



Rapport Financier Semestriel 2019



SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE :	Page 3
I) Etats financiers consolidés au 30 juin 2019	
Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2019	Page 4
II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2019	Page 9
III) Commentaires sur les résultats semestriels 2019	Page 13
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	Page 23
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	Page 49
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	Page 53

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

I) Etats financiers consolidés au 30 juin 2019**Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2019****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	31/12/18
Immobilisations incorporelles	2	2
Droits d'utilisation	145	-
Immeubles de placement	163 280	159 080
Dépôts versés	1	1
ACTIFS NON COURANTS	163 429	159 083
Actifs détenus en vue de la vente	190	5 660
Avances et acomptes versés	25	110
Clients et comptes rattachés	3 248	2 354
Autres créances	5 284	3 921
Instruments financiers dérivés	1	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 908	13 456
ACTIFS COURANTS	20 655	25 514
TOTAL DES ACTIFS	184 084	184 597

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	31/12/18
Capital	43 668	43 668
Primes	49 585	53 951
Actions M.R.M. auto-détenues	-140	-156
Réserves et report à nouveau	4 742	15 609
Résultat	2 356	-10 428
CAPITAUX PROPRES GROUPE	100 210	102 644
Intérêts minoritaires	-	-
CAPITAUX PROPRES	100 210	102 644
Provisions	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	70 940	72 056
Dettes de location	114	-
Dépôts de garantie reçus	909	906
PASSIFS NON COURANTS	71 963	72 962
Part courante des dettes financières	3 146	2 944
Fournisseurs	845	1 120
Dettes sur immobilisations	4 958	3 313
Autres dettes et comptes de régularisation	2 961	1 615
PASSIFS COURANTS	11 910	8 992
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	184 084	184 597

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	30/06/18
Revenus locatifs bruts	4 576	5 060
Charges externes immobilières non récupérées	-1 163	-1 826
Revenus locatifs nets	3 413	3 234
Charges d'exploitation	-1 291	-1 430
Reprises de provisions et dépréciations	77	136
Dotations aux provisions et dépréciations	-1 784	-539
Autres produits opérationnels	1 630	167
Autres charges opérationnelles	-26	-13
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles	2 019	1 555
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-84	-110
Variation de la juste valeur des immeubles	1 158	-5 199
Résultat opérationnel	3 093	-3 754
Coût de l'endettement financier brut	-610	-843
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	-12	-38
Actualisation des dettes et créances	-116	-259
Résultat financier	-737	-1 140
Résultat net avant impôt	2 356	-4 893
Charge d'impôt	-	-
Résultat net	2 356	-4 893
Résultat de la période attribuable aux intérêts minoritaires	-	-
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère	2 356	-4 893
Résultat net par action (en euros)	0,05	-0,11
Résultat net par action dilué (en euros)	0,05	-0,11

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	30/06/18
Résultat net	2 356	-4 893
Eléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	-6	-
Eléments non reclassables en résultat	-6	-
Autres éléments du résultat global	-6	-
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	2 350	-4 893
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	-	-
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	2 350	-4 893

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	30/06/18
<i>Capacité d'autofinancement :</i>		
Résultat net consolidé	2 356	-4 893
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>		
Variation des dépréciations, provisions et charges à répartir	1 708	403
Ajustement de valeur des immeubles	-1 158	5 199
Ajustement de valeur des instruments financiers	12	38
Actualisation des dettes et des créances	116	259
Coût de l'endettement financier net	610	843
Elimination des plus ou moins values de cession	84	110
Autres éléments	-62	-160
Capacité d'autofinancement	3 665	1 798
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>		
Créances clients	-2 512	-35
Autres créances	-1 288	-684
Dettes fournisseurs	-276	24
Autres dettes	1 347	1 894
Variation du BFR d'exploitation	-2 729	1 199
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	936	2 997
Acquisition d'immeubles de placement	-3 002	-5 538
Cession d'immeubles de placement	5 346	37 097
Variation des dettes sur immobilisations	1 645	-135
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	3 989	31 424
Variation des dettes		
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	-	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	-1 002	-1 205
Remboursement d'un emprunt auprès d'un actionnaire	-	-22 000
Variation des autres dettes financières	-65	-278
Autres variations		
Dividendes versés	-4 796	-4 798
Instruments financiers	-	-59
Achat/Cession actions propres	10	-19
Intérêts payés	-619	-936
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	-6 473	-29 295
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie	-1 548	5 126
Trésorerie d'ouverture	13 456	13 352
Trésorerie de clôture	11 908	18 478
<i>Disponibilités</i>	<i>11 860</i>	<i>18 430</i>
<i>Découverts bancaires</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Autres éléments de trésorerie</i>	<i>47</i>	<i>48</i>
Variation de trésorerie	-1 548	5 126

II) Activité et faits marquants du Groupe au cours du premier semestre 2019

Au cours du premier semestre 2019, M.R.M. est devenue une pure foncière de commerce.

En effet, la cession d'Urban, un immeuble de bureaux vacant situé à Montreuil, en janvier 2019 a marqué l'aboutissement du processus initié en juin 2013 à la suite de l'entrée de SCOR au capital de M.R.M. et consistant à recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce.

Par ailleurs, M.R.M. est entrée dans la dernière phase de son plan d'investissement visant à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. M.R.M. rappelle que le portefeuille de commerces fait l'objet d'un plan d'investissement de 35,5 millions d'euros qui concerne sept des neuf lignes d'actif existantes. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016, le dernier des programmes et le plus important d'entre eux, à savoir la restructuration partielle et l'extension du centre commercial Valentin à proximité de Besançon, ayant été lancé en avril 2018. Sur cette enveloppe d'investissements prévisionnels, 0,5 million d'euros ont été engagés au cours du premier semestre 2019, soit un total d'engagements cumulé au 30 juin 2019 de 34,5 millions d'euros.

A) Politique d'investissement et de gestion

Gestion locative et commercialisations

Au cours du premier semestre 2019, 17 nouveaux baux ou renouvellements de baux représentant un loyer annuel de 0,9 million d'euros ont été signés, notamment :

- Un nouveau bail, portant sur 1 200 m² au sein du *retail park* Aria Parc à Allonnes, qui prendra effet au troisième trimestre 2019 ;
- Sept baux, dont deux renouvellements, portant sur près de 1 700 m² de surfaces de bureaux dans l'ensemble mixte Carré Vélizy situé à Vélizy-Villacoublay. Les dates de prises d'effet de ces baux sont échelonnées entre la fin du premier trimestre et la fin du troisième trimestre 2019 ;
- Six baux, dont deux renouvellements, portant sur 800 m² de surfaces existantes ou en cours de création au sein du centre commercial Valentin. La Cafétéria, qui était implantée sur 1 000 m² de surfaces actuellement en restructuration, sera présente dans la future extension. Dans l'intervalle, le temps des travaux, elle a quitté le centre commercial.

Pour rappel, le bail signé avec Maison Dépôt, une enseigne du groupe Conforama, et portant sur 3 300 m² à Aria Parc à Allonnes, est entré en vigueur au quatrième trimestre 2018, suite à la livraison de la moyenne surface par M.R.M. Le magasin n'a pas ouvert au public.

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation physique¹ des immeubles de commerce ressort à 84 %, stable par rapport au 31 décembre 2018, deux libérations de surfaces ayant compensé les arrivées du semestre. Au 30 juin 2019, le taux d'occupation financier¹ s'établit quant à lui à 84 %, soit 1 point de plus qu'au 31 décembre 2018. Il convient de noter que les baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet représentent 3 points additionnels pour le taux d'occupation physique et 2 points additionnels pour le taux d'occupation financier.

¹ Calculé sur la base du total des lots, y compris ceux tenus en état de vacance stratégique.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2019 s'établissent à 8,1 millions d'euros. Leur léger tassement de - 0,6 % par rapport au 31 décembre 2018 reflète essentiellement l'effet temporaire lié au transfert de la Cafétéria dans le centre commercial Valentin. Les baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet représentent 0,7 million d'euros de loyers annualisés nets additionnels.

