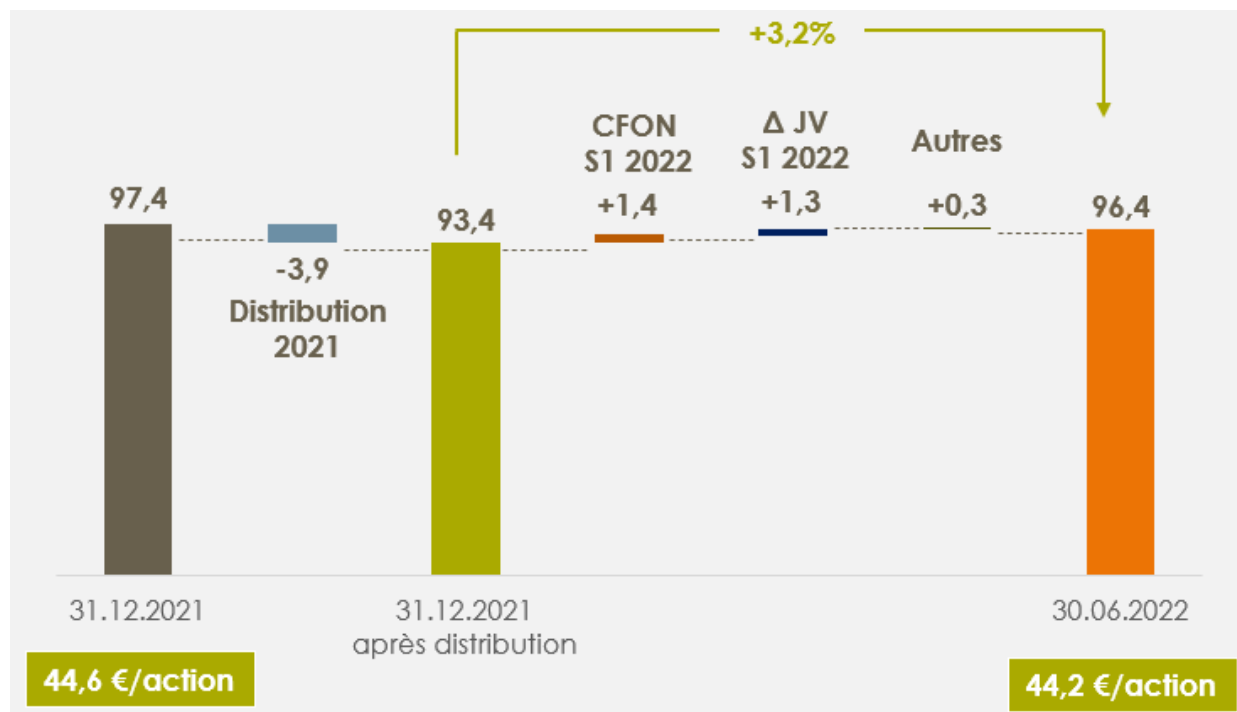
L'ANR EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 95,9 millions d'euros (44,0 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

Enfin, l'ANR EPRA NRV du Groupe ressort à 106,8 millions d'euros (48,9 euros/action).

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues, au nombre de 2 678, ont été retraitées.

En millions d'euros	30/06/22	31/12/21	Variation
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>96,4</b>	<b>97,4</b>	<b>-1,0 %</b>
Réévaluation de la dette à taux fixe	-	-	
<b>ANR EPRA NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>96,4</b>	<b>97,4</b>	<b>-1,0 %</b>
<i>ANR EPRA NDV par action (en euros)</i>	<i>44,2</i>	<i>44,6</i>	
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	-	-	
Juste valeur des instruments financiers	-0,5	-0,1	
Immobilisations incorporelles	-0,0	-0,0	
<b>ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>95,9</b>	<b>97,3</b>	<b>-1,4 %</b>
<i>ANR EPRA NTA par action (en euros)</i>	<i>44,0</i>	<i>44,6</i>	
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	10,8	10,7	
<b>ANR EPRA NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>106,8</b>	<b>108,0</b>	<b>-1,2 %</b>
<i>ANR EPRA NRV par action (en euros)</i>	<i>48,9</i>	<i>49,5</i>	
Nombre d'actions totalement dilué <sup>1</sup>	2 182 310	2 181 266	

La variation de l'ANR EPRA NDV (en millions d'euros) entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022 se décompose comme suit :



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



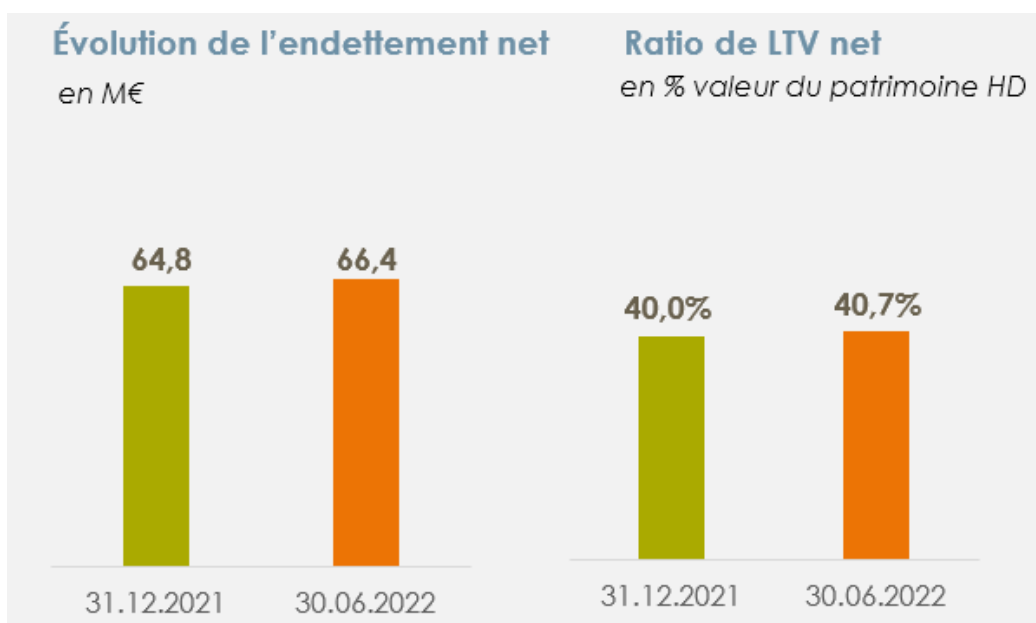
## D) Financement du Groupe

Les financements du Groupe sont constitués de dettes bancaires hypothécaires. Leur encours s'élevé à 74,5 millions d'euros au 30 juin 2022, quasi stable par rapport au 31 décembre 2021.

