Document d'Enregistrement Universel 2021

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 28 avril 2022 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement européen n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au règlement européen n° 2017/1129.

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la société M.R.M., 5 avenue Kléber – 75016 Paris – et sur son site Internet (http://www. mrminvest. com) ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (http://www.amf-france.org).

Les informations figurant sur le site Internet de la Société (http://www.mrminvest.com), à l'exception de celles incorporées par référence, ne font pas partie du présent Document d'Enregistrement Universel. À ce titre, ces informations n'ont pas été examinées ni approuvées par l'AMF.

En application de l'article 19 du règlement européen n° 2017/1129, les éléments suivants sont inclus par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel :

- les comptes sociaux et consolidés et les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, présentés respectivement aux pages 107 à 117, 68 à 102, 118 à 121 et 103 à 106 du Document d'Enregistrement Universel 2020 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.21-0390 le 29 avril 2021. (https://mrm.gcs-web.com/fr/AMF-regulated-information#2021) ;
- les comptes sociaux et consolidés et les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, présentés respectivement aux pages 101 à 110, 63 à 96, 111 à 114 et 97 à 100 du Document d'Enregistrement Universel 2019 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.20-0371 le 28 avril 2020. (https://mrm.gcs-web.com/fr/AMF-regulated-information#2020).

Ce Document d'Enregistrement Universel est une reproduction de la version officielle du Document d'Enregistrement Universel qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et est disponible sur notre site Internet www.mrminvest.com

Sommaire

1. Renseignements concernant l'activité de M.R.M. 5

1.1 Présentation générale de la Société 5
1.2 Chiffres clés 5
1.3 Historique de la Société 12
1.4 Présentation de la Société 14
1.5 Organigramme juridique du Groupe 26
1.6 Organisation du Groupe 27
1.7 Ressources humaines 28
1.8 Recherche et développement 28
1.9 Politique environnementale 28
1.10 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale 28

2. Facteurs de risque 29

2.1 Gestion des risques 29
2.2 Principaux facteurs de risques 29
2.3 Assurances 38
2.4 Autres informations 38

3. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 39

3.1 Informations générales 39
3.2 Informations sur le capital 40
3.3 Cours de bourse 46
3.4 Schéma d'intéressement des salariés 47
3.5 Politique de distribution de dividendes 47
3.6 Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 47
3.7 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 70
3.8 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 105
3.9 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 109
3.10 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 120

4. Gouvernement d'entreprise 124

4.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 124
4.2 Opérations avec les apparentés 156
4.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 157
4.4 Commissaires aux comptes 158

5. Informations sur les participations 159

6. Responsable de l'information financière 160

7. Calendrier financier 161

8. Documents accessibles au public 162

9. Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel 163

9.1 Responsable du Document d'Enregistrement Universel 163
9.2 Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel 163

10. Tables de concordance 165

1. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE M.R.M.

1.1 Présentation générale de la Société

Société foncière cotée qui a opté pour le statut SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) à compter du 1er janvier 2008, M.R.M. (la « Société ») détient un portefeuille d'actifs valorisé 162,0 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2021, composé d'immeubles à usage de commerce répartis dans plusieurs régions de France. M.R.M. met en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, alliant rendement et appréciation en capital.

Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire principal la société SCOR SE, qui détient 59,9 % du capital. Depuis lors, la stratégie de M.R.M. a été de recentrer son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce, via la cession graduelle de ses actifs de bureaux. M.R.M. a achevé ce processus en 2019 et est depuis une pure foncière de commerces.

M.R.M. est une société par actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C (ISIN : FR00140085W6 – code Bloomberg : M.R.M. FP – code Reuters : M.R.M. PA).

1.2 Chiffres clés

1.2.1 Physionomie du patrimoine du Groupe

Données générales au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de M.R.M. est uniquement constitué d'actifs de commerce.

Patrimoine	31/12/2021
Valeur (*) du patrimoine hors droits inscrite dans les comptes consolidés	162,0 M€
Surface totale	76 414 m²
Répartition en valeur	100 % commerces
CAPEX réalisés en 2021	2,8 M€
Cessions réalisées en 2021	4,4 M€

(*) Basée sur l'expertise de BNP Paribas Real Estate Valuation au 31 décembre 2021. Par rapport au 31 décembre 2020, la valeur du patrimoine a progressé de 3,5 % à périmètre comparable. Cette évolution est liée à la hausse des taux d'occupation et des loyers nets.

Le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an.

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une valorisation à la date du 31 décembre 2021 par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation France. Cette société est indépendante : elle n'a pas de lien et n'est pas en situation de conflit d'intérêts avec la Société. L'expertise a été réalisée selon des méthodes reconnues et homogènes dans le temps, en conformité avec les normes françaises et internationales d'évaluation que sont la charte de l'expertise en évaluation immobilière réalisée par l'ensemble des associations d'experts immobiliers français et les principes RICS (*Appraisal and Valuation Manual* publié par la *Royal Institution of Chartered Surveyors*). Les précédents travaux d'expertise avaient été réalisés en juin 2021.

La méthodologie retenue par l'expert évaluateur repose sur la mise en œuvre combinée de différentes techniques d'évaluation, à savoir l'approche par capitalisation ainsi que l'approche par les flux futurs actualisés.

Coordonnée de l'expert évaluateur

BNP Paribas Real Estate Valuation

167, quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 47 59 17 00

Approche méthodologique

D'une manière concrète, toute expertise repose sur une visite approfondie des actifs immobiliers.

Par ailleurs, l'expert consulte la documentation juridique, administrative, technique et économique relative à chacun des actifs immobiliers. La consultation de la documentation relative aux immeubles constitue le préalable indispensable à toute évaluation d'actif. La phase de valorisation repose au cas par cas, selon les particularités des immeubles, sur les méthodes suivantes selon les définitions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Propriété et occupation

L'expert se base sur les informations fournies par la Société concernant le type de propriété, son étendue, la jouissance du bien, les usages autorisés et autres renseignements.

L'expert suppose que ces informations sont exactes, mises à jour et complètes et que les biens se trouvent en situation régulière au regard des lois et règlements en vigueur.

Urbanisme et voirie

En matière d'urbanisme et de voirie, les informations recueillies verbalement auprès des autorités locales responsables sont supposées exactes. Aucun acte ou certificat d'urbanisme n'est demandé dans le cadre des missions de l'expert. L'expert vérifie par ailleurs qu'il n'existe pas de projet d'urbanisme ou de desserte routière qui pourrait entraîner une vente forcée ou affecter directement la propriété des biens considérés.

Surfaces

Il n'est en général procédé à aucun métrage des surfaces par un géomètre.

Les surfaces indiquées sont celles qui ont été fournies par les architectes ou les gestionnaires de l'immeuble et sont supposées exactes.

Équipements et matériel

Les évaluations incluent les équipements et installations normalement considérés comme faisant partie des installations de l'immeuble et qui resteraient attachés à l'immeuble en cas de vente ou location. Les éléments d'équipement et le matériel ainsi que leurs fondations spécifiques et supports, le mobilier, les véhicules, le stock et les outils d'exploitation ainsi que les installations des locataires sont exclus des évaluations.

Biens en construction ou en réhabilitation

Pour les biens en cours de construction ou de réhabilitation, l'expert expose le stade atteint par la construction, les dépenses déjà engagées ainsi que celles à venir à la date de l'estimation, selon les informations fournies par la Société. Il est tenu compte des engagements contractuels des parties impliquées dans la construction et de toute dépense estimée obtenue des conseils professionnels travaillant sur le projet.

Pour les biens récemment achevés, il n'est pas tenu compte des rétentions, dépenses de construction en cours de règlement, honoraires, ou toutes autres dépenses pour lesquelles un engagement aurait été pris.

Coûts de réalisation

Dans leurs estimations, l'expert ne tient pas compte des coûts de transaction, de l'assujettissement à toute taxe qui pourrait être exigible dans le cas d'une cession, ni d'éventuelles hypothèques ou toute autre inscription financière de ce type sur l'immeuble. Les estimations sont réalisées hors TVA.

Méthodes d'évaluation des actifs

Les conclusions développées par l'expert se réfère à la notion de valeur vénale ainsi qu'à la notion de valeur locative.

La valeur locative de marché correspond à « la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée ». (1)

La valeur vénale de marché d'un bien est « le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle ». (1)

(1) Source : charte de l'expertise en évaluation immobilière (5e édition de mars 2017).

Approche par capitalisation du revenu

Ces méthodes consistent, à partir soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), à capitaliser ce revenu en lui appliquant un taux de rendement.

Les méthodes par le revenu sont également appelées méthodes « par capitalisation du revenu » ou « par le rendement ». Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

Le taux de capitalisation correspond au rendement côté vendeur 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 le revenu net de l'immeuble.

Au 31 décembre 2021, le taux de capitalisation moyen du patrimoine du Groupe est de 6,1 %.

Le taux de rendement correspond au rendement côté acquéreur ou investisseur. Le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation = valeur vénale brute dite « acte en mains »).

Méthode par actualisation des *cash flows*

Cette méthode prospective repose sur l'estimation des revenus et charges prévisionnels de l'immeuble, sur la détermination d'une « valeur à terme » ou valeur de sortie à l'issue de la période d'analyse et sur l'actualisation de l'ensemble des flux de trésorerie.

Il s'agit, sur une période donnée et prospectivement, d'anticiper l'ensemble des événements (traduits en flux financiers) qui vont impacter positivement et négativement la vie de l'immeuble (loyers, charges, vacance, travaux…). Par le biais de l'actualisation, l'ensemble de ces flux futurs sera ramené en valeur d'aujourd'hui afin de déterminer la valeur actuelle de l'actif.

Synthèse de l'expertise

	31/12/2021
Expert	BNP Paribas Real Estate Valuation
Date des dernières visites	67 % des actifs (1) visités il y a moins de 12 mois 33 % des actifs (1) visités entre 12 et 24 mois
Type de détention	13 actifs en pleine propriété 1 actif en copropriété 3 actifs en lots de volume
Valeur d'expertise hors droits	162,0 M€
Valeur dans les comptes consolidés	162,0 M€
Taux de capitalisation	Compris entre 5,3 % et 8,0 % (soit 6,1 % en moyenne)
Taux de rendement net	Compris entre 5,0 % et 7,5 % (soit 5,7 % en moyenne)
Taux d'occupation physique (2)	90 %
Taux d'occupation financier (2)	88 %

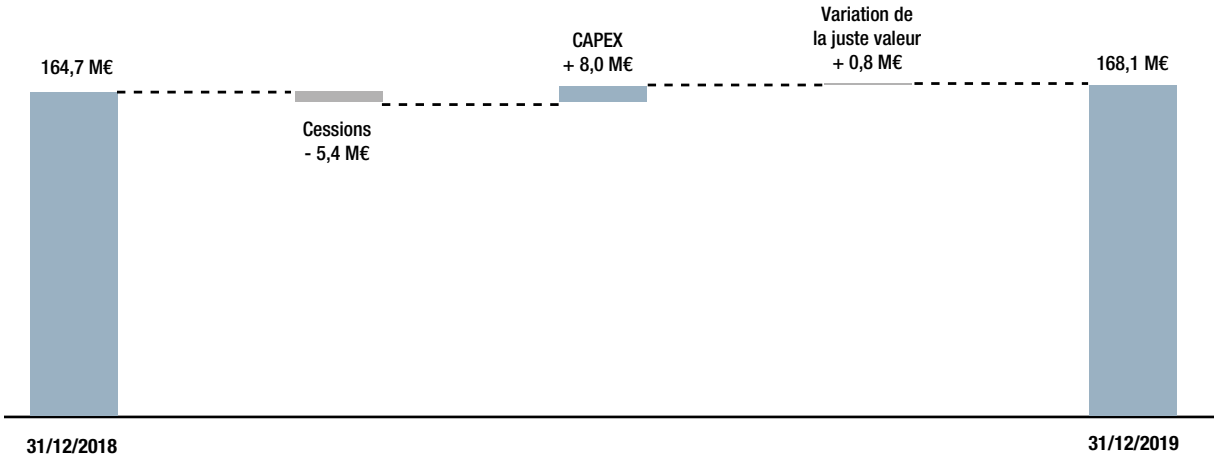
(1) En valeur.
(2) Calculé sur la base du total des lots existants du portefeuille.

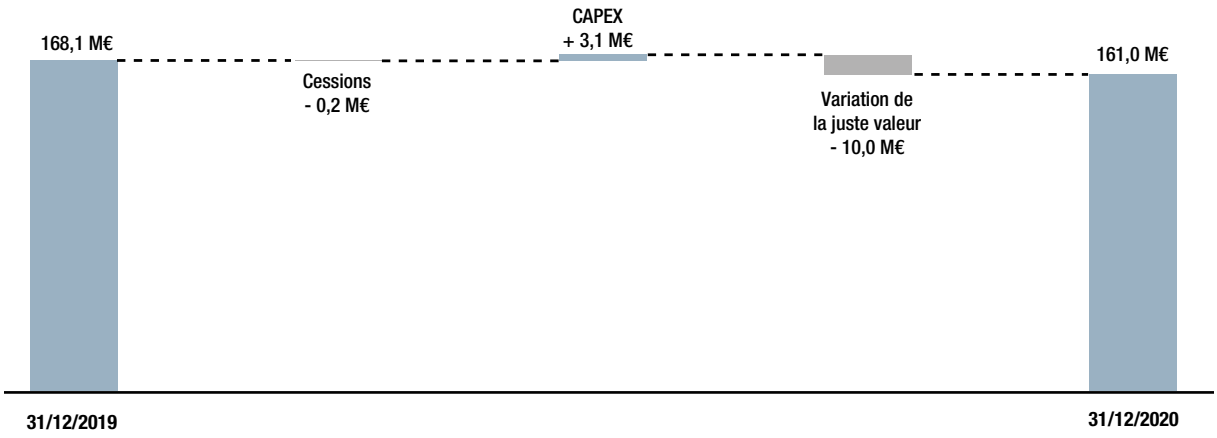
1.2.2 Données financières

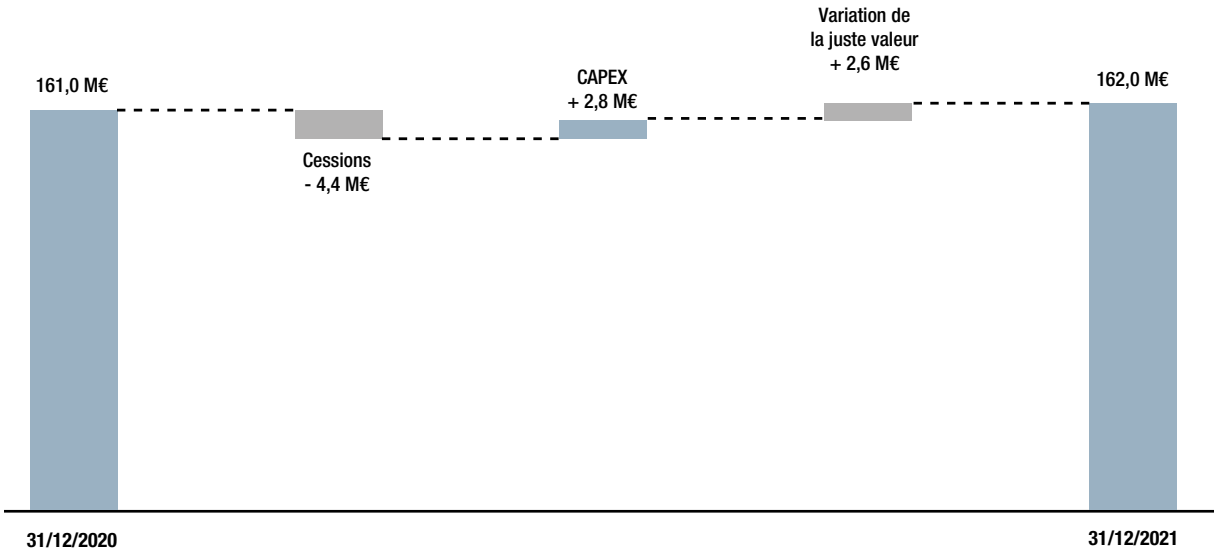
Bilan simplifié en IFRS

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	162,0	161,0	167,9
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	0,2
Créances/Actifs courants	7,6	8,2	7,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9,8	10,2	12,3
TOTAL DE L'ACTIF	**179,4**	**179,4**	**188,0**
Capitaux propres	97,4	93,9	101,1
Endettement financier	74,4	76,8	77,1
Autres dettes et passifs	7,6	8,7	9,8
TOTAL DU PASSIF	**179,4**	**179,4**	**188,0**

La valeur hors droits du patrimoine du Groupe a évolué comme suit au cours des trois dernières années :







Compte de résultat simplifié en IFRS

(en millions d'euros)	2021	2020	2019
REVENUS LOCATIFS BRUTS	9,7	9,5	9,1
Charges immobilières non récupérées	- 1,8	- 1,8	- 1,8
REVENUS LOCATIFS NETS	8,0	7,7	7,3
Charges d'exploitation	- 2,5	- 2,3	- 2,5
Dotations aux provisions nettes de reprises	0,9	0,6	- 1,8
Autres produits et charges opérationnels	- 0,1	- 2,2	0,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS ET VARIATION DE JUSTE VALEUR	4,5	3,8	3,9
Résultat de sortie des éléments de l'actif	0,5	0,4	- 0,1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2,6	- 10,0	0,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	7,6	- 5,8	4,6
Coût de l'endettement financier net	- 1,2	- 1,2	- 1,2
Autres produits et charges financières	- 0,8	- 0,2	- 0,2
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	5,6	- 7,2	3,2
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	**5,6**	**- 7,2**	**3,2**
RÉSULTAT NET PAR ACTION *(en euros)*	**0,13**	**- 0,16**	**0,07**

Revenus locatifs

Depuis l'achèvement du recentrage du portefeuille de la Société sur l'immobilier commercial en 2019, et la cession d'une plateforme logistique en 2021, les revenus locatifs bruts et nets sont désormais intégralement générés par des actifs de commerce.

Le chiffre d'affaires consolidé 2021 atteint 9,7 millions d'euros, en hausse de 2,5 % par rapport à 2020. Cette progression des revenus locatifs bruts reflète essentiellement le plein d'effet des baux signés en 2020, l'entrée en vigueur de nouveaux baux signés en 2021 et, dans une moindre mesure, l'impact positif de l'indexation.

Endettement

En 2021, dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire, M.R.M. a travaillé au renforcement de sa position de liquidité et à la sécurisation de ses ressources financières.

Ainsi, en mai 2021, M.R.M. a conclu un accord avec l'un de ses partenaires bancaires lui permettant de reporter à l'échéance du crédit les amortissements prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros.

Puis, le 23 décembre 2021, M.R.M. a annoncé la signature d'un nouvel emprunt pour un montant total de 82,1 millions d'euros à échéance 7 ans, lui permettant de rembourser par anticipation l'ensemble de sa dette bancaire et de se doter de nouvelles ressources financières en vue de réaliser des investissements.

Dans le détail, ce nouveau financement hypothécaire, adossé à l'ensemble du patrimoine immobilier, se décompose comme suit :

- une ligne de crédit d'un montant de 75,7 millions d'euros qui a permis le remboursement par anticipation de l'ensemble des échéances de dette bancaire du Groupe à savoir : 55,1 millions d'euros à échéance juin 2022, 15,2 millions d'euros à échéance octobre 2022 et 3,7 millions d'euros à échéance juin 2023 ;
- une ligne de crédit de 6,4 millions d'euros qui sera destinée à financer de nouveaux investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur que recèle encore le patrimoine, mais aussi des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

Ce nouveau financement a été contracté auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire.

Au 31 décembre 2021, la ligne de crédit susmentionnée et destinée à financer de nouveaux investissements n'a pas encore fait l'objet de tirages. Le montant de crédit disponible est donc de 6,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, l'encours de la dette bancaire du Groupe s'élève à 74,4 millions d'euros, contre 76,8 millions d'euros un an plus tôt. Cette diminution est principalement liée aux remboursements pratiqués à la suite des deux cessions d'immeubles réalisées en 2021.

Au 31 décembre 2021, 100 % de la dette bancaire est rémunérée à taux variable. 77 % de la dette bancaire à taux variable est couverte par instrument financier de type *cap* (avec des taux *strike* compris entre 1,00 % et 1,25 %, *cap* portant sur l'Euribor 3 mois). Le coût moyen de la dette en 2021 ressort à 155 points de base, soit 3 points de base de moins par rapport à 2020.

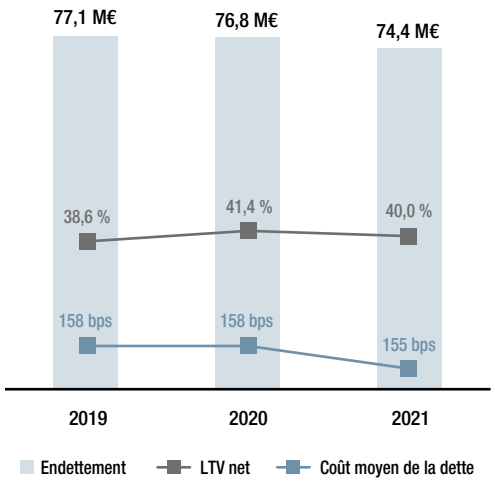
Au 31 décembre 2021, compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie disponibles pour un montant total de 9,7 millions d'euros, l'endettement net total du Groupe s'élève donc à 64,7 millions d'euros et représente 40 % de la valeur hors droits du patrimoine.

Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements vis-à-vis de ses partenaires bancaires en matière de *covenants* LTV et ICR/DSCR. Les seuils maximums sont compris entre 60,0 % et 65,0 % pour les *covenants* LTV, et le seuil minimum est de 200 % pour les *covenants* ICR/DSCR.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ENDETTEMENT FINANCIER	74,4 M€	76,8 M€	77,1 M€
Coût moyen de la dette (1)	155 bps	158 bps	158 bps
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS	9,7 M€	10,2 M€	12,3 M€
***LOAN TO VALUE* (LTV)** (2)	**46,0 %**	**47,7 %**	**45,9 %**
ENDETTEMENT NET TOTAL (3)	**40,0 %**	**41,4 %**	**38,6 %**

(1) Hors impact des frais annexes.
(2) Endettement financier sur la valeur d'expertise hors droits du patrimoine.
(3) Endettement financier net de la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles, sur la valeur d'expertise hors droits du patrimoine.

L'endettement total du Groupe a évolué comme suit sur les trois dernières années :



Couverture de la dette bancaire et maturité des emprunts

Au 31 décembre 2021, l'intégralité de la dette du Groupe est rémunérée à taux variable. La dette est couverte à 77 % par des instruments financiers de type *caps*, portant sur l'Euribor 3 mois à un taux *strike* compris entre 1,00 % et 1,25 %.

À la suite du refinancement de la dette bancaire opéré en fin d'année 2021, l'échéancier des emprunts se présente comme suit au 31 décembre 2021 :

Échéances des emprunts	Montant	En %
2022	-	0 %
2023-2027	2,6 M€	3,6 %
2028	71,8 M€	96,4 %
TOTAL	**74,4 M€**	**100 %**

Actif Net Réévalué et bilan

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.

En octobre 2019, l'*European Public Real Estate Association* (« EPRA ») a publié de nouvelles recommandations qui intègrent notamment des évolutions sur le calcul de l'ANR à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2020. La mesure de l'ANR a été revue afin d'être plus pertinente en fonction de la juste valeur des actifs et des passifs.

Trois modalités de calcul sont préconisées :

- 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 qui inclut les droits de mutation sur le patrimoine – *EPRA Net Reinstatement Value* (NRV).

L'Actif Net Réévalué EPRA NDV du Groupe s'établit au 31 décembre 2021 à 97,4 millions d'euros (2,23 euros/action), en augmentation par rapport au 31 décembre 2020 (4,3 millions d'euros, soit + 4,6 %) principalement sous l'effet de la hausse de valeur du patrimoine.

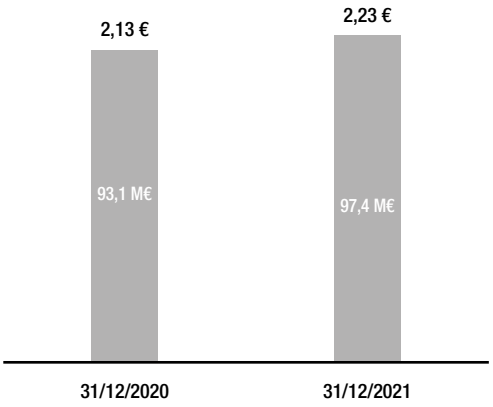
L'Actif Net Réévalué EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 97,3 millions d'euros (2,23 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

Enfin, l'Actif Net Réévalué EPRA NRV du Groupe ressort à 108,0 millions d'euros (2,48 euros/action).

L'Actif Net Réévalué en euros par action a évolué comme suit sur les deux dernières années :

Données ANR	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés – Part du Groupe	97,4 M€	93,9 M€
ANR EPRA NDV par action	2,23 €	2,13 €
ANR EPRA NTA par action	2,23 €	2,15 €
ANR EPRA NRV par action	2,48 €	2,39 €

► ANR EPRA NDV



► ANR EPRA NRV

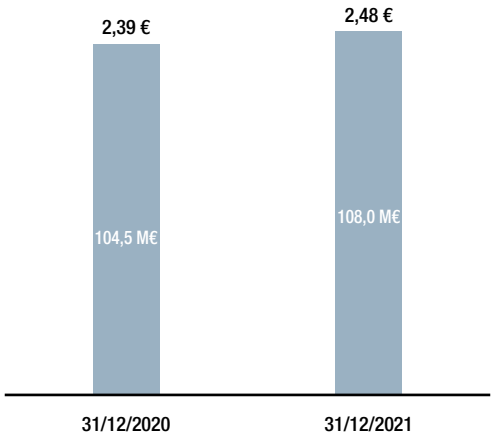


Tableau de flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie simplifié sur les trois dernières années est présenté ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	5,6	- 7,2	3,2
CAPACITÉ D'AUTO-FINANCEMENT	5,3	3,1	5,5
Variation du BFR d'exploitation	0,5	0,5	- 2,4
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	5,8	3,6	3,1
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	0,3	- 3,9	- 1,0
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	- 6,6	- 1,7	- 3,3
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	- 0,5	- 2,1	- 1,2
Trésorerie d'ouverture	10,2	12,3	13,5
Trésorerie de clôture	9,7	10,2	12,3

1.3 Historique de la Société

M.R.M. était initialement une société *holding*, à la tête d'un groupe organisé autour de trois pôles d'activités, la fabrication et vente de produits en velours (JB Martin), la conception et la distribution de vêtements au Mexique (Edoardos Martin), la production et la vente de câbles et de tubes plastiques (M.R. Industries). Au début des années 2000, M.R.M. s'est engagée dans une politique active de recentrage de ses activités sur les deux premiers pôles et a cédé progressivement toutes les sociétés du pôle M.R. Industries, cette dernière société ayant été cédée, avec son unique filiale Tecalemit Fluid System, le 29 juin 2007 à JB Martin Holding pour un prix d'un euro.

29 juin 2007 : Dynamique Bureaux, société d'investissement immobilier gérée par CB Richard Ellis Investors, prend le contrôle de M.R.M., véhicule coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris, en procédant à l'acquisition d'un bloc représentant 70,03 % de son capital. Préalablement à cette acquisition, M.R.M. avait cédé l'ensemble de ses activités opérationnelles, regroupées au sein de la filiale JB Martin Holding.

31 juillet 2007 : Dynamique Bureaux lance une offre publique d'achat simplifiée visant la totalité des actions M.R.M.

30 août 2007 : À l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, Dynamique Bureaux détient alors 96,93 % du capital et des droits de vote de M.R.M.

28 septembre 2007 : M.R.M. procède à de premières acquisitions d'immeubles à usage de bureaux via des sociétés immobilières.

