



*Rapport Financier
Semestriel 2023*

SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE :	Page 3
I) Etats financiers consolidés et Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2023	Page 4
II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2023	Page 9
III) Commentaires sur les résultats semestriels 2023	Page 11
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	Page 19
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	Page 43
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	Page 47



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

I) Etats financiers consolidés et Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2023

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	31/12/22
Immobilisations incorporelles	2	2
Droits d'utilisation	16	33
Immeubles de placement	245 360	244 867
Instruments financiers dérivés	1 624	2 938
Dépôts versés	96	96
ACTIFS NON COURANTS	247 098	247 935
Actifs détenus en vue de la vente	-	-
Avances et acomptes versés	61	16
Clients et comptes rattachés	5 448	4 213
Autres créances	3 481	3 749
Instruments financiers dérivés	1 141	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 656	10 014
ACTIFS COURANTS	15 788	17 992
TOTAL DES ACTIFS	262 886	265 928

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	31/12/22
Capital	64 158	64 114
Primes	42 711	48 560
Actions M.R.M. auto-détenues	-180	-140
Réserves et RAN	26 510	30 004
Résultat	987	-3 582
CAPITAUX PROPRES GROUPE	134 186	138 956
Intérêts minoritaires	-	-
CAPITAUX PROPRES	134 186	138 956
Provisions	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	117 550	115 975
Dettes de location	-	-
Dépôts de garantie reçus	1 704	1 845
Autres dettes financières	877	991
PASSIFS NON COURANTS	120 131	118 811
Part courante des dettes financières	3 242	2 768
Fournisseurs	834	2 183
Dettes sur immobilisations	195	276
Autres dettes et comptes de régularisation	4 298	2 933
PASSIFS COURANTS	8 569	8 161
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	262 886	265 928

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
Revenus locatifs bruts	7 707	4 697
Charges externes immobilières non récupérées	-1 527	-1 432
Revenus locatifs nets	6 180	3 265
Charges d'exploitation	-1 595	-1 297
Reprises de provisions et dépréciations	637	1 112
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-672	-358
Autres produits opérationnels	66	60
Autres charges opérationnelles	-494	-826
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles	4 122	1 955
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-	-
Variation de la juste valeur des immeubles	-612	1 299
Résultat opérationnel	3 510	3 254
Coût de l'endettement financier net	-2 162	-646
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	-172	432
Actualisation des dettes et créances	-189	-72
Autres charges financières	-	-
Résultat financier	-2 523	-287
Résultat net avant impôt	987	2 968
Charge d'impôt	-	-
Résultat net	987	2 968

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
Résultat net	987	2 968
Éléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	-	10
Éléments non reclassables en résultat	-	10
Autres éléments du résultat global	-	10
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	987	2 978

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
<i>Capacité d'autofinancement :</i>		
Résultat Net Consolidé	987	2 968
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>		
Variation des dépréciations, provisions et CAR	35	-754
Ajustement de valeur des immeubles de placement	612	-1 299
Ajustement de valeur des instruments financiers	172	-432
Actualisation des dettes et des créances	189	72
Coût de l'endettement financier net	2 162	646
Elimination des plus ou moins values de cession	-	-
Autres éléments	12	-55
Capacité d'autofinancement	4 170	1 147
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>		
Créances Clients	-1 172	892
Autres Créances	173	0
Dettes Fournisseurs	-1 349	-187
Autres dettes	1 365	783
Variation du BFR d'exploitation	-983	1 488
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	3 187	2 635
<i>Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement</i>		
Acquisition d'immeubles de placement	-1 105	304
Cession d'immeubles de placement	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	-82	-176
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	-1 187	128
Variation des dettes		
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	1 905	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	-504	-
Variation des autres dettes financières	-74	9
Autres variations		
Augmentation de capital	-	-
Dividendes versés	-5 761	-3 929
Achat/Cession actions propres	-40	1
Frais d'émissions d'emprunts décaissés	36	1
Intérêts payés	-1 921	-424
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	-6 358	-4 342
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie	-4 358	-1 579

II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2023

MRM rappelle que l'année 2022 a été marquée par une opération d'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux situés à Flins sur Seine, dans les Yvelines, et à Ollioules, dans le Var, pour un montant de 90,4 millions d'euros droits inclus. Intégrés au patrimoine de MRM en date du 16 novembre 2022, les 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.

Cette opération structurante a permis à MRM de changer de dimension, elle s'est traduite par :

- Un accroissement significatif de la taille du patrimoine de plus de 50 % et des loyers annualisés nets de plus de 60 %;
- Une structure de financement préservant l'endettement net à un niveau maîtrisé inférieur à 45 %, l'acquisition ayant été payée en numéraire et en actions ;
- Un renforcement de l'actionnariat avec l'entrée d'Altarea au capital de MRM, à hauteur de 15,9 %.

Au premier semestre 2023, MRM a donc bénéficié du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa profitabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

A) Gestion locative et commercialisation

L'activité locative du premier semestre 2023 a été soutenue. 15 baux¹ ont été signés, représentant un montant de loyers cumulés de 1,0 million d'euros pour une surface totale de 9 000 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- Un bail portant sur une surface totale de 3 500 m² a été signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite procéder à une extension de 600 m² de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention définitive des autorisations commerciales. MRM rappelle que le centre commercial des Halles du Beffroi est attenant à une halle au frais, propriété de la ville d'Amiens. Cette dernière en a confié la gestion au spécialiste des halles de commerces de bouche Biltoki en vue de sa réhabilitation et de son animation. L'ouverture est prévue au printemps 2024 à l'issue de plusieurs mois de travaux et d'aménagements qui vont contribuer au renforcement de l'attractivité de l'ensemble du site.
- Un institut de beauté, une retoucherie et un fitness se sont installés dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours.
- Deux baux, dont un centre dentaire et une enseigne de prêt-à-porter, ont été signés dans le centre commercial de Flins acquis en novembre 2022, marquant le début de la recommercialisation du site. Dans le cadre d'un projet de travaux à l'étude, certains lots ont été mis en vacance stratégique.

Les difficultés de certaines enseignes nationales relayées dans la presse ont été absorbées par le dynamisme des nouvelles signatures, ce qui s'est traduit par une progression de 2 points des taux d'occupation physique² et financier² du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 30 juin 2023, le taux d'occupation physique s'élève ainsi à 92 % et le taux d'occupation financier à 90 %.