La totalité des emprunts est rémunéré à taux variable. Ils sont couverts par des instruments financiers de type *caps* à hauteur de 77 %.

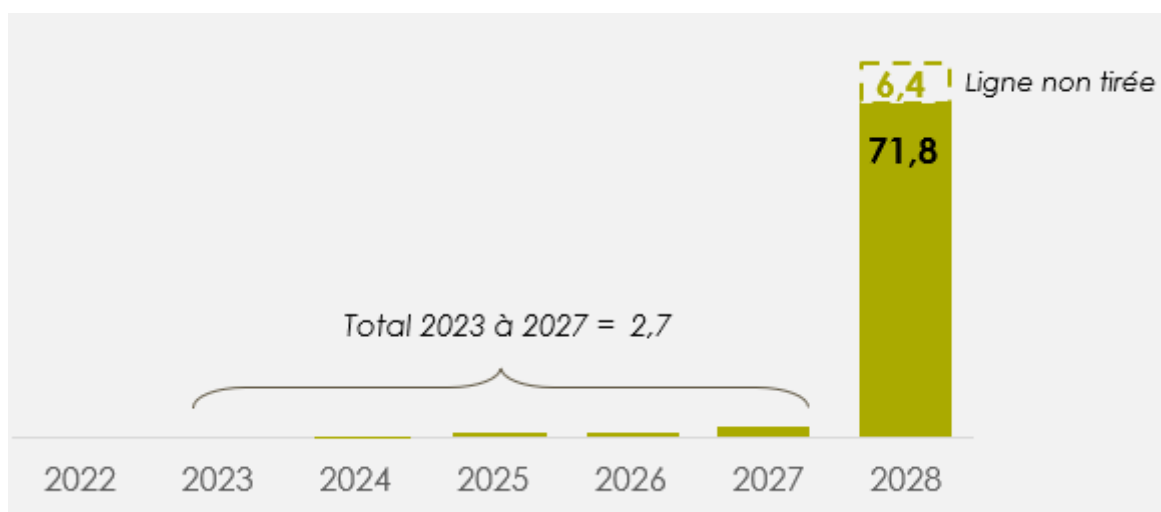
Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2022 (ratio Loan-to-Value consolidé) représente 45,7 % du patrimoine valorisé 163,0 millions d'euros hors droits. Compte tenu de la trésorerie disponible du Groupe, le ratio d'endettement net représente quant à lui 40,7 % de la valeur du patrimoine hors droits.

### Evolution de l'endettement net et du ratio de LTV net



### Dettes par maturité

La prochaine échéance majeure de remboursement de dette est en décembre 2028. La totalité de la dette (74,5 millions d'euros) a une maturité à plus d'un an. Au 30 juin 2022, l'échéancier se présente comme suit :



Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est de 165 points de base au premier semestre 2022, contre 153 points de base au premier semestre 2021. L'évolution du coût moyen de la dette reflète les conditions financières du refinancement de la dette bancaire du Groupe opéré en fin d'année 2021.

En millions d'euros	30/06/22	30/06/21
Coût de l'endettement financier brut	0,6	0,6
Retraitement postes non récurrents	0,0	0,0
<b>Coût de l'endettement financier brut retraité</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
Encours moyen de la dette	75,7	77,0
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>1,65 %</b>	<b>1,53 %</b>

E) Cashflow opérationnel net

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

En millions d'euros	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21	Variation
Revenus locatifs nets	3,3	4,0	-16,6 %
Mesures d'accompagnement locataires	0,1	-0,5	
Charges d'exploitation	-1,3	-1,2	+5,2 %
Autres produits ou charges opérationnels nets	-0,1	0,1	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>-12,9 %</b>
Coût de l'endettement financier net	-0,6	-0,6	
<b>Cashflow opérationnel net</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>	<b>-20,4 %</b>

Le cashflow opérationnel net du Groupe s'établit à 1,4 million d'euros sur le premier semestre 2022, il est en baisse de 20,4 % par rapport au premier semestre 2021 en lien avec la baisse des revenus locatifs nets du fait des cessions d'immeubles opérées en 2021, de la vacance temporaire de la moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble mixte Carré Vélizy entre janvier et avril 2022 (Cf. II-A Gestion locative et commercialisation) et d'éléments non récurrents correspondant à des régularisations de charges (Cf. III-B Compte de résultat consolidé).

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 2021 enregistré à l'Autorité des Marchés Financiers le 28 avril 2022 sous la référence D.22-0375.

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 2022

Le 28 juillet 2022, MRM a annoncé la signature d'un protocole d'accord avec Altarea et SCOR S.E. portant sur l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus). Cette opération est soumise à diverses conditions suspensives. En cas de réalisation, elle aboutirait à une augmentation de plus de 50% de la valeur du patrimoine de MRM. Situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var), ces deux actifs - tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour - sont des centres de référence dans leur zone de chalandise. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur.

### Un accroissement significatif du portefeuille de MRM

Ce projet d'acquisition du centre commercial régional de Flins-sur-Seine dans les Yvelines et du centre commercial Carrefour Ollioules dans le Var pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus), permettrait à MRM de changer de dimension. Tout en étendant la présence géographique de MRM dans deux régions dynamiques, cette opération augmenterait de façon significative la taille de son portefeuille, qui passerait de 163,0 millions d'euros à 247,3 millions d'euros, proforma sur la base des valeurs hors droits au 30 juin 2022, soit un accroissement de 52%.