9 novembre 2007 : À la suite de l'obtention, le 8 novembre 2007, du visa de l'AMF sur le document E. 07-163, M.R.M. annonce son projet de réorientation vers une activité de société foncière mixte cotée. Ce projet prend la forme d'une fusion-absorption de la société Dynamique Bureaux par M.R.M. et d'un apport des titres de la société Commerces Rendement (directement et indirectement avec l'apport de la totalité des parts sociales d'Investors Retail Holding, société dont les actifs étaient exclusivement limités à sa participation dans Commerces Rendement).

12 décembre 2007 : L'Assemblée Générale des actionnaires de M.R.M. approuve, notamment, les opérations suivantes :

- l'apport de la totalité des titres de Commerces Rendement non détenus par Investors Retail Holding ;
- l'apport de la totalité des titres de la société Investors Retail Holding ;
- l'absorption de la société Dynamique Bureaux ;
- la ratification des cooptations d'administrateurs intervenues le 29 juin 2007 ;
- le transfert du siège de la Société au 65/67 avenue des Champs-Élysées à Paris (8e) ;
- la refonte des statuts de la Société ;
- l'autorisation de procéder à des augmentations de capital.

30 janvier 2008 : M.R.M. opte pour le statut SIIC à compter du 1er janvier 2008.

Le régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou régime SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, permet aux sociétés qui remplissent les conditions d'éligibilité de bénéficier, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et sur les plus-values de cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières.

Les conditions d'éligibilité au régime sont de deux ordres :

- une condition relative à l'activité de la Société : l'activité doit être générée à au moins 80 % par le métier de foncière ;
- une condition relative à la structure du capital de la Société : un actionnaire ne peut pas détenir plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société et 15 % au moins du capital et des droits de vote de la Société doivent être détenus par des actionnaires représentant moins de 2 % du capital et des droits de vote.

L'option pour le régime SIIC doit être exercée avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel la Société souhaite être soumise à ce régime. L'option prend effet le premier jour de l'exercice au titre duquel elle est effectuée et est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

L'impôt sur les sociétés au titre de la taxation des plus-values latentes, bénéfices en sursis d'imposition et bénéfices d'exploitation non encore taxés, au taux de 16,5 % (généralement dénommé *exit tax*), doit être payé par quart le 15 décembre de l'année de l'option et de chacune des années suivantes.

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

25 mars 2008 : M.R.M. intègre l'indice Euronext IEIF SIIC.

7 mars 2013 : M.R.M. signe un protocole d'investissement avec SCOR SE, prévoyant la prise de participation majoritaire de ce groupe dans le capital de M.R.M.

13 mai 2013 : L'Assemblée Générale de M.R.M. approuve, notamment, l'opération de recapitalisation de la Société prévue par le protocole d'investissement signé le 7 mars 2013 avec SCOR SE et les opérations suivantes sous réserve de la réalisation de ladite opération :

- nomination d'administrateurs ;
- autorisation de la réduction du capital social de la Société par voie de réduction de la valeur nominale des actions ;
- imputation du report à nouveau débiteur sur les primes d'émission, de fusion et d'apport ;
- augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de SCOR SE ;
- conversion en actions de la Société des obligations émises par DB Dynamique Financière ;
- émission et attribution gratuites de bons de souscription d'action de la Société au profit des actionnaires de la Société justifiant d'une inscription en compte de leurs titres au jour précédant la date de réalisation de l'augmentation de capital réservée à SCOR SE.

29 mai 2013 : L'opération de recapitalisation prévue par le protocole d'investissement signé avec SCOR SE le 7 mars 2013 est réalisée. Elle se traduit notamment par la prise de participation majoritaire de SCOR SE à hauteur de 59,9 % dans le capital de M.R.M., ainsi que par la conversion en actions M.R.M. de la totalité de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 54,0 millions d'euros émis par DB Dynamique Financière, filiale à 100 % de M.R.M. La participation de SCOR SE dans le capital de M.R.M. étant inférieure à 60 %, M.R.M. continue de bénéficier de son statut SIIC et du régime fiscal avantageux qui l'accompagne. Le siège social de M.R.M. est transféré au 5, avenue Kléber à Paris (16e).

1.4 Présentation de la Société

Les données de marché présentées dans cette section sont issues d'une étude publiée par BNP Paribas Real Estate.

Le lecteur pourra se référer au paragraphe 1.3 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel, afin de compléter certains éléments de présentation du groupe M.R.M.

1.4.1 Présentation générale de l'activité

M.R.M., en tant que société foncière, a pour objet l'acquisition, la détention, la valorisation, la location et l'arbitrage d'actifs immobiliers. Le Groupe détient un portefeuille comportant des biens stabilisés et des biens faisant l'objet d'un plan de valorisation.

La croissance repose sur le développement des revenus locatifs par l'amélioration du taux d'occupation des immeubles et la baisse des charges immobilières, la valorisation des immeubles et sur la combinaison du développement interne et de la croissance externe.

Le Groupe opère sur le marché de l'immobilier de commerce, qui présente des caractéristiques qui lui sont propres. Ce métier requiert une connaissance fine des marchés de l'investissement et de la location, de la réglementation et enfin de l'environnement concurrentiel.

Immobilier de commerce

L'immobilier à usage de commerce représente un segment de marché bien spécifique s'inscrivant dans un secteur économique et réglementaire particulier. L'évolution de ce marché fait l'objet d'un développement spécifique au paragraphe 1.4.2 « Le marché de l'immobilier commercial en 2021 ».

Le développement du commerce et de la distribution est intimement lié au développement des villes et de leurs périphéries. Depuis de nombreuses années, les périphéries des villes se sont énormément développées, souvent au détriment des centres-villes moins faciles d'accès et plus contraints en termes d'urbanisme.

D'autre part, un changement s'est également opéré au niveau des commerçants : historiquement le commerce et la distribution étaient principalement le fait de commerçants indépendants, situés en centre-ville, sur des métiers de proximité. Le développement des périphéries a au contraire été réalisé par des chaînes de magasins, nationales ou internationales, centralisées. Aujourd'hui, ces deux modèles, succursales et franchises, ne s'opposent plus forcément et se retrouvent aussi bien en centre-ville qu'en périphérie, les deux étant bien souvent complémentaires.

Dans le même temps, l'e-commerce connaît un fort développement et représente un canal de distribution incontournable dans tous les secteurs de consommation (prêt-à-porter, voyages, produits électroniques et culturels…). Le commerce alimentaire conserve néanmoins une place importante dans la distribution française eu égard aux comportements spécifiques du consommateur français dans ce secteur, même si ce segment est également en plein bouleversement, avec le retour de la proximité au détriment des hypermarchés, trop grands, impersonnels, moins en phase avec les aspirations écologiques des français. C'est pourquoi ces enseignes, aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'Hexagone, opèrent un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandise de plus petite taille, tout en restant opportunistes sur les conditions d'entrée compte tenu du contexte économique peu favorable.

Les rapports de forces entre locataires et bailleurs sont déterminés par l'importance de la propriété commerciale et du fonds de commerce, qui appartiennent aux locataires et de ce fait induisent une forte fidélisation des locataires, et la régulation de l'offre de locaux par le dispositif d'autorisation préalable à toute ouverture de moyenne ou grande surface, régi par le droit de l'urbanisme commercial. Celle-ci est suivie avec attention par les différents intervenants sur ce marché.

En conséquence, les investissements en murs commerciaux subissent d'une manière plus limitée les effets de vacance que peuvent connaître les autres secteurs de l'immobilier.

Dans un contexte de forte variation de l'indice du coût de la construction (« ICC ») qui était l'indice traditionnellement utilisé, la réglementation a imposé l'utilisation d'un nouvel indice : l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») qui intègre certains indicateurs d'activité commerciale en volume pour pondérer l'indicateur de l'ICC.

L'environnement concurrentiel de la Société se caractérise par la domination de grandes sociétés foncières cotées d'envergure nationale ou internationale, spécialisées en immobilier de commerce, telles qu'Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Mercialys ou Altaréa, au côté desquelles on trouve de nombreux autres opérateurs tels que les foncières de groupes d'hypermarchés, les foncières patrimoniales, les foncières spécialisées de petite et moyenne taille, les fonds d'investissement et autres véhicules dédiés.

Politique de revalorisation d'actifs et de recentrage sur les actifs de commerce

À l'origine, le Groupe détenait un portefeuille mixte d'actifs à usage de bureaux et à usage de commerce, présentant un potentiel d'amélioration de leur rendement locatif et donc de leur valorisation.

Le Groupe avait annoncé en 2013, son objectif de recentrer son activité sur l'immobilier de commerce et de céder graduellement son patrimoine de bureaux. M.R.M. ayant cédé son tout dernier immeuble de bureaux en janvier 2019, ce processus de recentrage est terminé.

Au total, sur la période 2013-2019, le Groupe aura ainsi cédé neuf immeubles de bureaux, pour un montant cumulé de 132,3 millions d'euros hors droits, supérieur de 9,8 % aux valeurs d'expertise au 30 juin 2013 en tenant compte des CAPEX investis sur la période.

La stratégie du Groupe consiste par ailleurs également à renforcer l'attractivité de ses actifs de commerce et capter leur potentiel d'accroissement de valeur en les rénovant et remettant à niveau leurs prestations aux meilleurs standards du marché, en réalignant leurs revenus locatifs sur les niveaux de marché, mais aussi en mettant en œuvre des projets d'extension lorsqu'applicables. En 2016, le Groupe s'est ainsi engagé dans un important plan d'investissements destiné à valoriser ses actifs de commerce actuellement en portefeuille, et représentant un montant total d'investissements prévisionnels de 35,5 millions d'euros. Le dernier programme de ce plan : l'extension du centre commercial Valentin à Besançon, a été achevé en juin 2021.

Le Groupe envisage également la possibilité de réaliser d'éventuelles acquisitions ou cessions opportunistes d'actifs de commerce en vue d'une gestion de portefeuille dynamique.

Gestion et impacts de la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19

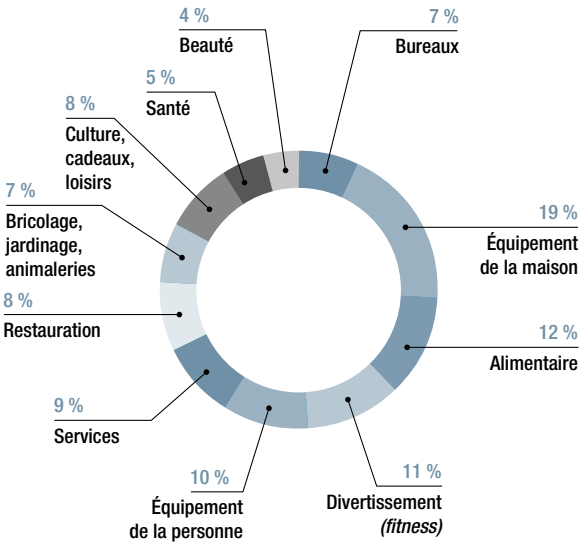
À l'instar de 2020, en 2021 l'activité de M.R.M. a été impactée par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19.

Restrictions de l'activité des commerces

En effet, en réponse à la pandémie, en 2021 le gouvernement français a pris de nouvelles mesures de restriction d'ouverture des commerces et de couvre-feu, avec une fermeture des ensembles commerciaux de plus de 20 000 m^2 à partir du 31 janvier 2021, et une nouvelle période de confinement, d'abord régional puis national, a été observée du 18 mars au 19 mai 2021. Durant cette période, M.R.M. a maintenu en exploitation tous ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité (alimentaire, santé, coiffure et librairie…), les jardineries ont également pu rester ouvertes.

Dans ce contexte, M.R.M. continue de bénéficier d'un mix-enseigne relativement favorable, avec une part importante des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage, au *discount* ainsi qu'aux services. Ces secteurs représentent près de deux tiers de la base locative de M.R.M.

► RÉPARTITION SECTORIELLE EN % DES LOYERS ANNUALISÉS BRUTS



Mesures de soutien aux locataires

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

- a finalisé la signature des protocoles cristallisant les accompagnements au titre de la première période de confinement de 2020. Pour mémoire, en 2020 M.R.M. a accordé 1,0 million d'euros d'abandons de créances de loyer à cette occasion ;
- a réduit sa provision au titre des accompagnements relatifs à la seconde période de confinement de 2020, compte tenu du bon recouvrement des loyers et charges du quatrième trimestre 2020. La provision initiale de 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été réduite à 0,2 million d'euros ;
- estime les possibles accompagnements au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,5 million d'euros. En effet, de multiples incertitudes demeurent sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale. M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales relatives au dispositif destiné à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes. M.R.M. pourra donc accorder au cas par cas, de nouvelles mesures d'accompagnement aux locataires concernés.

À fin février 2022, le taux de recouvrement des loyers et charges 2021 était de 88 %, soit 92 % en tenant compte des mesures d'accompagnement des locataires que M.R.M. a provisionnées.

Initiatives visant à conforter la liquidité du Groupe

En 2021, dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire, M.R.M. a travaillé au renforcement de sa position de liquidité et à la sécurisation de ses ressources financières.

Ainsi, en mai 2021, M.R.M. a conclu un accord avec l'un de ses partenaires bancaires lui permettant de reporter à l'échéance du crédit, soit en juin 2022, les amortissements prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros.

Puis, le 22 décembre 2021, M.R.M. a signé un nouvel emprunt pour un montant total de 82,1 millions d'euros à échéance 7 ans, lui permettant de rembourser par anticipation l'ensemble de sa dette bancaire et de se doter de nouvelles ressources financières en vue de réaliser des investissements.

La situation financière de M.R.M. reste saine et son bilan est solide.

1.4.2 Le marché de l'immobilier commercial en France en 2021

Source : Extrait de l'étude BNP Paribas Real Estate intitulée « Le marché du commerce en France – At a glance T4 2021 ».

De bonnes performances pour les chiffres d'affaires, mais un bilan mitigé concernant les volumes investis

Contexte économique

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. La croissance du PIB est anticipée à + 6,7 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone Euro à + 5,0 % et devrait se prolonger en 2022 (+ 4,2 % attendus). Aussi, l'indicateur de confiance des ménages se stabilise, malgré le retour en force de la question du pouvoir d'achat dans les préoccupations des ménages français. Côté offre, de nombreux commerçants et distributeurs déplorent des difficultés de recrutement.

Indexation des loyers

L'ILC mais surtout l'ICC ont connu d'importantes progressions ces dernières années. L'ICC a connu de fortes progressions ces dernières années, notamment avec l'augmentation des prix des matières premières. 2021 aura été une année de croissance particulièrement forte, avant une retombée attendue en 2022. Pour les investisseurs, la poursuite de la croissance de ces indices signifie une hausse de leurs revenus locatifs. Une partie des commerçants défendent un modèle de bail avec un loyer variable indexé sur un taux d'effort, plutôt qu'un loyer fixe. Il présente l'avantage pour les enseignes d'être plus soutenable, a fortiori en temps de crise sanitaire.

Le chiffre d'affaires poursuit sa reprise au troisième trimestre…

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse de 8,0 % au troisième trimestre 2021. L'accélération du programme de vaccination a permis une reprise forte de l'économie avec une croissance du PIB anticipée à 6,7 % en 2021. Le niveau de consommation des ménages reste stable. Il est toutefois attendu en légère hausse sur la fin d'année 2021. Les ménages bénéficient notamment d'un gain en pouvoir d'achat suite aux mesures prises par le gouvernement. Celui-ci pourra être mobilisé pour consommer selon leurs anticipations sur l'après crise.

… et sur l'ensemble des secteurs

L'ensemble des secteurs, y compris la restauration, voient leurs chiffres d'affaires progresser au troisième trimestre. Ainsi, sur douze mois glissants, le chiffre d'affaires du secteur Habitat–Ameublement progresse de 16,9 %. Les ménages continuent d'équiper leur foyer et la Confédération des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment annonce ainsi avoir dépassé dès septembre son activité de 2019. Si les enseignes d'habillement ont pu profiter des soldes, elles sont structurellement handicapées par la normalisation du télétravail.

Chiffre d'affaires du commerce de détail
Taux de croissance en valeur au T3 2021 (glissement annuel)

Habitat – Ameublement	+ 16,9 %
Alimentaires spécialisés	+ 11,0 %
Culture – Loisirs	+ 10,5 %
À prédominance alimentaire	+ 8,0 %
Informatique	+ 7,9 %
Parfums – Cosmétiques	+ 3,7 %
Habillement	- 1,2 %
Restauration	- 15,3 %

Le e-commerce toujours en forte croissance

Au troisième trimestre 2021, la Fevad rapporte un taux de croissance de 15,0 % par rapport à la même période en 2020. La vente à distance a généré un total de 92 milliards d'euros de chiffre d'affaires sur les neuf premiers mois de 2021, répartis sur plus d'1,5 milliard de transactions et un panier moyen légèrement supérieur à 60 euros. Alors que le e-commerce semblait atteindre un plafond au tournant de l'année 2019, son potentiel est de nouveau stimulé par la crise sanitaire. Les purs e-commerçants pourront toujours compter sur leur modèle logistique fondé sur la construction d'entrepôt en périphérie, non concerné par le moratoire sur le développement de nouvelles zones commerciales.

Un retour graduel à des niveaux pré-covid pour la fréquentation

La reprise économique ne s'est pas traduite d'une reprise nette de l'affluence en magasin. La contagiosité du variant Omicron remet en cause la visibilité des commerçants sur la fréquentation de leur activité. Les consommateurs rationalisent leurs déplacements en conséquence. Ainsi, l'écart constaté entre la reprise vigoureuse de la fréquentation dans les supermarchés et les pharmacies, et celle plus tenue dans les autres commerces et les lieux de loisirs pourrait s'accentuer au cours des prochaines semaines.

Un léger regain d'activité dans les centres commerciaux

Le troisième trimestre 2021 est celui de la mise en place du passe sanitaire. Les contrôles par le personnel des centres commerciaux a affecté la fréquentation des magasins. Cet impact est circonscrit dans le temps, à la faveur d'une décision du tribunal administratif des Yvelines puis d'autres départements à partir de fin août. Nous identifions plusieurs paramètres conditionnant un niveau de fréquentation proche de ceux enregistrés avant l'arrivée du COVID-19 : fin des restrictions, croissance du niveau de consommation des ménages, rééquilibrage du mix commercial autour de la culture et des loisirs, et un peu moins d'habillement.

La crise renforce le modèle du *retail park*

Avant la crise sanitaire, le modèle de la maison individuelle et du tout voiture était remis en cause par une partie de l'opinion, avec des incidences concrètes sur l'aménagement des métropoles. Les *retail parks* furent explicitement visés. La crise sanitaire a bénéficié aux *retail parks*. Les enseignes qui y sont présentes développent un *business model* reposant sur la maîtrise des coûts, plus faibles dans ces zones commerciales. Les particuliers bénéficient des larges espaces externes pour pouvoir consommer avec un risque moindre de contamination.

Restitution des travaux des Assises du Commerce début janvier avec le Chef de l'État

Les représentants des participants aux Assises du Commerce présenteront les résultats de leurs travaux le 4 janvier 2022 au Président de la République. A quelques mois des élections Présidentielles de 2022, certaines des propositions pourraient être reprises dans le programme Présidentiel d'Emmanuel Macron. L'évènement fut initié par le Président lui-même, avec le Ministre de l'Économie Bruno le Maire, ainsi que le Ministre délégué aux PME Alain Griset. Le gouvernement souhaitait alors saisir l'opportunité du rebond économique et de la consommation afin de réunir les commerçants autour de thématiques : comment adapter le commerce aux nouveaux modes de consommation ; comment préserver et développer le commerce dans les territoires ; comment renforcer l'équité entre les acteurs et leur compétitivité ; comment favoriser l'emploi dans le commerce. Objectif : construire un modèle économique et social plus pérenne, alors que l'économie se digitalise et la concurrence s'internationalise, sous l'impulsion du e-commerce.

Des baisses contenues des valeurs locatives « *prime* »

Les artères parisiennes ont connu des corrections de valeurs contenues depuis le début de la crise sanitaire. En outre, nous recensons plusieurs signatures d'envergure en 2021, à la fois sur les principales artères parisiennes (boutique du PSG au 92 Avenue des Champs-Élysées, Boulanger au 135 rue de Rennes) mais aussi dans les emplacements n° 1 des grandes métropoles (Etam au 69 rue de la République à Lyon, Uniqlo au 17 rue Saint Ferréol à Marseille). Sur le segment du *high-street*, de grandes surfaces sur des emplacements n° 1 sur le marché de la location devraient trouver preneur suite à la reprise du marché. Côté enseigne, des acteurs des secteurs du luxe et du *discount* sont toujours en veille active.

Légère hausse des taux de rendement dans les centres commerciaux

Suite à la crise sanitaire, les taux de rendement « prime » en commerce ont enregistré des hausses en 2020 et 2021. Ainsi le taux « prime » en pied d'immeuble s'est décompressé de 70 points de base en un an, passant de 2,50 % fin 2019 à 3,20 % fin 2020. Concernant les centres commerciaux, le taux « prime » est aujourd'hui estimé autour des 4,50 %. En revanche, le taux en *retail park* se maintient autour des 5,25 %, cette typologie d'actifs ayant été fortement plébiscitée par les investisseurs cette année.

De nombreuses transactions aboutissent sur la fin de l'année

1,1 milliard d'euros ont été investis au quatrième trimestre, portant le total engagé sur le marché du commerce à 3,0 milliards en 2021 (- 33,5 % par rapport à 2020). Parmi les plus importantes transactions recensées, nous pouvons citer l'acquisition de 49 % du portefeuille Alta Retail Parks par Crédit Agricole Assurance, auprès d'Altarea. Le fonds sud-africain Lighthouse Capital s'est montré particulièrement actif cette année, en ayant acquis quatre centres commerciaux à Dunkerque, Strasbourg et deux à Rouen.

L'investissement en commerce par trimestre *(en milliards d'euros)*	2021	2020	2019	2018	2017
T1	0,3	0,8	0,7	0,6	0,5
T2	0,5	1,5	1,1	1,4	0,7
T3	1,2	0,9	1,4	0,8	0,9
T4	1,1	1,5	3,7	1,8	2,0
TOTAL	**3,0**	**4,6**	**7,0**	**4,6**	**4,1**

Le commerce de périphérie porte l'investissement

Le commerce de périphérie se distingue en 2021 avec 1,4 milliard d'euros investis, soit un montant supérieur de 7,8 % à la moyenne quinquennale. Nous pouvons citer l'acquisition du *retail park* Chasse Sud par Twenty Two Real Estate d'une surface de 52 000 m². Les transactions de pieds d'immeuble restent cependant majoritaires en nombre. Dans la capitale, l'emblématique Tati Barbès a été cédé à Immobel France, qui le transformera en un immeuble mixte. En région également, comme à Marseille où CAAP Immo Invest et le groupe Sebban ont acquis les murs du Monoprix localisé Cours Saint-Louis.

L'investissement en commerce par typologie *(en milliards d'euros)*	2021	2020	2019	2018	2017
Centre commercial	0,6	1,6	1,3	0,6	1,1
Commerce de centre-ville	1,0	2,2	3,5	3,0	1,9
Commerce de périphérie	1,4	0,8	2,2	1,1	1,1
TOTAL	**3,0**	**4,6**	**7,0**	**4,7**	**4,1**

Fonds et SCPI, acteurs majeurs sur le marché de l'investissement

Avec 68 % des montants engagés en 2021 (contre 47 % en moyenne sur les dix dernières années), fonds et SCPI occupent parmi les acquéreurs une part croissante du marché de l'investissement. Cette concentration de l'investissement au sein d'une typologie restreinte d'acquéreur s'observe également à travers les foncières cotées, qui voient leurs allocations se stabiliser sur les dernières années, au contraire des foncières non cotées. Plusieurs enseignes poursuivent une stratégie de cession de leurs murs, comme Casino qui cède sept supermarchés dont un en VEFA en Île-de-France, et cinq hypermarchés dans le centre et le sud de la France. Décathlon cède de son côté 27 murs au fonds singapourien IREIT GLOBAL.

L'investissement en commerce par typologie d'acquéreur en 2021 *(en milliards d'euros)*	
Fonds	48 %
SCPI	20 %
Assurance/Mutuelle	12 %
Privés	8 %
SIIC	7 %
Autres foncières	4 %
Autres	1 %

1.4.3 Analyse du Groupe sur l'évolution de ses marchés

L'année 2021 a été marquée comme en 2020 par la crise sanitaire mondiale.

Malgré tout, dans ce contexte compliqué, M.R.M a su tirer son épingle du jeu et afficher de très bons résultats :

- malgré le ralentissement de la consommation, M.R.M. a enregistré une hausse de ses taux d'occupation physique et financier en 2021, de respectivement 3 points et 4 points ;
- malgré des volumes d'investissement en baisse pour le commerce en 2021, M.R.M. a réalisé deux cessions en 2021, dont une en logistique, à un niveau supérieur de 13 % par rapport aux valeurs d'expertise de juin 2021 ;
- malgré des marchés financiers chahutés en fin d'année par le spectre du retour de l'inflation et des tensions géopolitiques croissantes, M.R.M. a refinancé par anticipation l'intégralité de sa dette bancaire auprès d'un pool de banques françaises de premier plan.

Ces réussites sont le signe d'un portefeuille d'actifs résilient, en lien avec les tendances de marché observées au niveau des enseignes :

- la recherche de la proximité : alors même que les ventes de e-commerce n'ont jamais été aussi élevées, la défense du petit commerce et la recherche de proximité ou de lien social avec les commerces locaux n'a jamais été aussi forte ;
- la conscience écologique : l'année 2021 a également donné un nouvel écho aux différentes aspirations des consommateurs pour un comportement responsable, dans une logique de sauvegarde de notre planète, en limitant les effets du réchauffement climatique, en consommant de manière responsable ;
- le *discount* : les enseignes proposant un bon rapport qualité/prix sont plébiscitées par les consommateurs. Chez M.R.M, sur la période 2016-2021, la part des enseignes *discount* a progressé de 10 % à 25 % de la base locative.

M.R.M. a l'intention de continuer de travailler ces tendances dans les années à venir.

1.4.4 Le patrimoine de M.R.M. au 31 décembre 2021

En janvier 2019, le Groupe a finalisé son plan de cession de ses actifs de bureaux initié en 2013. Depuis, le patrimoine est donc intégralement composé d'actifs de commerce. D'une surface totale de 76 414 m² à fin 2021, il est valorisé 162,0 millions d'euros.

Depuis la prise de contrôle de M.R.M. par Dynamique Bureaux et sa transformation en foncière cotée au cours du second semestre 2007, le patrimoine du Groupe a évolué en trois phases :

Phase 1. Constitution du patrimoine

- Fusion Dynamique Bureaux/M.R.M.

Apport par voie de fusion de Dynamique Bureaux pour une valeur d'expertise hors droits de 162 millions d'euros au 31 août 2007.

Le portefeuille comptait alors neuf actifs de bureaux qui représentaient une surface totale de 53 650 m². L'opération a été approuvée par l'Assemblée Générale Mixte de M.R.M. du 12 décembre 2007, avec effet rétroactif au 1er septembre 2007.

- Apport de Commerces Rendement à M.R.M.

Apport de Commerces Rendement pour une valeur d'expertise hors droits de 143 millions d'euros au 31 août 2007.

Le portefeuille comptait 19 actifs de commerce pour une surface totale de 75 582 m². L'opération a été approuvée par l'Assemblée Générale Mixte de M.R.M. du 12 décembre 2007.

- Acquisitions réalisées par M.R.M.