Investissements

Au cours du premier semestre 2019, les investissements sur les immeubles en portefeuille se sont élevés à 3,0 millions d'euros. Il s'agit principalement :

- Du chantier de restructuration partielle et de l'extension de 2 600 m² du centre commercial Valentin situé au nord de Besançon. L'achèvement de ce programme, le plus important du portefeuille, est prévu au premier semestre 2020.
- De la rénovation de la Galerie du Palais à Tours, rebaptisée Le Passage du Palais à cette occasion. Réalisé au premier semestre 2019, le programme visait l'amélioration du parcours client par la mise en place du concept « Synergies centre par M.R.M. » qui met l'accent sur un *design* moderne et les services d'échanges et de proximité. Il s'accompagne de la création d'espaces de repos et de partage ainsi que la mise en place du wifi.
- De travaux de découpage d'une cellule au sein du *retail park* Aria Parc à Allonnes, en vue d'accueillir l'enseigne Action sur le site.

B) Cessions d'actifs

Le 30 janvier 2019, M.R.M. a annoncé la cession d'Urban, un immeuble vacant de 8 000 m² situé à Montreuil, pour un prix de 6,35 millions d'euros hors droits. Cette cession marque l'aboutissement du processus initié en juin 2013 consistant à recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce. Elle porte à 132,3 millions d'euros le montant cumulé des ventes d'actifs de bureaux réalisées par M.R.M. dans le cadre de ce processus.

C) Autres évènements significatifs

Distribution de primes

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 29 mai 2019 a autorisé, dans sa troisième résolution à caractère ordinaire, la distribution de primes à hauteur d'un montant de 4 803 459 euros, soit 11 centimes d'euros bruts par action, par prélèvement sur les postes « Primes de fusion » et « Prime d'apport ».

Le détachement du coupon est intervenu le 5 juin 2019 et son paiement a été effectué le 7 juin 2019.

Compte tenu des actions auto-détenues par la Société qui ne donnent pas lieu à distribution, le montant final des sommes distribuées aux actionnaires s'élève à 4 796 089 euros.

Suppression du droit de vote double

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 29 mai 2019 a approuvé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, la modification des statuts de M.R.M. en vue de supprimer le droit de vote double attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

La soumission de cette résolution au vote de l'Assemblée Générale Mixte a été rendue possible grâce à l'approbation de la suppression des droits de vote double par l'Assemblée Spéciale des détenteurs d'actions à droit de vote double qui s'est tenue au préalable le même jour.

La suppression du droit de vote double a été approuvée en vue de :

- Faciliter le suivi des droits de vote par les actionnaires et par conséquent le respect de leurs obligations déclaratives à l'occasion d'éventuels franchissements de seuil ;
- Faciliter la gestion des contraintes de détention liées au régime SIIC ;
- Favoriser la liquidité du titre.

En outre, cela permet à M.R.M. d'être en ligne avec les politiques de vote et recommandations des agences en conseil de vote qui sont défavorables au droit de vote double.

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

Le Conseil d'administration a décidé le 29 mai 2019 de mettre en œuvre, à compter du 30 mai 2019, le programme de rachat décidé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 29 mai 2019 dans sa douzième résolution à caractère ordinaire, pour une durée de 18 mois.

Les objectifs du programme de rachat sont les suivants :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI 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 à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles 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 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 ;
- 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 par l'Assemblée Générale des actionnaires du 29 mai 2019 dans sa treizième résolution à caractère extraordinaire.

Les objectifs présentés ci-dessus sont présentés sans préjuger de l'ordre effectif d'utilisation de l'autorisation de rachat qui serait fonction des besoins et opportunités.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises par la Société est fixé à 10 % du capital social, ajusté des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

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.

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

Le montant maximal de l'opération est fixé à 13 100 344 euros.

Au 30 juin 2019, la Société détenait 63 703 actions propres. Au cours du premier semestre 2019, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 7 576 titres à un prix moyen de 1,40 euro et vendu 14 381 titres à un prix moyen de 1,41 euro.

III) Commentaires sur les résultats semestriels, événements postérieurs au 30 juin 2019 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 2019 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 2019 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 2019, 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 2019, le périmètre de consolidation comprend sept sociétés comme au 31 décembre 2018.

B) Etats de la situation financière et du résultat global

Bilan consolidé

Au 30 juin 2019, le total du bilan s'élève à 184,1 millions d'euros contre 184,6 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Les actifs non courants s'élèvent à 163,4 millions d'euros au 30 juin 2019, ils correspondent principalement :

- Aux droits d'utilisation sur les actifs loués, en application de la nouvelle norme IFRS 16, pour 0,1 million d'euros ;
- Aux immeubles de placement pour 163,3 millions d'euros. Ils sont en hausse de 4,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018. Cette évolution s'explique par l'appréciation de la valeur des immeubles de commerce à la suite des investissements et commercialisations réalisés sur ces derniers.

Les actifs courants s'élèvent à 20,7 millions d'euros au 30 juin 2019, ils sont principalement composés :

- D'actifs détenus en vue de la vente pour 0,2 million d'euros, en baisse de 5,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018, à la suite de la cession de l'immeuble Urban réalisée au cours du semestre (Cf. II-B Cessions d'actifs) ;
- De créances clients et comptes rattachés pour 3,2 millions d'euros, dont 1,2 million d'euros de créances nettes exigibles ;
- D'autres créances pour un total de 5,3 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 11,9 millions d'euros.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissent au 30 juin 2019 à 100,2 millions d'euros, contre 102,6 millions d'euros au 31 décembre 2018, variation consécutive au bénéfice net consolidé du premier semestre 2019 qui a été compensé par la distribution de primes au titre de l'exercice 2018 (Cf. II-C Autres événements significatifs).

Les passifs courants et non courants atteignent 83,9 millions d'euros au 30 juin 2019, ils se décomposent comme suit :

- Les emprunts contractés par le Groupe pour un total de 73,2 millions d'euros, en diminution de 0,9 million d'euros par rapport au 31 décembre 2018 (Cf. III-D Financement du Groupe) ;
- D'une dette au titre des contrats de location pour 0,1 million d'euros, en application de la nouvelle norme IFRS 16 ;
- Des dépôts de garantie reçus des locataires pour 1,7 million d'euros ;
- Des intérêts courus non échus pour 0,1 million d'euros ;
- De dettes d'exploitation pour 5,8 millions d'euros, dont 5,0 millions au titre des dettes sur fournisseurs d'immobilisations ;
- Des autres dettes et comptes de régularisation pour 3,0 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 4,6 millions d'euros au premier semestre 2019, contre 5,1 millions d'euros au premier semestre 2018, soit une baisse de 9,6 % liée à la cession de Nova, le dernier immeuble de bureaux en exploitation, qui est intervenue le 15 mai 2018. Depuis cette date, l'intégralité des revenus locatifs bruts du Groupe est générée par les actifs de commerce.

A périmètre comparable, soit après retraitement de l'impact de la cession de Nova, les revenus locatifs bruts du Groupe sont en progression de 7,0 % par rapport au premier semestre 2018, sous l'effet des commercialisations de surfaces disponibles.

Les charges externes immobilières non récupérées s'élèvent à -1,2 million d'euros sur la période, contre -1,8 million au premier semestre 2018. Ce repli de 36,3 % s'explique par la disparition du coût de la vacance des deux immeubles de bureaux cédés depuis le 1^{er} janvier 2018², une meilleure récupération des charges grâce aux prises à bail sur les actifs de commerce ainsi que par un travail de réduction des charges effectué sur certains centres commerciaux.

Les revenus locatifs nets de la période s'établissent donc à 3,4 millions d'euros, en hausse de 5,5 % par rapport au premier semestre 2018.

Les charges opérationnelles nettes s'élèvent à -1,4 million d'euros sur la période, contre -1,7 million d'euros au premier semestre 2018. Elles se décomposent en :

- Charges d'exploitation pour -1,3 million d'euros, en baisse de 9,7 % comparé au premier semestre 2018 ;
- Autres produits opérationnels nets à caractère non récurrent pour 1,6 million d'euros, contre 0,1 million d'euros au premier semestre 2018. Ce poste inclut principalement des pénalités contractuelles. La créance correspondante a été dépréciée ;
- Une dotation nette aux dépréciations pour -1,7 million d'euros (contre -0,4 million d'euros au premier semestre 2018) ;

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles ressort en conséquence à 2,0 millions d'euros sur la période, contre 1,5 million d'euros au premier semestre 2018.

² Savoir les immeubles Nova, loué à 80 % et Urban, totalement vacant, vendus respectivement en mai 2018 et janvier 2019.