¹ Nouveaux baux ou renouvellements

² Y compris départs connus et baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2023, et hors lots mis en vacance stratégique.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2023 s'établissent quant à eux à 14,4 millions d'euros, comparés à 14,9 millions d'euros 6 mois plus tôt. Cette évolution s'explique par la hausse des charges, la rotation des locataires et la création de vacance stratégique sur le site de Flins, qui ont été partiellement compensées par un effet positif de l'indexation (+4,0%). En tenant compte des baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2023, les loyers annualisés nets s'élèvent à 15,0 millions d'euros.

B) Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 7 juin 2023 a autorisé, dans sa troisième résolution, une distribution de primes aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2022.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 5.760.837,00 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 12 juin 2023 et le paiement a été effectué le 14 juin 2023.

III) Commentaires sur les résultats semestriels, événements postérieurs au 30 juin 2023 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 2023 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 2023 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 2023, 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 2023, le périmètre de consolidation comprend onze sociétés, comme au 31 décembre 2022.

B) Etats de la situation financière et du résultat global

Bilan consolidé

Au 30 juin 2023, le total du bilan s'élève à 262,9 millions d'euros contre 265,9 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Les actifs non courants s'élèvent à 247,1 millions d'euros au 30 juin 2023, ils correspondent principalement aux immeubles de placement pour 245,4 millions d'euros et à des instruments financiers (caps) pour 1,6 million d'euros. Ils sont en baisse de 0,8 million d'euros par rapport au 31 décembre 2022. Cette évolution s'explique par le reclassement en actifs courants des instruments financiers arrivant à échéance dans moins d'un an, qui a été partiellement compensé par l'appréciation de la valeur des immeubles (Cf. III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

Les actifs courants s'élèvent quant à eux à 15,8 millions d'euros au 30 juin 2023, ils sont principalement composés :

- De créances clients et comptes rattachés pour 5,4 millions d'euros, dont 2,5 millions d'euros de créances nettes exigibles ;
- D'autres créances pour un total de 3,5 millions d'euros (créances fiscales, fonds déposés chez des tiers, honoraires de commercialisation étalés sur la durée des baux, charges constatées d'avance, etc.) ;
- D'instruments financiers de couverture de taux (caps) d'une valeur de 1,1 million d'euros ;
- De trésorerie et équivalents de trésorerie pour un total de 5,7 millions d'euros.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent au 30 juin 2023 à 134,2 millions d'euros, contre 139,0 millions d'euros au 31 décembre 2022, variation consécutive au bénéfice net consolidé du premier semestre 2023 qui a été compensé par la distribution aux actionnaires réalisée au cours du semestre au titre de l'exercice 2022 (Cf. II-B Distribution aux actionnaires).

Les passifs courants et non courants totalisent 128,7 millions d'euros au 30 juin 2023, ils sont principalement composés :

- Des emprunts bancaires contractés par le Groupe pour un total de 118,3 millions d'euros, en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2022 (Cf. III-D Financement du Groupe) ;
- Des dépôts de garantie reçus des locataires pour 3,0 millions d'euros ;
- De dettes d'exploitation pour 1,0 million d'euros ;
- Des autres dettes et comptes de régularisation pour 4,3 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'élevèrent à 7,7 millions d'euros au premier semestre 2023, en hausse de 64,1 % par rapport au premier semestre 2022, reflet de l'acquisition des deux centres commerciaux de Flins et Ollioules réalisée le 16 novembre 2022. A périmètre comparable, soit en retraitant cette acquisition, ils sont en progression de 4,2 % sous l'effet des commercialisations de surfaces vacantes et de l'indexation.

Les charges externes immobilières non récupérées s'élevèrent à -1,5 million d'euros sur la période, faisant ainsi ressortir les revenus locatifs nets à 6,2 millions d'euros, en hausse de 89,3 % par rapport au premier semestre 2022.

Les charges opérationnelles nettes s'élevèrent à -2,1 millions d'euros sur la période, contre -1,3 million d'euros au premier semestre 2022. Elles se décomposent en :

- Des charges d'exploitation pour -1,6 million d'euros, en hausse de 23,0 % comparé au premier semestre 2022 ;
- Des autres charges opérationnelles nettes, à caractère non récurrent, pour -0,4 million d'euros ;
- Des reprises de provision et dépréciation pour 0,6 million d'euros et ;
- Des dotations aux provisions pour -0,7 million d'euros.

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles s'établit en conséquence à 4,1 millions d'euros sur la période, contre 2,0 millions d'euros au premier semestre 2022.

La variation de la juste valeur des immeubles ressort à -0,6 million d'euros. Elle correspond à l'appréciation des valeurs d'expertise constatée entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023 retraitée des investissements réalisés sur la période (Cf. III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué).

En conséquence, le résultat opérationnel ressort bénéficiaire à 3,5 millions d'euros sur le premier semestre 2023.

Le résultat financier ressort à -2,5 millions d'euros sur la période, contre -0,3 million d'euros au premier semestre 2022. Cette évolution reflète l'environnement de taux d'intérêts haussier depuis le mois de juillet 2022 et l'impact de la nouvelle dette bancaire de 42,0 millions d'euros mise en place en novembre 2022 dans le cadre de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules. Le résultat financier se décompose comme suit :

- Coût de l'endettement financier net de -2,2 millions d'euros ;
- Variation de la juste valeur des instruments financiers de -0,2 million d'euros ;
- Charges d'actualisation des dettes et créances pour -0,2 million d'euros.