Acquisitions du 1er septembre au 31 décembre 2007 : immeubles de bureaux acquis en septembre et octobre 2007 pour 65,5 millions d'euros, immeubles de commerces acquis en septembre 2007 pour 3,8 millions d'euros, ainsi qu'un ensemble de commerces et bureaux acquis en novembre et décembre 2007 pour 80,4 millions d'euros (prix d'acquisition hors droits) ;

Acquisitions réalisées en 2008 : un immeuble de bureaux acquis en avril 2008 pour 6 millions d'euros, des ensembles de commerces (deux jardineries et cinq murs de restaurants), acquis en mai et juillet 2008, pour 11,3 millions d'euros (prix d'acquisition hors droit) ;

Acquisition réalisée en 2010 : un lot commercial de 1 000 m².

Phase 2. Cessions dans le cadre d'un plan d'ajustement

Sur la période 2009-2012, dans le cadre d'un plan d'ajustement comportant un important programme de cessions d'actifs, M.R.M. a procédé aux cessions suivantes :

En 2009, trois immeubles de commerce ont été cédés pour un total de 22,7 millions d'euros hors droits.

En 2010, les murs de quatre restaurants Pizza Hut en région parisienne, deux actifs de commerce (l'un à Brétigny-sur-Orge et l'autre à Angoulême), trois immeubles de bureaux (situés à

Nanterre, Clichy-la-Garenne et Levallois-Perret) ainsi que le centre de marques Marques Avenue A6 à Corbeil-Essonnes ont été cédés pour un total de 151 millions d'euros hors droits.

En 2011, cinq actifs de commerce (situés à Barjouville, Moulin-les-Metz, Vineuil et Chambray-les-Tours pour deux d'entre eux), et trois immeubles de bureaux (à Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison et Puteaux) ont été cédés pour un total de 55,3 millions d'euros hors droits.

En 2012, cinq actifs de commerce (situés à Claye-Souilly, Coignières, Créteil, Montigny-lès-Cormeilles et Pierrelaye), un immeuble de bureaux (situé rue Niepce à Paris 14e) et une surface de logement (située au sein d'un immeuble de commerce à Tours) ont été cédés pour un total de 22,5 millions d'euros hors droits.

Phase 3. Recentrage sur les commerces

Enfin, dans le cadre de sa stratégie de recentrage sur l'immobilier de commerce initiée mi-2013 à la suite de l'entrée de SCOR SE au capital, M.R.M. a depuis procédé aux cessions d'immeubles de bureaux et aux acquisitions d'actifs de commerce suivantes :

En 2013, un immeuble de bureaux situé rue de la Bourse à Paris (2e), a été cédé pour un montant de 10,4 millions d'euros hors droits.

En 2014, deux immeubles de bureaux, situés rue Cadet à Paris (9e) et à Rungis, ont été cédés pour un total de 22,5 millions d'euros hors droits.

En 2015, un immeuble de bureaux situé rue de la Brèche aux Loups à Paris (12e) a été cédé pour un montant de 16,8 millions d'euros hors droits.

En 2016, trois immeubles de bureaux situés à Rueil-Malmaison, aux Ulis et à Cergy-Pontoise ont été cédés pour un total de 38,4 millions d'euros hors droits.

En 2017, M.R.M. a acquis la pleine propriété du *retail park* Aria Parc à Allonnes, moyennant l'achat d'une cellule commerciale de 1 500 m² pour 1,8 million d'euros hors taxes, et a cédé, pour un montant non significatif, un local commercial de petite taille anciennement exploité sous enseigne Gamm Vert.

En 2018, M.R.M. a cédé Nova, un immeuble de bureaux situé à La Garenne-Colombes, pour un prix de 38,0 millions d'euros hors droits. Par ailleurs, dans le cadre d'une gestion dynamique du portefeuille de commerces, M.R.M. a également cédé un local commercial de petite taille anciennement exploité sous enseigne Gamm Vert, pour un montant de 0,2 million d'euros hors droits.

Enfin, en janvier 2019, M.R.M. a annoncé la cession d'Urban, un immeuble de bureaux inoccupé de 7 970 m² situé à Montreuil, pour un prix de 6,35 millions d'euros hors droits. Cette cession marque l'aboutissement du processus de recentrage du patrimoine de M.R.M. sur l'immobilier de commerce. Elle porte le montant cumulé des cessions d'actifs de bureaux réalisées par M.R.M. dans le cadre de ce processus, à 132,3 millions d'euros, soit un montant supérieur de 9,8 % aux valeurs d'expertise du 30 juin 2013 après prise en compte des CAPEX.

Un portefeuille recentré sur l'immobilier de commerce

	31/12/2021	31/12/2020
Valeur hors droits	**162,0 M€**	**161,0 M€**
	+ 0,6 % vs 31/12/2020	- 4,2 % vs 31/12/2019
	+ 3,5 % hors effet des cessions	- 4,1 % hors effet des cessions
Surface totale	**76 414 m²**	**87 757 m²**
Répartition en valeur	100 % commerces	100 % commerces

Les actifs de commerce du Groupe sont situés en région parisienne ainsi que dans des grandes villes de province. La typologie des actifs est diversifiée : galeries, centres commerciaux, boutiques en pied d'immeuble et bâtiments commerciaux indépendants de périphérie et parcs d'activités commerciales. La grande majorité des 153 locataires sont des enseignes nationales et internationales. L'ensemble de ces enseignes représente en effet 77 % des loyers annualisés bruts.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine est valorisé 162,0 millions d'euros hors droits et développe une surface de 76 414 m², comparé à 87 757 m² un an plus tôt. Cette contraction fait suite à la cession de deux actifs non stratégiques du sous-portefeuille Gamm Vert, il s'agit :

- d'un entrepôt logistique de 8 600 m² situé à Mer (Loir-et-Cher) et loué à Gamm Vert. Cet entrepôt a été vendu à un investisseur étranger spécialisé dans les projets industriels et logistiques ;
- d'une surface indépendante de 1 600 m² située à Salbris (Loir-et-Cher), libérée par Gamm Vert en 2020. Cet actif a été cédé à un investisseur indépendant local.

En dépit du contexte, en 2021, l'activité locative a été dynamique avec 18 nouveaux baux ou renouvellements de baux signés, portant sur un total de 10 300 m² et représentant un loyer annuel de 1,7 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve des enseignes créatrices de flux et venant renforcer le mix-enseigne notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon, au sein du *retail park* Aria Parc à Allonnes ou encore à Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le portefeuille de commerces génère un loyer annualisé net (1) de 9,3 millions d'euros au 1er janvier 2022, contre 9,1 millions d'euros au 1er janvier 2021, soit une progression de 2,0 % à périmètre courant et de 5,6 % à périmètre comparable.

Au cours de l'année, les investissements sur les immeubles en portefeuille concernent principalement le chantier du centre commercial Valentin et se sont élevés à 2,8 millions d'euros.

M.R.M. rappelle que son portefeuille de commerces a fait l'objet d'un plan d'investissement de 35,5 millions d'euros sur sept de ses neuf lignes d'actif existantes. Ce plan, initié en 2016 et visant à exploiter le potentiel de valorisation des actifs de commerce, est désormais finalisé. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016 ; le dernier des programmes et le plus important d'entre eux, à savoir la restructuration partielle et l'extension du centre commercial Valentin, a été livré au premier semestre 2021. La surface de la galerie attenante à l'hypermarché Carrefour, *leader* sur l'agglomération de Besançon, est ainsi passée de 4 100 m² à 6 700 m², et le nombre de boutiques de 32 à 50. La galerie est louée à 90 % au 31 décembre 2021, avec un mix-enseigne enrichi et adapté à la clientèle jeune et familiale de la zone.

► DÉTAIL DU PORTEFEUILLE (TYPOLOGIE, LOCALISATION, SURFACE)

Immeuble	Typologie	Localisation	Surface (en m²)
Aria Parc, Allonnes (72) – ZAC du Vivier – Route de la Bérardière	Retail park	Le Mans	12 804
Carré Vélizy, Vélizy-Villacoublay (78) – 2-4, avenue de l'Europe	Ensemble mixte	IDF	11 673
Sud Canal, Montigny-le-Bretonneux (78) – 41, boulevard Vauban	Centre Cial	IDF	11 604
Halles du Beffroi, Amiens (80) – Place Maurice Vast	Centre Cial	Amiens	7 405
Passage du Palais, Tours (37) – 19, place Jean Jaurès	Galerie Ciale	Tours	6 797
Centre commercial Valentin, Ecole-Valentin (25) – 6, rue Châtillon	Galerie Ciale	Besançon	6 650
Passage de la Réunion, Mulhouse (68) – 25, place de la Réunion	Galerie Ciale	Mulhouse	4 898
Nozay (91) – Gamm Vert – ZA de la Butte	BCIP	IDF	3 143
Reims (51) – 2-10, rue de l'Étape	Pied d'I.	Reims	2 779
Romorantin (41) – Gamm Vert – ZAC de Plaisance	BCIP	Centre	2 436
Lamotte-Beuvron (41) – Gamm Vert – 9-11, avenue de l'Hôtel de Ville	BCIP	Centre	1 221
Brie-Comte-Robert (77) – Gamm Vert – ZI de La Haye Passart	BCIP	IDF	1 191
Onzain (41) – Gamm Vert – 10, rue Lecoq	BCIP	Centre	1 002
Montoire-sur-le-Loir (41) – Gamm Vert – 23, rue de la Paix	BCIP	Centre	901
Vierzon (18) – Gamm Vert – rue Étienne Dolet	BCIP	Centre	676
Saint-Aignan (41) – Gamm Vert – 2, rue des Vignes	BCIP	Centre	629
Cour Cheverny (41) – Gamm Vert – 24, boulevard Carnot	BCIP	Centre	605
TOTAL			**76 414**

Retail park : Parc d'activité commerciale.
Centre Cial : Centre commercial.
Galerie Ciale : Galerie commerciale.
BCIP : Bâtiment commercial indépendant de périphérie.
Pied d'I. : Pied d'immeuble.

(1) Hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneur.

	31/12/2021	31/12/2020
Valeur du portefeuille (1)	162,0 M€	161,0 M€
Surface totale	76 414 m²	87 757 m²
Localisation (2)	55 % en Régions	57 % en Régions
	45 % en Île-de-France	43 % en Île-de-France
Taux d'occupation physique (3)	90 %	87 %
Taux d'occupation financier (3)	88 %	84 %
Loyers annualisés nets (4)	9,3 M€	9,1 M€
Panorama des preneurs :		
Nombre de locataires	153	149
Part des enseignes nationales et internationales	77 % des loyers perçus (Action, Basic-Fit, Carrefour Market, Fitness Park, Gamm Vert, Gautier, Habitat, Indiana Café, Centrakor, Simply Market…)	79 % des loyers perçus (Action, Basic-Fit, Carrefour Market, Fitness Park, Gamm Vert, Gautier, Habitat, Indiana Café, Office Dépôt, Simply Market…)

(1) Valeur hors droits.
(2) Calculé sur les valeurs hors droits.
(3) Calculé sur la base du total des lots existants y compris ceux tenus en état de vacance stratégique.
(4) Hors taxes, hors franchises et mesures d'accompagnement preneur.

► ÉCHÉANCES DES PRINCIPAUX BAUX

Baux	% des loyers	Type de bail Échéance
Bail n°1 (1)	4,9 %	bail 6-9-12 01/2021
Bail n°2	4,8 %	bail 6-9-10 06/2028
Bail n°3	4,7 %	bail 6-9-10 10/2030
Bail n°4	3,2 %	bail 6-9-10 10/2031
Bail n°5	2,6 %	bail 6-9-10 08/2025
Bail n°6	2,1 %	bail 6-9-10 06/2028
Bail n°7	1,9 %	bail 3-6-9 03/2023
Bail n°8	1,9 %	bail 9-10 06/2029
Bail n°9	1,9 %	bail 3-6-9-10 08/2031
Bail n°10	1,7 %	bail 6-9-10 05/2027
TOTAL DES LOYERS DES 10 PREMIERS BAUX	**27,9 %**	

(1) À la suite du départ du locataire en début d'année 2022, un nouveau bail a été signé en janvier 2022 avec une autre enseigne. Voir paragraphe 1.4.6 « Évènements récents » du présent Document d'Enregistrement Universel.

1.4.5 Principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices

Au cours de l'année 2021, les investissements sur les immeubles en portefeuille concernent principalement le chantier du centre commercial Valentin et se sont élevés à 2,8 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2021	2020	2019
Acquisitions	-	-	-
Investissements/CAPEX	2,8	3,1	8,0
TOTAL	**2,8**	**3,1**	**8,0**

1.4.6 Évènements récents

Regroupement d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, une opération de regroupement d'actions de la Société et a délégué tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la décision pendant une période de 18 mois. Un regroupement est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires. Il vise ici à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre cette opération de regroupement qui s'est traduite par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal.

Préalablement au regroupement, afin d'obtenir un nombre d'actions en circulation qui soit un multiple de 20, il a également été décidé de procéder, à l'annulation de 13 actions auto-détenues par réduction de capital, conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par la quinzième résolution à caractère extraordinaire de l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2021. Le 24 février 2022, le nombre d'actions existantes composant le capital social est ainsi passé de 43 667 813 à 43 667 800.

Ensuite, pour les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions existantes multiple de 20, une période d'achat/vente d'actions existantes, a débuté le 21 mars 2022 pour se terminer le 19 avril 2022 inclus. À l'issue de cette période d'échange, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 48-1683 du 30 octobre 1948 et de l'article R.228-12 du Code de commerce, les actions nouvelles qui n'auraient pas pu être attribuées individuellement et correspondant aux droits formant rompus ont été vendues ; le produit de vente sera réparti proportionnellement aux droits formant rompus entre les titulaires desdits droits, ce dans les 30 jours à compter du 20 avril 2022.

Le regroupement a pris effet le 20 avril 2022, et le capital social est depuis composé de 2 183 390 actions nouvelles de 20 euros de nominal.

Les actions nouvelles issues du regroupement sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous un nouveau code ISIN (FR00140085W6), depuis le 20 avril 2022, premier jour de leur cotation. Le code mnémonique (MRM) reste inchangé.

Recommercialisation de 2 000 m² à Carré Vélizy

En janvier 2022, M.R.M. a signé un nouveau bail [(1)] avec une enseigne de *fitness* portant sur une surface de 2 000 m² au sein de Carré Vélizy, un immeuble mixte à usage de commerces et de bureaux situé à Vélizy-Villacoublay. Le nouveau locataire s'installera dans le local jusqu'alors occupé par Office Dépôt, qui a libéré la surface en début d'année à la suite de la liquidation de sa maison-mère.

(1) Sous conditions suspensives

1.4.7 Stratégie et perspectives

Depuis la recapitalisation de la Société le 29 mai 2013, qui lui a notamment permis de renforcer sa structure financière et de réduire son niveau d'endettement, M.R.M. a conduit une stratégie de recentrage de son activité sur l'immobilier de commerce. Début 2019, M.R.M. a finalisé sa sortie du secteur de l'immobilier de bureaux avec la cession de son dernier immeuble de bureaux, elle est depuis lors une pure foncière de commerce.

Disposant d'une structure financière solide, en 2016 M.R.M. s'est engagée dans un plan d'investissements destiné à exploiter le potentiel de valorisation de ses actifs de commerce. Celui-ci comprend sept programmes de valorisation représentant un montant total d'investissements prévisionnels de 35,5 millions d'euros. Le dernier programme de ce plan : l'extension du centre commercial Valentin à Besançon, a été achevé en juin 2021.

Si l'ensemble des commerces ont pu rouvrir progressivement leurs portes au public depuis le 19 mai 2021, le contexte reste toujours marqué par le risque éventuel de nouvelles évolutions de la crise sanitaire.

Les priorités de M.R.M. pour l'ensemble de l'année 2022, sont les suivantes :

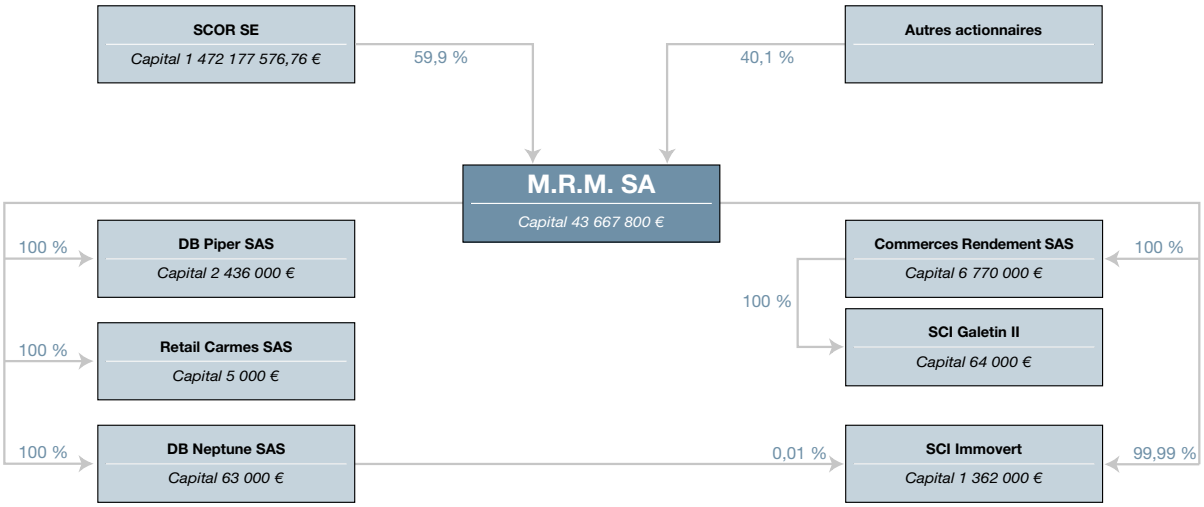
- l'étude et le déploiement des programmes d'investissement de valorisation des actifs composant le patrimoine actuel ;
- la commercialisation des surfaces disponibles ;
- le déploiement du plan d'actions ESG et du Plan Climat adoptés par la Société, avec une attention toute particulière portée à la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

Malgré les cessions réalisées en 2021, M.R.M. maintient son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation physique de 95 %. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

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

1.5 Organigramme juridique du Groupe

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, l'organigramme juridique du Groupe se présente comme suit :



La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.7 intitulée « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 », dans la note 3.2 « Liste des sociétés consolidées » de l'annexe aux comptes.

Au 31 décembre 2021, le nombre de sociétés contrôlées par M.R.M. est de six.

Toutes les sociétés du Groupe sont détenues directement et indirectement à 100 % par M.R.M., elle-même détenue à 59,9 % par SCOR SE depuis le 29 mai 2013.

L'adresse des sièges sociaux de l'ensemble des entités du Groupe figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.7 intitulée « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 », dans la note 3.2 « Liste des sociétés consolidées » de l'annexe aux comptes.

Le rôle de M.R.M. vis-à-vis de ses filiales est décrit dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.6 intitulée « Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 », au paragraphe 1.3 « Situation et activité des sociétés contrôlées par M.R.M. et de leur portefeuille d'actifs immobiliers ».

L'activité des filiales est décrite dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.6 intitulée « Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 », au paragraphe 1.3.1 « Portefeuille d'actifs immobiliers ».

Les principaux flux financiers entre M.R.M. et ses filiales, correspondent aux avances en comptes courants, aux honoraires de présidence et aux honoraires de prestations de services, ils sont présentés dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.9 intitulée « Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 », respectivement dans les notes « Liste des filiales et participations » et « Ventilation du chiffre d'affaires net » de l'annexe aux comptes.

La structure de bilan de M.R.M. figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.9 intitulée « Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ».

1.6 Organisation du Groupe

Depuis la recapitalisation de M.R.M. le 29 mai 2013, SCOR SE détient 59,9 % du capital de M.R.M.

Quatrième réassureur mondial, SCOR offre à ses clients une gamme innovante et diversifiée de solutions et de services pour le contrôle et la gestion des risques. SCOR conjugue une présence mondiale avec une expertise reconnue au sein du secteur et des solutions financières de pointe.

SCOR propose à ses clients des solutions à forte valeur ajoutée grâce à une politique de souscription fondée sur la profitabilité, supportée par une gestion du risque performante et une politique d'investissement prudente. En termes de solidité financière, les agences de notation indépendantes placent SCOR parmi les compagnies de réassurance les plus solides au monde (notations de AA- de S&P et Fitch, Aa3 de Moody's et A+ d'AM Best).

En 2021, le groupe SCOR a enregistré 17,6 milliards d'euros de primes. Représenté à travers 36 bureaux dans le monde, il est au service de ses clients dans plus de 160 pays.

Le groupe SCOR s'organise autour de deux activités commerciales de réassurance et d'une activité de gestion d'actifs :

- la division SCOR Global P&C (réassurance Dommages) a des activités opérationnelles de réassurance dans les pôles d'activité suivants : Traités de Dommages et Responsabilité, Spécialités, *Business* Solutions (facultatives), *Joint-Ventures* et Partenariats ;
- la division SCOR Global Life (réassurance Vie) a des activités opérationnelles de réassurance de personnes ;
- la société SCOR Investment Partners SE est une société de gestion de portefeuilles, filiale à 100 % de SCOR SE. Elle est pleinement opérationnelle depuis 2009 et réglementée par l'AMF.

Le groupe SCOR est organisé autour de quatre plateformes principales (« hubs ») situées à Paris/Londres et Zurich/Cologne pour l'Europe, Singapour pour l'Asie et New York/Charlotte/Kansas City pour le *hub* Amériques.

En tant qu'actionnaire majoritaire de M.R.M., SCOR SE entend, par sa présence au sein du Conseil d'administration de la Société, et de son Comité stratégique (voir paragraphe 1.3 « Composition du Conseil d'administration » du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel), accompagner M.R.M. dans son nouveau positionnement de foncière recentrée sur la détention et la gestion d'un patrimoine de commerces.

Outre les dividendes que M.R.M. pourrait être amenée à verser à SCOR SE en sa qualité d'actionnaire, les flux financiers existants entre le groupe M.R.M. et SCOR SE se limitent aux loyers et charges locatives versés à SCOR SE en vertu du bail portant sur des locaux à usage de bureaux situés avenue Kléber à Paris, pour un montant annuel de 41 milliers d'euros HT, charges comprises. Pour plus d'informations sur SCOR SE : www.scor.com.

L'équipe de direction (Direction Générale, Direction Financière et Direction de l'*Asset Management*) de M.R.M. est internalisée. Pour la gestion locative (quittancement et recouvrement des loyers) et la gestion technique de ses immeubles, le Groupe s'appuie sur des sociétés de *property management* expérimentées et aux compétences reconnues sur le marché.

1.7 Ressources humaines

Suite à la recapitalisation de M.R.M. opérée en 2013, la Société a internalisé sa Direction Générale et sa Direction Financière à compter du 1er août 2013. Avant cette date, la Société ne comptait aucun salarié dans ses effectifs.

En 2015, une nouvelle organisation pour l'*asset management* de ses actifs immobiliers a été mise en place et la Société a internalisé la fonction d'*asset management*.

À ce jour, les effectifs de la Société comptent cinq personnes salariées, toutes basées au siège social, situé 5 avenue Kléber à Paris (16e). Le Directeur Général de la Société a, quant à lui, le statut de mandataire social rémunéré (voir paragraphe 2.2.1 « Rémunération du Directeur Général » du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Depuis 2019, M.R.M. a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions, destinés à ses salariés. Les informations relatives à ces plans d'attribution gratuite d'actions sont détaillées dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.6 intitulée « rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 », au paragraphe 3.3 « Participation des salariés au capital social ».

À ce jour, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux salariés de la Société ou de ses filiales. Il n'existe pas non plus d'accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société.

Enfin, la politique sociale de la Société fait l'objet d'un développement dans la partie 4 « Informations sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion du Conseil d'administration, inséré en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

1.8 Recherche et développement

M.R.M., société foncière, ne conduit aucune politique de recherche et développement compte tenu de la nature de son activité. Elle a enregistré le nom de domaine « www.mrminvest.com ».

La Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

1.9 Politique environnementale

La politique environnementale de la Société fait l'objet d'un développement complet dans la partie 4 « Informations sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion, inséré en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

1.10 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Forte d'une situation financière solide et assainie depuis la recapitalisation de la Société en 2013, et conformément aux orientations prises lors de l'arrivée du groupe SCOR au capital de la Société, M.R.M. a progressivement recentré son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce. M.R.M. a achevé ce processus en 2019 et est depuis une pure foncière de commerces.

2. FACTEURS DE RISQUE

2.1 Gestion des risques

La Société est confrontée à des risques génériques liés à l'environnement économique, réglementaire, etc. ou au fonctionnement normal d'une entreprise, ainsi qu'à des risques spécifiques propres à ses activités ou au secteur d'activité dans lequel elle intervient ou encore propres à son organisation.

En constante évolution, ces risques doivent être recensés et faire l'objet d'une mise à jour et d'un suivi régulier. La gestion des risques ne vise pas leur élimination hypothétique, mais permet de définir le degré de contrôle des risques nécessaire pour que la Société puisse conduire ses activités quotidiennes et mettre en œuvre sa stratégie.

La Société s'est dotée d'un outil de gestion et de maîtrise des risques, via la réalisation d'une cartographie complète de ses risques ayant pour fonction d'identifier les risques portés par le Groupe, de recenser et évaluer les procédures existantes, de mettre en place des actions pour compléter ou optimiser le traitement des risques. Ce travail a été réalisé par la Direction Générale, en collaboration avec la Direction Administrative et Financière et la Direction de l'*Asset Management*. Il a ensuite fait l'objet d'une présentation et d'une revue détaillée lors de la réunion du Comité d'audit du 27 février 2020. Cette cartographie fera dorénavant l'objet d'une mise à jour et d'une revue régulière.

La cartographie a permis d'identifier 42 risques classés en 6 grandes catégories :

- 7 risques liés à l'environnement économique, aux habitudes de consommation et aux comportements d'achat ;
- 9 risques financiers ;
- 11 risques opérationnels ;
- 8 risques juridiques et fiscaux ;
- 5 risques environnementaux, sociaux et de gouvernance, dits « ESG » ;
- 2 risques informatiques.

Pour chacun des risques identifiés, M.R.M. a évalué leur importance en fonction (i) de la probabilité de les voir se matérialiser et (ii) de l'ampleur estimée de leur impact négatif (financier/juridique/de réputation).

La probabilité de survenance du risque est fonction de l'occurrence sur douze mois, elle correspond à une évaluation subjective réalisée dans le cadre du processus de gestion des risques décrit ci-dessus. Elle est divisée en trois niveaux : faible, modéré, élevé.

L'appréciation de l'ampleur estimée de l'impact négatif tient compte des mesures de prévention, d'atténuation et de protection mises en place par la Société, il s'agit donc de l'impact « net » du risque. Elle est, elle aussi, divisée en trois niveaux : faible, modéré, élevé.

Les risques jugés les plus significatifs par la Société sont ceux qui ressortent avec l'une des combinaisons suivantes :

- impact net coté « modéré » avec une probabilité de survenance cotée « modéré » ou « élevé » ;
- impact net coté « élevé » avec une probabilité de survenance cotée « modéré » ou « élevé ».