La variation de la juste valeur des immeubles ressort positive de 1,2 million d'euros. Elle correspond à l'appréciation des valeurs d'expertise constatée entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 en tenant compte des investissements réalisés sur la période (Cf. II-A Politique d'investissement et de gestion et III-C Patrimoine et Actif Net Réévalué). Au premier semestre 2018, la variation de la juste valeur des immeubles ressortait négative de 5,2 millions d'euros.

En conséquence, le résultat opérationnel s'établit à 3,0 millions d'euros sur le premier semestre 2019.

Le résultat financier ressort à -0,7 million d'euros sur la période, il se décompose comme suit :

- Coût de l'endettement financier net de -0,6 million d'euros, en baisse de 27,7 % par rapport au premier semestre 2018, sous l'effet du désendettement du Groupe ;
- 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 2019 ressort bénéficiaire de 2,4 millions d'euros, soit un résultat net par action de 0,05 euro, contre une perte de 4,9 millions d'euros au premier semestre 2018.

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 2019 par l'expert indépendant Jones Lang Lasalle. La valeur du patrimoine du Groupe s'établit, au 30 juin 2019, à 163,5 millions d'euros hors droits, dont :

- 163,3 millions d'euros d'immeubles de placement ;
- 0,2 million d'euros d'actifs destinés à la vente.

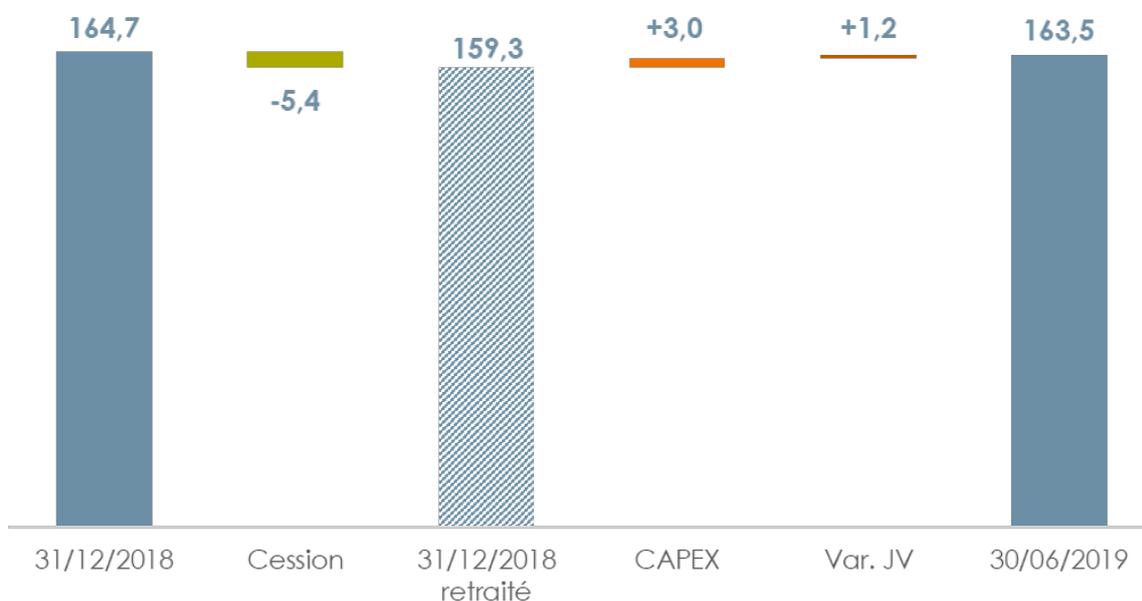
Au 31 décembre 2018, le patrimoine était valorisé 164,7 millions d'euros hors droits.

La diminution de valeur de 1,2 million d'euros entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 est le résultat conjugué :

- A la hausse, des investissements réalisés sur les immeubles au premier semestre 2019 pour un total de 3,0 millions d'euros (Cf. II-A Politique d'investissement) et de la variation de la juste valeur du patrimoine pour 1,2 million d'euros ;
- A la baisse, de la cession réalisée sur le semestre (Cf. II-B Cessions d'actifs) pour -5,4 millions d'euros

A périmètre comparable, la valeur du patrimoine est en hausse de 2,6 % au 30 juin 2019.

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



L'Actif Net Réévalué (« ANR ») est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente la différence entre la valeur du patrimoine hors droits de l'entreprise (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la somme des dettes. Aucun retraitement n'affecte l'ANR de M.R.M. dans la mesure où les immeubles de placement et les immeubles détenus en vue de la vente sont inscrits en « valeur de marché » au bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2019.

L'ANR EPRA, indicateur défini par l'*European Public Real Estate Association* (« EPRA »), est composé des capitaux propres réévalués du Groupe, c'est-à-dire sur la base de la juste valeur des actifs et passifs consolidés. Il correspond à la valeur intrinsèque à long terme de la société foncière.

L'ANR EPRA triple net est composé de l'ANR EPRA, intégrant la juste valeur hors droits des immeubles de placement, des immeubles destinés à la vente, ainsi que des instruments financiers et des dettes. Il représente la valeur immédiate de la société foncière.

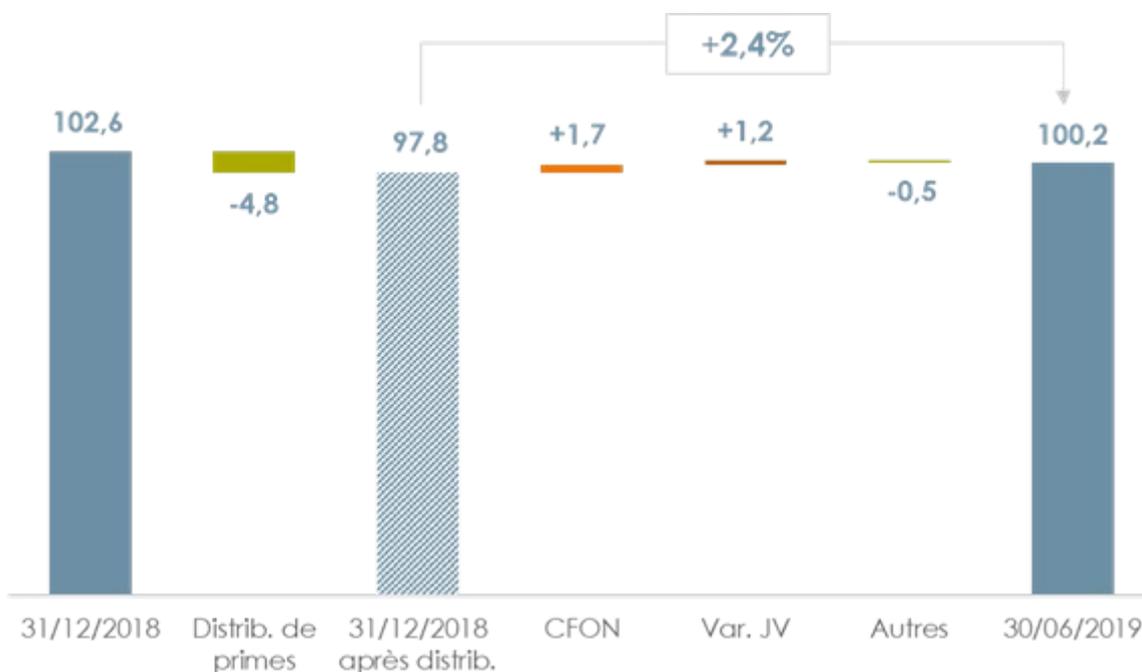
Au 30 juin 2019, il s'établit à 100,2 millions d'euros, soit 2,30 euros par action, contre 102,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 ou encore 2,35 euros par action, soit une baisse de 2,4 % sur le premier semestre 2019. En tenant compte de la distribution de primes effectuée en 2019 au titre de l'exercice 2018, l'ANR EPRA triple net au 30 juin 2019 est en progression de 2,4 % comparé au 31 décembre 2018.

L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR EPRA triple net après intégration des droits de mutation déterminés selon les expertises émises par les experts indépendants.

Au 30 juin 2019, il s'établit à 2,55 euros par action, contre 2,60 euros par action au 31 décembre 2018.

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues, au nombre de 63 703, ont été retraitées.