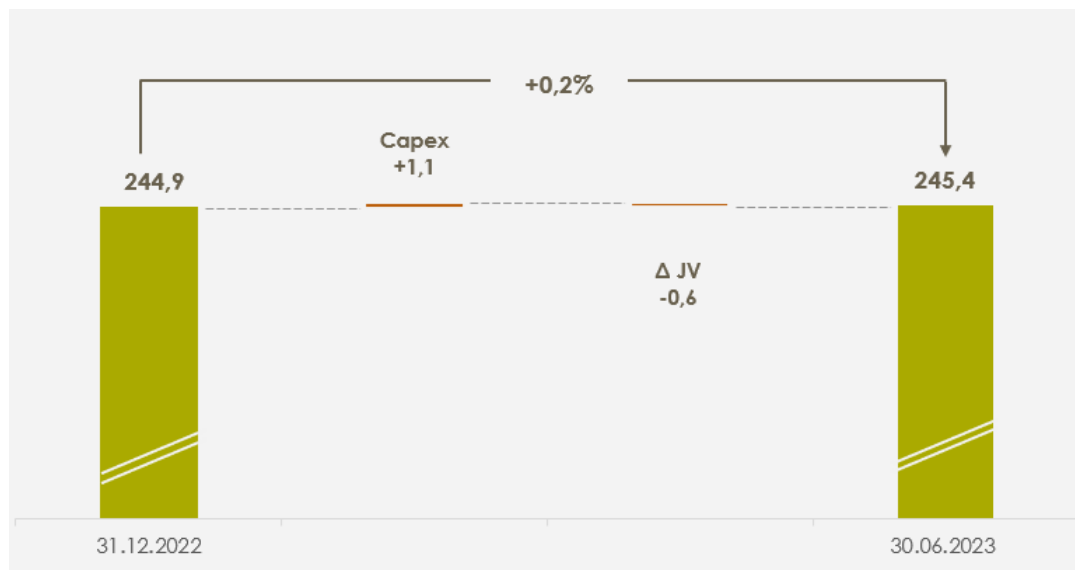
Compte tenu de ce qui précède, le résultat net consolidé du premier semestre 2023 ressort bénéficiaire de 1,0 million d'euros, soit un résultat net par action de 0,31 euro, comparé à 3,0 millions d'euros au premier semestre 2022.

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 2023 par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation. La valeur du patrimoine du Groupe s'établit, au 30 juin 2023, à 245,4 millions d'euros hors droits. Au 31 décembre 2022, le patrimoine était valorisé 244,9 millions d'euros hors droits, soit une hausse de 0,2 % sur six mois. La hausse des taux de capitalisation retenus par l'expert, de 20 points de base en moyenne, a été compensée par les commercialisations de surfaces disponibles et par l'indexation positive.

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 2023, l'ANR EPRA NDV du Groupe s'établit à 134,2 millions d'euros (41,9 euros/action), en baisse de 3,4 % par rapport au 31 décembre 2022. En retraitant l'impact de la distribution aux actionnaires effectuée au premier semestre 2023 au titre de l'exercice 2022, l'ANR EPRA NDV est en progression de 0,7 % par rapport au 31 décembre 2022.

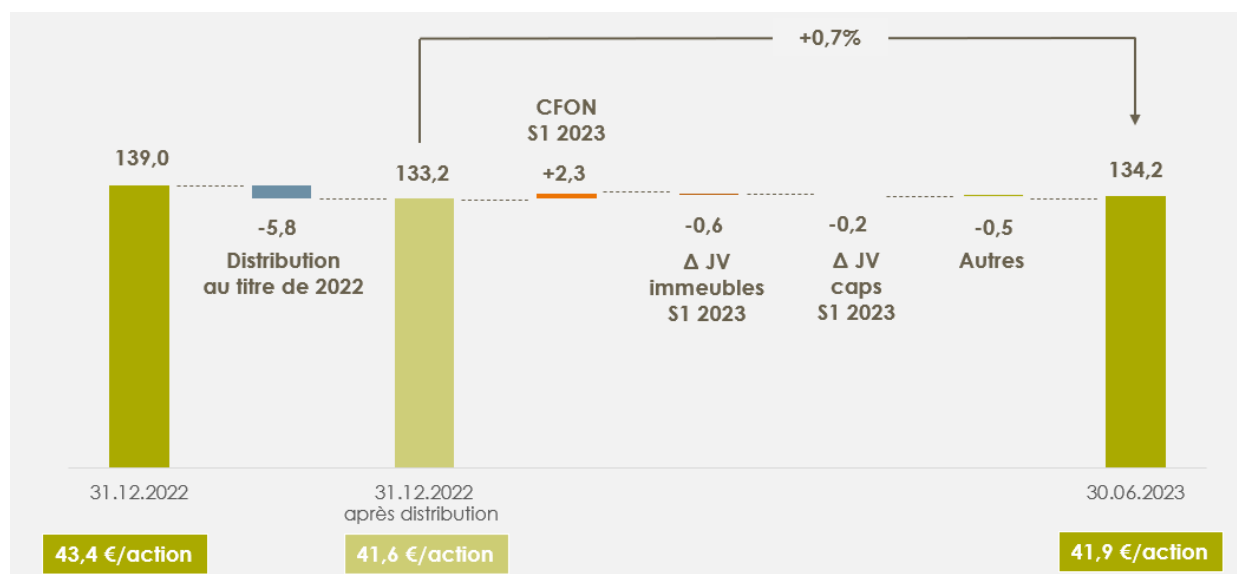
L'ANR EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 131,4 millions d'euros (41,0 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

Enfin, l'ANR EPRA NRV du Groupe ressort à 148,3 millions d'euros (46,3 euros/action).

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues, au nombre de 5 816, ont été retraitées.

En millions d'euros	30/06/23	31/12/22	Variation
Capitaux propres consolidés part du Groupe	134,2	139,0	-3,4 %
Réévaluation de la dette à taux fixe	-	-	
ANR EPRA NDV (Net Disposal Value)	134,2	139,0	-3,4 %
ANR EPRA NDV par action (en euros)	41,9	43,4	
Retraitement de la juste valeur des instruments financiers	-2,8	-2,9	
Retraitement des immobilisations incorporelles	-0,0	-0,0	
ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets)	131,4	136,0	-3,4 %
ANR EPRA NTA par action (en euros)	41,0	42,5	
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	16,8	16,8	
ANR EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	148,3	152,8	-3,0 %
ANR EPRA NRV par action (en euros)	46,3	47,7	
Nombre d'actions totalement diluées ³	3 202 068	3 201 950	

La variation de l'ANR EPRA NDV (en millions d'euros) entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023 se décompose comme suit :