Cette extension du portefeuille se traduirait par la forte progression du montant des loyers annualisés nets de MRM qui passerait ainsi de 9,5 millions d'euros à 15,0 millions d'euros proforma au 30 juin 2022, portant ainsi l'objectif de loyers annualisés nets de MRM de 10 millions d'euros à 16 millions d'euros. L'augmentation des revenus locatifs aurait un impact très positif sur la génération de cash-flow opérationnel net de MRM et permettrait à MRM d'accroître son niveau de profitabilité grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Avec un positionnement d'actifs de référence dans leur zone de chalandise et des taux d'occupation physique respectifs de 97% et 92% au 30 juin 2022, les centres de Flins-sur-Seine et d'Ollioules présentent des profils de rendement locatif net très légèrement supérieurs au rendement actuel total du portefeuille de MRM. De plus, l'un comme l'autre disposent d'un potentiel de valorisation qui donnerait à MRM la possibilité de déployer son savoir-faire en matière de gestion d'actifs (rénovation, redéveloppement partiel, gestion locative dynamique, évolution du mix enseignes).

### Le centre commercial régional de Flins

A proximité de Mantes la Jolie dans les Yvelines, le centre commercial régional de Flins est situé dans une zone commerciale attractive au cœur d'une communauté urbaine parmi les plus grandes de France et à la démographie dynamique. L'ensemble immobilier, détenu en copropriété avec Carrefour, est un centre commercial puissant qui constitue une référence sur sa zone de chalandise, au sein de laquelle l'hypermarché Carrefour est en position de leader. Il dispose d'un accès extrêmement aisé via l'A13.

L'accord porte sur l'acquisition par MRM de 56 boutiques couvrant une surface de 9 972 m<sup>2</sup> occupée à hauteur de 97% au 30 juin 2022. Le site a accueilli 3,0 millions de visiteurs en 2021 et fait preuve d'attractivité pour les enseignes.

### Le centre commercial Carrefour Ollioules

Au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée, le plus grand bassin d'emplois du département du Var, le centre commercial Carrefour Ollioules est implanté dans une région attractive et dynamique, dont la population est significativement accrue en haute saison par le tourisme. Leader sur sa zone de chalandise, le centre commercial détenu en copropriété avec Carrefour et d'autres copropriétaires, bénéficie de sa proximité immédiate à l'A50, à l'ouest de la ville de Toulon.

L'accord porte sur l'acquisition par MRM de 44 boutiques couvrant une surface de 3 124 m<sup>2</sup> occupée à hauteur de 92% au 30 juin 2022. Le site a accueilli 2,8 millions de visiteurs en 2021.

### Une structure de financement préservant l'endettement net de MRM à un niveau maîtrisé

L'acquisition serait réalisée par voie d'apports en nature et de cessions par Altarea à deux filiales de MRM. Elle serait rémunérée pour partie en numéraire pour un montant total de 68,9 millions d'euros et pour partie par émission d'actions nouvelles MRM pour un montant total de 21 millions d'euros, cette dernière prenant la forme d'une augmentation de capital de MRM à un prix d'émission correspondant à son ANR de reconstitution au 30 juin 2022, soit 48,92 euros par action.

Le paiement en numéraire de 68,9 millions d'euros serait issu :

- d'un nouvel emprunt bancaire de 42 millions d'euros en cours de négociation par MRM;
- d'une avance en compte courant de SCOR S.E. d'un montant de 25 millions d'euros ;
- de la trésorerie disponible de MRM.

Dans un deuxième temps, MRM réaliserait une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum de 29 millions d'euros à un prix de souscription unitaire égal à l'ANR de reconstitution de MRM au 30 juin 2022, soit 48,92 euros par action. Il est précisé que :

- SCOR S.E. s'est engagée à y souscrire à titre irréductible et réductible pour un montant de 25 millions d'euros par voie de capitalisation de l'avance en compte courant susmentionnée ;
- Altarea s'est engagée à y souscrire en exerçant ses droits préférentiels de souscription correspondant à ce que sera sa participation au capital de MRM post augmentation de capital par apport en nature, soit un montant de 4 millions d'euros.

Cette augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription sera soumise à l'approbation des actionnaires de MRM réunis en Assemblée générale extraordinaire.

Au final, dans l'hypothèse où aucun autre actionnaire ne souscrirait, par exercice de ses droits préférentiels de souscription, à l'augmentation de capital de MRM en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, l'opération se concrétiserait donc par des augmentations de capital de MRM d'un montant total de 50 millions d'euros avec des engagements à hauteur de 25 millions d'euros par SCOR S.E. et de 25 millions d'euros par Altarea.

Compte tenu de la structure de financement envisagée, cette acquisition n'aurait qu'un faible impact sur le ratio de LTV net de MRM, qui serait ainsi préservé à un niveau maîtrisé inférieur à 45% contre 40,7% au 30 juin 2022.

### Conditions suspensives de l'opération

Les opérations décrites ci-dessus sont soumises à la réalisation notamment des conditions suspensives suivantes :

- Renonciation des titulaires du droit de préemption urbain à leur droit sur les immeubles objets des deux apports immobiliers ;
- Absence d'évènement ayant un effet significatif défavorable ;
- Remise des rapports du commissaire aux apports ;
- Approbation des apports, de leur évaluation et de leurs modalités de rémunération par l'associé unique de chacune des filiales de MRM et par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de MRM ;
- Obtention du financement bancaire et de l'avance en compte courant consentie par SCOR S.E. ;
- Approbation par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) du prospectus d'émission et d'admission qui serait publié dans le cadre de l'augmentation de capital de MRM avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

### Une opération qui renforcerait l'actionnariat de MRM

Sur la base du capital social actuel de MRM et de sa répartition à ce jour, en cas de réalisation des opérations décrites ci-dessus, les participations respectives de SCOR S.E. et d'Altarea seraient à titre indicatif de c. 57% et de c. 16%, dans l'hypothèse où aucun autre actionnaire ne souscrirait, par exercice de ses droits préférentiels de souscription, à l'augmentation de capital de MRM en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, et que SCOR S.E. et Altarea y souscriraient respectivement, conformément à leurs engagements, à hauteur de 25 millions d'euros et 4 millions d'euros.