La variation de l'ANR EPRA triple net (en millions d'euros) entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 se décompose comme suit :

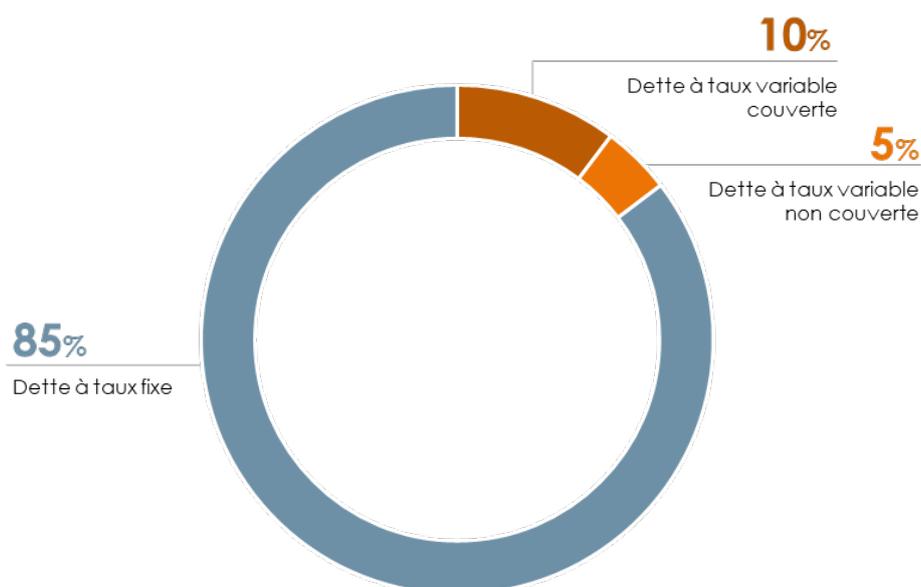


D) Financement du Groupe

Les financements du Groupe sont constitués de dettes bancaires hypothécaires. Leur encours s'élève à 73,2 millions d'euros au 30 juin 2019, en baisse de 0,9 million d'euros par rapport au 31 décembre 2018, du fait des amortissements contractuels pratiqués au cours du premier semestre 2019.

En outre, le Groupe dispose d'une ligne de crédit disponible et non encore tirée de 6,3 millions d'euros destinée au financement partiel des investissements sur le patrimoine de commerces existant.

85 % des emprunts sont rémunérés à taux fixe. La dette bancaire à taux variable est couverte à 70 % par un instrument financier de type *cap*.



Le niveau d'endettement du Groupe au 30 juin 2019 (ratio *Loan-to-Value* consolidé) représente 44,8 % du patrimoine dont la valeur est de 163,5 millions d'euros. Compte tenu de la trésorerie disponible du Groupe, le ratio d'endettement net représente quant à lui 37,5 % de la valeur du patrimoine.

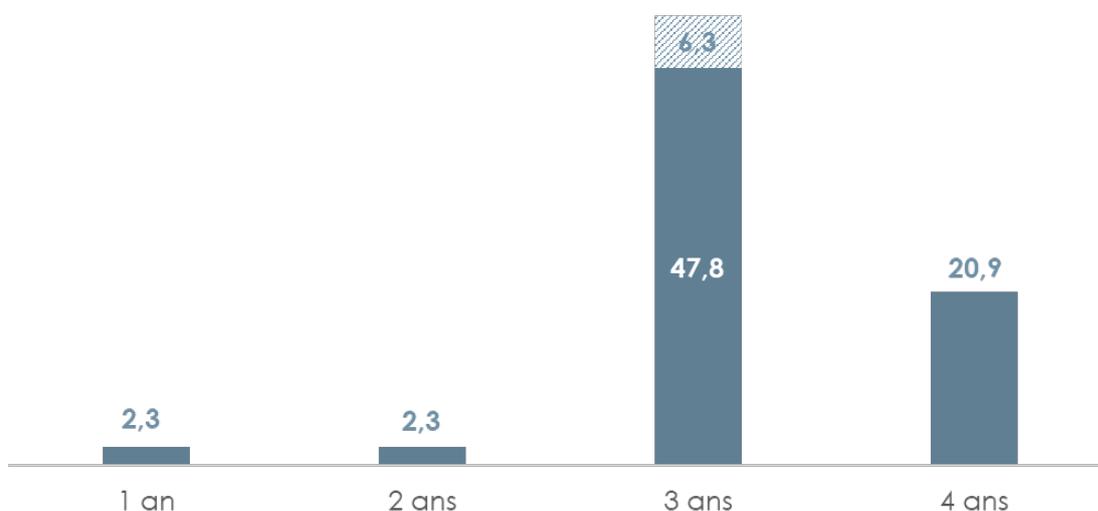
Au 30 juin 2019, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements en matière de *covenants Loan-to-Value* et *ICR/DSCR*, vis-à-vis de ses partenaires financiers.

Dette par maturité

Les financements du Groupe au 30 juin 2019 présentent la maturité suivante :

- Maturité à un an au plus : 2,3 millions d'euros
- Maturité à plus d'un an : 70,9 millions d'euros

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

Echéancier de la dette bancaire au 30 juin 2019 (en millions d'euros)Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est de 156 points de base au premier semestre 2019, contre 175 points de base au premier semestre 2018 :

En millions d'euros	30/06/19	30/06/18
Coût de l'endettement financier brut	0,6	0,8
Retraitement postes non récurrents	-0,0	-0,1
Coût de l'endettement financier brut retraité	0,6	0,8
Encours moyen de la dette	74,5	90,5
Coût moyen de la dette	1,56 %	1,75 %

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 30/06/19	6 mois 30/06/18	Variation
Revenus locatifs nets	3,4	3,2	+5,5 %
Charges d'exploitation	-1,3	-1,4	-9,7 %
Autres produits ou charges opérationnelles nettes	0,2	0,2	-2,9 %
Excédent brut d'exploitation	2,3	2,0	+16,0 %
Coût de l'endettement financier net	-0,6	-0,8	-27,7 %
Cashflow opérationnel net	1,7	1,1	+49,0 %

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 2,3 millions d'euros sur le premier semestre 2019, en hausse de 16,0 % sous l'effet combiné de la progression des revenus locatifs nets et de la réduction des charges d'exploitation.

Le cashflow opérationnel net du Groupe ressort positif à 1,7 million d'euros, en progression de 49,0% par rapport au premier semestre 2019, bénéficiant également de la réduction du coût de l'endettement financier net de 27,7 %.

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 de Référence 2018 déposé à l'AMF le 26 avril 2019 sous la référence D.19-0416.

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 2019

Néant.

H) Perspectives

La stratégie de recentrage des activités de M.R.M. sur l'immobilier de commerce s'est achevée au premier semestre 2019 avec la cession d'Urban, le dernier immeuble de bureaux restant dans le patrimoine.

M.R.M. exécute la dernière phase de son plan d'investissement de 35,5 millions d'euros initié en 2016 et consacré à sept de ses neuf lignes de commerce. Tous les programmes de rénovation ou d'extension ont été engagés et, ce, de façon échelonnée. Cinq d'entre eux ont été achevés (Halles du Beffroi à Amiens, Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay, Aria Parc à Allonnes et Passage du Palais à Tours). Au 30 juin 2019, les investissements restant à décaisser s'élevaient à 12,4 millions d'euros.

Au total, sur les 6 900 m² de surfaces additionnelles prévus dans le plan, 4 300 m² ont déjà été créés ou acquis, portant à 85 000 m² la surface totale³ du patrimoine de commerces de MRM à fin juin 2019.

Au 30 juin 2019, les travaux restant à réaliser correspondent :

- À l'achèvement du chantier de restructuration (1 000 m²) / extension (+2 600 m²) de Valentin, le plus important programme du plan d'investissement de M.R.M. ; la livraison des coques aux preneurs est prévue au deuxième trimestre 2020 pour une ouverture au public au troisième trimestre 2020 ;
- Au programme plus modeste de restructuration du rez-de-chaussée du Passage de la Réunion à Mulhouse.

L'achèvement du programme d'investissement est prévu à la fin du premier semestre 2020. Au-delà de cet horizon, M.R.M. entend poursuivre ses actions de commercialisation, recommercialisation et rotation d'enseignes. M.R.M. confirme ainsi, avec une hypothèse de taux d'occupation des surfaces de 95 %, son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

M.R.M. envisage par ailleurs la possibilité de réaliser d'éventuelles acquisitions ou cessions opportunistes en vue d'une gestion de portefeuille dynamique.

I) Parties liées

Cette information est donnée dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels 2019.