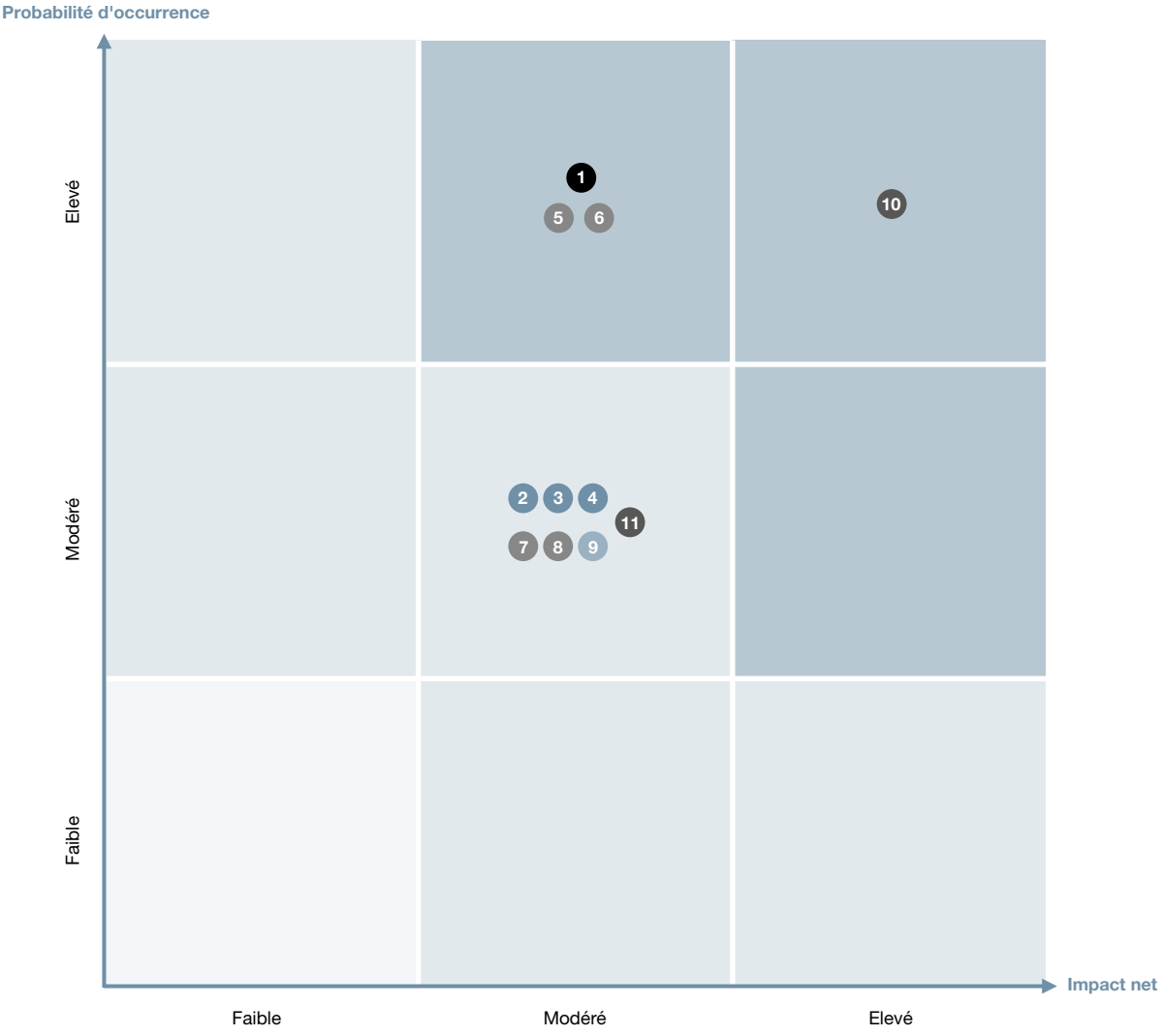
Conformément au règlement européen n° 2017/1129 dit « Prospectus » et applicable depuis le 21 juillet 2019, M.R.M. détaille au paragraphe 2.2, les risques spécifiques jugés les plus significatifs auxquels elle est exposée et qui pourraient avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière ou ses résultats, ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

2.2 Principaux facteurs de risques

Les risques détaillés ci-après sont présentés :

- sous forme de risques nets (risques bruts mitigés par les mesures de prévention, d'atténuation et de protection) ;
- par catégorie, et
- par ordre d'importance décroissant dans chaque catégorie (les premiers étant les plus impactants). L'importance est mesurée comme la combinaison de la probabilité qu'un risque se concrétise et de son impact net éventuel pour M.R.M.

Ce classement est le résultat du processus réalisé dans le cadre de la gestion des risques décrit dans le paragraphe 2.1.



1 Suréquipement commercial
2 Capacité du Groupe à se refinancer
3 Estimation de la valeur des actifs immobiliers
4 Dépendance vis-à-vis des principaux locataires / Risque de contrepartie
5 Dysfonctionnements liés à la taille restreinte de l'équipe
6 Non réalisation ou retard dans la réalisation de projets d'acquisition ou d'investissements
7 Recrutement, fidélisation des collaborateurs clés et succession
8 Concurrence
9 Respect de la fiscalité et du régime SIIC
10 Crise sanitaire liée à l'épidémie du COVID-19
11 Changement climatique

- Risques liés à l'environnement économique, aux habitudes de consommation et aux comportements d'achat
- Risques financiers
- Risques opérationnels
- Risques juridiques et fiscaux
- Risques ESG

2.2.1 Risques liés à l'environnement économique, aux habitudes de consommation et aux comportements d'achat

1 SURÉQUIPEMENT COMMERCIAL EN FRANCE

Description du risque et de ses impacts

La multiplication des zones commerciales (ouvertures et extensions) en France au cours de ces 30 dernières années place aujourd'hui certains territoires en situation de suréquipement commercial ; territoires dans lesquels on peut observer la dévitalisation des centres-villes et la disparition de commerces de proximité.

Le suréquipement commercial en France pourrait également entraîner une réduction des opportunités pour de nouveaux investissements ou de nouveaux projets de commerces en centre-ville ou en périphérie.

Cette situation pourrait donc être susceptible d'affecter l'activité de M.R.M., ses revenus locatifs et la valeur de son patrimoine, mais aussi limiter ses futurs projets de développement et donc affecter ses perspectives de croissance.

Mesures d'atténuation du risque

Les actifs de M.R.M., qu'ils soient basés en centre-ville ou en périphérie, sont localisés dans de bons emplacements, avec pour plusieurs sites un positionnement de « proximité » comportant des commerces alimentaires résilients. D'autre part, la loi votée en 2021 de zéro artificialisation nette des sols vient limiter les projets futurs et donc renforcer les sites existants.

2.2.2 Risques financiers

Les procédures mises en place pour suivre les risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sont décrites au paragraphe 1.7 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

2 CAPACITÉ DU GROUPE À SE REFINANCER

Description du risque et de ses impacts

L'investissement immobilier étant une activité fortement capitalistique, M.R.M. a besoin de mobiliser des ressources financières à long terme, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions mais aussi de refinancer ses dettes arrivant à échéance.

M.R.M. est donc exposée à des risques liés aux fluctuations des marchés en cas de crise de liquidité ou de choc économique plus large.

Par ailleurs, les actifs immobiliers de M.R.M. ont des typologies diversifiées, avec une certaine dispersion géographique sur la moitié nord de la France. De plus, la majorité des actifs ont une taille unitaire relativement petite et sont détenus sous forme de portefeuille par une seule SPV. Ces caractéristiques pourraient entraîner des difficultés à refinancer les emprunts bancaires à leur échéance.

Mesures d'atténuation du risque

En décembre 2021, M.R.M. a refinancé par anticipation l'intégralité de sa dette bancaire qui arrivait à échéance entre juin 2022 et juin 2023. Ce nouveau financement hypothécaire, contracté auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire, est adossé à l'ensemble du patrimoine immobilier, et a une maturité de 7 ans. Il se décompose comme suit :

- une ligne de crédit d'un montant de 75,7 millions d'euros qui a permis le remboursement par anticipation de l'ensemble des échéances de dette bancaire du Groupe ;
- une ligne de crédit de 6,4 millions d'euros qui sera destinée à financer de nouveaux investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur que recèle encore le patrimoine, mais aussi des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

De plus, M.R.M. s'attache à maintenir son endettement à un niveau adapté (le ratio de LTV net s'établit à 40,0 % au 31 décembre 2021) et son ratio de couverture des intérêts à un niveau satisfaisant.

3 ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

Description du risque et de ses impacts

Le portefeuille immobilier de la Société fait l'objet d'une évaluation semestrielle, au 30 juin et au 31 décembre de chaque année par des experts évaluateurs indépendants. Les coordonnées des experts évaluateurs du Groupe et l'approche méthodologique retenue par ces derniers lors de leur mission d'évaluation sont détaillées au paragraphe 1.2.1 « Physionomie du patrimoine du Groupe » du présent Document d'Enregistrement Universel.

M.R.M. a opté pour la comptabilisation de ses actifs immobiliers selon la méthode de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur valeur vénale et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les corrections positives ou négatives de la valorisation des actifs détenus par les différentes sociétés du Groupe ont donc un impact direct sur le résultat du Groupe. À cet égard, au 31 décembre 2021, le patrimoine est valorisé 162,0 millions d'euros et la variation de juste valeur des immeubles a eu un impact positif de 2,6 millions d'euros sur le résultat du Groupe.

Du fait de la comptabilisation du patrimoine immobilier de M.R.M. à sa valeur de marché et sur la base des expertises indépendantes réalisées, sa valeur est donc susceptible d'être affectée par la variation des hypothèses retenues et des paramètres utilisés dans les méthodes d'évaluation (évolution du marché de l'immobilier notamment en termes de valeurs locatives, montant des loyers perçus, évolution des taux d'intérêt notamment en termes de taux d'actualisation et de taux de capitalisation retenus), avec pour conséquence indirecte un impact sur le ratio de loan to value (LTV) qui constitue un indicateur du risque d'endettement et de liquidité du Groupe.

Par ailleurs, conformément au Code de déontologie des SIIC, M.R.M. procède à une rotation de son expert évaluateur tous les cinq ans. Les typologies diversifiées des actifs détenus par M.R.M. peuvent induire un nombre limité de références de marché entraînant des marges d'appréciation plus larges pour les experts immobiliers. Un expert évaluateur nouvellement nommé pourrait avoir une appréciation différente de la valeur intrinsèque des sites.

Une étude de sensibilité montre qu'une hausse des taux de capitalisation de 50 points de base aurait un impact négatif de 5,8 millions d'euros sur la valeur du patrimoine au 31 décembre 2021 (soit une baisse de 3,6 %) tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 6,7 millions d'euros (soit une hausse de 4,1 %).

Mesures d'atténuation des risques

M.R.M. suit étroitement les transactions immobilières ayant lieu sur le marché. Une actualisation de la sensibilité de la valeur du patrimoine est effectuée semestriellement sur la base d'une diminution/augmentation de 25 et 50 points de base du taux de capitalisation. Le risque de la dégradation des valeurs d'expertise, au travers d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées est donc régulièrement suivi.

M.R.M. fait systématiquement appel à des cabinets d'expertise renommés et adoptant les mêmes méthodes de travail décrites dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière. À ce jour, l'évaluation du patrimoine de M.R.M. est confiée à l'expert BNP Paribas Real Estate Valuation.

Par ailleurs, concernant les rotations d'experts évaluateurs, elles sont réalisées de manière échelonnée et raisonnée. Ainsi les actifs immobiliers faisant l'objet d'une restructuration ou d'un programme de valorisation ne changent pas d'expert évaluateur tant que le programme n'est pas arrivé à son terme.

Enfin, M.R.M. s'attache à accompagner les experts évaluateurs auxquels elle a recours, dans une connaissance et une compréhension des enjeux les plus approfondies possibles, des sites dont ils ont la charge de l'évaluation.

4 DÉPENDANCE VIS-À-VIS DES PRINCIPAUX LOCATAIRES/RISQUE DE CONTREPARTIE

Description du risque et de ses impacts

Le risque de contrepartie est représenté par la qualité de signature des locataires et donc la capacité de M.R.M. à recouvrer les loyers, charges et travaux facturés, ce qui a un impact sur la performance opérationnelle de la Société mais aussi sa position de trésorerie.

En effet, l'ensemble du chiffre d'affaires de M.R.M. est généré par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Dès lors, le défaut de paiement de ces loyers serait susceptible d'affecter négativement la Société.

Ce risque peut être accru du fait de l'exposition des loyers de M.R.M. à un secteur d'activité ou à un locataire en particulier. En effet, certains locataires représentent une quote-part significative des loyers facturés annuellement par la Société. La résiliation d'un ou plusieurs baux dans les conditions contractuelles pourrait avoir un impact sur le niveau de loyers perçus par la Société ainsi que sur sa rentabilité.

Au 1er janvier 2022, le plus gros bail du portefeuille d'actifs représente 4,9 % des loyers annualisés bruts du Groupe. Les cinq premiers baux représentent quant à eux 20,1 %. Enfin les dix premiers baux représentent quant à eux 27,9 %, contre 29,7 % un an plus tôt.

Se reporter au tableau présentant les échéances des principaux baux en page 23 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Mesures d'atténuation du risque

Les dix premiers baux sont contractualisés avec des locataires opérant dans des secteurs d'activité différents et dynamiques comme l'alimentation, le fitness ou encore l'équipement de la maison, et sont des enseignes nationales/internationales. L'exposition sectorielle, ainsi que la concentration des locataires sont suivies semestriellement par M.R.M. La Société s'efforce également à gérer la rotation des locataires et la recommercialisation de locaux de manière proactive.

Les principaux locataires sont par ailleurs, tenus par des baux fermes sur une période pouvant aller de trois à douze ans et dont les principales échéances figurent au paragraphe 1.4.4 du présent Document d'Enregistrement Universel. Les clauses de ces baux peuvent prévoir des indemnités de résiliation.

M.R.M. s'attache à diminuer autant que possible, les risques de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires en (i) pratiquant des loyers en ligne avec les valeurs locatives de marché, (ii) maintenant les charges de fonctionnement de ses sites à des niveaux acceptables, (iii) effectuant une revue trimestrielle des impayés et des actions de recouvrement avec les property managers, et (iv) faisant preuve de vigilance vis-à-vis des locataires montrant des signes de difficultés et si besoin en les accompagnant.

2.2.3 Risques opérationnels

5 DYSFONCTIONNEMENTS LIÉS À LA TAILLE RESTREINTE DE L'ÉQUIPE

Description du risque et de ses impacts

M.R.M. est une organisation de taille modeste, à ce jour, ses effectifs ne comptent que six personnes (un dirigeant mandataire social et cinq collaborateurs).

En entreprise, la ségrégation des tâches est un moyen efficace pour lutter contre la fraude interne, en empêchant qu'une même personne cumule des tâches incompatibles. La taille restreinte de l'équipe M.R.M. pourrait limiter les possibilités de ségrégation des tâches et augmenter le risque de fraude interne.

De plus, compte tenu de la taille restreinte de l'équipe M.R.M., en cas de départ ou d'indisponibilité d'un de ses membres, l'organisation de la Société pourrait connaître des dysfonctionnements et M.R.M. se retrouver dans l'incapacité de faire appliquer ses décisions et mener efficacement ses activités.

Mesures d'atténuation du risque

M.R.M. a mis en place des procédures de contrôle interne visant à séparer les tâches « sensibles » et incompatibles entre elles (par exemple : la personne qui passe une commande auprès d'un fournisseur n'est pas celle qui en effectue le règlement, tout règlement nécessitant obligatoirement une double validation par deux signataires distincts).

Une partie des missions incombant à l'activité de la Société, telles le property management ou la comptabilité, est externalisée auprès de prestataires reconnus et compétents. L'externalisation apporte de la flexibilité à M.R.M. et est le gage de la mise à disposition par le prestataire d'un personnel qualifié et suffisamment nombreux.

Enfin, M.R.M. veille au partage de l'information en interne, facilité par la taille de son équipe.

6 NON RÉALISATION OU RETARD DANS LA RÉALISATION DE PROJETS D'ACQUISITIONS OU D'INVESTISSEMENTS

Description du risque et de ses impacts

Dans le cadre de la stratégie de valorisation de son patrimoine, la Société est amenée à réaliser des investissements en procédant à des rénovations, des restructurations ou des extensions de ses sites. Les retards ou la non-réalisation de certains des projets d'investissements envisagés sont susceptibles de venir freiner le développement de la Société, de retarder la mise en location des actifs et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats.

De plus, la rotation des actifs, par des cessions et acquisitions de biens, fait également partie intégrante de la stratégie de M.R.M en vue d'une gestion dynamique de son patrimoine. Là aussi, dans un marché de l'investissement très concurrentiel, les retards ou la non-réalisation de certaines décisions d'acquisition ou de cession sont susceptibles de venir freiner la croissance de la Société et d'avoir un impact défavorable sur son activité et ses résultats.

Mesures d'atténuation du risque

L'état d'avancement des projets, leur budget et leurs résultats sont revus par la Direction sur une base trimestrielle et par le Comité stratégique lors des revues des plans de valorisation.

Le Directeur de l'Asset Management assure un suivi régulier de l'état d'avancement des projets sous tous leurs aspects.

7 RECRUTEMENT, FIDÉLISATION DES COLLABORATEURS CLÉS ET SUCCESSION

Description du risque et de ses impacts

M.R.M. est une organisation de taille modeste qui intervient dans un secteur très concurrentiel.

À ce jour, ses effectifs ne comptent que six personnes (un dirigeant mandataire social et cinq collaborateurs) et son personnel a une forte employabilité, ce qui signifie que la rétention des talents est une priorité pour M.R.M.

Un manque d'attractivité de M.R.M. en tant qu'employeur amoindrirait sa capacité de recrutement, de motivation et de rétention des talents en particulier sur les postes clés.

Une perte des compétences clés, de connaissances et d'expertise en cas de taux de rotation élevé des effectifs pourrait impacter la capacité de M.R.M. à faire appliquer ses décisions et à mener efficacement ses activités. De même, une incapacité à établir un plan de succession formel en cas de départ de son dirigeant pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière et/ou les résultats de M.R.M.

Mesures d'atténuation du risque

M.R.M. prend des mesures pour se montrer un employeur attractif. Elle offre des packages salariaux compétitifs et attrayants et un environnement de travail de grande qualité au sein des locaux de son actionnaire majoritaire SCOR SE, et un recours au télétravail. De plus, en tant que société de petite taille, M.R.M. est en mesure de proposer à ses collaborateurs une organisation du travail plus agile et des postes au contenu plus riche et diversifié, comparé aux grands groupes où l'organisation du travail « en silos » peut cloisonner les services et nuire au partage de l'information.

Soucieuse du développement et de l'évolution des collaborateurs, M.R.M. porte une attention particulière à la formation et au développement des compétences au sein de l'entreprise. Lors de son entretien annuel d'évaluation individuelle, chaque collaborateur a l'assurance que sa situation et ses performances sont discutées et évaluées attentivement par le *management*.

Enfin, depuis 2017, le Conseil d'administration de M.R.M. s'est doté d'un plan de succession de ses dirigeants mandataires sociaux (Président du Conseil et Directeur Général). Ce plan est revu régulièrement par le Conseil d'administration.

8 CONCURRENCE

Description du risque et de ses impacts

Face à de nombreuses sociétés foncières concurrentes disposant d'un patrimoine ou d'une surface financière plus importants, M.R.M., compte tenu de la taille de son patrimoine et de ses moyens financiers relativement modestes, pourrait manquer de visibilité ou rencontrer des difficultés à établir des relations préférentielles auprès des vendeurs/acquéreurs/enseignes et des brokers, entraînant des pertes d'opportunités d'acquisition, de cession ou commercialisation.

Mesures d'atténuation du risque

En tant que société cotée, M.R.M. communique régulièrement au marché et, à ce titre, a acquis une certaine visibilité. L'adossement au groupe SCOR, quatrième réassureur mondial, lui confère également une certaine notoriété et visibilité.

M.R.M. veille également à participer aux salons, grands évènements et rencontres investisseurs du secteur de l'immobilier, et à entretenir ses contacts et réseaux professionnels.

2.2.4 Risques juridiques et fiscaux

9 RESPECT DE LA FISCALITÉ ET DU RÉGIME SIIC

Description du risque et de ses impacts

M.R.M. est exposée à l'évolution des règles fiscales en vigueur en France. Toute évolution fiscale qui se traduirait par une hausse du niveau d'imposition de la Société pourrait avoir une incidence négative significative sur l'activité de M.R.M., sa situation financière et ses résultats d'exploitation, entraînant une baisse de sa rentabilité, une perte d'attractivité pour les investisseurs en actions ou une diminution de la valeur de la Société.

Depuis le 1er janvier 2008, M.R.M. bénéficie du statut de SIIC régi par l'article 208 C du Code général des impôts et, à ce titre, bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la partie de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et, de certains dividendes. Le manquement à cette obligation de distribution au cours d'un exercice social entraînerait l'absence d'exonération d'impositions au titre de cet exercice.

De plus, M.R.M. perdrait le bénéfice du régime SIIC si un ou plusieurs actionnaires de la Société agissant de concert (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime SIIC) venaient à détenir 60 % ou plus des actions ou droits de vote de la Société. La Société n'envisage pas à ce jour qu'un de ses actionnaires détienne directement ou indirectement 60 % ou plus de ses actions ou droits de vote. Toutefois, depuis le 29 mai 2013, l'actionnaire majoritaire SCOR SE détient 59,9 % du capital de M.R.M. La perte du statut de SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif pour M.R.M.

Enfin, M.R.M. est exposée au risque de modifications futures du régime SIIC ou de l'interprétation des dispositions le concernant par les autorités fiscales ou comptables, qui seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

Des désaccords avec l'administration fiscale pourraient conduire M.R.M. à des litiges fiscaux. Un paiement incorrect de l'impôt pourrait nuire à la réputation de M.R.M. et avoir un impact financier.

Mesures d'atténuation du risque

Pour se tenir informée des évolutions fiscales et de leur impact, pour la gestion de ses obligations déclaratives, et pour toute question qu'elle pourrait avoir en matière juridique et fiscale, M.R.M. a recours à des conseils extérieurs de qualité.

Concernant le suivi du pourcentage de détention de SCOR en actions et en droits de vote, les équipes de M.R.M. et de SCOR sont mobilisées pour veiller à ne pas dépasser le seuil de 60 %. En 2019, l'Assemblée Générale des actionnaires a notamment autorisé la suppression du droit de vote double qui était attaché aux actions de la Société justifiant d'une inscription nominative continue depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire. Cette suppression du droit de vote double a permis 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 mais aussi de faciliter la gestion des contraintes de détention liées au régime SIIC.

2.2.5 Risques environnementaux

10 CRISE SANITAIRE LIÉE À LA PANDÉMIE DE LA COVID-19

Description du risque et de ses impacts

Depuis 2020, M.R.M. a dû faire face aux difficultés qui ont touché l'ensemble des acteurs du commerce confrontés à la pandémie :

- restrictions de l'activité commerciale ;
- difficultés à recouvrer les loyers quittancés ;
- incertitude significative pouvant impacter la valorisation du patrimoine ;
- mise en place du télétravail.

Restriction de l'activité commerciale

En réponse à la pandémie, la France a connu en 2020 et 2021 trois périodes de confinement de sa population et de fortes restrictions de l'activité commerciale sur l'ensemble du territoire français, avec la fermeture administrative des magasins dits « non essentiels » et une limitation stricte des déplacements des consommateurs vers les lieux de commerce.

En moyenne, sur l'ensemble de l'année 2020, les locataires restés ouverts ont représenté 83 % des loyers annualisés bruts de M.R.M. (voir détails par période au paragraphe 1.4.1 du Document d'Enregistrement Universel 2020), 73 % au 1er semestre 2021 et 100 % au 2nd semestre 2021.

À ce jour, si l'ensemble des commerces ont pu rouvrir progressivement leurs portes au public depuis le 19 mai 2021, le contexte reste toujours marqué par le risque éventuel de nouvelles évolutions de la crise sanitaire.

Difficulté à recouvrer les loyers

L'activité commerciale des locataires de M.R.M. a donc été selon les périodes, soit stoppée, soit fortement perturbée, affectant leur capacité financière à payer leurs loyers et leurs charges. Pour M.R.M., cette situation a pesé sur la génération de revenus locatifs, le remboursement des charges et taxes supportées par les locataires, et sur la trésorerie du Groupe. Face à l'ampleur économique de l'impact des mesures sanitaires pour les commerçants, M.R.M. a mis en place des mesures d'accompagnement de ses locataires administrativement contraints de fermer leur magasin ou dont l'activité a été fortement dégradée pendant les périodes de confinement.

Les abandons de loyers et les contreparties négociées ont été discutés avec les locataires au cas par cas. Ceci s'est traduit par des d'abandons de créances de loyers, dont 1,0 million d'euros consenti au titre de la première période de confinement (entre mi-mars et mi-mai 2020), 0,2 million provisionné au titre de la seconde (en novembre 2020) et 0,5 million provisionné au titre de la troisième (entre mars et mai 2021).

Au total, après prise en compte des mesures d'accompagnement que M.R.M. a accordées ou provisionnées, le taux de recouvrement des loyers dus au titre de 2020 et 2021 atteint respectivement 93 % et 92 %.

Incertitude significative pouvant impacter la valorisation du patrimoine

En 2020, dans un contexte d'incertitude significative, les experts évaluateurs ont retenu, dans leurs hypothèses, des taux de capitalisation en hausse ainsi qu'un allongement des délais de commercialisation pour les surfaces vacantes et de la durée des franchises à accorder aux preneurs. La valeur du patrimoine au 31 décembre 2020 a ainsi connu une baisse de 4,1 % à périmètre comparable par rapport à fin décembre 2019, avec des évolutions contrastées selon les actifs. En 2021, en dépit du contexte, les succès de commercialisation, l'augmentation du taux d'occupation et la progression des loyers annualisés nets ont permis de voir la valeur du patrimoine au 31 décembre 2021 s'apprécier de 3,5 % à périmètre comparable par rapport à fin décembre 2020.

Mise en place du télétravail

Dès le début de la crise sanitaire, M.R.M. a dû s'organiser pour appliquer les mesures de télétravail préconisées par le gouvernement, donnant ainsi la priorité à la sécurité et la santé de ses collaborateurs.

Mesures d'atténuation du risque

Un mix-enseigne résilient

Le portefeuille de M.R.M. comporte une part significative de surfaces commerciales de vente de produits alimentaires (supermarchés, commerces de bouche), et d'autres produits et services dont l'exploitation est restée autorisée pendant la crise.

De plus, M.R.M. bénéficie d'un mix enseignes relativement favorable, avec une part importante de ses revenus générés par des commerces résilients dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage et au *discount* ainsi qu'aux services (voir détails par secteur au paragraphe 1.4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Initiatives pour conforter la liquidité

M.R.M. dispose d'une trésorerie permettant d'absorber le choc d'une forte réduction de la collecte des loyers et charges pendant plusieurs mois.

Le plan massif de soutien à l'économie mis en place par l'État Français, ainsi que par la Banque Centrale Européenne est de nature à limiter l'impact de la crise.

Toutefois, en mai 2020, compte tenu des incertitudes liées à la durée de la crise sanitaire et à son impact sur l'activité, le Conseil d'administration de M.R.M. a, par prudence, décidé de renoncer à proposer une distribution aux actionnaires au titre de 2019.

En mai 2021, compte tenu notamment de la reprise de l'activité des commerces attendue à compter du 19 mai 2021, la distribution aux actionnaires au titre de 2020 a quant à elle, été limitée à 0,05 euro par action, soit 45 % du montant versé au titre de 2018 en 2019, dernier exercice avant la crise sanitaire.

Dans le même temps, M.R.M. a travaillé au renforcement de sa position de liquidité et à la sécurisation de ses ressources financières :

- en signant à deux reprises, en juin 2020 puis en mai 2021, avec son principal partenaire bancaire de l'époque, des accords lui permettant de repousser à l'échéance des crédits, des amortissements contractuels prévus en 2020 et 2021 pour un total 3,1 millions d'euros ;
- en refinançant l'intégralité de sa dette bancaire en décembre 2021, repoussant à cette occasion sa prochaine échéance de remboursement en décembre 2028.

Plans de continuation

M.R.M. et ses principaux prestataires ont activé des plans de continuation de leur activité, et disposent d'une organisation efficace de télétravail. Des solutions digitales et des protocoles sanitaires ont été déployés au siège de la Société, et des procédures de travail ont été adaptées pour permettre la continuation de l'activité des collaborateurs.