³ Après déduction des actions auto-détenues

D) Financement du Groupe

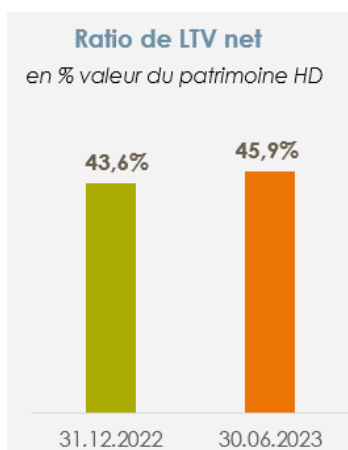
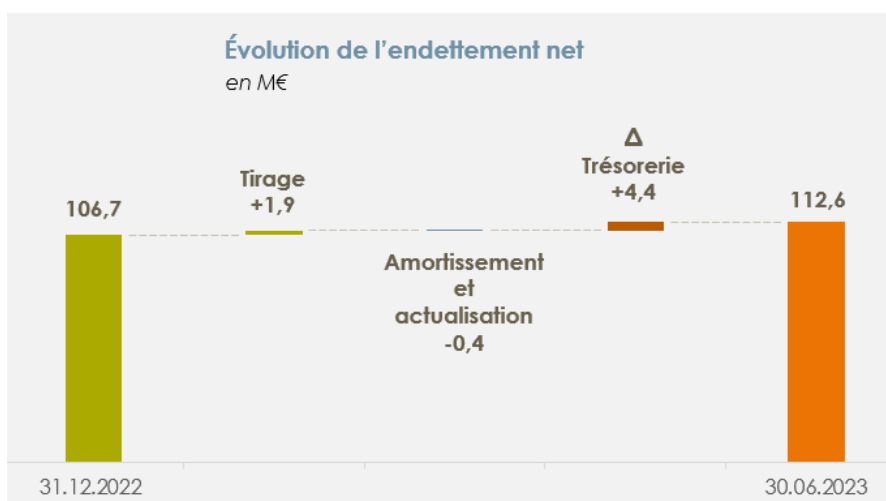
Les financements du Groupe sont intégralement constitués de dettes bancaires hypothécaires. Leur encours s'élève à 118,3 millions d'euros au 30 juin 2023, en hausse de 1,6 million par rapport au 31 décembre 2022. Cette hausse s'explique par :

- Des tirages pour 1,9 million d'euros sur une ligne de crédit disponible destinée à financer des travaux de valorisation et des investissements en matière de RSE sur le patrimoine ;
- En partie compensés par des amortissements contractuels.

Le montant disponible sur la ligne de crédit susmentionnée est de 3,6 millions d'euros au 30 juin 2023.

La totalité des emprunts est rémunérée à taux variable. Ils sont couverts par des instruments financiers de couverture de taux (caps) à hauteur de 75,6 %.

Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2023 (ratio Loan-to-Value consolidé) représente 48,2 % du patrimoine valorisé 245,4 millions d'euros hors droits. Compte tenu de la trésorerie disponible du Groupe, le ratio d'endettement net représente quant à lui 45,9 % de la valeur du patrimoine hors droits.



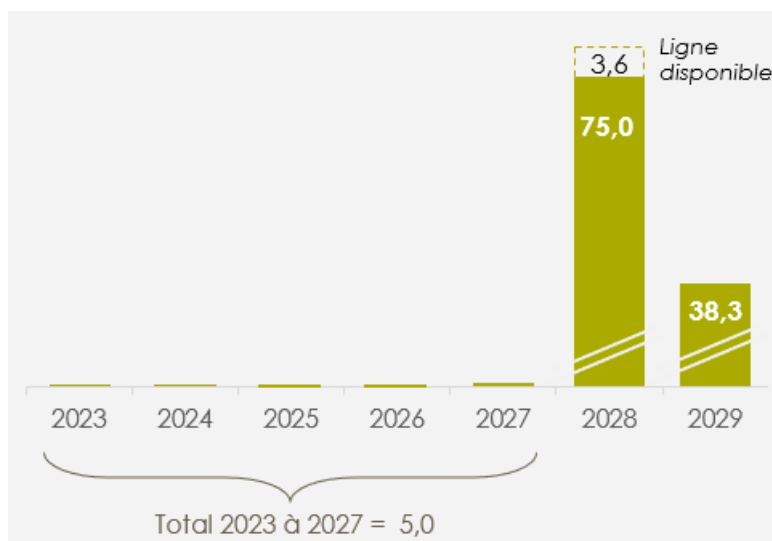
Dettes par maturité

Les prochaines échéances majeures de remboursement de dette sont en décembre 2028 et en novembre 2029. Les financements du Groupe au 30 juin 2023 présentent la maturité suivante :

- Maturité à un an au plus : 0,7 million d'euros
- Maturité à plus d'un an : 117,6 millions d'euros

La dette à maturité à un an au plus correspond aux amortissements contractuels à pratiquer dans les douze prochains mois.

Au 30 juin 2023, l'échéancier de la dette bancaire (en millions d'euros) se présente comme suit :



Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est de 358 points de base au premier semestre 2023, contre 165 points de base au premier semestre 2022. L'évolution du coût moyen de la dette reflète le contexte actuel de taux d'intérêts à la hausse ainsi que les conditions financières de la dette bancaire mise en place par le Groupe à l'occasion de l'acquisition réalisée en novembre 2022.

En millions d'euros	30/06/23	30/06/22
Coût de l'endettement financier net	2,2	0,6
Retraitement postes non récurrents	-0,1	0,0
Coût de l'endettement financier brut retraité	2,1	0,6
Encours moyen de la dette	118,3	75,7
Coût moyen de la dette	3,58 %	1,65 %

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 30/06/23	6 mois 30/06/22	Variation
Revenus locatifs nets	6,2	3,3	+88,3 %
Mesures d'accompagnement locataires	-	0,1	
Charges d'exploitation	-1,6	-1,3	+23,0 %
Autres produits ou charges opérationnels nets	-0,2	-0,1	
Excédent brut d'exploitation	4,4	2,0	+115,3 %
Coût de l'endettement financier net	-2,2	-0,6	
Cashflow opérationnel net	2,3	1,4	+61,0 %

Le cashflow opérationnel net du Groupe s'établit à 2,3 millions d'euros sur le premier semestre 2023, il est en hausse de 61,0 % par rapport au premier semestre 2022. Cette progression significative résulte de la hausse significative des revenus locatifs nets portés par l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules réalisée en novembre 2022, qui a été en partie compensée par une hausse des charges d'exploitation et du coût de l'endettement.

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 2022 enregistré à l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2023 sous la référence D.23-0353.

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 2023

Néant.