³ Auxquels viendront également s'ajouter 1 000 m² temporairement supprimés au sein du centre commercial Valentin le temps de l'achèvement du volet Restructuration du chantier.

**ETATS FINANCIERS
CONSOLIDES SEMESTRIELS
RESUMES AU 30 JUIN 2019**

I) Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019**Etat de la situation financière consolidée****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/19	31/12/18
Immobilisations incorporelles		2	2
Droits d'utilisation		145	-
Immeubles de placement	<i>Note 4.1</i>	163 280	159 080
Dépôts versés		1	1
ACTIFS NON COURANTS		163 429	159 083
Actifs détenus en vue de la vente	<i>Note 4.2</i>	190	5 660
Avances et acomptes versés		25	110
Clients et comptes rattachés	<i>Note 4.3</i>	3 248	2 354
Autres créances	<i>Note 4.4</i>	5 284	3 921
Instruments financiers dérivés		1	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 4.5</i>	11 908	13 456
ACTIFS COURANTS		20 655	25 514
TOTAL DES ACTIFS		184 084	184 597

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/19	31/12/18
Capital		43 668	43 668
Primes		49 585	53 951
Actions M.R.M. auto-détenues		-140	-156
Réserves et Report à nouveau		4 742	15 609
Résultat		2 356	-10 428
CAPITAUX PROPRES GROUPE		100 210	102 644
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES		100 210	102 644
Provisions	<i>Note 4.7</i>	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	<i>Note 4.8</i>	70 940	72 056
Dettes de location	<i>Note 4.8</i>	114	-
Dépôts de garantie reçus	<i>Note 4.8</i>	909	906
PASSIFS NON COURANTS		71 963	72 962
Part courante des dettes financières	<i>Note 4.8</i>	3 146	2 944
Fournisseurs		845	1 120
Dettes sur immobilisations		4 958	3 313
Autres dettes et comptes de régularisation	<i>Note 4.9</i>	2 961	1 615
PASSIFS COURANTS		11 910	8 992
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		184 084	184 597

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

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/19	30/06/18
Revenus locatifs bruts	<i>Note 5.1</i>	4 576	5 060
Charges externes immobilières non récupérées	<i>Note 5.2</i>	-1 163	-1 826
Revenus locatifs nets		3 413	3 234
Charges d'exploitation	<i>Note 5.3</i>	-1 291	-1 430
Reprises de provisions et dépréciations		77	136
Dotations aux provisions et dépréciations		-1 784	-539
Autres produits opérationnels	<i>Note 5.4</i>	1 630	167
Autres charges opérationnelles	<i>Note 5.4</i>	-26	-13
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles		2 019	1 555
Résultat de sortie des éléments de l'actif	<i>Note 5.5</i>	-84	-110
Variation de la juste valeur des immeubles	<i>Note 5.6</i>	1 158	-5 199
Résultat opérationnel		3 093	-3 754
Coût de l'endettement financier brut	<i>Note 5.7</i>	-610	-843
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP		-12	-38
Actualisation des dettes et créances		-116	-259
Résultat financier		-737	-1 140
Résultat net avant impôt		2 356	-4 893
Charge d'impôt		-	-
Résultat net		2 356	-4 893
Résultat de la période attribuable aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère		2 356	-4 893
Résultat net par action (en euros)		0,05	-0,11
Résultat net par action dilué (en euros)		0,05	-0,11

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	30/06/18
Résultat net	2 356	-4 893
Eléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	-6	-
Eléments non reclassables en résultat	-6	-
Autres éléments du résultat global	-6	-
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	2 350	-4 893
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	-	-
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	2 350	-4 893

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)		30/06/19	30/06/18
<i>Capacité d'autofinancement :</i>			
Résultat net consolidé		2 356	-4 893
<i>Elimination des charges et produits calculés</i>			
Variation des dépréciations, provisions et charges à répartir		1 708	403
Ajustement de valeur des immeubles	Note 5.6	-1 158	5 199
Ajustement de valeur des instruments financiers		12	38
Actualisation des dettes et des créances		116	259
Coût de l'endettement financier net	Note 5.7	610	843
Elimination des plus ou moins values de cession	Note 5.5	84	110
Autres éléments		-62	-160
Capacité d'autofinancement		3 665	1 798
<i>Variation du BFR d'exploitation</i>			
Créances clients		-2 512	-35
Autres créances		-1 288	-684
Dettes fournisseurs		-276	24
Autres dettes		1 347	1 894
Variation du BFR d'exploitation		-2 729	1 199
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation			
		936	2 997
<i>Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement</i>			
Acquisition d'immeubles de placement	Notes 4.1 et 4.2	-3 002	-5 538
Cession d'immeubles de placement		5 346	37 097
Variation des dettes sur immobilisations		1 645	-135
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement		3 989	31 424
Variation des dettes			
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	Note 4.8	-	-
Diminution des dettes sur établissement de crédit	Note 4.8	-1 002	-1 205
Remboursement d'un emprunt auprès d'un actionnaire	Note 4.8	-	-22 000
Variation des autres dettes financières		-65	-278
Autres variations			
Dividendes versés		-4 796	-4 798
Instruments financiers		-	-59
Achat/Cession actions propres		10	-19
Intérêts payés		-619	-936
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement		-6 473	-29 295
Variation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie			
		-1 548	5 126
<i>Trésorerie d'ouverture</i>			
		13 456	13 352
<i>Trésorerie de clôture</i>			
		11 908	18 478
<i>Disponibilités</i>			
	Note 4.5	11 860	18 430
<i>Découverts bancaires</i>			
		-	-
<i>Autres éléments de trésorerie</i>			
	Note 4.5	47	48
Variation de trésorerie		-1 548	5 126

L'activité opérationnelle du Groupe a généré au cours des six premiers mois de 2019 un flux net positif de trésorerie de 936 milliers d'euros. Cette trésorerie issue des opérations d'exploitation a été employée prioritairement au paiement des intérêts financiers (619 milliers d'euros).

La trésorerie dégagée des opérations de cession d'immeubles (5 346 milliers d'euros) a, quant à elle, été principalement employée à l'acquisition d'immobilisations (3 002 milliers d'euros), qui correspondent aux travaux réalisés sur les immeubles et au paiement de dividendes (4 796 milliers d'euros).

La diminution des dettes sur établissement de crédit (1 002 milliers d'euros) correspond aux amortissements contractuels de dettes bancaires.

Au 30 juin 2019, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une variation de trésorerie négative de 1 548 milliers d'euros.

Tableau des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes Emission	Actions propres	Réserves et RAN	Résultat net	CAPITAUX GROUPE
CAPITAUX 31/12/17	43 668	53 951	-105	25 064	-4 628	117 950
Affectation résultat net 2017	-	-	-	-4 628	4 628	-
Distributions de dividendes	-	-	-	-4 798	-	-4 798
Application nouvelle norme	-	-	-	-26	-	-26
Acquisition actions propres	-	-	-19	-	-	-19
Résultat net 1 ^{er} semestre 2018	-	-	-	-	-4 893	-4 893
CAPITAUX 30/06/18	43 668	53 951	-124	15 612	-4 893	108 213
Acquisition actions propres	-	-	-32	-	-	-32
Résultat net 2 nd semestre 2018	-	-	-	-	-5 535	-5 535
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-3	-	-3
CAPITAUX 31/12/18	43 668	53 951	-156	15 609	-10 428	102 644
Affectation résultat net 2018	-	-	-	-10 428	10 428	-
Distributions de dividendes	-	-4 366	-	-431	-	-4 796
Application nouvelle norme	-	-	-	-3	-	-3
Cession actions propres	-	-	16	-	-	16
Résultat net 1 ^{er} semestre 2019	-	-	-	-	2 356	2 356
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-6	-	-6
CAPITAUX 30/06/19	43 668	49 585	-140	4 742	2 356	100 210