11 CHANGEMENT CLIMATIQUE

Description du risque et de ses impacts

Du fait du changement climatique, de forts aléas climatiques sont observés : hausse des températures et augmentation du nombre de phénomènes météorologiques extrêmes (inondations, tempêtes, canicules, sécheresse…). Les actifs immobiliers de M.R.M. sont potentiellement exposés aux dommages causés par les impacts du changement climatique :

- perturbation de l'activité des centres commerciaux, baisse de la fréquentation/fermeture temporaire des centres commerciaux en période de canicule, tempêtes, inondations etc. ;
- détérioration des immeubles, hausse des coûts de construction ou d'exploitation ;
- changements dans les habitudes de consommation.

Mesures d'atténuation du risque

Au cours des dernières années, M.R.M. a eu à cœur d'intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») à la gestion de son activité aussi bien au niveau *corporate* qu'à l'échelle de son patrimoine immobilier. Ces éléments sont présentés dans les paragraphes 4.2 et 4.3 du rapport de gestion inséré au chapitre 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

En 2020, M.R.M. a fait un pas supplémentaire en formalisant ses engagements stratégiques en termes de Responsabilité Sociale et Environnement (« RSE »), en réalisant une cartographie de ses risques liés au changement climatique, et en introduisant un plan d'actions opérationnel cohérent, en accord avec les ambitions de la Société pour notamment réduire son empreinte carbone. Les éléments structurants de cette stratégie sont présentés dans le paragraphe 4.1 du rapport de gestion inséré au chapitre 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel. Par ailleurs, sur les actifs en portefeuille, M.R.M. procède à des audits énergétiques et des audits Biodiversité, met en place des procédures pour réduire les consommations d'énergie et améliorer l'efficacité environnementale, et veille à intégrer les risques environnementaux majeurs dans ses décisions d'investissement et/ou acquisition.

Enfin, les immeubles de M.R.M. sont assurés contre les phénomènes météorologiques.

2.3 Assurances

Les actifs immobiliers du Groupe font l'objet de polices d'assurances multirisques, couvrant les dommages matériels, les pertes de loyers et la responsabilité civile propriétaire.

Les risques couverts par les différentes polices courantes sont généralement les suivants : vols, dégâts des eaux, bris de glace, bris de machines, tempêtes-grêle-chute d'aéronefs, attentats-vandalisme-émeutes, responsabilité civile, risques spéciaux.

Par ailleurs, lorsque la Société engage des travaux sur ses actifs, elle souscrit une assurance Tous Risques Chantiers qui garantit les dommages matériels à l'ouvrage pendant la durée des travaux, les conséquences des catastrophes naturelles caractérisées par arrêté ministériel publié au Journal Officiel, ainsi que la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux.

M.R.M. a souscrit, pour son propre compte ainsi que celui de ses filiales, une police d'assurance pour responsabilité des dirigeants de M.R.M. et de ses filiales.

2.4 Autres informations

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage, y compris les procédures en cours ou menaces de procédures dont l'émetteur a connaissance, qui pourrait avoir ou a eu récemment, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

3.

3.1 Informations générales

3.1.1 Raison sociale

La dénomination sociale de la Société est M.R.M. (article 2 des Statuts).

3.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société au registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 544 502 206.

3.1.3 Identifiant d'entité juridique (LEI)

L'identifiant unique d'identité juridique de la Société, aussi dénommé *Legal Entity Identifier* (« LEI »), est 96950047J5JOCUPMHI30.

3.1.4 Siège social, forme juridique, législation régissant ses activités et site Internet

Le siège social de la Société est situé au : 5, avenue Kléber à Paris (16e).

Son numéro de téléphone est le 01 58 44 70 00. La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration régie par les lois et règlements français en vigueur et notamment par le livre II du Code de commerce ainsi que par ses Statuts.

L'adresse du site Internet de la Société est la suivante : www.mrminvest.com.

3.1.5 Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques

Les documents juridiques peuvent être consultés au siège social ainsi que sur le site Internet de la Société : www.mrminvest.com.

3.1.6 Durée de vie de la Société

Sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, la durée de la Société expirera le 20 avril 2038. La Société a été constituée sous sa forme actuelle le 21 janvier 1992.

3.1.7 Exercice social de la Société

L'exercice social, d'une durée de douze mois, commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année (article 18 des Statuts).

3.1.8 Objet social

La Société a pour objet, dans tous pays :

- à titre principal, l'acquisition ou la construction, le lotissement, la gestion, l'entretien et l'aménagement de tous biens immobiliers en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- à titre accessoire, la fourniture à ses filiales de tous services d'assistance technique, comptable, administrative, financière, commerciale ou de gestion.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation (article 3 des Statuts).

3.1.9 Répartition statutaire du bénéfice

« Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint le minimum obligatoire.

Sur l'excédent disponible, l'Assemblée, sur la proposition du Conseil d'administration ou du Directoire selon le mode d'administration adopté, peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenables de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre les actionnaires à titre de dividende complémentaire.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ; et

(ii) dont la situation ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes, rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « actionnaire à prélèvement »)

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution ». (Article 18 des Statuts).

3.2 Informations sur le capital

3.2.1 Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élevait à 43 667 813 euros, il était composé de 43 667 813 actions de 1 euro de valeur nominale. À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, le capital social s'élève à 43 667 800 euros. Il est constitué de 2 183 390 actions de 20 euros de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Cette modification du capital social et du nombre d'actions fait suite à une réduction de capital et à la mise en œuvre d'une opération de regroupement d'actions.

En effet, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, une opération de regroupement d'actions de la Société et a délégué tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la décision pendant une période de 18 mois. Un regroupement est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires. Il vise ici à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre cette opération de regroupement qui s'est traduite par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal.

Préalablement au regroupement, afin d'obtenir un nombre d'actions en circulation qui soit un multiple de 20, il a également été décidé de procéder, à l'annulation de 13 actions auto-détenues par réduction de capital. Le 24 février 2022, le nombre d'actions existantes composant le capital social est ainsi passé de 43 667 813 à 43 667 800. Le regroupement d'actions a, quant à lui, pris effet le 20 avril 2022, et le capital social est depuis cette date composé de 2 183 390 actions nouvelles de 20 euros de nominal.

Les actions nouvelles issues du regroupement sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le nouveau code ISIN FR00140085W6 (1) depuis le 20 avril 2022, premier jour de leur cotation. Le code mnémonique (MRM) reste inchangé.

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions impératives de la loi en la matière. (Articles 6 et 7 des Statuts).

Le capital social est modifié dans les conditions prévues par la loi.

Depuis la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2019 de supprimer le droit de vote double rattaché aux actions qui justifiaient d'une inscription au nominatif depuis deux ans au nom d'un même actionnaire, il n'y a plus d'écart entre le nombre d'actions et de droits de vote théorique. Ainsi le nombre total de droits de vote théoriques était au 31 décembre 2021 de 43 667 813 et à la date du présent Document d'Enregistrement Universel de 2 183 390. Retraité des actions auto-détenues, le nombre de droits de vote réels était au 31 décembre 2021 de 43 625 327. À la date du présent Document d'Enregistrement Universel il est de 2 181 706.

3.2.2 Capital autorisé non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2021, dans sa seizième résolution à caractère extraordinaire, a autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1, L.225-197-2, L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires de la Société, existantes ou à émettre, au profit de membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement dans ce cadre ne pourra être supérieur à 0,5 % du capital au jour de ladite Assemblée, ce qui représentait 218 339 anciennes actions de 1 euro de valeur nominale, soit 10 916 actions actuelles de 20 euros de valeur nominale.

L'attribution des actions ordinaires aux bénéficiaires deviendra définitive, sous réserve le cas échéant des conditions d'attribution, pour tout ou partie des actions ordinaires attribuées au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans, sans période de conservation minimale.

Cette autorisation a été donnée pour une période de 26 mois à compter du jour de ladite Assemblée.

3.2.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

3.2.4 Titres non représentatifs du capital

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe aucun autre titre non représentatif du capital de la Société.

3.2.5 Capital potentiel

Il n'existe aucun titre émis et donnant accès au capital dont l'exercice serait susceptible d'avoir un impact dilutif sur l'actionnariat de la Société.

En 2021, la Société a procédé à une attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et de son Directeur Général, soumises à condition de présence et de performance, et portant sur 76 770 anciennes actions de 1 euro de valeur nominale, étant précisé que le Conseil d'administration remettra, à l'issue de la période d'acquisition, des actions nouvelles.

L'historique des attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration est présenté au paragraphe 3.3 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel. Toutefois, afin de prendre en compte l'opération de regroupement d'actions, le Conseil d'administration du 24 février 2022, conformément aux pouvoirs confiés par l'Assemblée, a décidé de procéder à l'ajustement du nombre d'actions gratuites à attribuer dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions en période d'acquisition, en divisant par 20 le nombre d'actions initialement attribué et en l'arrondissant au nombre entier inférieur le plus proche, cet ajustement ayant pris effet le 20 avril 2022 et les autres stipulations et conditions des plans restant inchangées :

(1) Précédent code ISIN des anciennes actions d'1 euro de valeur nominale : FR0000060196.

	Nombre d'actions de 1 euro de nominal attribuées gratuitement (avant regroupement)	Nombre d'actions de 20 euros de nominal attribuées gratuitement (après regroupement)
Plan 2019-01	31 995	1 598
Plan 2020-01	43 796	2 187
Plan 2021-01	76 770	3 836
TOTAL	**152 561**	**7 621**

Il est précisé que le Directeur Général est le seul mandataire social qui a bénéficié d'attribution gratuite d'actions en 2021.

Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux attributaires et attribution définitive au profit de ces derniers	Nombre d'actions de 1 euro de nominal attribuées gratuitement (avant regroupement)	Nombre d'actions de 20 euros de nominal attribuées gratuitement (après regroupement)
Actions attribuées gratuitement durant l'exercice par l'émetteur, aux mandataires sociaux (Information globale)	46 594	2 329
Actions attribuées gratuitement par l'émetteur, ayant fait l'objet d'une attribution définitive durant l'exercice, aux mandataires sociaux (Information globale)	0	0

Actions attribuées gratuitement aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaire et attribution définitive au profit de ces derniers	Nombre d'actions de 1 euro de nominal attribuées gratuitement (avant regroupement)	Nombre d'actions de 20 euros de nominal attribuées gratuitement (après regroupement)
Actions attribuées gratuitement durant l'exercice par l'émetteur, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'actions consenties est le plus élevé (Information globale)	30 176	1 507
Actions attribuées gratuitement par l'émetteur, ayant fait l'objet d'une attribution définitive durant l'exercice, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'actions ainsi attribuées est le plus élevé (Information globale)	0	0

3.2.6 Tableau de synthèse des délégations ou autorisations en cours en matière d'augmentation de capital

Le tableau des délégations et autorisations en cours en matière d'augmentation de capital est présenté au paragraphe 1.16 du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.2.7 Actions détenues par la Société ou pour son compte

Au 31 décembre 2021, la Société détenait 42 486 de ses propres actions représentant 0,10 % du capital et 0,00 % des droits de vote réels de la Société.

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel après opération de regroupement d'actions, elle détenait 1 684 de ses propres actions représentant 0,08 % du capital et 0,00 % des droits de vote réels de la Société.

3.2.8 Options ou accord portant sur le capital de la Société

Néant.

3.2.9 Nantissements d'actions

À la connaissance de la Société, le capital de M.R.M. ne fait l'objet d'aucun nantissement.

3.2.10 Évolution du capital social

Évolution du capital social depuis 2007

Date	Nature des opérations	Augmentation de capital/ Réduction de capital *(en euros)*	Prime d'émission ou d'apport ou de fusion *(en euros)*	Nombre d'actions créées/ annulées	Valeur nominale *(en euros)*	Nombre d'actions cumulées	Capital après opération *(en euros)*
31/12/2007					8	3 501 977	28 015 816
29/05/2013	Réduction de capital par réduction de la valeur nominale des actions	- 24 513 839			1	3 501 977	3 501 977
29/05/2013	Augmentation de capital SCOR SE	26 155 664	27 135 917	26 155 664	1	29 657 641	29 657 641
29/05/2013	Conversion des obligations DB Dynamique Financière	14 007 888	40 768 894	14 007 888	1	43 665 529	43 665 529
31/12/2013	Exercice des BSA	2 284	2 370	2 284	1	43 667 813	43 667 813
24/02/2022	Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues	- 13		- 13	1	43 667 800	43 667 800
20/04/2022	Regroupement d'actions				20	2 183 390	43 667 800

Mouvements ayant affecté la répartition du capital

Il est rappelé qu'en 2013 la société M.R.M. a fait l'objet d'une recapitalisation (voir la section 1.2 du Document de Référence 2013), par laquelle SCOR SE a procédé à une augmentation de capital en numéraire, la totalité de l'emprunt obligataire émis par DB Dynamique Financière, ancienne filiale à 100 % de M.R.M., a été convertie en actions M.R.M. et des bons de souscription d'actions ont été exercés.

3.2.11 Actionnariat

Évolution de l'actionnariat de la Société

Au cours des trois derniers exercices, la répartition de l'actionnariat (actionnaires ayant plus de 2,5 % du capital et/ou des droits de vote), en capital et en droits de vote, a été, à la connaissance de la Société, la suivante :

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	1 307 781	59,90 %	59,90 %	59,94 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail (1)	108 662	4,98 %	4,98 %	4,98 %
Auto-détention	1 684	0,08 %	0,08 %	-
Public	765 263	35,05 %	35,05 %	35,08 %
TOTAL	**2 183 390**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

Au 31 décembre 2021

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	26 155 662	59,90 %	59,90 %	59,96 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail (1)	2 173 254	4,98 %	4,98 %	4,98 %
Auto-détention	42 486	0,10 %	0,10 %	-
Public	15 296 411	35,03 %	35,03 %	35,06 %
TOTAL	**43 667 813**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

Au 31 décembre 2020

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	26 155 662	59,90 %	59,90 %	59,96 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail (1)	2 173 254	4,98 %	4,98 %	4,98 %
Auto-détention	45 089	0,10 %	0,10 %	-
Public	15 293 808	35,02 %	35,02 %	35,06 %
TOTAL	**43 667 813**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

Au 31 décembre 2019

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
SCOR SE	26 155 662	59,90 %	59,90 %	59,94 %
Compagnie Financière MI 29 – Eurobail (1)	2 173 254	4,98 %	4,98 %	4,98 %
Auto-détention	36 195	0,07 %	0,07 %	-
Public	15 302 702	35,04 %	35,04 %	35,08 %
TOTAL	**43 667 813**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

(1) Sur la base de l'information délivrée le 29 janvier 2019 à la Société par Compagnie Financière MI 29 et Eurobail.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote.

Les mesures prises en vue d'éviter que le contrôle de la Société par SCOR SE ne soit exercé de manière abusive sont décrites au paragraphe 1.17 « Gestion des conflits d'intérêts » du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré en section 4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel. En outre, il est rappelé la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration et de son Comité d'audit, ainsi que la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Déclarations de franchissements de seuils en 2021 (article L.233-7 du Code de commerce)

Néant.

Identification des actionnaires

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander à tout moment, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires (article 7 des Statuts).

3.3 Cours de bourse

Le tableau ci-dessous présente des informations mensuelles sur le cours de bourse de la Société au cours des trois derniers exercices :

Mois	Haut	Bas	Cours moyen à la clôture	Volumes échangés (nombre de titres)
Janvier 2019	1,41 €	1,37 €	1,39 €	163 618
Février 2019	1,43 €	1,37 €	1,41 €	133 868
Mars 2019	1,46 €	1,40 €	1,42 €	117 528
Avril 2019	1,43 €	1,40 €	1,42 €	122 403
Mai 2019	1,42 €	1,40 €	1,41 €	60 102
Juin 2019	1,41 €	1,30 €	1,33 €	267 500
Juillet 2019	1,38 €	1,30 €	1,33 €	255 905
Août 2019	1,39 €	1,32 €	1,35 €	76 997
Septembre 2019	1,44 €	1,37 €	1,41 €	62 568
Octobre 2019	1,46 €	1,40 €	1,42 €	47 497
Novembre 2019	1,53 €	1,45 €	1,50 €	150 529
Décembre 2019	1,55 €	1,45 €	1,50 €	159 100
Janvier 2020	1,50 €	1,42 €	1,45 €	325 585
Février 2020	1,50 €	1,42 €	1,47 €	103 908
Mars 2020	1,48 €	1,15 €	1,27 €	201 597
Avril 2020	1,13 €	1,02 €	1,07 €	138 565
Mai 2020	1,05 €	1,00 €	1,02 €	90 052
Juin 2020	1,17 €	1,03 €	1,10 €	99 304
Juillet 2020	1,08 €	0,96 €	0,99 €	128 047
Août 2020	1,00 €	0,95 €	0,97 €	74 864
Septembre 2020	0,99 €	0,86 €	0,93 €	153 263
Octobre 2020	0,92 €	0,71 €	0,85 €	93 121
Novembre 2020	0,99 €	0,72 €	0,89 €	143 471
Décembre 2020	0,99 €	0,92 €	0,94 €	128 328
Janvier 2021	0,96 €	0,89 €	0,92 €	72 785
Février 2021	0,94 €	0,86 €	0,91 €	246 084
Mars 2021	0,90 €	0,87 €	0,89 €	246 444
Avril 2021	1,02 €	0,88 €	0,96 €	96 897
Mai 2021	1,09 €	0,99 €	1,05 €	83 527
Juin 2021	1,09 €	1,01 €	1,06 €	52 476
Juillet 2021	1,05 €	0,93 €	1,02 €	96 577
Août 2021	1,03 €	0,97 €	1,02 €	47 363
Septembre 2021	1,04 €	1,00 €	1,01 €	32 779
Octobre 2021	1,04 €	0,99 €	1,02 €	686 777
Novembre 2021	1,25 €	1,02 €	1,16 €	240 527
Décembre 2021	1,21 €	1,09 €	1,15 €	174 330
Janvier 2022	1,30 €	1,19 €	1,25 €	146 401
Février 2022	1,30 €	1,18 €	1,26 €	105 307
Mars 2022	1,33 €	1,20 €	1,27 €	125 116

La capitalisation boursière de M.R.M., au 31 décembre 2021, sur la base du cours de clôture du dernier jour de cotation de l'exercice 2021, soit 1,21 euro, était de 52 838 053,73 euros.

3.4 Schéma d'intéressement des salariés

La Société a procédé courant 2021 à une attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et du Directeur Général, soumise à condition de présence et de performance et portant sur 76 770 anciennes actions de 1 euro de valeur nominale, soit 3 836 nouvelles actions de 20 euros de valeur nominale, étant précisé que le Conseil d'administration remettra, à l'issue de la période d'acquisition, des actions nouvelles.

L'historique des attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration est présenté au paragraphe 3.3 du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel. L'ajustement de ces attributions compte tenu de l'opération de regroupement d'actions intervenue le 20 avril 2022, est présentée en section 3.2.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.5 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes est conforme aux règles liées au statut de SIIC. En particulier, 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation, et 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, sont distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et les dividendes reçus des filiales ayant opté sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Les distributions des trois derniers exercices sont présentées au paragraphe 2.5 « Rappel des dividendes distribués » du rapport de gestion figurant en section 3.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Le délai de prescription des dividendes est de cinq ans. Les dividendes dont le paiement n'a pas été demandé sont reversés au Trésor Public.

3.6 Rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte en application des Statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte notamment de l'activité de M.R.M. SA (la « Société ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels et les comptes consolidés dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Situation et activité de la Société

1.1 Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

1.1.1 Présentation générale de la Société

M.R.M. est une société d'investissement immobilier cotée qui détient un patrimoine immobilier composé d'actifs de commerce répartis dans plusieurs régions de France. À ce titre, M.R.M. et ses filiales mettent en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs, alliant rendement et appréciation en capital.

Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9 % du capital. Depuis lors, la stratégie de M.R.M. a été de recentrer son activité vers la détention et la gestion d'actifs de commerce, via la cession graduelle de ses actifs de bureaux.

Ce processus de recentrage s'est achevé en 2019. Au cours du premier semestre 2021, M.R.M. a finalisé le plan d'investissement initié en 2016 et consacré à son portefeuille de commerces existant, tout en continuant à travailler sur la commercialisation de ses surfaces disponibles.

M.R.M. est une société par actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotée (« SIIC ») à effet du 1er janvier 2008.

Code ISIN : FR0000060196 (1)

Code Bloomberg : M.R.M. : FP

Code Reuters : M.R.M.PA.

1.1.2 Historique de la Société

Avant la réorientation de son activité vers celle d'une société foncière en 2007, M.R.M. était initialement une société *holding* cotée, à la tête d'un groupe organisé autour de trois pôles d'activités, la fabrication et la vente de produits en velours (JB Martin Holding), la conception et la distribution de vêtements au Mexique (Edoardos Martin), la production et la vente de câbles et de tubes plastiques (M.R. Industries).

L'année 2013 a été marquée par une vaste opération de recapitalisation de M.R.M., via une prise de participation majoritaire de SCOR SE au capital, à hauteur de 59,9 %, et la conversion en actions de la société M.R.M. de la totalité d'un emprunt obligataire de 54,0 millions d'euros qui avait été émis par une filiale de M.R.M.

Accompagnée d'une restructuration du passif obligataire et bancaire à laquelle elle était conditionnée, cette opération de recapitalisation a permis un renforcement et un assainissement de la structure financière de M.R.M. qui s'est caractérisée par un renforcement de ses fonds propres, par une forte réduction et un rééchelonnement de sa dette, ainsi que par une restauration de sa situation de trésorerie. La gouvernance de la Société a été modifiée en vue de refléter le nouvel actionnariat de M.R.M.

1.1.3 Dates clés de l'exercice écoulé

26 février 2021 : M.R.M. publie ses résultats annuels pour l'année 2021.

29 avril 2021 : M.R.M. annonce la publication et la mise à disposition du Document d'Enregistrement Universel de 2020.

6 mai 2021 : M.R.M. publie les informations financières relatives au premier trimestre 2021.

11 mai 2021 : M.R.M. annonce la décision de proposer à ses actionnaires une distribution de 0,05 euro par action au titre de l'exercice 2020 ainsi qu'une opération de regroupement d'actions.

24 juin 2021 : L'Assemblée Générale Mixte de M.R.M. approuve l'ensemble des résolutions proposées.

29 juillet 2021 : M.R.M. publie ses résultats semestriels de 2021 et annonce la publication et la mise à disposition du rapport financier semestriel de 2021.

7 octobre 2021 : M.R.M. annonce la cession de deux immeubles non stratégiques : un entrepôt logistique et un petit actif indépendant vacant pour un total de 4,9 millions d'euro hors droits.

4 novembre 2021 : M.R.M. publie les informations financières relatives au troisième trimestre 2021.

23 décembre 2021 : M.R.M. annonce la mise en place d'un nouvel emprunt pour un montant total de 82,1 millions d'euros à échéance 7 ans, lui permettant de rembourser par anticipation l'ensemble de sa dette bancaire et de se doter de nouvelles ressources financières en vue de réaliser des investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur dont recèle encore le patrimoine ainsi que des investissements soutenant les objectifs de M.R.M. en matière environnementale.

1.1.4 Prises de participation et de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France

Aucune prise de participation ou de contrôle n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le 9 mars 2021, la société par actions simplifiée Retail Carmes, nouvellement créée, est entrée dans le périmètre de consolidation du Groupe. Ainsi au 31 décembre 2021, M.R.M. détient le contrôle de six sociétés, contre cinq au 31 décembre 2020. La liste des participations est communiquée en annexe 2 du présent rapport.

1.1.5 Succursales de la Société

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société ne dispose pas de succursale à la date du présent rapport.

1.2 Activités en matière de recherche et de développement

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

(1) Nouveau code ISIN rattaché aux nouvelles actions de 20 euros de valeur nominale issues du regroupement d'actions à compter du 20 avril 2022 : ISIN FR00140085W6.

1.3 Situation et activité des sociétés contrôlées par M.R.M. et de leurs portefeuilles d'actifs immobiliers

Nous vous rappelons que M.R.M. a une activité de pure *holding*, l'ensemble des actifs immobiliers étant détenu par ses filiales. Le tableau des filiales et participations est communiqué en annexe 2 du présent rapport.

1.3.1 Gestion de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19

À l'instar de l'année 2020, l'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19.

En effet, en réponse à la pandémie, en 2021 le gouvernement français a pris de nouvelles mesures de restriction d'ouverture des commerces et de couvre-feu, avec une fermeture des ensembles commerciaux de plus de 20 000 m² à partir du 31 janvier 2021, et une nouvelle période de confinement, d'abord régional puis national, a été observée du 18 mars au 19 mai 2021. Durant cette période, M.R.M. a maintenu en exploitation ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité (alimentaire, santé, coiffure et librairie…), les jardineries ont également pu rester ouvertes.

Dans ce contexte, M.R.M. continue de bénéficier d'un mix-enseigne relativement favorable, avec une part importante des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage, au *discount* ainsi qu'aux services. Ces secteurs représentent près de deux tiers de la base locative de M.R.M.

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

- a finalisé la signature des protocoles cristallisant les accompagnements au titre de la première période de confinement de 2020. Pour mémoire, en 2020 M.R.M. a accordé 1,0 million d'euros d'abandons de créances de loyer à cette occasion ;
- a réduit sa provision au titre des accompagnements relatifs à la seconde période de confinement de 2020, compte tenu du bon recouvrement des loyers et charges du quatrième trimestre 2020. La provision initiale de 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été réduite à 0,2 million d'euros ;
- estime les possibles accompagnements au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,5 million d'euros. En effet, de multiples incertitudes demeurent sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale. M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales relatives au dispositif destiné à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes. M.R.M. pourra donc accorder au cas par cas, de nouvelles mesures d'accompagnement aux locataires concernés.

La situation financière de M.R.M. reste saine et son bilan est solide.

1.3.2 Portefeuille d'actifs immobiliers

Pour mémoire, depuis le 30 janvier 2019, le patrimoine immobilier de M.R.M. est uniquement composé d'actifs à dominante commerce.

Ce patrimoine, d'une surface totale de 76 414 m² au 31 décembre 2021, est diversifié : il est constitué de neuf ensembles commerciaux de taille moyenne, aux typologies variées, et situés en centre-ville ou en périphérie de villes françaises moyennes.

Le patrimoine est détenu de manière directe ou indirecte par les filiales SAS DB Neptune, SAS Commerces Rendement, SAS DB Piper, SCI Immovert et SCI Galetin II. L'organigramme du Groupe est consultable au chapitre 1 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

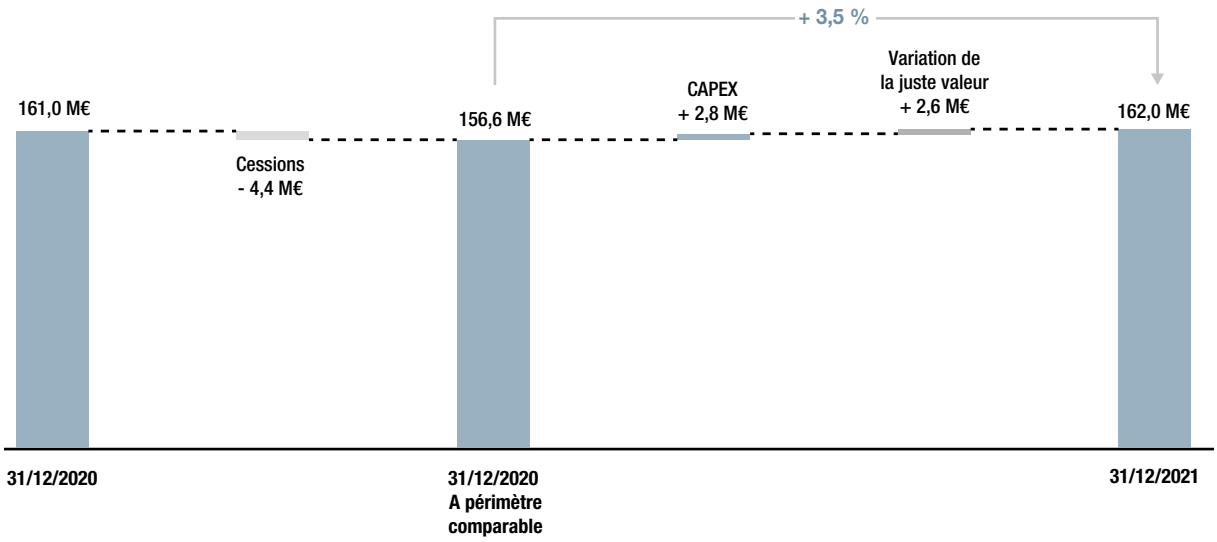
En dépit du contexte, en 2021, l'activité locative a été dynamique avec 18 signatures de baux ou renouvellements de baux, représentant un loyer annuel de 1,7 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve des enseignes créatrices de flux et venant renforcer le mix-enseigne notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon, au sein du retail park Aria Parc à Allonnes ou encore à Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines. Les taux d'occupation physique et financier s'établissent respectivement à 90 % et 88 % au 31 décembre 2021, en progression de 3 et 4 points par rapport au 31 décembre 2020. Au 1er janvier 2022, les loyers annualisés nets s'élèvent à 9,3 millions d'euros, en hausse de 5,6 % à périmètre comparable par rapport au 1er janvier 2021.