H) Perspectives

En 2023, MRM va bénéficier du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa rentabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Forte de son portefeuille de commerces élargi et de ses relations avec un nombre accru de commerçants et d'enseignes depuis l'acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules fin 2022, MRM entend poursuivre le déploiement de sa politique de gestion dynamique de ses actifs avec les priorités suivantes :

- L'étude et la mise en œuvre des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine historique comme des deux centres commerciaux acquis fin 2022 ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

MRM confirme viser un montant de loyers annualisés nets supérieur à 16 millions d'euros à l'horizon 2025. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

I) Parties liées

Cette information est donnée dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels 2023.

**ETATS FINANCIERS
CONSOLIDES SEMESTRIELS
RESUMES AU 30 JUIN 2023**

I) Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2023**Etat de la situation financière consolidée****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/23	31/12/22
Immobilisations incorporelles		2	2
Droits d'utilisation		16	33
Immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	245 360	244 867
Instruments financiers dérivés	<i>Note 4.2</i>	1 624	2 938
Dépôts versés		96	96
ACTIFS NON COURANTS		247 098	247 935
Actifs détenus en vue de la vente	<i>Note 4.3</i>	-	-
Avances et acomptes versés		61	16
Clients et comptes rattachés	<i>Note 4.4</i>	5 448	4 213
Autres créances	<i>Note 4.5</i>	3 481	3 749
Instruments financiers dérivés	<i>Note 4.2</i>	1 141	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 4.6</i>	5 656	10 014
ACTIFS COURANTS		15 788	17 992
TOTAL DES ACTIFS		262 886	265 928

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/23	31/12/22
Capital		64 158	64 114
Primes		42 711	48 560
Actions M.R.M. auto-détenues		-180	-140
Réserves et RAN		26 510	30 004
Résultat		987	-3 582
CAPITAUX PROPRES GROUPE	<i>Note 4.7</i>	134 186	138 956
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES		134 186	138 956
Provisions	<i>Note 4.8</i>	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	<i>Note 4.9</i>	117 550	115 975
Dettes de location	<i>Note 4.9</i>	-	-
Dépôts de garantie reçus	<i>Note 4.9</i>	1 704	1 845
Autres dettes financières	<i>Note 4.9</i>	877	991
PASSIFS NON COURANTS		120 131	118 811
Part courante des dettes financières	<i>Note 4.9</i>	3 242	2 768
Fournisseurs		834	2 183
Dettes sur immobilisations		195	276
Autres dettes et comptes de régularisation	<i>Note 4.10</i>	4 298	2 933
PASSIFS COURANTS		8 569	8 161
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		262 886	265 928

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

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/23	30/06/22
Revenus locatifs bruts	<i>Note 5.1</i>	7 707	4 697
Charges externes immobilières non récupérées	<i>Note 5.2</i>	-1 527	-1 432
Revenus locatifs nets		6 180	3 265
Charges d'exploitation	<i>Note 5.3</i>	-1 595	-1 297
Reprises de provisions et dépréciations		637	1 112
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		-672	-358
Autres produits opérationnels	<i>Note 5.4</i>	66	60
Autres charges opérationnelles	<i>Note 5.4</i>	-494	-826
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles		4 122	1 955
Résultat de sortie des éléments de l'actif		-	-
Variation de la juste valeur des immeubles	<i>Note 5.5</i>	-612	1 299
Résultat opérationnel		3 510	3 254
Coût de l'endettement financier net	<i>Note 5.6</i>	-2 162	-646
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	<i>Note 5.7</i>	-172	432
Actualisation des dettes et créances		-189	-72
Autres charges financières		-	-
Résultat financier		-2 523	-287
Résultat net avant impôt		987	2 968
Charge d'impôt		-	-
Résultat net		987	2 968
Résultat de la période attribuable aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère		987	2 968
Résultat net par action (en euros)		0,31	1,36
Résultat net par action dilué (en euros)		0,31	1,36

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
Résultat net	987	2 968
Éléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	-	10
Éléments non reclassables en résultat	-	10
Autres éléments du résultat global	-	10
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	987	2 978
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	-	-
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	987	2 978

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/23	30/06/22
<i>Capacité d'autofinancement :</i>			
Résultat Net Consolidé		987	2 968
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>			
Variation des dépréciations, provisions et CAR		35	-754
Ajustement de valeur des immeubles de placement	<i>Note 5.5</i>	612	-1 299
Ajustement de valeur des instruments financiers	<i>Note 5.7</i>	172	-432
Actualisation des dettes et des créances		189	72
Coût de l'endettement financier net	<i>Note 5.6</i>	2 162	646
Elimination des plus ou moins values de cession		-	-
Autres éléments		12	-55
Capacité d'autofinancement		4 170	1 147
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>			
Créances Clients		-1 172	892
Autres Créances		173	0
Dettes Fournisseurs		-1 349	-187
Autres dettes		1 365	783
Variation du BFR d'exploitation		-983	1 488
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation			
Acquisition d'immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	-1 105	304
Cession d'immeubles de placement		-	-
Variation des dettes sur immobilisations		-82	-176
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement		-1 187	128
Variation des dettes			
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	<i>Note 4.9</i>	1 905	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	<i>Note 4.9</i>	-504	-
Variation des autres dettes financières		-74	9
Autres variations			
Augmentation de capital		-	-
Dividendes versés		-5 761	-3 929
Achat/Cession actions propres		-40	1
Frais d'émissions d'emprunts décaissés		36	1
Intérêts payés		-1 921	-424
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement		-6 358	-4 342
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie			
Trésorerie d'ouverture		10 014	9 699
Trésorerie de clôture		5 656	8 119
<i>Disponibilités</i>	<i>Note 4.6</i>	5 656	8 073
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	<i>Note 4.6</i>	-	46
Variation de trésorerie		-4 358	-1 579