Altarea et SCOR S.E. n'agiraient pas de concert vis-à-vis de MRM.

### Calendrier prévisionnel

Ces opérations seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de MRM dont la convocation est envisagée au cours du 4ème trimestre 2022 en vue de leur réalisation avant la fin de l'année 2022.

MRM tiendra à la disposition des actionnaires dans les conditions et délais légaux, l'ensemble des documents qui seront présentés à l'Assemblée générale extraordinaire.

## H) Perspectives

En raison du projet d'acquisition de deux centres commerciaux auprès d'Altarea, tel que décrit au III-G Evénements postérieurs au 30 juin 2022, MRM a pour priorité de finaliser la transaction et d'intégrer les deux actifs d'un point de vue opérationnel.

Les autres priorités de M.R.M. pour le reste de l'année 2022, restent les suivantes :

- L'étude et le déploiement des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine actuel ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG et du Plan Climat adoptés par la Société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

## I) Parties liées

Cette information est donnée dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels 2022.



**ETATS FINANCIERS  
CONSOLIDES SEMESTRIELS  
RESUMES AU 30 JUIN 2022**

**I) Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022****Etat de la situation financière consolidée****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Immobilisations incorporelles		2	2
Droits d'utilisation		47	63
Immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	162 980	161 985
Dépôts versés		-	-
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>163 029</b>	<b>162 050</b>
Actifs détenus en vue de la vente	<i>Note 4.2</i>	-	-
Avances et acomptes versés		7	2
Clients et comptes rattachés	<i>Note 4.3</i>	4 196	4 248
Autres créances	<i>Note 4.4</i>	3 342	3 331
Instruments financiers dérivés		493	61
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 4.5</i>	8 119	9 699
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>16 158</b>	<b>17 340</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>179 187</b>	<b>179 390</b>



**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Capital		43 700	43 668
Primes		25 917	47 249
Actions M.R.M. auto-détenues		-97	-89
Réserves et RAN		23 951	934
Résultat		2 968	5 603
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<i>Note 4.6</i>	<b>96 438</b>	<b>97 365</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>96 438</b>	<b>97 365</b>
Provisions	<i>Note 4.7</i>	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	<i>Note 4.8</i>	74 510	74 444
Dettes de location		16	32
Dépôts de garantie reçus		1 310	1 029
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>75 836</b>	<b>75 505</b>
Part courante des dettes financières	<i>Note 4.8</i>	787	814
Fournisseurs		856	1 043
Dettes sur immobilisations		1 536	1 712
Autres dettes et comptes de régularisation	<i>Note 4.9</i>	3 733	2 950
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>6 913</b>	<b>6 520</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>179 187</b>	<b>179 390</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
Revenus locatifs bruts	<i>Note 5.1</i>	4 697	4 888
Charges externes immobilières non récupérées	<i>Note 5.2</i>	-1 432	-964
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>3 265</b>	<b>3 924</b>
Charges d'exploitation	<i>Note 5.3</i>	-1 297	-1 232
Reprises de provisions et dépréciations		1 112	541
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		-358	-1 155
Autres produits opérationnels	<i>Note 5.4</i>	60	87
Autres charges opérationnelles	<i>Note 5.4</i>	-826	-247
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles</b>		<b>1 955</b>	<b>1 918</b>
Résultat de sortie des éléments de l'actif		-	-
Variation de la juste valeur des immeubles	<i>Note 5.5</i>	1 299	2 069
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>3 254</b>	<b>3 987</b>
Coût de l'endettement financier brut	<i>Note 5.6</i>	-646	-590
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	<i>Note 5.7</i>	432	-
Actualisation des dettes et créances		-72	-113
Autres charges financières		-	-
<b>Résultat financier</b>		<b>-287</b>	<b>-702</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>2 968</b>	<b>3 284</b>
Charge d'impôt		-	-
<b>Résultat net</b>		<b>2 968</b>	<b>3 284</b>

**RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2 968</b>	<b>3 284</b>
<b>Éléments reclassables en résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	10	3
<b>Éléments non reclassables en résultat</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
<b>Résultat global total</b>	<b>2 978</b>	<b>3 288</b>

**Tableau des flux de trésorerie consolidés**

<i>(en milliers d'euros)</i>		<b>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
<i>Capacité d'autofinancement :</i>			
<b>Résultat Net Consolidé</b>		<b>2 968</b>	<b>3 284</b>
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>			
Variation des dépréciations, provisions et CAR		-754	613
Ajustement de valeur des immeubles de placement	<i>Note 5.5</i>	-1 299	-2 069
Ajustement de valeur des instruments financiers	<i>Note 5.7</i>	-432	-
Actualisation des dettes et des créances		72	113
Coût de l'endettement financier net	<i>Note 5.6</i>	646	588
Elimination des plus ou moins values de cession		-	-
Autres éléments		-55	-44
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>1 147</b>	<b>2 485</b>
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>			
Créances Clients		892	-2 038
Autres Créances		-	660
Dettes Fournisseurs		-187	-223
Autres dettes		783	1 368
<b>Variation du BFR d'exploitation</b>		<b>1 488</b>	<b>-232</b>
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation</b>			
Acquisition d'immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	304	-1 751
Cession d'immeubles de placement		-	-
Variation des dettes sur immobilisations		-176	-1 049
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement</b>		<b>128</b>	<b>-2 800</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
Variation des autres dettes financières		9	-15
<b>Autres variations</b>			
Dividendes versés		-3 929	-
Achat/Cession actions propres		1	3
Frais d'émissions d'emprunts décaissés		1	-
Intérêts payés		-424	-593
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>		<b>-4 342</b>	<b>-849</b>
<b>Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			
Trésorerie d'ouverture		9 699	10 213
Trésorerie de clôture		8 119	8 816
<i>Disponibilités</i>	<i>Note 4.5</i>	8 073	8 769
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	<i>Note 4.5</i>	46	47