II) Notes aux états financiers consolidés résumés

Sommaire détaillé des notes annexes

Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	32
1.1.	Informations générales	32
1.2.	Evènements significatifs de la période	32
1.3.	Evènements postérieurs au 30 juin 2019	34
Note 2	Principes comptables	35
2.1.	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS	35
2.2.	Estimation et jugements comptables déterminants	36
Note 3	Périmètre de consolidation	37
Note 4	Notes relatives au Bilan	38
4.1.	Immeubles de placement	38
4.2.	Actifs détenus en vue de la vente	38
4.3.	Clients et comptes rattachés	39
4.4.	Autres créances	39
4.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	39
4.6.	Capitaux propres	40
4.7.	Provisions	40
4.8.	Emprunts et dettes financières	40
4.9.	Autres dettes et comptes de régularisation	41
4.10.	Niveaux de juste valeur	42
Note 5	Notes relatives à l'Etat du résultat global	43
5.1.	Revenus locatifs bruts	43
5.2.	Charges externes immobilières non récupérées	43
5.3.	Charges d'exploitation	43
5.4.	Autres produits et charges opérationnels	44
5.5.	Résultat de sortie des éléments de l'actif	44
5.6.	Variation de la juste valeur des immeubles	44
5.7.	Coût de l'endettement financier brut	44
Note 6	Informations sectorielles	45
6.1.	Compte de résultat sectoriel	45
6.2.	Etat de la situation financière sectoriel	46
Note 7	Exposition aux risques et stratégie de couverture	47
Note 8	Engagements de financement et de garantie	47
8.1.	Engagements donnés	47
8.2.	Engagements reçus	47
Note 9	Informations complémentaires	47
9.1.	Parties liées	47
9.2.	Relations avec les commissaires aux comptes	47

Note 1 Description de la Société et éléments significatifs

1.1. Informations générales

Les comptes consolidés semestriels du Groupe M.R.M. au 30 juin 2019 sont établis conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire. Leur publication a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 25 juillet 2019. 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 2018.

1.2. Evènements significatifs de la période

Au cours du premier semestre 2019, M.R.M. est devenue une pure foncière de commerce.

En effet, la cession d'Urban, un immeuble de bureaux vacant situé à Montreuil, en janvier 2019 a marqué l'aboutissement du processus initié en juin 2013 à la suite de l'entrée de SCOR au capital de M.R.M. et consistant à recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce.

Par ailleurs, M.R.M. est entrée dans la dernière phase de son plan d'investissement visant à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. M.R.M. rappelle que le portefeuille de commerces fait l'objet d'un plan d'investissement de 35,5 millions d'euros qui concerne sept des neuf lignes d'actif existantes. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016, le dernier des programmes et le plus important d'entre eux, à savoir la restructuration partielle et l'extension du centre commercial Valentin à proximité de Besançon, ayant été lancé en avril 2018. Sur cette enveloppe d'investissements prévisionnels, 0,5 million d'euros ont été engagés au cours du premier semestre 2019, soit un total d'engagements cumulé au 30 juin 2019 de 34,5 millions d'euros.

Gestion locative et commercialisations

Au cours du premier semestre 2019, 17 nouveaux baux ou renouvellements de baux représentant un loyer annuel de 0,9 million d'euros, ont été signés, notamment :

- Un nouveau bail, portant sur 1 200 m² au sein du *retail park* Aria Parc à Allonnes, qui prendra effet au troisième trimestre 2019 ;
- Sept baux, dont deux renouvellements, portant sur près de 1 700 m² de surfaces de bureaux dans l'ensemble mixte Carré Vélizy situé à Vélizy-Villacoublay. Les dates de prises d'effet de ces baux sont échelonnées entre la fin du premier trimestre et la fin du troisième trimestre 2019 ;
- Six baux, dont deux renouvellements, portant sur 800 m² de surfaces existantes ou en cours de création au sein du centre commercial Valentin. La Cafétéria, qui était implantée sur 1 000 m² de surfaces actuellement en restructuration, sera présente dans la future extension. Dans l'intervalle, le temps des travaux, elle a quitté le centre commercial.

Pour rappel, le bail signé avec Maison Dépôt, une enseigne du groupe Conforama, et portant sur 3 300 m² à Aria Parc à Allonnes, est entré en vigueur au quatrième trimestre 2018, suite à la livraison de la moyenne surface par M.R.M. Le magasin n'a pas ouvert au public.

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation physique⁴ des immeubles de commerce ressort à 84 %, stable par rapport au 31 décembre 2018, deux libérations de surfaces ayant compensé les arrivées du semestre. Au 30 juin 2019, le taux d'occupation financier s'établit quant à lui à 84 %, soit 1 point de plus qu'au 31 décembre 2018. Il convient de noter que les baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet représentent 3 points additionnels pour le taux d'occupation physique et 2 points additionnels pour le taux d'occupation financier.

⁴ Calculé sur la base du total des lots y compris ceux tenus en état de vacance stratégique.

Les loyers annualisés nets au 1^{er} juillet 2019 s'établissent à 8,1 millions d'euros. Leur léger tassement de - 0,6 % par rapport au 31 décembre 2018 reflète essentiellement l'effet temporaire lié au transfert de la Cafétéria dans le centre commercial Valentin. Les baux déjà signés mais n'ayant pas encore pris effet représentent 0,7 million d'euros de loyers annualisés nets additionnels.

Investissements

Au cours du premier semestre 2019, les investissements sur les immeubles en portefeuille se sont élevés à 3,0 millions d'euros. Il s'agit principalement :

- Du chantier de restructuration partielle et de l'extension de 2 600 m² du centre commercial Valentin situé au nord de Besançon. L'achèvement de ce programme, le plus important du portefeuille, est prévu au premier semestre 2020.
- De la rénovation de la Galerie du Palais à Tours, rebaptisée Le Passage du Palais à cette occasion. Réalisé au premier semestre 2019, le programme visait l'amélioration du parcours client par la mise en place du concept « Synergies centre par M.R.M. » qui met l'accent sur un *design* moderne et les services d'échanges et de proximité. Il s'accompagne de la création d'espaces de repos et de partage ainsi que la mise en place du wifi.
- De travaux de découpage d'une cellule au sein du *retail park* Aria Parc à Allonnes, en vue d'accueillir l'enseigne Action sur le site.

Cessions

Le 30 janvier 2019, M.R.M. a annoncé la cession d'Urban, un immeuble vacant de 8 000 m² situé à Montreuil, pour un prix de 6,35 millions d'euros hors droits. Cette cession marque l'aboutissement du processus initié en juin 2013 consistant à recentrer progressivement l'activité de la foncière sur la détention et la gestion d'actifs de commerce. Elle porte à 132,3 millions d'euros le montant cumulé des ventes d'actifs de bureaux réalisées par M.R.M. dans le cadre de ce processus.

Distribution de primes

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 29 mai 2019 a autorisé, dans sa troisième résolution à caractère ordinaire, la distribution de primes à hauteur d'un montant de 4 803 459 euros, soit 11 centimes d'euros bruts par action, par prélèvement sur les postes « Primes de fusion » et « Prime d'apport ».

Le détachement du coupon est intervenu le 5 juin 2019 et son paiement a été effectué le 7 juin 2019.

Compte tenu des actions auto-détenues par la Société qui ne donnent pas lieu à distribution, le montant final des sommes distribuées aux actionnaires s'élève à 4 796 089 euros.

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

Le Conseil d'administration a décidé le 29 mai 2019 de mettre en œuvre, à compter du 30 mai 2019, le programme de rachat décidé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 29 mai 2019 dans sa douzième résolution à caractère ordinaire, pour une durée de 18 mois.

Les objectifs du programme de rachat sont les suivants :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI 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 à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles 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 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 ;
- 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 par l'Assemblée Générale des actionnaires du 29 mai 2019 dans sa treizième résolution à caractère extraordinaire.

Les objectifs présentés ci-dessus sont présentés sans préjuger de l'ordre effectif d'utilisation de l'autorisation de rachat qui serait fonction des besoins et opportunités.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises par la Société est fixé à 10 % du capital social, ajusté des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

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.

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

Le montant maximal de l'opération est fixé à 13 100 344 euros.

Au 30 juin 2019, la Société détenait 63 703 actions propres. Au cours du premier semestre 2019, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 7 576 titres à un prix moyen de 1,40 euro et vendu 14 381 titres à un prix moyen de 1,41 euro.

1.3. Evènements postérieurs au 30 juin 2019

Néant.

Note 2 Principes comptables

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

2.1. Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés pour la préparation des comptes consolidés annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2019

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 2019 :

- IFRS 16 - Contrats de location ;
- IFRIC 23 – Positions fiscales incertaines ;
- Amendements à IFRS 9 - Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative ;
- Amendements à IAS 28 - Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises ;
- Amendements à IAS 19 - Modification, réduction ou liquidation de régime ;
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2015-2017.