Tableau des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes Emission	Actions propres	Réserves et RAN	Résultat net	CAPITAUX PROPRES GROUPE
CAPITAUX PROPRES 31/12/21	43 668	47 249	-89	934	5 603	97 365
Affectation résultat net 2021	-	-	-	5 603	-5 603	-
Distributions aux actionnaires	-	-524	-	-3 406	-	-3 929
Plans d'attribution d'actions gratuites	32	75	-	77	-	33
Vente actions propres	-	-	-9	-	-	-9
Reclassement	0	-20 733	-	20 733	-	0
Résultat net 1 ^{er} semestre 2022	-	-	-	-	2 968	2 968
Autres éléments du résultat global	-	-	-	10	-	10
CAPITAUX PROPRES 30/06/22	43 700	25 917	-97	23 951	2 968	96 438
Augmentations de capital	20 414	28 653	-	-	-	49 068
Plans d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	36	-	36
Vente actions propres	-	-	-43	-	-	-43
Reclassement	-	-6 011	-	6 011	-	-
Résultat net 2 nd semestre 2022	-	-	-	-	-6 550	-6 550
Autres éléments du résultat global	-	-	-	6	-	6
CAPITAUX PROPRES 31/12/22	64 114	48 560	-140	30 004	-3 582	138 956
Affectation résultat net 2022	-	-	-	-3 582	3 582	-
Distributions aux actionnaires	-	-5 770	-	9	-	-5 761
Plans d'attribution d'actions gratuites	44	-78	-	78	-	44
Achat actions propres	-	-	-40	-	-	-40
Résultat net 1 ^{er} semestre 2023	-	-	-	-	987	987
CAPITAUX PROPRES 30/06/23	64 158	42 711	-180	26 510	987	134 186

II) Notes aux états financiers consolidés résumés

Sommaire détaillé des notes annexes

Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	27
1.1.	Informations générales	27
1.2.	Evènements significatifs de la période	27
1.3.	Evènements postérieurs au 30 juin 2023	28
Note 2	Principes comptables	29
2.1.	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS	29
2.2.	Estimation et jugements comptables déterminants	30
Note 3	Périmètre de consolidation	31
Note 4	Notes relatives au Bilan	32
4.1.	Immeubles de placement	32
4.2.	Instruments financiers dérivés	33
4.3.	Actifs détenus en vue de la vente	33
4.4.	Clients et comptes rattachés	33
4.5.	Autres créances	34
4.6.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	34
4.7.	Capitaux propres	35
4.8.	Provisions	35
4.9.	Emprunts et dettes financières	36
4.10.	Autres dettes et comptes de régularisation	37
4.11.	Niveaux de juste valeur	38
Note 5	Notes relatives à l'Etat du résultat global	39
5.1.	Revenus locatifs bruts	39
5.2.	Charges externes immobilières non récupérées	39
5.3.	Charges d'exploitation	40
5.4.	Autres produits et charges opérationnels	40
5.5.	Variation de la juste valeur des immeubles	40
5.6.	Coût de l'endettement financier net	40
5.7.	Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	41
Note 6	Informations sectorielles	41
Note 7	Exposition aux risques et stratégie de couverture	41
Note 8	Engagements de financement et de garantie	41
8.1.	Engagements donnés	41
8.2.	Engagements reçus	41
Note 9	Informations complémentaires	42
9.1.	Parties liées	42
9.2.	Relations avec les commissaires aux comptes	42

Note 1 Description de la Société et éléments significatifs

1.1. Informations générales

Les comptes consolidés semestriels du groupe MRM (le « Groupe ») au 30 juin 2023 sont établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire. Leur publication a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 27 juillet 2023. 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 2022.

1.2. Evènements significatifs de la période

MRM rappelle que l'année 2022 a été marquée par une opération d'acquisition auprès d'Altarea de deux centres commerciaux situés à Flins-sur-Seine, dans les Yvelines, et à Ollioules, dans le Var, pour un montant de 90,4 millions d'euros droits inclus. Intégrés au patrimoine de MRM en date du 16 novembre 2022, les 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.

Cette opération structurante a permis à MRM de changer de dimension, elle s'est traduite par :

- Un accroissement significatif de la taille du patrimoine de plus de 50 % et des loyers annualisés nets de plus de 60 % ;
- Une structure de financement préservant l'endettement net à un niveau maîtrisé inférieur à 45 %, l'acquisition ayant été payée en numéraire et en actions ;
- Un renforcement de l'actionariat avec l'entrée d'Altarea au capital de MRM, à hauteur de 15,9 %.

Au premier semestre 2023, MRM a donc bénéficié du plein effet de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules sur ses revenus locatifs ainsi que sur l'amélioration de sa profitabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Gestion locative et commercialisations

L'activité locative du premier semestre 2023 a été soutenue. 15 baux⁴ ont été signés, représentant un montant de loyers cumulés de 1,0 million d'euros pour une surface totale de 9 000 m². Parmi ces signatures, on trouve notamment :

- Un bail portant sur une surface totale de 3 500 m² a été signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens. L'enseigne, qui occupe actuellement une surface de 2 900 m², souhaite procéder à une extension de 600 m² de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention définitive des autorisations commerciales. MRM rappelle que le centre commercial des Halles du Beffroi est attenant à une halle au frais, propriété de la ville d'Amiens. Cette dernière en a confié la gestion au spécialiste des halles de commerces de bouche Biltoki en vue de sa réhabilitation et de son animation. L'ouverture est prévue au printemps 2024 à l'issue de plusieurs mois de travaux et d'aménagements qui vont contribuer au renforcement de l'attractivité de l'ensemble du site.
- Un institut de beauté, une retouche et un fitness se sont installés dans le Passage du Palais, renforçant ainsi l'offre de services de la galerie commerciale de centre-ville située dans le quartier commerçant de Tours.

⁴ Nouveaux baux ou renouvellements

- Deux baux, dont un centre dentaire et une enseigne de prêt-à-porter, ont été signés dans le centre commercial de Flins acquis en novembre 2022, marquant le début de la recommercialisation du site. Dans le cadre d'un projet de travaux à l'étude, certains lots ont été mis en vacance stratégique.

Les difficultés de certaines enseignes nationales relayées dans la presse ont été absorbées par le dynamisme des nouvelles signatures, ce qui s'est traduit par une progression de 2 points des taux d'occupation physique⁵ et financier⁵ du portefeuille par rapport à leur niveau de fin décembre 2022. Au 30 juin 2023, le taux d'occupation physique s'élève ainsi à 92 % et le taux d'occupation financier à 90 %.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2023 s'établissent quant à eux à 14,4 millions d'euros, comparés à 14,9 millions d'euros 6 mois plus tôt. Cette évolution s'explique par la hausse des charges, la rotation des locataires et la création de vacance stratégique sur le site de Flins, qui ont été partiellement compensées par un effet positif de l'indexation (+4,0%). En tenant compte des baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2023, les loyers annualisés nets s'élèvent à 15,0 millions d'euros.