En 2021, les investissements réalisés sur le patrimoine se sont élevés à 2,8 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 dont l'achèvement complet est intervenu au premier semestre 2021. La livraison des premières coques aux preneurs avait, quant à elle, pu être réalisée dès la fin de l'année 2020.

En 2021, M.R.M. a réalisé la cession de deux immeubles non stratégiques : un entrepôt logistique et un petit actif indépendant vacant pour un total de 4,9 millions d'euro hors droits.

À fin décembre 2021, la valeur du patrimoine de M.R.M. s'établit à 162,0 millions d'euros hors droits, contre 160,9 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020, soit une hausse de 3,5 % à périmètre comparable, c'est-à-dire par rapport à la valeur au 31 décembre 2020 retraitée des deux immeubles cédés en 2021.

Après prise en compte des investissements réalisés sur l'année, la variation de juste valeur du patrimoine de M.R.M. ressort positive de 2,6 millions d'euros.



1.3.3 Actif Net Réévalué

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.

En octobre 2019, l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié de nouvelles recommandations qui intègrent notamment des évolutions sur le calcul de l'ANR à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2020. La mesure de l'ANR a été revue afin d'être plus pertinente en fonction de la juste valeur des actifs et des passifs.

Trois modalités de calcul sont ainsi préconisées :

- 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).

L'Actif Net Réévalué EPRA NDV du Groupe s'établit à 97,4 millions d'euros (2,23 euros/action), en augmentation par rapport au 31 décembre 2020 (+ 4,3 millions d'euros soit + 4,6 %) principalement sous l'effet de la progression de valeur du patrimoine. En tenant compte de la distribution de primes versée aux actionnaires en 2021 au titre de l'année 2020, l'Actif Net Réévalué EPRA NDV est en hausse de 7,1 % au 31 décembre 2021.

L'Actif Net Réévalué EPRA NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 97,3 millions d'euros (2,23 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation de M.R.M., hors effet des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

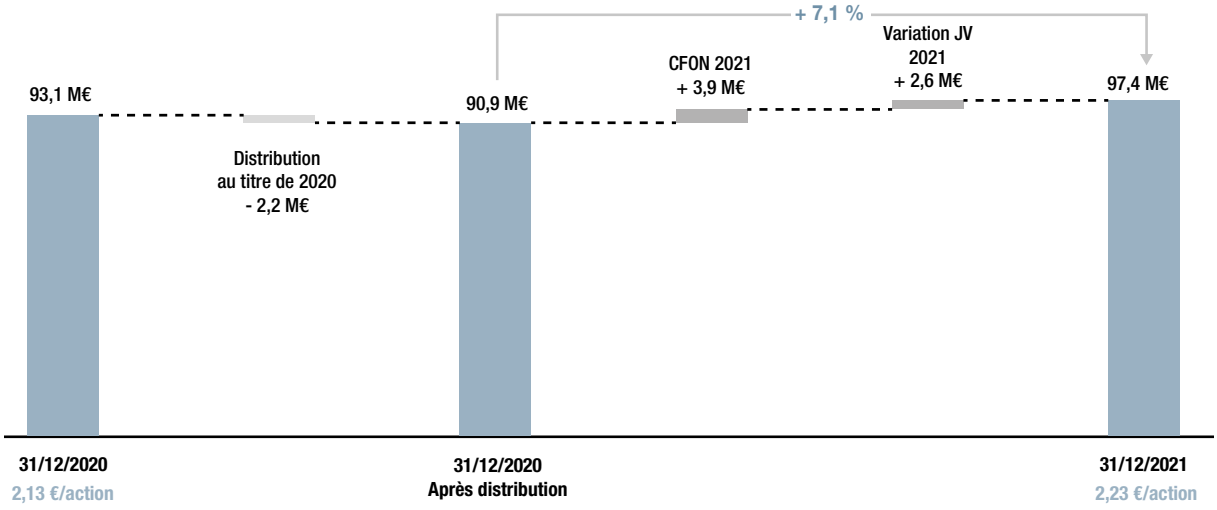
Enfin, l'Actif Net Réévalué EPRA NRV du Groupe ressort au 31 décembre 2021 à 108,0 millions d'euros (2,48 euros/action).

Pour le calcul de l'ANR par action, les actions auto-détenues, au nombre de 42 486, ont été retraitées.

(en millions d'euros)	31/12/21	31/12/20	Variation
Capitaux propres consolidés part du Groupe	**97,4**	**93,9**	**+ 3,7 %**
Réévaluation de la dette à taux fixe	-	- 0,8	
ANR EPRA NDV (*Net Disposal Value*)	**97,4**	**93,1**	**+ 4,6 %**
ANR EPRA NDV par action (en euros)	*2,23*	*2,13*	
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	-	0,8	
Juste valeur des instruments financiers	- 0,1	-	
Immobilisations incorporelles	- 0,0	- 0,0	
ANR EPRA NTA (*Net Tangible Assets*)	**97,3**	**93,9**	**+ 3,6 %**
ANR EPRA NTA par action (en euros)	*2,23*	*2,15*	
Retraitement des immobilisations incorporelles	0,0	0,0	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des immeubles	10,7	10,6	
ANR EPRA NRV (*Net Reinstatement Value*)	**108,0**	**104,5**	**+ 3,4 %**
ANR EPRA NRV par action (en euros)	*2,48*	*2,39*	
Nombre d'actions totalement dilué [1]	43 625 327	43 622 724	

(1) Après déduction des actions auto-détenues.

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



1.3.4 *Cash flow* opérationnel net [1]

Le *cash flow* opérationnel net s'établit à 3,9 millions d'euros, en hausse de 33,6 % par rapport à 2020. Cette hausse est due à l'amélioration des indicateurs immobiliers et financiers, et notamment :

- la progression des revenus locatifs nets de 4,1 % à 8,0 millions d'euros ;
- l'impact des mesures d'accompagnement COVID, soit - 0,2 million d'euros en 2021, bien plus faible qu'en 2020 ;
- et le léger recul du cout d'endettement net de 2,5 % à - 1,2 million d'euros.

Cash flow opérationnel net *(en millions d'euros)*	2021	2020	Évolution
Revenus locatifs nets	8,0	7,7	+ 4,1 %
Mesures d'accompagnement COVID	- 0,2	- 1,4	
Charges d'exploitation	- 2,5	- 2,3	+ 9,1 %
Autres produits opérationnels	0,3	0,1	
Autres charges opérationnelles	- 0,1	- 0,3	
Excédent brut d'exploitation	**5,5**	**3,8**	**+ 45,8 %**
Coût de l'endettement net	- 1,2	- 1,2	- 2,5 %
Autres charges financières	- 0,4	-	
Autres	-	0,4	
***CASH FLOW* OPÉRATIONNEL NET**	**3,9**	**2,9**	**+ 33,6 %**

1.3.5 Endettement

En 2021, dans les circonstances exceptionnelles liées à la crise sanitaire, M.R.M. a travaillé au renforcement de sa position de liquidité et à la sécurisation de ses ressources financières.

Ainsi, en mai 2021, M.R.M. a conclu un accord avec l'un de ses partenaires bancaires lui permettant de reporter à l'échéance du crédit les amortissements qui étaient prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros.

Puis, le 23 décembre 2021, M.R.M. a annoncé la signature d'un nouvel emprunt pour un montant total de 82,1 millions d'euros à échéance 7 ans, lui permettant de rembourser par anticipation l'ensemble de sa dette bancaire et de se doter de nouvelles ressources financières en vue de réaliser des investissements.

Dans le détail, ce nouveau financement hypothécaire, adossé à l'ensemble du patrimoine immobilier, se décompose comme suit :

- une ligne de crédit d'un montant de 75,7 millions d'euros qui a permis le remboursement par anticipation de l'ensemble des échéances de dette bancaire du Groupe à savoir : 55,1 millions d'euros à échéance juin 2022, 15,2 millions d'euros à échéance octobre 2022 et 3,7 millions d'euros à échéance juin 2023 ;
- une ligne de crédit de 6,4 millions d'euros destinée à financer de nouveaux investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur que recèle encore le patrimoine, mais aussi des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

Il a été contracté auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire. Banque Européenne du Crédit Mutuel a agi en tant qu'agent et co-arrangeur, LCL en qualité de co-arrangeur.

Au 31 décembre 2021, la ligne de crédit susmentionnée et destinée à financer de nouveaux investissements n'a pas encore fait l'objet de tirages. Le montant de crédit disponible est donc de 6,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, les financements du Groupe sont intégralement constitués de dettes bancaires hypothécaires pour un total de 74,4 millions d'euros, contre 76,8 millions d'euros à fin 2020. La totalité de la dette bancaire est rémunérée à taux variable et est couverte à 77 % par des instruments financiers de type *caps*.

(1) Cash flow opérationnel net = résultat net avant impôt retraite des éléments non monétaires.

Le coût moyen de la dette s'établit à 1,55 % en 2021, en baisse de 3 points par rapport à 2020 :

Coût moyen de la dette *(en millions d'euros)*	2021	2020
Coût de l'endettement financier brut	1,2	1,2
Retraitement postes non récurrents	- 0,0	- 0,0
Coût de l'endettement financier brut retraité	1,2	1,2
Encours moyen de la dette	76,3	77,3
COÛT MOYEN DE LA DETTE	**1,55 %**	**1,58 %**

L'intégralité des emprunts du Groupe au 31 décembre 2021 présente une maturité à plus d'un an, avec 93 % de la dette arrivant à échéance en décembre 2028.

Le niveau d'endettement du Groupe (ratio *loan to value* consolidé) ressort à 46,0 % au 31 décembre 2021, contre 47,7 % au 31 décembre 2020.

Compte tenu de la trésorerie disponible, le ratio d'endettement net total ressort à 40,0 % au 31 décembre 2021, contre 41,4 % au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements en matière de *covenants* LTV, ICR et DSCR vis-à-vis de ses partenaires financiers.

1.4 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

1.4.1. Regroupement d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, une opération de regroupement d'actions de la Société et a délégué tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la décision pendant une période de 18 mois. Un regroupement est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires. Il vise ici à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre cette opération de regroupement qui se traduira par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal.

Préalablement au regroupement, afin d'obtenir un nombre d'actions en circulation qui soit un multiple de 20, il a été décidé de procéder à l'annulation de 13 actions auto-détenues par réduction de capital. Le nombre d'actions existantes composant le capital social est ainsi passé de 43 667 813 à 43 667 800. À la date du 24 février 2022, le capital s'élève désormais à 43 667 800 euros.

Ensuite, pour les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions actuelles multiple de 20, une période d'achat/vente d'actions actuelles, débutera le 21 mars 2022 pour se terminer le 19 avril 2022 inclus. À l'issue de la période d'échange sus indiquée, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 48-1683 du 30 octobre 1948 et de l'article R.228-12 du Code de commerce, les actions nouvelles qui n'auraient pas pu être attribuées individuellement et correspondant aux droits formant rompus seront vendues ; le produit de vente sera réparti proportionnellement aux droits formant rompus entre les titulaires desdits droits, ce dans les 30 jours à compter du 22 avril 2022.

Le regroupement prendra effet le 20 avril 2022, et le capital social alors sera composé de 2 183 390 actions nouvelles de 20 euros de nominal.

Les actions soumises au regroupement resteront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000060196 et le seront jusqu'au 19 avril 2022, dernier jour de la période d'échange et dernier jour de leur cotation.

Les actions nouvelles issues du regroupement seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous un nouveau code ISIN (FR00140085W6), à compter du 20 avril 2022, premier jour de leur cotation. Le code mnémonique (MRM) restera inchangé.

1.4.2 Recommercialisation de 2 000 m² à Carré Vélizy

En janvier 2022, M.R.M. a signé un nouveau bail avec une enseigne de fitness portant sur une surface de 2 000 m² au sein de Carré Vélizy, un immeuble mixte à usage de commerces et de bureaux situé à Vélizy-Villacoublay. Le nouveau locataire s'installera dans le local jusqu'alors occupé par Office Dépôt, qui a libéré la surface en début d'année à la suite de la liquidation de sa maison-mère.

1.5 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Pour l'ensemble de l'année 2022, M.R.M. se fixe les priorités suivantes :

- l'étude et le déploiement des programmes d'investissement de valorisation du patrimoine immobilier ;
- la commercialisation des surfaces disponibles ;
- déploiement du Plan climat adopté par la Société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie ;
- la gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

Au 1er janvier 2022, les loyers annualisés nets s'élèvent à 9,3 millions d'euros. Malgré les cessions réalisées en 2021, M.R.M. maintient son objectif d'un montant total de loyers annualisés nets supérieur à 10 millions d'euros, avec une hypothèse de taux d'occupation physique de 95 %. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

1.6 Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Les risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée sont, à la date d'établissement du présent rapport, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions de la Société et qui sont importants pour la prise de décisions d'investissement.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés au chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

L'exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée dans les notes annexes aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

S'agissant plus particulièrement des risques financiers liés aux effets du changement climatique, les mesures prises par la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité sont décrites au paragraphe 4 « Informations sociales, environnementales et sociétales » du présent rapport.

1.7 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

1.7.1 Objectifs des procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle mises en place pour le groupe M.R.M. (i.e. la Société et l'ensemble des sociétés qu'elle contrôle de manière directe ou indirecte) relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ont pour objectifs de :

- coordonner la bonne transmission des informations comptables, financières et de gestion entre les acteurs extérieurs et les dirigeants des sociétés du groupe M.R.M. ; et
- prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité du groupe M.R.M., et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans le domaine comptable ou financier.

Le contrôle interne ne peut cependant fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints.

1.7.2 Les acteurs du contrôle interne

Le Directeur Général

Le Directeur Général assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires, en tenant compte de la stratégie définie. Il assure la qualité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Directeur Général, le Président du Conseil et le Conseil d'administration ont une vision globale des sociétés du groupe M.R.M., et ils veillent au respect des engagements légaux et conventionnels, financiers, fiscaux et administratifs pour une gestion efficace et optimale.

Pour mener à bien sa mission, le Directeur Général veille à être informé par le Directeur Administratif et Financier et le Directeur de l'*Asset Management* de tout ce qui a trait aux immeubles du Groupe, à prendre les mesures nécessaires pour collecter les informations le cas échéant, à valider les décisions prises et à alerter les organismes compétents des conséquences éventuellement défavorables des décisions en suspens.

Le Directeur Général assure, en supervisant l'action du Directeur Administratif et Financier et du Directeur de l'*Asset Management*, la préparation et la présentation du budget global et du plan d'activité, présentant les objectifs et la stratégie à court et moyen terme.

Le Directeur Administratif et Financier

Le Directeur Administratif et Financier est notamment chargé de :

- réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuels, semestriels, trimestriels et mensuels le cas échéant ;
- coordonner et superviser les actions des prestataires (experts-comptables, Administrateurs de biens, avocats, conseils, etc.) en vue de l'établissement desdits rapports ;
- superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société ;
- mettre en place et suivre les financements bancaires du Groupe ;
- participer aux activités de communication vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, présentations des résultats, gestion du portail Internet, etc.).

Au titre de l'activité de gestion administrative et financière de la Société et des sociétés détenues par la Société, le Directeur Administratif et Financier se charge notamment de :

- gérer la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- superviser la préparation de l'ensemble des déclarations sociales, fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;
- effectuer la gestion administrative de ces sociétés et de coordonner les actions des divers conseils extérieurs et auditeurs ;
- effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne ; et
- plus généralement, gérer la relation avec les tiers intervenant dans les domaines dont il a la charge.

La Direction Administrative et Financière effectue également des missions de contrôle de gestion, aux fins, notamment, de renforcer les procédures de gestion du Groupe, de contrôler les rapports de gestion des Administrateurs de biens, suivre les budgets d'investissement et mesurer les performances immobilières et financières du Groupe.

Le Directeur de l'*Asset Management*

Rattaché au Directeur Général, le Directeur de l'*Asset Management* assure plus particulièrement l'*asset management* des actifs immobiliers détenus par le Groupe et, dans le cadre du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, est notamment chargé de :

- établir, en coordination avec le Directeur Administratif et Financier, des cash flows prévisionnels par actif et du suivi nécessaire pour les clôtures comptables et le *reporting* financier auprès de la Direction Générale et du Comité stratégique ; et
- fournir tous les éléments nécessaires aux experts chargés d'estimer semestriellement la valeur des actifs immobiliers de la Société.

Les Administrateurs de biens

Les Administrateurs de biens gèrent les recettes et les dépenses relatives aux immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France. Ils assurent le suivi et l'enregistrement informatique des règlements, des relances, des arrangements ou des contentieux et de leur résultat, de sorte que le Directeur de l'*Asset Management* puisse disposer d'informations claires et actualisées. Les Administrateurs de biens sont également chargés de la gestion immobilière et technique des immeubles. Ils établissent notamment les budgets de charges de fonctionnement et de travaux, et leur refacturation aux locataires.

Les conventions liant les Administrateurs de biens aux filiales de M.R.M. prévoient et organisent les obligations d'information et de *reporting* auxquelles sont soumis les Administrateurs de biens dans l'exécution de leur mission.

À tout moment et chaque fois que cela est nécessaire, les Administrateurs de biens transmettent au Directeur de l'*Asset Management* et à la Direction Administrative et Financière les éléments qui permettent d'établir les déclarations fiscales et sociales. Tous les mois, les éléments nécessaires à la bonne tenue de la comptabilité sont transmis dans les plus brefs délais à la Direction Administrative et Financière. Ces éléments font l'objet de revue par la Direction Administrative et Financière qui, le cas échéant, demande directement aux Administrateurs de biens les précisions ou clarifications nécessaires.

Le Comité d'audit

Le Comité d'audit assure le suivi des processus qui concourent à l'établissement des comptes sociaux et consolidés et apprécie la validité des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives. Il en rend compte au Conseil d'administration.

Cet examen des comptes est effectué en conjonction avec l'intervention des Commissaires aux comptes. Il porte principalement sur la nature des moyens mis en œuvre pour établir et examiner les comptes.

Pour accomplir sa mission, le Comité d'audit procède, principalement à :

- l'audition de toute personne qu'il peut souhaiter entendre et, en particulier, du Directeur Général, du Directeur Administratif et Financier, du Directeur de l'*Asset Management*, des Commissaires aux comptes ;
- l'audition des responsables comptables ou encore des experts évaluateurs immobiliers du Groupe ;
- la vérification de l'existence de procédures internes permettant la tenue, l'établissement et la vérification des comptes ainsi qu'à l'existence de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et
- la vérification des opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts.

Le Comité d'audit entend, en particulier, les Commissaires aux comptes sur :

- leur plan et méthodologie d'examen des comptes ;
- les principales options retenues pour l'établissement des comptes, et d'éventuelles options alternatives à certains choix comptables faits par la Société avec, dans ce dernier cas, l'indication du traitement comptable ayant leur préférence ;
- les examens, vérifications et sondages auxquels ils ont procédé ;
- les principaux risques non traduits dans les comptes (en particulier, risques de marché et engagements hors bilan significatifs) ;

- les éventuels problèmes rencontrés dans l'exercice de leur mission, et
- toutes limitations mises au champ de leurs révisions.

Le Comité d'audit prend connaissance des principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels ou consolidés (y compris les comptes semestriels) identifiées par les Commissaires aux comptes, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission.

Le Comité d'audit examine également la nature des moyens mis en œuvre pour s'assurer de la fiabilité des informations comptables et financières données aux actionnaires et au marché. Les modalités de cet examen diffèrent selon qu'il s'agit d'informations financières diffusées dans le cadre de l'information périodique ou de l'information permanente.

S'agissant des informations financières périodiques, l'examen de la nature des moyens mis en œuvre pour s'assurer de leur fiabilité intervient dans le cadre de l'examen de la nature des moyens mis en œuvre pour établir et contrôler les comptes. Cet examen se déroule, en principe, avant la diffusion du communiqué officiel par la Société.

La rapidité avec laquelle les informations doivent être diffusées dans le cadre de l'information permanente empêche, en principe, un examen préalable par le Comité d'audit de l'information diffusée par la Société. Cet examen intervient donc généralement a posteriori.

1.7.3 Élaboration et contrôle de l'information comptable et financière donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des experts-comptables en liaison étroite avec le Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier, le Comité d'audit et les membres du Conseil, et les principales options à retenir quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre les experts-comptables, les Commissaires aux comptes et la Direction Générale, la Direction Administrative et Financière, le Comité d'audit et le cas échéant, le Conseil d'administration.

L'élaboration de l'information comptable et financière diffusée auprès des actionnaires s'appuie sur la collaboration entre le Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier, le Comité d'audit, le cas échéant le Conseil d'administration, et les intervenants externes (experts-comptables et Commissaires aux comptes).

Le Président du Conseil d'administration, le Directeur Administratif et Financier, le Comité d'audit et le Conseil d'administration sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires, en liaison avec les experts-comptables et sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

Des réunions régulières sont organisées entre le Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier et les experts-comptables dans le cadre de la préparation des éléments financiers.

1.7.4 Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le Comité d'audit entend le Directeur Administratif et Financier et les Commissaires aux comptes sur les procédures internes de collecte, d'enregistrement, de remontée et d'examen des informations utilisées pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ou pour l'établissement des communiqués officiels devant être faits au marché.

Il procède à l'évaluation des moyens mis en œuvre pour s'assurer de l'amélioration permanente, de la fiabilité et de l'examen de l'application de ces procédures.

Il communique chaque année un avis au Conseil d'administration sur l'évaluation de ces procédures. Il est informé du programme de travail du Directeur Administratif et Financier.

2. Présentation des comptes annuels – Résultats de l'exercice écoulé

2.1 Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation (et qui figurent en annexe 3 du présent rapport) ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

L'activité de M.R.M. au cours de l'exercice est une activité de société holding. Son résultat 2021 est marqué par :

- un chiffre d'affaires de 667 milliers d'euros (contre 259 milliers d'euros en 2020) ;
- des autres achats et charges externes pour (769) milliers d'euros (contre (618) milliers d'euros en 2020) ;
- des impôts et taxes pour (38) milliers d'euros (contre (74) milliers d'euros en 2020) ;
- des charges de personnel pour (885) milliers d'euros (contre (941) milliers d'euros en 2020) ;
- une dotation aux provisions pour dépréciation du compte courant d'une filiale, pour (53) milliers d'euros ;
- des autres charges pour (53) milliers d'euros, correspondant essentiellement à la rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil d'administration ;
- des produits financiers pour 3 756 milliers d'euros correspondant principalement aux produits financiers liés aux participations (revenus des comptes courants) et à une reprise de provision pour dépréciation des titres d'une filiale à la suite de la progression des valeurs d'expertise de ses immeubles ;
- des charges financières pour (8) milliers d'euros, correspondant principalement à une dotation aux provisions pour dépréciation des titres d'une filiale.

Le résultat net comptable ressort en bénéfice de 2 622 milliers d'euros, comparé à une perte de 11 465 milliers d'euros en 2020.

Le total du bilan de l'exercice est de 77 794 milliers d'euros, composé essentiellement des titres de participation des filiales détenues directement ou indirectement à 100 %, des comptes courants entre la Société et ses filiales, et de la trésorerie de la Société.

Est joint en annexe 1 du présent rapport, le tableau des résultats des cinq derniers exercices, prévu par l'article R.225-102 du Code de commerce.

2.2 Comptes consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 du groupe M.R.M. ont été établis conformément aux normes et interprétations applicables au 31 décembre 2021 publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) adoptées par l'Union européenne, en vigueur à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2021

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

- amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) – Phase 2 ;
- amendements IFRS 16 – Allégements de loyers liés à la COVID 19 au-delà du 30 juin 2021 ;
- amendements IFRS 4 ;
- conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 – Avantages du personnel) ;
- conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le cloud (IAS 38 – Immobilisations incorporelles).

Ces nouvelles modifications et interprétations n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne : applicables par anticipation au 1er janvier 2021 et obligatoire à partir du 1er janvier 2022

- amendements à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire. Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires ;
- amendements à la norme IFRS 3 – Mise à jour des références cadre conceptuel ;
- améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018/2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2021.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne au 1er janvier 2021

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

- amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- norme IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- amendements à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- amendements à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable.

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

2.2.1 Modifications de périmètre

Au cours de l'année 2021, une société nouvellement créée est entrée dans le périmètre de consolidation du groupe M.R.M.

2.2.2 Compte de résultat consolidé

Le montant des revenus locatifs bruts consolidés des immeubles s'établit à 9 745 milliers d'euros et reflète les loyers et produits locatifs générés par le patrimoine du Groupe, il est en hausse de 2,5 % par rapport à 2020.

Les charges immobilières non récupérées sont en baisse de 3,0 % par rapport à 2020 et s'élèvent à (1 789) milliers d'euros, faisant ainsi ressortir des revenus locatifs nets de 7 956 milliers d'euros en progression de 3,9 %.

Les charges opérationnelles nettes s'élèvent à (3 483) milliers d'euros en 2021, elles incluent (651) milliers d'euros de mesures de soutien aux locataires provisionnées au titre de la deuxième période de confinement 2020 et de la période de confinement observée en 2021. Ce poste est en baisse de 8,9 % par rapport à 2020. Il se décompose comme suit :

- des charges d'exploitation pour (2 468) milliers d'euros (contre (2 262) milliers d'euros en 2020) ;
- des dotations aux provisions nettes de reprises pour (909) milliers d'euros (contre des reprises nettes de (609) milliers d'euros en 2020) ;
- et des autres charges opérationnelles nettes pour 106 milliers d'euros (contre 2 169 milliers d'euros en 2020).

Le résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur des immeubles s'établit ainsi à 4 473 milliers d'euros, contre 3 836 milliers d'euros en 2020.

Après prise en compte du résultat de sortie des éléments de l'actif pour 475 milliers d'euros et de la variation positive de juste valeur des actifs immobiliers pour 2 643 milliers d'euros, le résultat opérationnel ressort bénéficiaire de 7 591 milliers d'euros. Pour rappel, en 2020, il ressortait en perte de 5 786 milliers d'euros.

Le résultat financier s'établit à (1 988) milliers d'euros en 2021 et se décompose comme suit :

- coût de l'endettement net, soit (1 205) milliers d'euros, composé d'intérêts et charges assimilées ;
- variation de juste valeur des instruments financiers pour (49) milliers d'euros ;
- actualisation des dettes et créances, soit (367) milliers d'euros ;
- autres charges financières liées au remboursement de la dette bancaire dans le cadre de son refinancement, soit (367) milliers d'euros.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat net après impôt ressort en bénéfice de 5 603 milliers d'euros en 2021, contre une perte de 7 173 milliers d'euros en 2020.