**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 31/12/20</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	-
Distributions aux actionnaires	-	-2 183	-	-	-	-2 183
Plan d'attribution d'actions gratuite	-	-	-	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>
Ajust. Distributions aux actionnaires	-	2	-	-	-	2
Reclassement	-	-2	-	2	-	-
Plan d'attribution d'actions gratuite	-	-	-	27	-	27
Vente actions propres	-	-	-4	-	-	-4
Résultat net 2 <sup>nd</sup> semestre 2021	-	-	-	-	2 319	2 319
Autres éléments du résultat global	-	-	-	8	-	8
<b>CAPITAUX 31/12/21</b>	<b>43 668</b>	<b>47 249</b>	<b>-89</b>	<b>934</b>	<b>5 603</b>	<b>97 365</b>
Affectation résultat net 2021	-	-	-	5 603	-5 603	-
Distributions aux actionnaires	-	-524	-	-3 406	-	-3 929
Plan d'attribution d'actions gratuite	-	-	-	33	-	33
Vente actions propres	-	-	-9	-	-	-9
Reclassement	32	-20 809	-	20 777	-	-
Résultat net 1 <sup>er</sup> semestre 2022	-	-	-	-	2 968	2 968
Autres éléments du résultat global	-	-	-	10	-	10
<b>CAPITAUX 30/06/22</b>	<b>43 700</b>	<b>25 917</b>	<b>-97</b>	<b>23 951</b>	<b>2 968</b>	<b>96 438</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 2022	31
<b>Note 2</b>	<b>Principes comptables</b>	<b>34</b>
2.1.	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS	34
2.2.	Estimation et jugements comptables déterminants	35
<b>Note 3</b>	<b>Périmètre de consolidation</b>	<b>36</b>
<b>Note 4</b>	<b>Notes relatives au Bilan</b>	<b>37</b>
4.1.	Immeubles de placement	37
4.2.	Actifs détenus en vue de la vente	37
4.3.	Clients et comptes rattachés	38
4.4.	Autres créances	38
4.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	39
4.6.	Capitaux propres	39
4.7.	Provisions	39
4.8.	Emprunts et dettes financières	40
4.9.	Autres dettes et comptes de régularisation	41
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	39
5.4.	Autres produits et charges opérationnels	39
5.5.	Variation de la juste valeur des immeubles	39
5.6.	Coût de l'endettement financier brut	39
5.7.	Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	44
<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 2022 sont établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire. Leur publication a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2022. 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 2021.

### 1.2. Evènements significatifs de la période

#### Gestion locative et commercialisations

L'activité locative du premier semestre 2022 a été dynamique avec huit nouveaux baux ou renouvellements de baux signés, portant sur un total de 2 800 m<sup>2</sup> et représentant un loyer annuel de 0,7 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- Un bail avec l'enseigne de fitness On Air, sur la moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup> située dans l'ensemble mixte Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay qui avait été libérée en janvier 2022 par Office Dépôt. Ce nouveau bail a pris effet le 29 avril 2022.
- Trois baux venant renforcer le mix-enseignes notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon.

Grâce à ces signatures, au 30 juin 2022 le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 90 %, stable par rapport au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation financier atteint 89 %, en progression de 1 point par rapport au 31 décembre 2021.

Les loyers annualisés nets au 1<sup>er</sup> juillet 2022 s'élèvent quant à eux à 9,5 millions d'euros, en progression de 2,0 % sur six mois.

#### Regroupement d'actions

L'opération de regroupement des actions de MRM, dont la mise en œuvre a été décidée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 février 2022, a débuté le 21 mars 2022 et s'est achevée le 20 avril 2022, premier jour de cotation des actions nouvelles.

Le regroupement a été opéré par voie d'échange de 20 actions anciennes de 1 euro de valeur nominale contre 1 action nouvelle de 20 euros de valeur nominale.

Les actions nouvelles sont cotées sous le code ISIN FR00140085W6. Les actions anciennes identifiées sous le code ISIN FR0000060196 ont été radiées. Le code mnémonique est inchangé : MRM.

A ce jour, le capital social de la Société s'élève à 43 699 760 euros. Il est désormais divisé en 2 184 988 actions ordinaires de 20 euros de nominal chacune.

#### Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 9 juin 2022 a autorisé, dans sa quatrième résolution, une distribution aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2021. Ce montant comprend une distribution de dividende pour 1,13 euro par action et une distribution de primes pour 0,67 euro par action.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 3 929 497,20 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 13 juin 2022 et le paiement a été effectué le 15 juin 2022.

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

Le Conseil d'administration a décidé le 9 juin 2022 de mettre en œuvre, à compter du même jour, le programme de rachat décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du même jour dans sa douzième résolution, 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 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 Economique 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 Economique 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.

La Société 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 70 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 15 283 730 euros.

Au 30 juin 2022, M.R.M. détenait 2 678 actions propres. Au cours du premier semestre 2022, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 26 020 titres et en a vendu 33 813. Le prix moyen des achats a été de 1,26 euro du 1er janvier 2022 au 19 avril 2022 et de 24,91 euros du 20 avril au 30 juin 2022. Le prix moyen des ventes a été de 1,29 euro du 1er janvier 2022 au 19 avril 2022 et de 26,42 euros du 20 avril au 30 juin 2022.



### 1.3. Evènements postérieurs au 30 juin 2022

Le 28 juillet 2022, MRM a annoncé la signature d'un protocole d'accord avec Altarea et SCOR S.E. portant sur l'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus). Cette opération est soumise à diverses conditions suspensives. En cas de réalisation, elle aboutirait à une augmentation de plus de 50% de la valeur du patrimoine de MRM. Situés à Flins-sur-Seine (Yvelines) et à Ollioules (Var), ces deux actifs - tous deux attenants à des hypermarchés Carrefour - sont des centres de référence dans leur zone de chalandise. Il s'agit d'actifs performants, alliant rendement et potentiel de création de valeur.