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

Nous exposons ci-dessous les principaux changements induits par la nouvelle norme IFRS 16 relative aux contrats de location et les impacts dans les comptes du Groupe :

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation au bilan du preneur de tous les contrats de location, ces derniers étant à l'origine (i) d'un droit d'utilisation sur l'actif loué, comptabilisé à l'actif dans les immobilisations et (ii) d'une dette au titre des loyers et des autres paiements à effectuer pendant la durée de la location. Pour ce faire, le Groupe a identifié deux contrats de location et estimé la durée d'utilisation probable pour chacun d'eux. Les impacts sont peu significatifs (impact d'ouverture de 3 milliers d'euros comptabilisé en capitaux propres, enregistrement d'un droit d'utilisation pour 145 milliers d'euros et d'une dette de 148 milliers d'euros au 30 juin 2019, impact nul sur le résultat du premier semestre 2019) et n'ont pas conduit le Groupe à retraiter le comparatif 2018.

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire au 1^{er} janvier 2019Textes non adoptés par l'Union Européenne au 30 juin 2019 :

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

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 - Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence : adoption reportée ;
- Amendements à IFRS 3 - Définition d'une entreprise : applicable au 1^{er} janvier 2020 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 - Définition de significatif : applicable au 1^{er} janvier 2020 ;
- Amendement des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS : applicable au 1^{er} janvier 2020.

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

2.2. Estimation et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes, la Société 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 4.4. de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2018, incluse dans le Document de Référence 2018 déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2019 sous le numéro D.19-0416.

Note 3 Périmètre 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.

	Méthode de consolidation	Intérêt	Contrôle
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%
SCI NORATLAS	Intégration globale	100%	100%

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France.

Au 30 juin 2019, 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>	30/06/19
Solde net à l'ouverture	159 080
Travaux	3 002
Variation de la juste valeur	1 198
Solde net à la clôture	163 280

Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par l'expert indépendant pour la valorisation des immeubles de placement au 30 juin 2018

Taux de capitalisation	Taux d'actualisation
Compris entre 4,25 % et 8,00 %	Compris entre 5,25 % et 8,30 %

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

Loyer net passant par an et par m² au 30 juin 2019 <i>(en euros)</i>	
Fourchette⁽¹⁾	Moyenne
18 - 773	133

(1) Hors loyers générés par les parkings et antennes

Une étude de sensibilité simulant une variation des taux de capitalisation au 30 juin 2019 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 13 550 milliers d'euros sur la valeur des immeubles de placement (soit - 8,3 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 16 040 milliers d'euros (soit + 9,8 %).

4.2. Actifs détenus en vue de la vente

Variation des immeubles détenus en vue de la vente

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19
Solde net à l'ouverture	5 660
Variation de la juste valeur	-40
Cession d'actifs	-5 430
Solde net à la clôture	190

Au 30 juin 2019, l'actif détenu en vue de la vente vaut 190 milliers d'euros. Il fait actuellement l'objet d'une commercialisation active, en vue de sa cession éventuelle dans les douze prochains mois.

4.3. Clients et comptes rattachés

Les créances clients se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	31/12/18
Total brut des créances clients	6 233	3 721
Dépréciation des créances clients	-2 986	-1 367
Total net des créances clients	3 248	2 354
Factures à établir	-1 093	-132
Franchises de loyers étalées sur la durée du bail	-950	-971
Total net des créances clients exigibles	1 204	1 251

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
Créances clients exigibles	353	64	788	1 204

4.4. Autres créances

Les autres créances se décomposent ainsi :

	30/06/19		31/12/18	
<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Net	Net
Créances fiscales ⁽¹⁾	2 660	-	2 660	2 761
Autres créances ⁽²⁾	880	-	880	236
Fonds déposés auprès de tiers ⁽³⁾	792	-	792	8
Honoraires de commercialisation ⁽⁴⁾	329	-	329	339
Charges constatées d'avance	623	-	623	576
Total Autres créances	5 284	-	5 284	3 921

(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 principalement d'un compte de dépôt nanti au profit d'une banque.

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

4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	31/12/18
Valeurs mobilières de placement	47	47
Disponibilités	11 860	13 409
Total Trésorerie et équivalents	11 908	13 456

4.6. Capitaux propres

Gestion du capital

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

Le Groupe communique son ratio d'endettement net qui représente la dette financière nette exprimée en pourcentage de la juste valeur de son patrimoine hors droits. La dette financière nette correspond ici aux emprunts du Groupe auprès des établissements de crédit, nettes 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 2019, la dette financière nette s'élève à 61 299 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (11 908 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 163 470 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 37,5 %, contre 36,8 % au 31 décembre 2018.

Informations sur le nombre d'actions en circulation

Au 30 juin 2019, comme au 31 décembre 2018, le capital social de M.R.M. est composé de 43 667 813 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

Déduction faite des actions auto-détenues par le Groupe au nombre de 63 703, le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 s'élève par conséquent à 43 604 110, contre 43 597 305 six mois plus tôt.

4.7. Provisions

Comme au 31 décembre 2018, aucune provision pour risques et charges n'est comptabilisée au 30 juin 2019.

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>	30/06/19	31/12/18
Dettes auprès des établissements de crédit	70 940	72 056
Dettes de location	114	-
Dépôts de garantie reçus	909	906
Non courant	71 963	72 962
Dettes auprès des établissements de crédit	2 266	2 044
Dettes de location	34	-
Dépôts de garantie reçus	765	809
Intérêts courus non échus	81	91
Courant	3 146	2 944
Total Emprunts et dettes financières	75 109	75 906

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	1 an	Entre 1 et 5 ans	+ de 5 ans
Dettes auprès des établissements de crédit	73 207	2 266	70 940	-
Dettes de location	148	34	114	-
Dépôts de garantie reçus	1 673	765	826	83
Intérêts courus non échus	81	81	-	-
Total Emprunts et dettes financières	75 109	3 146	71 881	83

La dette à maturité à un an au plus comporte une ligne de crédit adossée à un immeuble classé en « Actifs destinés à la vente », ainsi que les amortissements contractuels à pratiquer dans les douze prochains mois.

Variation des emprunts auprès des établissements de crédit

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dettes non courante	Dettes courante
Solde net à l'ouverture	72 056	2 044
Augmentations	-	-
Diminutions	-	-1 002
Reclassement	-1 116	1 116
Autres (frais d'émission d'emprunt et actualisation)	-	109
Solde net à la clôture	70 940	2 266

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Taux fixe	Taux variable	Total
Dettes auprès des établissements de crédit	62 497	10 710	73 207

4.9. Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19	31/12/18
Avances et acomptes reçus	266	228
Dettes sociales	72	80
Dettes fiscales ⁽¹⁾	2 294	708
Autres dettes ⁽²⁾	320	598
Produits constatés d'avance	9	-
Total Autres dettes et comptes de régularisation	2 961	1 615

(1) Les dettes fiscales sont composées essentiellement de la TVA collectée.

(2) 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 30/06/19**

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	163 280	163 280
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	190	190
Instruments financiers dérivés	-	1	-	1
Valeurs mobilières de placement	47	-	-	47

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 31/12/18

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	159 080	159 080
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	5 660	5 660
Instruments financiers dérivés	-	12	-	12
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 des baux.

Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19
A moins d'un an	9 003
A plus d'un an et moins de cinq ans	18 336
A plus de cinq ans	2 657
Total Paiements futurs minimaux	29 996

5.2. Charges externes immobilières non récupérées

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	6 mois 30/06/19	6 mois 30/06/18
Taxes foncières et taxes sur les bureaux et commerces	-1 374	-1 681
Maintenance et gros entretien	-104	-287
Charges locatives et de co-propriété	-1 546	-1 800
Total Charges externes immobilières	-3 024	-3 767
Refacturations de taxes	1 000	1 036
Refacturations de charges	861	906
Total Refacturations	1 861	1 941
Total Charges externes immobilières non récupérées	-1 163	-1 826

5.3. Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

<i>(en milliers d'euros)</i>	6 mois 30/06/19	6 mois 30/06/18
Honoraires ⁽¹⁾	-515	-665
Frais bancaires	-13	-22
Autres achats et charges externes	-104	-131
Autres impôts et taxes	-91	-76
Charges de personnel	-569	-536
Total Charges d'exploitation	-1 291	-1 430

(1) Les honoraires sont essentiellement constitués d'honoraires de gestion et d'honoraires juridiques.