2.2.3 Bilan consolidé

Au 31 décembre 2021, les actifs non courants s'élèvent à 162 050 milliers d'euros, contre 161 047 milliers d'euros au 31 décembre 2020, et correspondent essentiellement aux immeubles de placement pour 161 985 milliers d'euros et aux droits d'utilisation sur actifs loués pour 63 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, les actifs courants s'élèvent à 17 340 milliers d'euros, contre 18 332 milliers d'euros au 31 décembre 2020. Ils se composent principalement :

- de créances clients et comptes rattachés pour 4 248 milliers d'euros ;
- d'autres créances pour 3 331 milliers d'euros (appels de charges locatives, créances fiscales…) ; et
- de trésorerie et équivalents de trésorerie pour 9 699 milliers d'euros.

Au passif, les capitaux propres consolidés, après prise en compte du bénéfice net de l'exercice de 5 603 milliers d'euros et de la distribution aux actionnaires de (2 181) milliers d'euros versée en 2021 au titre de l'exercice 2020, s'élèvent à la clôture de l'exercice à 97 365 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ce poste totalisait 93 888 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, les passifs non courants, payables à plus d'un an, s'élèvent à 75 505 milliers d'euros, contre 75 630 milliers d'euros au 31 décembre 2020. Ils sont principalement composés de la dette bancaire pour 74 444 milliers d'euros et de dépôts de garantie reçus des locataires pour 1 029 milliers d'euros.

Les passifs courants, payables à moins d'un an, s'élèvent quant à eux à 6 520 milliers d'euros au 31 décembre 2021, contre 9 861 milliers d'euros au 31 décembre 2020. Ce montant est essentiellement composé de dépôts de garantie reçus des locataires pour un total de 750 milliers d'euros, de dettes fournisseurs de biens et services et d'immobilisations pour 2 755 milliers d'euros, et d'autres dettes et comptes de régularisation pour 2 950 milliers d'euros.

Conformément aux articles L.225-100 et L.233-16 du Code de commerce, nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés, lesquels figurent en annexe 4 du présent rapport.

2.3 Apurement des pertes par imputation sur les primes

Nous vous proposons d'apurer le report à nouveau négatif de 20 733 455,10 euros par imputation sur le compte « Prime d'apport ». En conséquence :

- le report à nouveau serait ramené de (20 733 455,10) euros à 0 euro ;
- le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » serait ramené de 48 207 126,65 euros à 27 473 671,55 euros ; et
- le sous-poste « Prime d'apport » serait ramené de 47 249 475,35 euros à 26 516 020,25 euros.

2.4 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, s'élevant à un montant créditeur de 2 621 815,32 euros de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice : 2 621 815,32 euros
- Diminué des sommes affectées à la Réserve légale : 152 778,88 euros
- Soit un bénéfice distribuable de : 2 469 036,44 euros

Distribution de dividende : 2 469 036,44 euros

Distribution de prime prélevée sur le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » : 1 463 941,96 euros

- dont distribution de prime prélevée sur le sous-poste « Prime de TUP » : 939 544,84 euros
- dont distribution de prime prélevée sur le sous-poste « Prime d'apport » : 524 397,12 euros

Total de la distribution : 3 932 978,40 euros

À la suite de cette affectation du résultat, la réserve légale serait portée de 248 025,96 euros à 400 804,84 euros.

À la suite de la distribution de prime :

- le poste « Prime d'émission, de fusion et d'apport » serait ramené de 27 473 671,55 euros à 26 009 729,59 euros ;
- le sous-poste « Prime de TUP » serait ramené de 957 651,30 euros à 18 106,46 euros ; et
- le sous-poste « Prime d'apport » de 26 516 020,25 euros à 25 991 623,13 euros.

La proposition de dividende de 2 469 036,44 euros permettrait de respecter les obligations de distribution SIIC en report au titre des exercices antérieurs à hauteur de 862 539 euros.

Elle ferait l'objet du prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 % pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, auquel s'ajouteraient les prélèvements sociaux de 17,20 %. Ces actionnaires conservent la possibilité d'opter expressément pour l'imposition des dividendes selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu lors de leur propre déclaration de revenus. Dans tous les cas, ces produits n'ouvriraient pas droit à l'abattement de 40 % (article 158-3-2° et 3° du Code général des impôts). Concernant les actionnaires domiciliés à l'étranger, ces produits donneraient lieu à retenue à la source. Les actionnaires personnes morales établis en France seraient imposables sans bénéfice du régime mère-fille.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende, le montant global de la distribution de dividende serait ajusté en conséquence et un montant serait affecté au report à nouveau sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

La distribution de prime de TUP serait considérée comme une distribution de bénéfices et soumise au même régime fiscal que la distribution de dividende.

La distribution de prime d'apport serait, quant à elle, considérée comme un remboursement d'apport et, à ce titre, non soumise à l'impôt de distribution pour les actionnaires résidents français, et non soumise à retenue à la source pour les non-résidents français.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à distribution, les montants globaux des distributions de primes de TUP et d'apport seraient ajustés en conséquence et les montants prélevés sur les comptes « Prime de TUP » et « Prime d'apport » seraient déterminés sur la base des distributions effectivement mises en paiement.

Compte tenu du regroupement d'actions décidé le 24 février 2022 (voir paragraphe 1.4.1.) et des actions gratuites nouvelles devant être attribuées définitivement le 29 mai 2022 (voir paragraphe 3.3.), le montant total des sommes ainsi distribuées s'élèverait à 1,80 euro brut par action de 20 euros de nominal (soit 0,09 euro par action de 1 euro de nominal (avant regroupement d'actions et attribution définitive d'actions gratuites nouvelles), et se décomposerait comme suit :

- un montant de 1,13 euro par action prélevé sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC ;

- un montant de 0,43 euro par action prélevé sur la prime de TUP ;
- un montant de 0,24 euro par action prélevé sur la prime d'apport.

La date de détachement interviendrait le 13 juin 2022 et la date de versement le 15 juin 2022.

2.5 Rappel des dividendes et autres distributions

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il a été procédé aux distributions suivantes au titre des trois précédents exercices :

	Revenus éligibles à la réfaction [1]		Revenus non éligibles à la réfaction [1]	
Exercice	Dividendes	Autres revenus distribués	Dividendes	Autres revenus distribués
2018	-	-	-	4 796 090 € Soit 0,11 € par action de 1 € de valeur nominale
2019	-	-	-	-
2020	-	-	-	2 181 072 € Soit 0,05 € par action de 1 € de valeur nominale

(1) Réfaction prévue à l'article 158-3-2 du Code général des impôts.

Nous précisons que les montants indiqués dans le tableau ci-dessus n'incluent pas le montant du dividende non versé correspondant aux actions auto-détenues.

2.6 Dépenses non déductibles fiscalement

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous faisons part de l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39.4 dudit Code au cours de l'exercice écoulé et par conséquent de l'absence d'impôt supporté par la Société à raison de la non-déductibilité de ces charges.

Aucune dépense visée par l'alinéa 5 de l'article 39 du Code général des impôts ne fait l'objet d'une réintégration fiscale au titre de l'exercice 2021.

3. Informations sur le capital social au 31 décembre 2021

3.1 Capital social

Le capital social n'a pas connu de modification au cours de l'année 2021, il s'élève à 43 667 813 euros au 31 décembre 2021. Il est constitué de 43 667 813 actions de 1 euro de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Il est précisé qu'à la date du 24 février 2022, à la suite de l'annulation de 13 actions auto-détenues, le capital s'élève désormais à 43 667 800 euros composé de 43 667 800 actions de 1 euro de valeur nominale. À la date d'effet du regroupement d'actions prévu le 20 avril 2022 (voir paragraphe 1.4.1 du présent rapport), le capital social sera alors composé de 2 183 390 actions nouvelles de 20 euros de nominal.

Les délégations en matière d'augmentation de capital, accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration, sont présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise joint en annexe 5 du présent rapport.

3.2 Informations relatives à la détention du capital social

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons l'identité des personnes, tant physiques que morales, qui détenaient au 31 décembre 2021, plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital de la Société ou des droits de vote aux Assemblées Générales.

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2019 a décidé, après approbation de l'Assemblée Spéciale des actionnaires titulaires d'actions à droit de vote double du même jour, la suppression du droit de vote double qui était jusque-là conféré à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans, au nom d'un même actionnaire, dans les conditions prévues par la loi. En conséquence, le nombre total de droits de vote théoriques de la Société s'établit, au 31 décembre 2021 et à la date du présent rapport, respectivement à 43 667 813 et à 43 667 800.

Plus de 50 %

Actionnaires	À la date du présent rapport	31/12/2021	31/12/2020
SCOR SE	59,9 % du capital et des droits de vote	59,9 % du capital et des droits de vote	59,9 % du capital et des droits de vote

Au 31 décembre 2021 et à la date du présent rapport, à la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire de M.R.M. ne détient individuellement plus de 5 % du capital de la Société ou des droits de vote aux Assemblées Générales.

À titre d'information, Monsieur François Matray, Directeur Général de la Société, détient à la date du présent rapport 5 000 actions. Il détient en conséquence, directement et indirectement, 0,01 % du capital et des droits de vote.

Participations croisées

Les sociétés contrôlées par la Société ne détenaient à la date de clôture de l'exercice écoulé aucune participation dans la Société.

Actions propres – Plan de rachat d'actions

À l'ouverture de l'exercice 2021, la Société détenait 45 089 actions propres.

Il est rappelé que depuis le 7 janvier 2014, M.R.M. a confié à la société *Invest Securities* la mise en œuvre d'un contrat de liquidité, visant à favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres, étant précisé que ce contrat a été mis à jour le 28 février 2020 pour l'adapter aux évolutions de la réglementation relative aux contrats de liquidité. La rémunération forfaitaire annuelle d'*Invest Securities* à ce titre s'élève à 10 000 euros HT.

Par ailleurs, un programme de rachat a été mis en œuvre au cours de l'exercice 2021 selon les objectifs suivants :

1. d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
2. de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
3. d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Économiques et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Économiques et sociétés liées ;

4. d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
5. de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les objectifs cités ci-dessus sont présentés sans préjuger de l'ordre effectif d'utilisation de l'autorisation de rachat.

Au cours de l'exercice 2021, la Société a acquis 90 462 actions propres à un prix moyen d'achat de 0,97 euro par action (représentant un coût d'achat total de 88 105 euros en 2021), et en a cédé 93 065 à un prix moyen de 1,04 euro par action, ces opérations ayant toutes été réalisées à travers le contrat de liquidité en vertu du premier objectif susvisé du programme de rachat d'action. Il n'y a eu aucune réallocation au cours de l'exercice. Les frais de négociation se sont élevés à 0 euro.

La Société détenait donc au total, à la clôture de l'exercice écoulé, 42 486 actions propres représentant 0,10 % du capital social et une valeur nominale de 42 486 euros. Ces titres sont inscrits à l'actif de la Société dans ses comptes sociaux et déduits des capitaux propres dans les comptes consolidés.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de renouveler les autorisations de rachat d'actions propres et d'annulation éventuelle des actions acquises.

3.3 Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous informons :

- de l'absence de toute participation de salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice 2021 ;
- de l'absence d'acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

Conformément aux dispositions des articles L.225-184 et L.225-197-4 alinéa 1er du Code de commerce, nous vous informons :

- de l'absence de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- qu'un plan d'attribution gratuite d'actions, destiné aux salariés de la Société, a été mis en place au cours de l'exercice 2021.

Les informations relatives aux plans d'attribution gratuite d'actions en cours sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

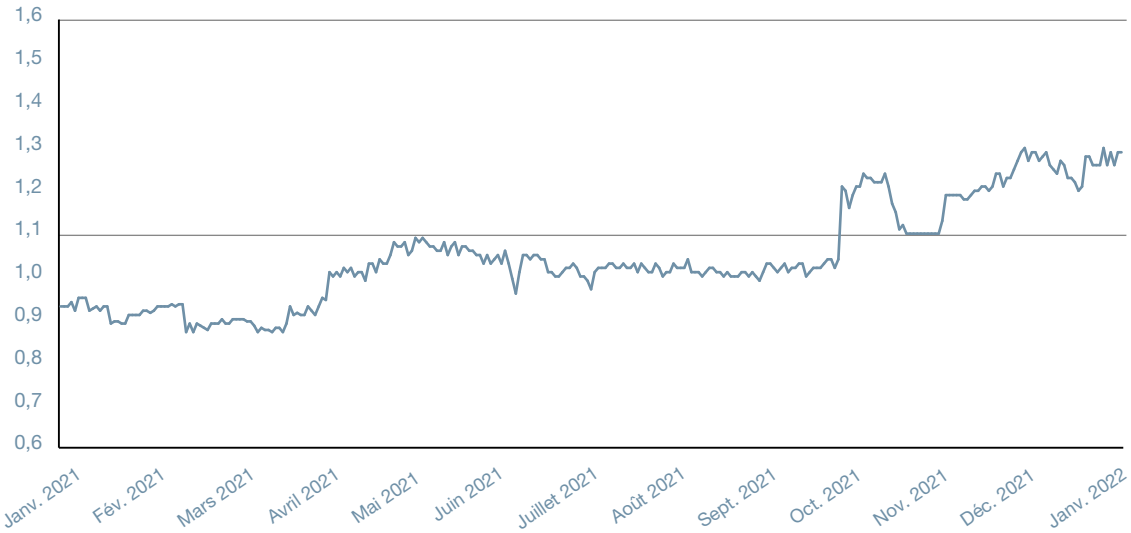
	Plan 2021-1	Plan 2020-1	Plan 2019-1
Date d'Assemblée Générale	29 mai 2019	29 mai 2019	29 mai 2019
Date du Conseil d'administration	1er avril 2021	26 juin 2020	29 mai 2019
Nombre total d'actions attribuées, dont le nombre attribué à :	76 770	43 796	32 243
Les mandataires sociaux	46 594	0	0
Date d'acquisition des actions	1er avril 2024	26 juin 2023	29 mai 2022
Date de fin de période de conservation	1er avril 2024	26 juin 2023	29 mai 2022
Conditions de performance (1)	Oui	N/A	N/A
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2021	0	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	0	0	248
Actions de performance restantes au 31 décembre 2021	76 770	43 796	31 995

(1) Existence d'une condition de présence et de performance.

3.4 Évolution du titre en bourse

La capitalisation boursière de M.R.M., au 31 décembre 2021, sur la base du cours de clôture du dernier jour de cotation de l'exercice 2021, soit 1,21 euro, était de 52 838 053 euros.

Ci-après un graphique reprenant l'évolution du cours de bourse en 2021 :



Source : Euronext

Conformément aux dispositions de l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, nous vous indiquons qu'aucune opération n'a été réalisée sur les actions de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 par les personnes visées à cet article (Dirigeants de la Société, hauts responsables et personnes auxquelles ils sont étroitement liés).

4. Informations sociales, environnementales et sociétales

Depuis 2020, M.R.M. s'inscrit dans une démarche de formalisation de ses engagements stratégiques en termes de Responsabilité Sociale et Environnementale (« RSE ») et en mettant en œuvre un plan d'actions opérationnel cohérent, en accord avec les ambitions du Groupe. Les éléments structurants de cette stratégie sont présentés dans le paragraphe 4.1. « Plan climat : les ambitions de M.R.M. » du présent rapport.

La manière dont M.R.M. intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») à la gestion de son activité tant au niveau corporate qu'à l'échelle de son patrimoine immobilier fait l'objet d'une présentation détaillée dans les paragraphes 4.2. « Informations sociales et sociétales » et 4.3. « Informations environnementales » du présent rapport.

4.1 Plan climat : les ambitions de M.R.M.

Les ambitions de M.R.M. en termes de RSE se traduisent par la formalisation d'une stratégie et d'un plan d'actions opérationnel associé ayant pour objectif d'intégrer les enjeux ESG dans la politique d'investissement et de gestion globale de la Société.

Cette stratégie a été approuvée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 27 février 2020, elle s'articule autour de quatre grands axes :

Mise en place d'une gouvernance RSE

Lors de sa réunion du 26 juin 2020, le Conseil d'administration de M.R.M. a décidé de créer en son sein un Comité RSE qui a pour mission principale le pilotage et la coordination de la démarche RSE de la Société ainsi que la gestion de la performance extra-financière de son patrimoine immobilier. Au cours de ses trois réunions organisées en 2021, le Comité RSE a pu affiner son expertise sur les réglementations environnementales et a acté le lancement de plusieurs projets visant à améliorer l'impact environnemental et sociétal des immeubles dont M.R.M. est propriétaire. En particulier, le Comité RSE a préconisé le lancement des diagnostics faune-flore ainsi que la mise en place de plans de travaux pour la mise en conformité des sites au Dispositif Eco-Energie Tertiaire (le « Décret Tertiaire ») et a lancé une étude de faisabilité de certification environnementale en exploitation des actifs de M.R.M.

La composition, les missions et les travaux du Comité RSE en 2021 sont plus amplement détaillés dans le rapport sur le Gouvernement d'Entreprise, figurant en annexe 5 du présent rapport.

Développement d'une procédure de suivi structurée des consommations d'énergie, d'eau, de gestion des déchets et d'une stratégie de sobriété associée

La procédure de suivi des consommations regroupe aussi bien la collecte et l'analyse efficace des données (automatisation de la collecte, mandats de collecte, etc..) que le *reporting* de ces données selon les recommandations internationales (EPRA, GRI, etc.…). Le suivi de ces consommations et de la production de déchets constitue ainsi la première pierre d'une stratégie de sobriété visant une réduction conséquente de l'empreinte des activités de la Société sur l'environnement.

Intégration des obligations relatives au Décret Tertiaire

En tant que propriétaire d'actifs commerciaux de plus de 1 000 m², M.R.M. est assujettie aux obligations réglementaires relatives au Décret Tertiaire. Dans la logique de ses engagements environnementaux, la Société a souhaité intégrer ces objectifs réglementaires dès la fin de l'année 2019, d'un point de vue stratégique et opérationnel en travaillant étroitement avec les gestionnaires de ses actifs dans la démarche dès l'année suivante. Cette démarche proactive permet à M.R.M. d'assurer une mise en conformité réglementaire progressive et efficace de son patrimoine. En 2021, à l'occasion du refinancement de la dette bancaire du Groupe, une ligne de crédit de 6,4 millions d'euros dédiée à de nouveaux investissements sur le patrimoine actuel de M.R.M. a été mise en place. Elle viendra financer, pour partie, le déploiement des plans de travaux que M.R.M. entend réaliser en vue de la mise en conformité de ses immeubles au Décret Tertiaire.

Prise en compte de l'ensemble des parties prenantes internes et externes au Groupe

En tant que propriétaire d'actifs commerciaux, M.R.M. souhaite s'inscrire dans une démarche forte d'ancrage territorial en participant au développement de l'activité économique et des acteurs des territoires où la Société est implantée. La stratégie de M.R.M. vise aussi à intégrer le bien-être et la santé des parties prenantes internes et de ses locataires dans l'objectif d'une transition commune durable.

4.2 Informations sociales et sociétales

M.R.M. est une société à taille humaine, en 2021 ses effectifs salariés comptaient quatre collaborateurs. À la date du présent rapport, un cinquième collaborateur a rejoint la Société.

La diversité des genres et des parcours, représentée par la parité des effectifs salariés, ainsi que l'égalité des chances et la reconnaissance du travail des collaborateurs sont des valeurs fondamentales pour M.R.M. Ces valeurs se traduisent par des engagements réaffirmés chaque année lors des réunions du Conseil d'administration, en faveur d'une politique des ressources humaines fondée sur la non-discrimination en matière de recrutement, d'évaluation professionnelle, de mobilité professionnelle et de formation ainsi qu'au travers d'une politique de rémunération, évaluée annuellement au cours d'un entretien individuel, visant à assurer le développement des compétences de chaque collaborateur.

Les valeurs éthiques de la Société, la prévention de la corruption, par le biais d'appels d'offres, mais aussi les actions en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs et des utilisateurs, via un suivi rigoureux de la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (« ERP ») ou encore en matière de sécurité incendie, sont au centre de la politique RSE. Depuis 2020, dans un contexte de crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19, M.R.M. est pleinement mobilisée pour que, dans ses centres commerciaux, ses locataires commerçants puissent continuer à exploiter leur magasin et accueillir leurs clients dans des conditions sanitaires strictes et adéquates, notamment par la mise à disposition de gel hydroalcoolique, le respect des distanciations sociales ou la mise en place de sens de circulation évitant les croisements des clients.

Consciente de son impact sur les territoires et leur activité économique, M.R.M. a à cœur, non seulement, de s'y intégrer mais plus largement de participer au développement de ces zones et des parties prenantes présentes. À titre d'exemples, à Allonnes où le retail park Aria Parc est implanté, M.R.M. a rejoint le rang des sponsors et partenaires du club de football de la ville. Dans le cadre du concept « Synergie centre par M.R.M. » déployé dans plusieurs de ses centres commerciaux de centre-ville, M.R.M. met en avant les artistes locaux en mettant à leur disposition un mur d'art sur lequel des œuvres sont régulièrement exposées en partenariat avec des écoles d'art locales. M.R.M. permet également, dans le cadre de ce même concept, la diffusion de journaux locaux et des annonces de quartier, afin de favoriser la culture, l'entraide et la connexion entre les clients. En 2021, la Société a reconduit son soutien à l'association H'up Entrepreneurs, qui a vocation à représenter et accompagner les entrepreneurs en situation de handicap pour le succès de leur entreprise. En outre depuis 2020, M.R.M. a formalisé sa démarche de valorisation de son ancrage territorial, en se dotant d'un *reporting* dédié à ce thème. En coopération avec ses gestionnaires de biens, M.R.M. dispose ainsi d'un état des lieux précis de ses actions et d'indicateurs de suivi, lui permettant d'améliorer les pratiques existantes et d'en initier de nouvelles. En 2021, M.R.M. s'est également dotée d'une charte d'ancrage territorial. Voir le paragraphe 4.3.5. « Implantation et dynamisme du territoire » ci-après pour plus détails.

4.3 Informations environnementales

Consciente des enjeux environnementaux liés au secteur de l'immobilier, M.R.M. s'est engagée au niveau corporate et à l'échelle de son patrimoine dans le but de réduire son empreinte environnementale.

Au niveau corporate, les locaux de M.R.M., situés au 5 avenue Kléber à Paris, sont certifiés Haute Qualité Environnementale (« HQE »). Dans ce cadre, la Société a à cœur d'impliquer son personnel, en tant qu'usagers de l'immeuble, dans les bonnes pratiques en matière de respect et protection de l'environnement (tri sélectif, utilisation raisonnée des ressources, mobilité alternative, sobriété énergétique, etc.).

À l'échelle de son patrimoine, M.R.M. a développé plusieurs leviers d'actions volontaires et réglementaires permettant de limiter l'impact environnemental de son portefeuille d'actifs.

4.3.1 Un outil réglementaire principal : l'annexe environnementale

D'un point de vue opérationnel, l'engagement de M.R.M. se traduit au travers d'outils d'engagement formalisés tels que l'annexe environnementale, à ce jour uniquement obligatoire pour les baux de locaux à usage commercial d'une surface supérieure à 2 000 m^2. Cette solution vise à embarquer opérationnellement et de façon pédagogique les différentes parties prenantes de la chaîne de valeur pour une amélioration de l'efficacité énergétique des équipements, une réduction des consommations d'eau et d'énergie et une diminution de la production de déchets. Ainsi, mutuellement, le bailleur et le preneur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués afin d'envisager les actions à mettre en place pour améliorer l'efficacité énergétique.

M.R.M. souhaite aller au-delà de l'obligation réglementaire sur ce sujet. Ainsi, depuis 2020, la Société profite de chaque signature de nouveau bail, d'avenant ou de renouvellement de bail, qu'elle que soit sa surface, pour y inclure une annexe environnementale. Au 31 décembre 2021, 70 % des baux commerce de M.R.M., représentant 80 % des surfaces louées, disposent ainsi d'une annexe environnementale. En 2019, seuls 7,5 % des baux commerciaux bénéficiaient d'une annexe environnementale.

4.3.2 Réduction des consommations énergétiques, des consommations d'eau et de la quantité de déchets produite

Depuis plusieurs années, M.R.M. s'engage concrètement afin de réduire les consommations énergétiques, d'eau et la quantité de déchets produits au sein de son patrimoine.

Ces engagements se traduisent opérationnellement par l'application d'un plan d'actions centré sur les mesures jugées les plus efficaces au regard de la classe d'actifs commerciaux gérée par M.R.M.

Consommations énergétiques

- amélioration des équipements et automatisation des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (« CVC ») permettant d'obtenir une consommation énergétique réduite et un niveau de confort supérieur. Par exemple, en ayant recours à des systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (« GTB ») et en modernisant les installations CVC ;
- modernisation des équipements et automatisation des systèmes d'éclairage permettant des économies d'énergie substantielles notamment grâce à l'installation de systèmes LED et de détecteurs de présence.
- réalisation en 2021 de pré-audits sur tous les immeubles assujettis au Décret Tertiaire afin de maîtriser les postes de consommation énergétique et définir les investissements à engager pour atteindre l'objectif réglementaire de réduction de 40 % des consommations énergétiques des actifs de plus de 1 000 m^2 d'ici à 2030. Les plans de travaux des immeubles concernés ont été adaptés en conséquence afin d'assurer leur conformité réglementaire pour l'échéance 2030.

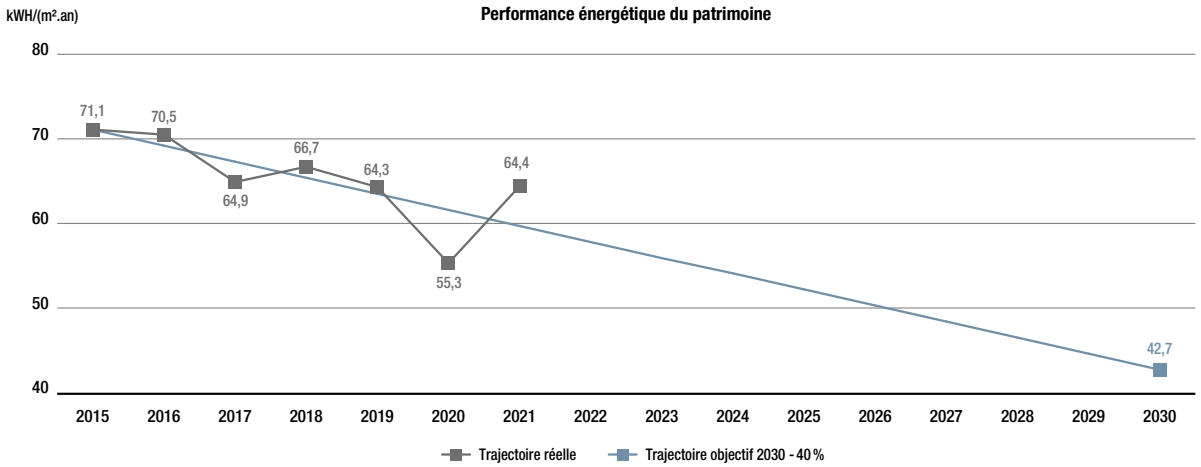
À ce jour, des résultats très encourageants ont déjà été constatés sur le périmètre des parties communes des immeubles détenus et gérés par M.R.M., notamment :

- centre commercial Sud Canal, à Saint-Quentin-en -Yvelines : réduction de 54,3 % de la consommation énergétique sur la période 2015-2021 ;
- centre commercial Les Halles du Beffroi, à Amiens : réduction de 27,2 % de la consommation énergétique sur la période 2010-2021 ;
- centre commercial Le Passage du Palais, à Tours : réduction de 38,8 % de la consommation énergétique sur la période 2015-2021 ;
- ensemble mixte Carré Vélizy, à Vélizy-Villacoublay : réduction de 10,3 % de la consommation énergétique sur la période 2015-2021.