#### Un accroissement significatif du portefeuille de MRM

Ce projet d'acquisition du centre commercial régional de Flins-sur-Seine dans les Yvelines et du centre commercial Carrefour Ollioules dans le Var pour un montant total de 90,4 millions d'euros (droits inclus), permettrait à MRM de changer de dimension. Tout en étendant la présence géographique de MRM dans deux régions dynamiques, cette opération augmenterait de façon significative la taille de son portefeuille, qui passerait de 163,0 millions d'euros à 247,3 millions d'euros, proforma sur la base des valeurs hors droits au 30 juin 2022, soit un accroissement de 52%.

Cette extension du portefeuille se traduirait par la forte progression du montant des loyers annualisés nets de MRM qui passerait ainsi de 9,5 millions d'euros à 15,0 millions d'euros proforma au 30 juin 2022, portant ainsi l'objectif de loyers annualisés nets de MRM de 10 millions d'euros à 16 millions d'euros. L'augmentation des revenus locatifs aurait un impact très positif sur la génération de cash-flow opérationnel net de MRM et permettrait à MRM d'accroître son niveau de profitabilité grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Avec un positionnement d'actifs de référence dans leur zone de chalandise et des taux d'occupation physique respectifs de 97% et 92% au 30 juin 2022, les centres de Flins-sur-Seine et d'Ollioules présentent des profils de rendement locatif net très légèrement supérieurs au rendement actuel total du portefeuille de MRM. De plus, l'un comme l'autre disposent d'un potentiel de valorisation qui donnerait à MRM la possibilité de déployer son savoir-faire en matière de gestion d'actifs (rénovation, redéveloppement partiel, gestion locative dynamique, évolution du mix enseignes).

#### Le centre commercial régional de Flins

A proximité de Mantes la Jolie dans les Yvelines, le centre commercial régional de Flins est situé dans une zone commerciale attractive au cœur d'une communauté urbaine parmi les plus grandes de France et à la démographie dynamique. L'ensemble immobilier, détenu en copropriété avec Carrefour, est un centre commercial puissant qui constitue une référence sur sa zone de chalandise, au sein de laquelle l'hypermarché Carrefour est en position de leader. Il dispose d'un accès extrêmement aisé via l'A13.

L'accord porte sur l'acquisition par MRM de 56 boutiques couvrant une surface de 9 972 m<sup>2</sup> occupée à hauteur de 97% au 30 juin 2022. Le site a accueilli 3,0 millions de visiteurs en 2021 et fait preuve d'attractivité pour les enseignes.

#### Le centre commercial Carrefour Ollioules

Au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée, le plus grand bassin d'emplois du département du Var, le centre commercial Carrefour Ollioules est implanté dans une région attractive et dynamique, dont la population est significativement accrue en haute saison par le tourisme. Leader sur sa zone de chalandise, le centre commercial détenu en copropriété avec Carrefour et d'autres copropriétaires, bénéficie de sa proximité immédiate à l'A50, à l'ouest de la ville de Toulon.

L'accord porte sur l'acquisition par MRM de 44 boutiques couvrant une surface de 3 124 m<sup>2</sup> occupée à hauteur de 92% au 30 juin 2022. Le site a accueilli 2,8 millions de visiteurs en 2021.

### Une structure de financement préservant l'endettement net de MRM à un niveau maîtrisé

L'acquisition serait réalisée par voie d'apports en nature et de cessions par Altarea à deux filiales de MRM. Elle serait rémunérée pour partie en numéraire pour un montant total de 68,9 millions d'euros et pour partie par émission d'actions nouvelles MRM pour un montant total de 21 millions d'euros, cette dernière prenant la forme d'une augmentation de capital de MRM à un prix d'émission correspondant à son ANR de reconstitution au 30 juin 2022, soit 48,92 euros par action.

Le paiement en numéraire de 68,9 millions d'euros serait issu :

- d'un nouvel emprunt bancaire de 42 millions d'euros en cours de négociation par MRM;
- d'une avance en compte courant de SCOR S.E. d'un montant de 25 millions d'euros ;
- de la trésorerie disponible de MRM.

Dans un deuxième temps, MRM réaliserait une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum de 29 millions d'euros à un prix de souscription unitaire égal à l'ANR de reconstitution de MRM au 30 juin 2022, soit 48,92 euros par action. Il est précisé que :

- SCOR S.E. s'est engagée à y souscrire à titre irréductible et réductible pour un montant de 25 millions d'euros par voie de capitalisation de l'avance en compte courant susmentionnée ;
- Altarea s'est engagée à y souscrire en exerçant ses droits préférentiels de souscription correspondant à ce que sera sa participation au capital de MRM post augmentation de capital par apport en nature, soit un montant de 4 millions d'euros.

Cette augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription sera soumise à l'approbation des actionnaires de MRM réunis en Assemblée générale extraordinaire.

Au final, dans l'hypothèse où aucun autre actionnaire ne souscrirait, par exercice de ses droits préférentiels de souscription, à l'augmentation de capital de MRM en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, l'opération se concrétiserait donc par des augmentations de capital de MRM d'un montant total de 50 millions d'euros avec des engagements à hauteur de 25 millions d'euros par SCOR S.E. et de 25 millions d'euros par Altarea.

Compte tenu de la structure de financement envisagée, cette acquisition n'aurait qu'un faible impact sur le ratio de LTV net de MRM, qui serait ainsi préservé à un niveau maîtrisé inférieur à 45% contre 40,7% au 30 juin 2022.