Distribution aux actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 7 juin 2023 a autorisé, dans sa troisième résolution, une distribution de primes aux actionnaires en numéraire de 1,80 euro par action au titre de l'exercice 2022.

Retraité des actions auto-détenues, le montant total de la distribution s'est élevé à 5 760 837,00 euros. Le détachement du coupon est intervenu le 12 juin 2023 et le paiement a été effectué le 14 juin 2023.

1.3. Evènements postérieurs au 30 juin 2023

Néant.

⁵ Y compris départs connus et baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet au 30.06.2023, et hors lots mis en vacance stratégique.

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 2022, 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), 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 (IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*)).

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2023 et adoptés par l'Union Européenne

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^{er} janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendement à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables. Ces amendements permettent de clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives.
- Normes IFRS 9 et IFRS 17 - Première application, informations comparatives ;
- Norme IFRS 17 - Contrat d'assurance (remplace l'IFRS 4).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 30 juin 2023.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 - Accords de financement avec les fournisseurs ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en que passifs courants ou non courants ;
- Amendements à la norme IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession de bail.

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 2022, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2022 déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2023 sous le numéro D.23-0353.

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 marché 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 Périmètre de consolidation

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

Le périmètre de consolidation n'a pas connu d'évolution depuis le 31 décembre 2022. La liste des sociétés formant le périmètre de consolidation est la suivante :

	Méthode de consolidation	Intérêt	Contrôle
SA MRM	Mère	100%	100%
SAS COMMERCES 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%
SAS RETAIL FLINS	Intégration globale	100%	100%
SAS RETAIL OLLIOULES	Intégration globale	100%	100%
SAS GALLIOULES 1	Intégration globale	100%	100%
SAS GALLIOULES 2	Intégration globale	100%	100%

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Au 30 juin 2023, 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>	30/06/23
Solde net à l'ouverture	244 867
Travaux	1 105
Variation de la juste valeur	-612
Solde net à la clôture	245 360

Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par l'expert indépendant pour la valorisation des immeubles de placement au 30 juin 2023

Taux de capitalisation	Taux d'actualisation
Compris entre 5,3 % et 11,5 %	Compris entre 6,5 % et 14,0 %

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 des immeubles de placement et étude de sensibilité

Loyer net par an et par m² au 30 juin 2023	
<i>(en euros)</i>	
Fourchette⁽¹⁾	Moyenne
6 – 2 558	257

⁽¹⁾ Hors loyers générés par les parkings et antennes

Une étude de sensibilité simulant une variation des taux de capitalisation au 30 juin 2023 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 10 025 milliers d'euros sur la valeur des immeubles de placement (soit - 4,1 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 11 425 milliers d'euros (soit + 4,7 %).

4.2. Instruments financiers dérivés

Au cours de la période, la juste valeur des *caps* sur la période a évolué comme suit :

(en milliers d'euros)	30/06/23
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	2 938
Achats de <i>cap</i>	-
Variation de la juste valeur	-172
Valorisation des instruments financiers à la clôture	2 765

Principales caractéristiques des instruments financiers détenus

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel en milliers d'euros	Taux de référence	Taux garanti	Juste valeur en milliers d'euros	Échéance à - d'1 an	Échéance entre 1 et 5 ans	Échéance à + de 5 ans
<i>cap</i>	20/01/2024	2 723	Euribor 3 mois	1,00%	54	54		
<i>cap</i>	20/01/2024	4 959	Euribor 3 mois	1,00%	98	98		
<i>cap</i>	20/01/2024	25 911	Euribor 3 mois	1,00%	519	519		
<i>cap</i>	22/01/2024	10 336	Euribor 3 mois	1,00%	205	205		
<i>cap</i>	22/01/2024	13 407	Euribor 3 mois	1,00%	266	266		
<i>cap</i>	16/11/2027	7 940	Euribor 3 mois	2,50%	390		390	
<i>cap</i>	16/11/2027	11 910	Euribor 3 mois	2,50%	584		584	
<i>cap</i>	16/11/2027	13 498	Euribor 3 mois	2,50%	649		649	
TOTAL					2 765	1 141	1 624	-

4.3. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2023, comme au 31 décembre 2022, le Groupe ne porte pas d'actifs détenus en vue de la vente.

4.4. Clients et comptes rattachés

Les créances clients se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	30/06/23	31/12/22
Total brut créances clients	8 920	7 748
Dépréciation sur créances clients	-3 472	-3 535
Total net créances clients	5 448	4 213
Factures à établir	-1 394	-73
Franchises et réductions de loyers étalées sur la durée du bail	-1 546	-1 719
Total net créances clients exigibles	2 508	2 421

La balance âgée des créances clients se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Echues depuis moins de 90 j.	Echues depuis moins de 180 j.	Echues depuis plus de 180 j.	Total
Total net créances clients exigibles	305	452	1 751	2 508

4.5. Autres créances

Les autres créances se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>			30/06/23	31/12/22
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Créances fiscales ⁽¹⁾	1 196	-	1 196	1 530
Autres créances ⁽²⁾	1 706	-	1 706	1 717
Fonds déposés auprès de tiers	89	-	89	48
Honoraires de commercialisation ⁽³⁾	269	-	269	319
Charges constatées d'avance	221	-	221	134
Total Autres créances	3 481	-	3 481	3 749

⁽¹⁾ Ce montant correspond essentiellement à un crédit de TVA à reporter.

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

⁽³⁾ Il s'agit des honoraires de commercialisation étalés sur la durée du bail correspondant.

4.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	31/12/22
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	5 656	10 014
Total Trésorerie et équivalents	5 656	10 014

L'activité opérationnelle du Groupe a généré au cours des six premiers mois de 2023 un flux net positif de trésorerie de 3 187 milliers d'euros.

La distribution aux actionnaires de 5 761 milliers d'euros, effectuée au cours du semestre au titre de l'exercice 2022, a été financée par les fonds propres.

Au 30 juin 2023, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 4 358 milliers d'euros.

4.7. 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 2023, la dette financière nette s'élève à 112 625 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (5 656 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 245 360 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 45,9 %, contre 43,6 % au 31 décembre 2022.

