

Publications périodiques

Comptes annuels

M.R.M.

Société anonyme au capital de 43.667.813 euros

Siège social : 5, avenue Kléber 75016 Paris

544 502 206 R.C.S. Paris

I. Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 publiés dans le Document de référence 2018 intégrant le rapport financier annuel 2018 (diffusé et mis en ligne sur le site de l'AMF le 29 avril 2019) ainsi que la proposition d'affectation du résultat publiée au BALO le 24 avril 2019 dans l'avis préalable, ont été approuvés sans modification par l'Assemblée Générale du 29 mai 2019.

II. Attestations des commissaires aux comptes (Extraits des rapports)

1. Opinion sur les comptes annuels

« Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice. »

« JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT »

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION ET DE CREANCES RATTACHEES

- Risque identifié

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition. La Société a opté pour l'incorporation des frais d'acquisition dans la valeur des titres. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur une durée de cinq ans. Au 31 décembre 2018, les titres de participation et comptes courants rattachés figurent au bilan pour une valeur nette de 80 millions d'euros.

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation sont évalués par rapport à leur valeur d'usage, déterminée en référence à la quote-part de situation nette détenue, réévaluée en fonction de la valeur actuelle des actifs immobiliers qu'elle porte, et en référence à ses perspectives. Les actifs immobiliers font l'objet d'expertises par des évaluateurs indépendants à chaque clôture.

Dans ce contexte, nous avons considéré que l'évaluation de titres de participation, des créances qui leur sont rattachées et des provisions pour risques afférentes est un exercice complexe d'estimation et de jugement de la direction et constituait un point clé de notre audit.

- Réponse d'audit apportée

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction ;
- contrôler, par échantillonnage, des éléments chiffrés dans le cadre de l'estimation des valeurs d'utilité et notamment la valeur d'expertise des immeubles portés par les sociétés ;
- apprécier, par échantillonnage, le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- contrôler, le cas échéant, le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion. »

2. Opinion sur les comptes consolidés

« Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. »

« JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

- Risque identifié

Compte tenu de l'activité de foncière de M.R.M., la juste valeur des immeubles de placement représente 86 % de l'actif du Groupe au 31 décembre 2018, soit 159 millions d'euros. En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur.

La note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés précise que la juste valeur retenue est la valeur hors droits liés à la cession éventuelle, déterminée par des experts immobiliers indépendants, et décrit les méthodes d'évaluation

utilisées et les principales hypothèses retenues. Comme indiqué aux notes 2.3 et 4.4, la valorisation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis aux aléas de la conjoncture économique et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés (taux, loyers de marché), et dépendant de plusieurs hypothèses (période de vacance, besoins en matière d'entretien).

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit, compte tenu du degré élevé d'estimation et de jugement mis en œuvre par la direction et du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés du Groupe.

- Réponse d'audit apportée

Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du dispositif de contrôle interne associé, et tester l'efficacité des contrôles clés mis en place par la direction, notamment au titre de la nomination et rotation des experts indépendants, à la transmission des données, et à la revue des valeurs d'expertise déterminées ;
- obtenir la lettre de mission signée avec l'expert immobilier, et apprécier sa compétence, son indépendance et son objectivité ;
- obtenir les rapports d'expertise immobilière et vérifier que la totalité du patrimoine a fait l'objet d'une expertise (hors exceptions prévues par les procédures de la Société) ;
- apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations, sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, restructuration), en les corroborant avec les données de gestion de la Société (état locatif, budgets de travaux), des données de marché, etc. ;
- participer au Comité d'audit sur les valeurs et s'entretenir avec les experts indépendants ;
- vérifier les données sur lesquelles se fondent les valorisations des actifs en développement, notamment au titre des coûts restant à engager, des délais de fin de chantier et des perspectives locatives ;
- rapprocher les valeurs définitives aux valeurs retenues dans les comptes ;
- vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, des informations fournies dans les notes annexes à ce titre, et de leur correcte application.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés. »

Fait à Paris-La Défense et Paris, le 5 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Gilles Magnan

RSM Paris

Hélène Kermorgant