### Conditions suspensives de l'opération

Les opérations décrites ci-dessus sont soumises à la réalisation notamment des conditions suspensives suivantes :

- Renonciation des titulaires du droit de préemption urbain à leur droit sur les immeubles objets des deux apports immobiliers ;
- Absence d'évènement ayant un effet significatif défavorable ;
- Remise des rapports du commissaire aux apports ;
- Approbation des apports, de leur évaluation et de leurs modalités de rémunération par l'associé unique de chacune des filiales de MRM et par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de MRM ;
- Obtention du financement bancaire et de l'avance en compte courant consentie par SCOR S.E. ;
- Approbation par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) du prospectus d'émission et d'admission qui serait publié dans le cadre de l'augmentation de capital de MRM avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

### Une opération qui renforcerait l'actionnariat de MRM

Sur la base du capital social actuel de MRM et de sa répartition à ce jour, en cas de réalisation des opérations décrites ci-dessus, les participations respectives de SCOR S.E. et d'Altarea seraient à titre indicatif de c. 57% et de c. 16%, dans l'hypothèse où aucun autre actionnaire ne souscrirait, par exercice de ses droits préférentiels de souscription, à l'augmentation de capital de MRM en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, et que SCOR S.E. et Altarea y souscriraient respectivement, conformément à leurs engagements, à hauteur de 25 millions d'euros et 4 millions d'euros.

Altarea et SCOR S.E. n'agiraient pas de concert vis-à-vis de MRM.

### Calendrier prévisionnel

Ces opérations seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de MRM dont la convocation est envisagée au cours du 4ème trimestre 2022 en vue de leur réalisation avant la fin de l'année 2022.

MRM tiendra à la disposition des actionnaires dans les conditions et délais légaux, l'ensemble des documents qui seront présentés à l'Assemblée générale extraordinaire.

## 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 2021, 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 1er janvier 2022**

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 1er janvier 2022 :

- Amendements à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire.

Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.

- Amendements à la norme IFRS 3 – Mise à jour des références cadre conceptuel ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue ;

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 30 juin 2022.

#### **Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2022**

**Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne : applicables par anticipation au 1er janvier 2022 et obligatoire à partir du 1er janvier 2023 :**

- Amendements à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2022.

**Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2023 mais non encore adoptés par l'Union Européenne :**

- Amendements à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- Amendements à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 – Première application, informations comparatives.

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

Dans le cadre de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19, le Groupe a été amené à concéder des abandons de créances de loyer au cas par cas à ses locataires dont l'activité avait été fortement impactée lors des différentes périodes de confinement intervenues en 2020 et 2021.

Au cours du premier semestre 2022, M.R.M. a signé 12 protocoles représentant 0,3 million d'euros d'abandons de créances, cristallisant ainsi des accompagnements préalablement provisionnés. Les 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. Au 30 juin 2022, le solde des provisions pour ces éventuelles mesures d'accompagnement s'élève à 0,3 million d'euros contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2021. Au premier semestre 2022, des reprises de provisions pour dépréciation sur créances clients ont donc été enregistrées en résultat d'exploitation pour 0,4 million d'euros.

Les abandons de créances de loyer 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, font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail conformément à la norme. 0,4 million d'euros est ainsi étalé sur 9 ans, soit un impact sur les revenus locatifs bruts du premier semestre 2022 de -35 milliers d'euros et de l'ordre de -30 à -70 milliers d'euros par an sur les prochaines années.

Les autres abandons de créances de loyer, sans contrepartie modifiant les termes du bail au sens d'IFRS 16, sont comptabilisés en charges d'exploitation. Au premier semestre 2022, l'impact est de -0,2 million d'euros avant reprise de provision (impact nul en tenant compte des reprises de provision).

### **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 2021, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2021 déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 28 avril 2022 sous le numéro D.22-0375.

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 un expert indépendant, 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.

### 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. 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.

Au 30 juin 2022, 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>30/06/22</b>
Solde net à l'ouverture	161 985
Cession d'actifs	-
Travaux	96
Mises au rebut	-400
Variation de la juste valeur	1 299
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>162 980</b>

#### Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par l'expert indépendant pour la valorisation des immeubles de placement au 30 juin 2022

Taux de capitalisation	Taux d'actualisation
Compris entre 5,30 % et 10,0 %	Compris entre 6,0 % et 11,0 %

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 2022</b> <i>(en euros)</i>	
Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne
6 - 1019	212

<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 2022 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 4 065 milliers d'euros sur la valeur des immeubles de placement (soit - 2,5 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 4 810 milliers d'euros (soit + 3,0 %).

### 4.2. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2022, comme au 31 décembre 2021, le Groupe ne porte pas d'actifs détenus en vue de la vente.

### 4.3. Clients et comptes rattachés

Les créances clients se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Total brut créances clients	6 272	7 164
Dépréciation sur créances clients	-2 075	-2 916
<b>Total net créances clients</b>	<b>4 196</b>	<b>4 248</b>
Factures à établir	-1 040	-61
Franchises et réductions de loyers étalées sur la durée du bail	-1 867	-1 922
<b>Total net créances clients exigibles</b>	<b>1 290</b>	<b>2 264</b>

Au 30 juin 2022, 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. pourrait accorder au titre des différentes périodes de confinement intervenues en 2020 et 2021, pour un total de 331 milliers d'euros. (Voir 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 exigibles</b>	11	230	1 049	<b>1 290</b>

### 4.4. Autres créances

Les autres créances se décomposent ainsi :

	<b>30/06/22</b>		<b>31/12/21</b>	
<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Brut</b>	<b>Dépréciation</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
Créances fiscales <sup>(1)</sup>	1 224	-	1 224	1 643
Autres créances <sup>(2)</sup>	1 623	-	1 623	1 200
Fonds déposés auprès de tiers	14	-	14	62
Honoraires de commercialisation <sup>(3)</sup>	367	-	367	350
Charges constatées d'avance	115	-	115	75
<b>Total Autres créances</b>	<b>3 342</b>	<b>-</b>	<b>3 342</b>	<b>3 331</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 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>	<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Valeurs mobilières de placement	46	47
Disponibilités	8 073	9 652
<b>Total Trésorerie et équivalents</b>	<b>8 119</b>	<b>9 699</b>

L'activité opérationnelle du Groupe a généré au cours des six premiers mois de 2022 un flux net positif de trésorerie de 2 635 milliers d'euros.

La distribution aux actionnaires de 3 929 milliers d'euros a été financée par fonds propres.