Informations sur le nombre d'actions en circulation

Au 30 juin 2023, le capital social de M.R.M. est composé de 3 207 884 actions ordinaires de 20 euros de valeur nominale chacune, contre 3 205 697 actions de 20 euros de valeur nominale au 31 décembre 2022. Cette augmentation du capital social résulte de l'acquisition définitive par leurs bénéficiaires d'un total de 2 187 actions de 20 euros de valeur nominale attribuées gratuitement dans le cadre du Plan 2020-01.

Déduction faite des actions auto-détenues par le Groupe au nombre de 5 816, le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2023 s'élève par conséquent à 3 202 068, contre 3 201 950 six mois plus tôt.

4.8. Provisions

Comme au 31 décembre 2022, aucune provision n'est comptabilisée au 30 juin 2023.

4.9. 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>	30/06/23	31/12/22
Dettes auprès des établissements de crédit	117 550	115 975
Dettes de location	-	-
Dépôts de garantie reçus	1 704	1 845
Autres dettes financières	877	991
Non courant	120 131	118 811
Dettes auprès des établissements de crédit	731	735
Dettes de location	17	34
Dépôts de garantie reçus	1 315	1 081
Autres dettes financières	289	268
Intérêts courus non échus	890	649
Courant	3 242	2 768
Total Emprunt et dettes financières	123 373	121 580

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	1 an	Entre 1 et 5 ans	+ de 5 ans
Dettes auprès des établissements de crédit	118 281	731	5 141	112 410
Dettes de location	17	17	-	-
Dépôts de garantie reçus	3 018	1 315	1 639	64
Autres dettes financières	1 166	289	877	-
Intérêts courus non échus	890	890	-	-
Total Emprunts et dettes financières	123 373	3 242	7 657	112 474

Variation des emprunts auprès des établissements de crédit

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dettes non courantes	Dettes courantes
Solde net à l'ouverture	115 975	735
Augmentations ⁽¹⁾	1 905	-
Frais d'émission d'emprunt	36	-
Diminutions ⁽²⁾	-	-504
Reclassement	-365	365
Actualisation	-	134
Solde net à la clôture	117 550	731

(1) Les augmentations correspondent à des tirages sur des lignes de crédit dédiées à financer des travaux.

(2) Les diminutions correspondent aux amortissements contractuels pratiqués sur la période.

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

4.10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	31/12/22
Avances & Acomptes reçus	183	146
Dettes sociales	255	79
Dettes fiscales ⁽¹⁾	3 098	1 422
Autres dettes ⁽²⁾	652	1 126
Produits constatés d'avance	111	160
Total Autres dettes et comptes de régularisation	4 298	2 933

(1) Les dettes fiscales sont composées essentiellement de la TVA collectée et des taxes immobilières provisionnées conformément à IFRIC 21.

(2) Les autres dettes concernent essentiellement des appels de charges auprès des locataires.

4.11. Niveaux de juste valeur

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 30/06/23

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	245 360	245 360
Instruments financiers dérivés	-	2 765	-	2 765

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 31/12/22

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	244 867	244 867
Instruments financiers dérivés	-	2 938	-	2 938

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>	30/06/23
Montant des paiements minimaux futurs	
A moins d'un an	14 554
A plus d'un an et moins de cinq ans	22 507
A plus de cinq ans	2 811
Total Paiements futurs minimaux	39 871

5.2. Charges externes immobilières non récupérées

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
Charges locatives et de co-propriété	-2 527	-1 505
Taxes foncières et Taxes sur les bureaux et commerces	-1 639	-1 336
Maintenance et Gros entretien	-349	-289
Total Charges externes immobilières	-4 515	-3 130
Refacturations de Charges	1 556	594
Refacturations de Taxes	1 391	1 029
Refacturation de Maintenance et Gros entretien	42	74
Total Refacturations	2 989	1 698
Total Charges externes immobilières non récupérées	-1 527	-1 432

5.3. Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
Honoraires ⁽¹⁾	-558	-427
Frais bancaires	-44	-43
Autres achats et charges externes	-152	-119
Autres Impôts et Taxes	-39	-53
Charges de personnel	-802	-655
Total Charges d'exploitation	-1 595	-1 297

⁽¹⁾ 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 494 milliers d'euros et sont principalement composées de pertes sur des créances irrécouvrables qui font par ailleurs l'objet de reprises de provisions.

Les autres produits opérationnels s'élèvent à 66 milliers d'euros et sont principalement composés de 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>	30/06/23
Solde net des immeubles à l'ouverture	244 867
Travaux	1 105
Solde net des immeubles à la clôture	245 360
Variation de la juste valeur	-612

5.6. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23	30/06/22
Intérêts reçus	-	-
Intérêts et charges assimilés	-2 162	-646
Coût de l'endettement financier net	-2 162	-646

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/23
Valorisation des instruments financiers à l'ouverture	2 938
Achats de <i>cap</i>	-
Valorisation des instruments financiers à la clôture	2 765
Variation de la juste valeur	-172

Note 6 Information sectorielle

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 2022, incluse dans le Document d'Enregistrement Universel 2022, déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2023 sous le numéro D.23-0353. 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>	30/06/23
Dettes garanties par des suretés réelles (principal et accessoires) ⁽¹⁾	128 387
Avals et cautions	-

⁽¹⁾ 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 1 518 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 2023 s'élève à 25 milliers d'euros. Après retraitement des loyers pour 17 milliers d'euros en application de la norme IFRS 16, il ne subsiste que 8 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^{er} juin 2017
 - Date de renouvellement : Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023
 - Représenté par Monsieur Johan Rodriguez
- RSM Paris
 - Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2017
 - Date de renouvellement : Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023
 - Représenté par Monsieur Sébastien Martineau

Leur mandat de commissaires aux comptes expirera à l'Assemblée Générale à tenir en 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

The logo for RSM consists of three horizontal bars of different colors: a small grey square, a green bar, and a blue bar, followed by the letters 'RSM' in a bold, sans-serif font.

26, rue Cambacérés
75008 Paris

MRM**Rapport des Commissaires aux
comptes sur l'information financière
semestrielle**

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

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

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, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023 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 27 juillet 2023

RSM Paris

Paris, le 27 juillet 2023

Johan RODRIGUEZ
Associé

Sébastien MARTINEAU
Associé

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 2023 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 27 juillet 2023

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