5.4. Autres produits et charges opérationnels

Au premier semestre 2019, les autres produits opérationnels s'élèvent à 1 630 milliers d'euros et sont principalement constitués de pénalités contractuelles. La créance correspondante a par ailleurs été dépréciée.

Les autres charges opérationnelles s'élèvent, quant à elles, à 26 milliers d'euros et sont composées de pertes sur des créances irrécouvrables, qui font par ailleurs l'objet de reprises de provisions.

5.5. Résultat de sortie des éléments de l'actif

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	6 mois Cession d'immeubles 30/06/19	6 mois Cession d'immeubles 30/06/18
Produits de cession nets de frais	5 346	37 097
Valeurs des éléments cédés	-5 430	-37 207
Résultat de cession des éléments de l'actif	-84	-110

5.6. Variation de la juste valeur des immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/19
Solde net des immeubles à l'ouverture	164 740
Cession d'actifs	-5 430
Travaux	3 002
Solde net des immeubles à la clôture	163 470
Variation de la juste valeur	1 158

5.7. Coût de l'endettement financier brut

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

Note 6 Informations sectorielles

6.1. Compte de résultat sectoriel

Les principaux postes du compte de résultat séparé se détaillent ainsi :

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 30/06/19

<i>(en milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Siège	Total
Revenus locatifs bruts	-	4 576	-	4 576
Charges externes immobilières non récupérées	-89	-1 074	-	-1 163
Revenus locatifs nets	-89	3 502	-	3 413
Charges d'exploitation	-28	-285	-978	-1 291
Reprises de provisions et dépréciations	-	77	-	77
Dotations aux provisions et dépréciations	-	-1 767	-17	-1 784
Autres produits opérationnels	53	1 546	31	1 630
Autres charges opérationnelles	-	-26	-	-26
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles	-64	3 047	-964	2 019
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-84	-	-	-84
Variation de la juste valeur des immeubles	-	1 158	-	1 158
Résultat opérationnel	-148	4 204	-964	3 093
Coût de l'endettement financier brut	-	-609	-1	-610

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 30/06/18

<i>(en milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Siège	Total
Revenus locatifs bruts	785	4 275	-	5 060
Charges externes immobilières non récupérées	-494	-1 332	-	-1 826
Revenus locatifs nets	291	2 943	-	3 234
Charges d'exploitation	-130	-368	-931	-1 430
Reprises de provisions et dépréciations	9	127	-	136
Dotations aux provisions et dépréciations	-194	-345	-	-539
Autres produits opérationnels	57	108	2	167
Autres charges opérationnelles	-9	-4	-	-13
Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles	24	2 461	-929	1 555
Résultat de sortie des éléments de l'actif	-110	-	-	-110
Variation de la juste valeur des immeubles	-451	-4 748	-	-5 199
Résultat opérationnel	-537	-2 287	-929	-3 754
Coût de l'endettement financier brut	-218	-624	-	-843

6.2. Etat de la situation financière sectoriel

Les principaux postes de l'état de la situation financière se détaillent ainsi :

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 30/06/19

<i>(en milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Siège	Total
Immeubles de placement	-	163 280	-	163 280
Actifs détenus en vue de la vente	-	190	-	190
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53	1 780	10 075	11 908

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF 30/06/19

<i>(en milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Siège	Total
Dettes non courantes auprès des établissements de crédit	-	70 940	-	70 940
Dettes courantes auprès des établissements de crédit	-	2 266	-	2 266
Dettes sur immobilisations	39	4 919	-	4 958

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - ACTIF 31/12/18

<i>(en milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Siège	Total
Immeubles de placement	-	159 080	-	159 080
Actifs détenus en vue de la vente	5 430	230	-	5 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie	182	2 317	10 956	13 456

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE - PASSIF 31/12/18

<i>(en milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Siège	Total
Dettes non courantes auprès des établissements de crédit	-	72 056	-	72 056
Dettes courantes auprès des établissements de crédit	-	2 044	-	2 044
Dettes sur immobilisations	39	3 274	-	3 313

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 2018, incluse dans le Document de Référence 2018, déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2019 sous le numéro D.19-0416. 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>	30/06/19
Dettes garanties par des sûretés réelles (principal et accessoires) ⁽¹⁾	81 244
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 1 450 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 2019 s'élève à 24 milliers d'euros. Après retraitement des loyers payés au titre du premier semestre 2019 pour 16 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 :

	Date de première nomination	Représenté par
Mazars	Assemblée Générale Mixte du 1 ^{er} juin 2017	Monsieur Gilles Magnan
RSM Paris	Assemblée Générale Mixte du 1 ^{er} juin 2017	Madame Hélène Kermorgant

Leur mandat de commissaires aux comptes expirera à l'Assemblée Générale qui statuera sur la clôture des comptes de l'année 2022.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

MRM SA

Société anonyme au capital de 43 667 813 €
Siège Social : 5 Avenue Kléber, 75016 Paris
RCS : PARIS 544 502 206

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

RSM PARIS

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société MRM SA, relatifs à la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019 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 ces comptes.

I – 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 2.1 de l'annexe qui présente les effets du changement de méthode comptable résultant de la première application de la norme IFRS 16.

II – Vérification spécifique

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.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 25 juillet 2019

Les commissaires aux comptes

R S M P A R I S

Hélène KERMORGANT

M A Z A R S

Gilles MAGNAN

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Je soussigné, Jacques Blanchard, Directeur Général,

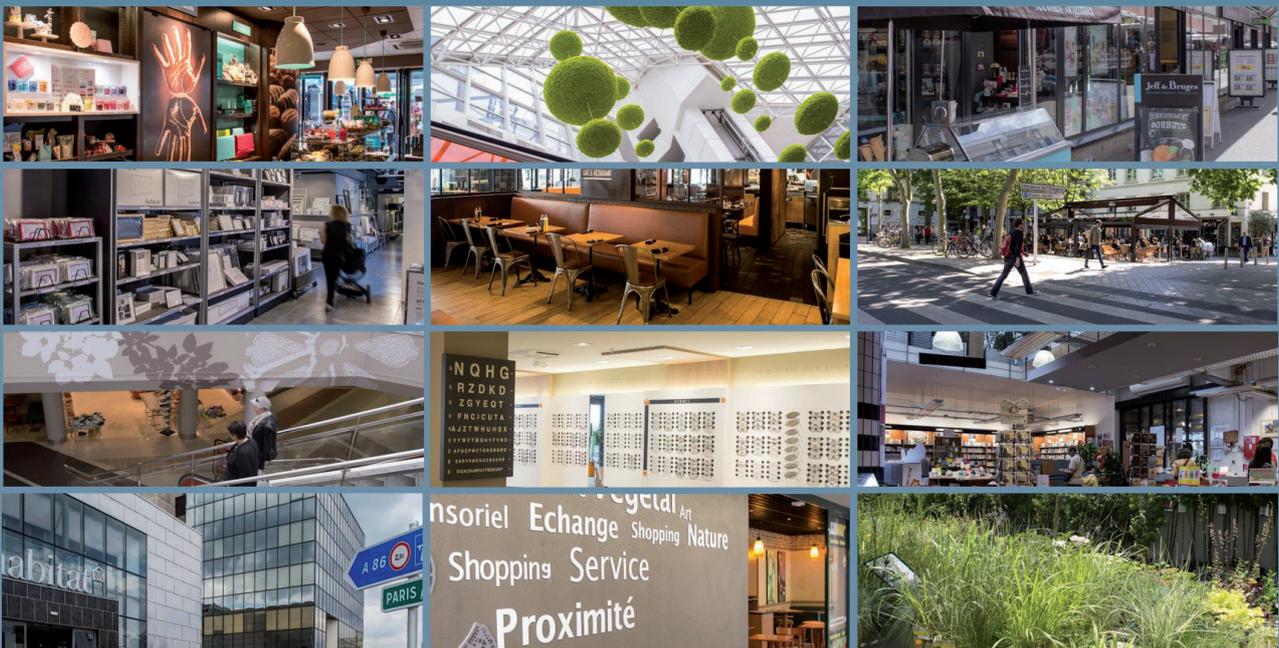
atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés au 30 juin 2019 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que 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 25 juillet 2019

MRM



MRM

5, avenue Kléber

75016 PARIS

France

T + 33 (0) 1 58 44 70 00

F + 33 (0) 1 58 44 85 40

www.mrminvest.com