Au 30 juin 2022, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 1 579 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 prêche 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 2022, la dette financière nette s'élève à 66 409 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (8 119 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 162 980 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 40,7 %, contre 40,0 % au 31 décembre 2021.

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

Au 30 juin 2022, le capital social de M.R.M. est composé de 2 184 988 actions ordinaires de 20 euros de nominal chacune, contre 43 667 813 actions d'une valeur nominale de 1 euro au 31 décembre 2021.

Déduction faite des actions auto-détenues par le Groupe au nombre de 2 678, le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2022 s'élève par conséquent à 2 182 310, contre 43 625 327 six mois plus tôt.

#### 4.7. Provisions

Comme au 31 décembre 2021, aucune provision pour risques et charges n'est comptabilisée au 30 juin 2022.

#### 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>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Dettes auprès des établissements de crédit	74 510	74 444
Dettes de location	16	32
Dépôts de garantie reçus	1 310	1 029
<b>Non courant</b>	<b>75 836</b>	<b>75 505</b>
Dettes auprès des établissements de crédit	19	-
Dettes de location	32	32
Dépôts de garantie reçus	483	750
Intérêts courus non échus	254	32
<b>Courant</b>	<b>787</b>	<b>814</b>
<b>Total Emprunt et dettes financières</b>	<b>76 623</b>	<b>76 318</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>1 an</b>	<b>Entre 1 et 5 ans</b>	<b>+ de 5 ans</b>
Dettes auprès des établissements de crédit	74 528	19	2 091	72 418
Dettes de location	48	32	16	-
Dépôts de garantie reçus	1 793	483	1 082	228
Intérêts courus non échus	254	254	-	-
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>76 623</b>	<b>787</b>	<b>3 189</b>	<b>72 647</b>

#### 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	74 444	-
Augmentations	-	-
Frais d'émission d'emprunt	1	-
Diminutions <sup>(1)</sup>	-	-
Reclassement	65	-65
Actualisation	-	84
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>74 510</b>	<b>19</b>

La totalité des emprunts auprès des établissements de crédit est à taux variable.

#### 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>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>
Avances & Acomptes reçus	84	3
Dettes sociales	162	108
Dettes fiscales <sup>(1)</sup>	2 501	1 586
Autres dettes <sup>(2)</sup>	772	1 081
Produits constatés d'avance	215	173
<b>Total Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>3 733</b>	<b>2 950</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 30/06/22

	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placement	-	-	162 980	162 980
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	493	-	493
Valeurs mobilières de placement	46	-	-	46

##### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 31/12/21

	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placement	-	-	161 985	161 985
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	61	-	61
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>30/06/22</b>
<b>Montant des paiements minimaux futurs</b>	
A moins d'un an	9 989
A plus d'un an et moins de cinq ans	20 870
A plus de cinq ans	4 022
<b>Total Paiements futurs minimaux</b>	<b>34 881</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>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
Charges locatives et de co-propriété	-1 505	-1 480
Taxes foncières et Taxes sur les bureaux et commerces	-1 336	-1 400
Maintenance et Gros entretien	-289	-310
<b>Total Charges externes immobilières</b>	<b>-3 130</b>	<b>-3 191</b>
Refacturations de Charges	594	1 052
Refacturations de Taxes	1 029	1 104
Refacturation de Maintenance et Gros entretien	74	71
<b>Total Refacturations</b>	<b>1 698</b>	<b>2 227</b>
<b>Total Charges externes immobilières non récupérées</b>	<b>-1 432</b>	<b>-964</b>

### 5.3. Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>	<b>30/06/21</b>
Honoraires <sup>(1)</sup>	-427	-517
Frais bancaires	-43	-29
Autres achats et charges externes	-119	-108
Autres Impôts et Taxes	-53	-41
Charges de personnel	-655	-536
<b>Total Charges d'exploitation</b>	<b>-1 297</b>	<b>-1 232</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 826 milliers d'euros et sont notamment composées :

- D'accompagnements accordés aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire, sans contrepartie modifiant les termes du bail au sens d'IFRS 16, et dont le protocole a été signé au cours du semestre, pour 198 milliers d'euros (Voir paragraphe 2.2. « Traitement comptable des mesures de soutien accordées aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire »), et
- De pertes sur des créances irrécouvrables pour 591 milliers d'euros, qui font par ailleurs l'objet de reprises de provisions.

Les autres produits opérationnels s'élèvent à 60 milliers d'euros, et sont notamment composés d'un produit de 50 milliers d'euros, correspondant à des refacturations de travaux aux locataires étalées sur la durée ferme des baux.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>
Solde net des immeubles à l'ouverture	161 985
Cession d'actifs	-
Travaux	96
Mises au rebut	-400
Solde net des immeubles à la clôture	162 980
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>1 299</b>

### 5.6. 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.

### 5.7. Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/22</b>
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	61
Achats de <i>cap</i>	-
Valorisation des instruments financiers à la clôture	493
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>432</b>

### Note 6 Informations sectorielles

Depuis 2019, 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 2021, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2021, déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 28 avril 2022 sous le numéro D.22-0375. 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>30/06/22</b>
Dettes garanties par des sûretés réelles (principal et accessoires) <sup>(1)</sup>	81 053
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 1 174 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 2022 s'élève à 23 milliers d'euros. Après retraitement des loyers pour 16 milliers d'euros en application de la norme IFRS 16, il ne subsiste que 7 milliers d'euros au compte de résultat consolidé.

### 9.2. Relations avec les commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes titulaires sont :

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

**mazars**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

**RSM**

26, rue Cambacérés  
75008 Paris

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

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022

Mazars  
Société anonyme d'expertise et de commissariat aux comptes  
à directeur et conseil de surveillance  
Capital de 6 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

RSM Paris  
Société par actions simplifiée  
Capital de 14 242 600 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 2022 au 30 juin 2022

**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 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur les 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 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 28 juillet 2022

RSM Paris

Paris, le 28 juillet 2022

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 2022 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 28 juillet 2022



# 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)