Les actions engagées par M.R.M depuis 2015 ont permis de réduire significativement les consommations énergétiques du patrimoine [(1)], et comme en témoigne le graphique ci-dessous, la Société est aujourd'hui sur une trajectoire cohérente en vue d'atteindre l'objectif ambitieux de réduction de 40 % d'ici 2030 fixé par le Décret Tertiaire.

(1) Périmètre incluant Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, Les Halles du Beffroi à Amiens, Le Passage du Palais à Tours, Carré Vélizy à Vélizy-Villacoublay et Le Passage de la Réunion à Mulhouse. Exclusion des sites : i) monolocataires : 2 rue de l'Etape à Reims et portefeuille Gamm Vert, ii) sans parties communes : Aria Parc à Allonnes ou iii) en copropriété minoritaire : Centre commercial Valentin à Besançon.

► PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE



Consommation d'eau

- préservation de la ressource grâce à l'installation de système de récupération, stockage et réemploi des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ;
- maîtrise fiable des consommations, grâce à l'installation de sous-compteurs électroniques, permettant de mettre en place des actions d'amélioration de manière cohérente et efficace ;
- réduction des consommations par l'installation d'équipements dédiés (chasses d'eau à débit variable, mitigeurs, réducteurs de débit) et l'entretien et le remplacement d'équipements sanitaires défectueux.

Gestion des déchets

- installations de bennes dédiées pour le tri des cinq flux de déchets sur l'ensemble des sites assorti d'une demande de suivi appuyée de la part des gestionnaires auprès des locataires ;
- sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques en termes de gestion des déchets et de réduction de la production de ces déchets ;
- incitation des prestataires de travaux pour réduire la quantité de déchets produite lors des chantiers et favoriser le tri.

4.3.3 Prise en compte des risques liés à la biodiversité

Dans une approche multicritères de sa stratégie climat, en 2021 M.R.M. a missionné l'entreprise Wild Trees afin de réaliser des diagnostics écologiques faune-flore qui permettront, dans un premier temps, d'identifier la présence d'espèces protégées sur ses centres commerciaux, puis dans un second temps de mettre en œuvre des aménagements favorisant la protection et l'installation de biodiversité sur site en améliorant leur capacité à assurer des fonctions écologiques (végétalisation, présence de gîte et de ressources alimentaires).

Les premières actions favorisant la biodiversité vont être mises en place sur le centre commercial Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines, à travers l'installation de nichoirs et d'un bac à boue qui permettront aux hirondelles, une espèce protégée et historiquement présente sur le site en période estivale, de nicher.

4.3.4 Considération des enjeux liés au changement climatique

Au travers des actions citées précédemment, M.R.M. vise également un objectif d'atténuation du changement climatique, principalement par la réduction des émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques de ses immeubles. Au-delà des émissions relatives à l'exploitation de son patrimoine, M.R.M. souhaite également s'engager dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités de ses collaborateurs.

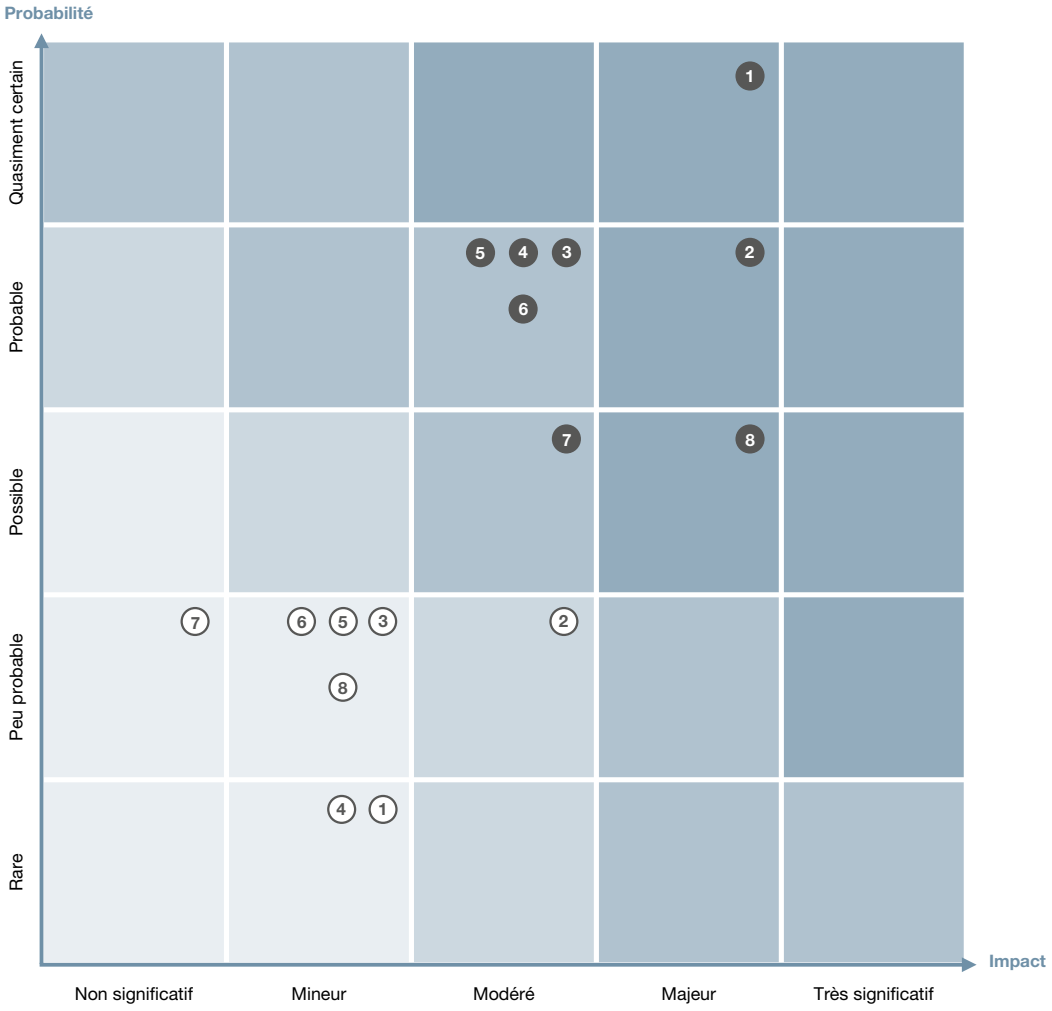
Par ailleurs, consciente des conséquences déjà avérées du changement climatique sur ses activités, M.R.M. s'est également engagée dans la caractérisation des risques correspondants incluant, d'une part, les risques de transition auxquels la Société est soumise en tant que foncière immobilière et, d'autre part, les risques physiques encourus individuellement par chacun de ses immeubles.

Atténuation du changement climatique

- patrimoine en exploitation : réduction des émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques des immeubles par l'amélioration continue de leur efficacité énergétique ;
- corporate : réduction de l'empreinte carbone des collaborateurs M.R.M. par la caractérisation des principaux postes d'émission et la mise en place d'actions de réduction efficaces.

Adaptation au changement climatique

- caractérisation des risques de transition : Identification des principaux risques de transition énergie-climat selon les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) et cartographie de ces risques incluant l'application d'actions d'adaptation ;
- cartographie des risques physiques : Cartographie des risques physiques par immeuble selon deux aléas principaux (vagues de chaleur et inondations) et intégrant l'application d'actions d'adaptation.



Si les risques bruts peuvent être qualifiés de « modérés » à « majeurs » avec une probabilité forte, les mesures d'adaptation mises en place par M.R.M. permettent de les atténuer significativement. Ainsi les risques nets ressortent finalement avec un impact « non significatif » ou « mineur » avec une probabilité « rare » ou « faible ».

4.3.5 Implantation et dynamisme du territoire

Dans une démarche volontaire forte de renforcement de l'ancrage territorial de ses centres commerciaux, M.R.M. missionne ses prestataires gestionnaires de site sur ces sujets, avec comme objectif de contribuer au développement des territoires sur lesquels elle est implantée, via la création d'emplois, le choix de fournisseurs locaux, des actions et animations commerciales favorisant le dynamisme économique et le lien social, ou encore le support matériel ou de visibilité à des associations locales.

Cette volonté s'est traduite en 2021 par la création d'une charte d'ancrage territorial, définissant pour les gestionnaires des indicateurs de suivi et de performance sur les thèmes de la création d'emploi, des chaînes d'approvisionnement local, des animations organisées et de la mise à disposition d'espaces vacants pour des actions ou associations à impact social ou environnemental.

5. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société

Au 31 décembre 2021, les dettes fournisseurs de la Société s'élèvent à 11 milliers d'euros HT, soit 1,4 % des achats HT de l'exercice.

	Tranches de retard					
Dettes fournisseurs HT [1]	0 J	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	> 90 J	Total
Nb de factures concernées (A)	1	1	1	-	2	5
Montant des factures HT	10 943 €	1 487 €	- 1 906 €	-	333 €	10 857 €
% des achats HT de l'année	1,4 %	0,2 %	- 0,3 %	-	0,0 %	1,4 %
Nb de factures exclues [2]	-	-	-	-	-	-
Montant des factures exclues	-	-	-	-	-	-
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

(1) Les montants issus des soldes fournisseurs débiteurs n'ont pas été pris en compte dans les tableaux des délais de paiement car non applicables.
(2) Exclues du (A) et relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées.

Au 31 décembre 2021, la Société ne détient aucune créance.

	Tranches de retard					
Créances clients HT [1]	0 J	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	> 90 J	Total
Nb de factures concernées (B)						-
Montant des factures HT	-	-	-	-	-	-
% du chiffre d'affaires HT de l'année	-	-	-	-	-	-
Nb de factures exclues [2]	-	-	-	-	-	-
Montant des factures exclues	-	-	-	-	-	-
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

(1) Les montants issus des soldes clients créditeurs n'ont pas été pris en compte dans les tableaux des délais de paiement car non applicables.
(2) Exclues du (B) et relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées.

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Annexe 2 : Liste des participations de la Société au 31 décembre 2021

Annexe 3 : Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2021

Annexe 4 : Comptes consolidés du groupe M.R.M. au 31 décembre 2021

Annexe 5 : Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Annexe 1 Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Exercices/Natures des indications	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Capital social	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813
Nombre des actions :					
Ordinaires existantes	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813
À dividende prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
Par conversion d'obligations					
Par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice :					
Chiffres d'affaires hors taxes	666 817	259 420	282 593	292 778	252 256
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	- 606 245	- 628 155	- 12 952 263	- 694 369	- 455 750
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	- 2 620
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	2 621 815	- 11 465 128	- 838 358	- 1 845 074	- 6 587 214
Résultat distribué					394 412
Résultat par action :					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	- 0,01	- 0,01	- 0,30	- 0,02	- 0,01
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,06	- 0,26	- 0,02	- 0,04	- 0,15
Dividende attribué à chaque action					
Effectif :					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	5	5	5	5	5
Montant de la masse salariale de l'exercice	622 575	662 641	653 838	630 666	741 292
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales…)	262 770	278 506	261 583	263 424	295 637

Annexe 2 Liste des participations de la Société au 31 décembre 2021

	Méthode de consolidation	Intérêt	Contrôle
SA M.R.M.	Mère	100 %	100 %
SAS Commerces Rendement	Intégration globale	100 %	100 %
SAS DB Neptune	Intégration globale	100 %	100 %
SAS DB Piper	Intégration globale	100 %	100 %
SAS Retail Carmes	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Galetin II	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Immovert	Intégration globale	100 %	100 %

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe : 5, avenue Kléber – 75795 Paris Cedex 16

Annexe 3 Comptes annuels de la Société au 31 décembre 2021

Se reporter à la section 3.9 « Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 » du présent Document d'Enregistrement Universel.

Annexe 4 Comptes consolidés du groupe M.R.M. au 31 décembre 2021

Se reporter à la section 3.7 « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 » du présent Document d'Enregistrement Universel.

Annexe 5 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Se reporter à la section 4.1 « rapport sur le gouvernement d'entreprise » du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.7 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Sommaire

		Page
1.	**États financiers**	**71**
1.1	État de la situation financière consolidée	71
1.2	État du résultat global consolidé	72
1.3	État des flux de trésorerie consolidés	73
1.4	État de variation des capitaux propres consolidés	74

		Page
2.	**Notes aux états financiers consolidés**	**75**
Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	76
Note 2	Principes comptables	79
Note 3	Périmètre de consolidation	81
Note 4	Notes relatives au bilan	83
Note 5	Notes relatives à l'état du résultat global	98
Note 6	Impôts	101
Note 7	Informations sectorielles	102
Note 8	Exposition aux risques et stratégie de couverture	102
Note 9	Engagements de financement et de garantie	103
Note 10	Rémunération et avantages au personnel	103
Note 11	Informations complémentaires	104

1. États financiers

1.1 État de la situation financière consolidée

► ACTIFS

(en milliers d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	Note 4.2	2	2
Droits d'utilisation	Note 4.3	63	94
Immeubles de placement	Note 4.5	161 985	160 950
Dépôts versés		-	1
ACTIFS NON COURANTS		162 050	161 047
Actifs détenus en vue de la vente	Note 4.6	-	-
Avances et acomptes versés		2	2
Clients et comptes rattachés	Note 4.7	4 248	3 785
Autres créances	Note 4.8	3 331	4 333
Instruments financiers dérivés	Note 4.9	61	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 4.10	9 699	10 213
ACTIFS COURANTS		17 340	18 332
TOTAL DES ACTIFS		**179 390**	**179 379**

► CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Capital		43 668	43 668
Primes		47 249	49 510
Actions M.R.M. auto-détenues		- 89	- 85
Réserves et RAN		934	7 969
Résultat		5 603	- 7 173
CAPITAUX PROPRES GROUPE	NOTE 4.11	97 365	93 888
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES		97 365	93 888
Provisions	Note 4.12	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	Note 4.13	74 444	74 541
Dettes de location	Note 4.13	32	64
Dépôts de garantie reçus	Note 4.13	1 029	1 025
PASSIFS NON COURANTS		75 505	75 630
Part courante des dettes financières	Note 4.13	814	3 041
Fournisseurs		1 043	1 021
Dettes sur immobilisations		1 712	3 497
Autres dettes et comptes de régularisation	Note 4.14	2 950	2 302
PASSIFS COURANTS		6 520	9 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**179 390**	**179 379**

1.2 État du résultat global consolidé

► COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	Note 5.1	9 745	9 504
Charges externes immobilières non récupérées	Note 5.2	- 1 789	- 1 845
REVENUS LOCATIFS NETS		7 956	7 659
Charges d'exploitation	Note 5.3	- 2 468	- 2 262
Reprises de provisions et dépréciations		453	1 906
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		- 1 362	- 1 297
Autres produits opérationnels	Note 5.4	182	52
Autres charges opérationnelles	Note 5.4	- 288	- 2 221
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS ET VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES		4 473	3 836
Résultat de sortie des éléments de l'actif	Note 5.5	475	400
Variation de la juste valeur des immeubles	Note 5.6	2 643	- 10 022
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		7 591	- 5 786
Coût de l'endettement financier brut	Note 5.7	- 1 205	- 1 236
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	Note 5.7	-	4
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des VMP	Note 5.8	- 49	- 1
Actualisation des dettes et créances		- 367	- 154
Autres charges financières		- 367	-
RÉSULTAT FINANCIER		- 1 988	- 1 387
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT		5 603	- 7 173
Charge d'impôt		-	-
RÉSULTAT NET		**5 603**	**- 7 173**
Résultat de la période attribuable aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat de la période attribuable aux propriétaires de la société mère		5 603	- 7 173
Résultat net par action (en euros)	Note 5.9	0,13	- 0,16
Résultat net par action dilué (en euros)	Note 5.9	0,13	- 0,16

► RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET	5 603	- 7 173
Éléments reclassables en résultat	-	-
Profits et pertes relatifs à la cession d'instruments de capitaux propres	11	- 30
Éléments non reclassables en résultat	**11**	**- 30**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	11	- 30
Charge d'impôt relative aux autres éléments du résultat global	-	-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	**5 614**	**- 7 203**
Résultat global total pour la période attribuable aux intérêts minoritaires	-	-
Résultat global total pour la période attribuable aux propriétaires de la société mère	5 614	- 7 203

1.3 État des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Capacité d'auto-financement :			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		**5 603**	**- 7 173**
Élimination des charges et produits calculés			
Variation des dépréciations, provisions et CAR		909	- 609
Ajustement de valeur des immeubles de placement	Note 5.6	- 2 643	10 022
Ajustement de valeur des instruments financiers	Note 5.8	48	1
Actualisation des dettes et des créances		367	154
Coût de l'endettement financier net	Note 5.7	1 205	1 232
Coûts de rupture d'emprunts		367	-
Élimination des plus ou moins values de cession	Note 5.5	- 475	- 400
Autres éléments		- 78	- 136
CAPACITÉ D'AUTO-FINANCEMENT		5 304	3 090
Variation du BFR d'exploitation			
Créances Clients		- 1 192	659
Autres Créances		980	- 488
Dettes Fournisseurs		22	253
Autres dettes		648	68
VARIATION DU BFR D'EXPLOITATION		459	492
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		**5 762**	**3 582**
Acquisition d'immeubles de placement	Notes 4.5 et 4.6	- 2 772	- 3 082
Cession d'immeubles de placement	Note 5.5	4 855	580
Variation des dettes sur immobilisations		- 1 785	- 1 419
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		**298**	**- 3 921**
Variation des dettes			
Augmentation des dettes sur établissement de crédit	Note 4.13	75 750	891
Diminution des dettes sur établissement de crédit	Note 4.13	- 77 198	- 1 375
Variation des autres dettes financières		80	29
Autres variations			
Dividendes versés		- 2 181	-
Instruments financiers	Note 4.9	- 109	-
Achat/Cession actions propres		7	- 23
Frais d'émissions d'emprunts décaissés		- 1 310	-
Coûts de rupture d'emprunts décaissés		- 367	-
Intérêts payés		- 1 247	- 1 236
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		**- 6 575**	**- 1 714**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		**- 514**	**- 2 053**
Trésorerie d'ouverture		10 213	12 266
Trésorerie de clôture		9 699	10 213
Disponibilités	*Note 4.10*	*9 652*	*10 166*
Autres éléments de trésorerie	*Note 4.10*	*47*	*47*
VARIATION DE TRÉSORERIE		**- 514**	**- 2 053**

1.4 État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes Émission	Actions propres	Réserves et RAN	Résultat net	Capitaux Groupe
CAPITAUX 31/12/2019	**43 668**	**49 553**	**- 93**	**4 776**	**3 157**	**101 061**
Affectation résultat net 2019	-	-	-	3 157	- 3 157	-
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	23	-	23
Reclassement	-	- 44	-	44	-	-
Achat actions propres	-	-	8	-	-	8
Résultat net 2020	-	-	-	-	- 7 173	- 7 173
Autres éléments du résultat global	-	-	-	- 30	-	- 30
CAPITAUX 31/12/2020	**43 668**	**49 510**	**- 85**	**7 969**	**- 7 173**	**93 888**
Affectation résultat net 2020	-	-	-	- 7 173	7 173	-
Distributions de dividendes	-	- 2 181	-	-	-	- 2 181
Plan d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	48	-	48
Reclassement	-	- 79	-	79	-	-
Cession actions propres	-	-	- 4	-	-	- 4
Résultat net 2021	-	-	-	-	5 603	5 603
Autres éléments du résultat global	-	-	-	11	-	11
CAPITAUX 31/12/2021	**43 668**	**47 249**	**- 89**	**934**	**5 603**	**97 365**

2. Notes aux états financiers consolidés

Sommaire détaillé des notes annexes

		Page
Note 1	Description de la Société et éléments significatifs	76
1.1	Informations générales	76
1.2	Événements significatifs de la période	76
1.3.	Événements postérieurs au 31 décembre 2021	78
Note 2	Principes comptables	79
2.1	Principe de continuité d'exploitation	79
2.2	Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS	79
2.3	Estimation et jugements comptables déterminants	81
Note 3	Périmètre de consolidation	81
3.1	Méthodes de consolidation	81
3.2	Liste des sociétés consolidées	82
Note 4	Notes relatives au bilan	83
4.1	Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	83
4.2	Immobilisations incorporelles	83
4.3	Droits d'utilisation	84
4.4	Immobilisations corporelles	84
4.5	Immeubles de placement	85
4.6	Actifs détenus en vue de la vente	88
4.7	Clients et comptes rattachés	89
4.8	Autres créances	90
4.9	Instruments financiers dérivés	91
4.10	Trésorerie et équivalents de trésorerie	92
4.11	Capitaux propres	93
4.12	Provisions	94
4.13	Emprunts et dettes financières	94
4.14	Autres dettes et comptes de régularisation	96
4.15	Niveaux de juste valeur	96
Note 5	Notes relatives à l'état du résultat global	98
5.1	Revenus locatifs bruts	98
5.2	Charges externes immobilières non récupérées	99
5.3	Charges d'exploitation	99
5.4	Autres produits et charges opérationnels	99
5.5	Résultat de sortie des éléments de l'actif	100
5.6	Variation de la juste valeur des immeubles	100
5.7	Coût de l'endettement financier net	100
5.8	Variation de juste valeur des instruments financiers et VMP	100
5.9	Résultat par action	100

		Page
Note 6	Impôts	101
6.1	Régime fiscal du Groupe	101
6.2	Charge d'impôt	101
6.3	Imposition différée	101
Note 7	Informations sectorielles	102
Note 8	Exposition aux risques et stratégie de couverture	102
8.1	Risque de change	102
8.2	Risque de taux	102
8.3	Risque de liquidité	102
8.4	Risque de crédit	102
8.5	Risque lié à l'estimation des actifs immobiliers du Groupe	103
Note 9	Engagements de financement et de garantie	103
9.1	Engagements donnés	103
9.2	Engagements reçus	103
Note 10	Rémunération et avantages au personnel	103
10.1	Effectifs et charges de personnel	103
10.2	Avantages sociaux	103
Note 11	Informations complémentaires	104
11.1	Parties liées	104
11.2	Relations avec les Commissaires aux comptes	104

Note 1 Description de la Société et éléments significatifs

1.1 Informations générales

La société M.R.M. (la « Société ») est une société anonyme enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Son siège social est situé au 5, avenue Kléber 75016 Paris.

M.R.M. a opté pour le statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), avec effet au 1er janvier 2008.

La société M.R.M., tête du groupe consolidé, est une *holding* dont les filiales sont spécialisées dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de commerce. Les états financiers consolidés pour la période de douze mois prenant fin le 31 décembre 2021 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble étant désigné comme « le Groupe »).

La Société est cotée sur l'Eurolist, au sein du compartiment C d'Euronext Paris (France).

La publication des états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 24 février 2022. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire. La monnaie fonctionnelle de chaque entité du Groupe est l'euro.

Pour rappel, la fin de la période de *reporting* des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre.

1.2 Événements significatifs de la période

Crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19

À l'instar de l'année 2020, l'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19.

En effet, en réponse à la pandémie, en 2021 le gouvernement français a pris de nouvelles mesures de restriction d'ouverture des commerces et de couvre-feu, avec une fermeture des ensembles commerciaux de plus de 20 000 m² à partir du 31 janvier 2021, et une nouvelle période de confinement, d'abord régional puis national, a été observée du 18 mars au 19 mai 2021. Durant cette période, M.R.M. a maintenu en exploitation ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité (alimentaire, santé, coiffure et librairie…), les jardineries ont également pu rester ouvertes.

Dans ce contexte, M.R.M. continue de bénéficier d'un mix-enseigne relativement favorable, avec une part importante des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage, au *discount* ainsi qu'aux services. Ces secteurs représentent près de deux tiers de la base locative de M.R.M.

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

- a finalisé la signature des protocoles cristallisant les accompagnements au titre de la première période de confinement de 2020. Pour mémoire, en 2020 M.R.M. a accordé 1,0 million d'euros d'abandons de créances de loyer à cette occasion ;
- a réduit sa provision au titre des accompagnements relatifs à la seconde période de confinement de 2020, compte tenu du bon recouvrement des loyers et charges du quatrième trimestre 2020. La provision initiale de 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été réduite à 0,2 million d'euros ;
- estime les possibles accompagnements au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,5 million d'euros. En effet, de multiples incertitudes demeurent sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale. M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales relatives au dispositif destiné à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes. M.R.M. pourra donc accorder au cas par cas, de nouvelles mesures d'accompagnement aux locataires concernés.

La situation financière de M.R.M. reste saine et son bilan est solide.

Financements

En 2021, dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire, M.R.M. a travaillé au renforcement de sa position de liquidité et à la sécurisation de ses ressources financières.

Ainsi, en mai 2021, M.R.M. a conclu un accord avec l'un de ses partenaires bancaires lui permettant de reporter à l'échéance du crédit les amortissements prévus en 2021, pour un total de 1,9 million d'euros.

Puis, le 23 décembre 2021, M.R.M. a annoncé la signature d'un nouvel emprunt pour un montant total de 82,1 millions d'euros à échéance 7 ans, lui permettant de rembourser par anticipation l'ensemble de sa dette bancaire et de se doter de nouvelles ressources financières en vue de réaliser des investissements.

Dans le détail, ce nouveau financement hypothécaire, adossé à l'ensemble du patrimoine immobilier, se décompose comme suit :

- une ligne de crédit d'un montant de 75,7 millions d'euros qui a permis le remboursement par anticipation de l'ensemble des échéances de dette bancaire du Groupe à savoir : 55,1 millions d'euros à échéance juin 2022, 15,2 millions d'euros à échéance octobre 2022 et 3,7 millions d'euros à échéance juin 2023 ;
- une ligne de crédit de 6,4 millions d'euros destinée à financer de nouveaux investissements visant à exploiter le potentiel de création de valeur que recèle encore le patrimoine, mais aussi des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

Il a été contracté auprès d'un pool bancaire constitué de Banque Européenne du Crédit Mutuel, LCL et BRED Banque Populaire. Banque Européenne du Crédit Mutuel a agi en tant qu'agent et co-arrangeur, LCL en qualité de co-arrangeur.

Gestion locative et commercialisations

En dépit du contexte, en 2021, l'activité locative a été dynamique avec 18 nouveaux baux ou renouvellements de baux signés, portant sur un total de 10 300 m² et représentant un loyer annuel de 1,7 million d'euros. Parmi ces signatures, on trouve des enseignes créatrices de flux et venant renforcer le mix-enseigne notamment dans le centre commercial Valentin à Besançon, au sein du *retail park* Aria Parc à Allonnes ou encore à Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Grâce à ces signatures, au 31 décembre 2021 le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 90 % et le taux d'occupation financier à 88 %, ils sont respectivement en progression de 3 et 4 points par rapport au 31 décembre 2020.

Les loyers annualisés nets au 1er janvier 2022 s'élèvent quant à eux à 9,3 millions d'euros, en progression de 5,6 % à périmètre comparable par rapport au 1er janvier 2021.

Investissements

Au cours de l'année, les investissements sur les immeubles en portefeuille concernent principalement le chantier du centre commercial Valentin et se sont élevés à 2,8 millions d'euros.

M.R.M. rappelle que son portefeuille de commerces a fait l'objet d'un plan d'investissement de 35,5 millions d'euros sur sept de ses neuf lignes d'actif existantes. Ce plan, initié en 2016 et visant à exploiter le potentiel de valorisation des actifs de commerce, est désormais finalisé. Le lancement des différents programmes s'est fait de façon échelonnée depuis 2016 ; le dernier des programmes et le plus important d'entre eux, à savoir la restructuration partielle et l'extension du centre commercial Valentin, a été livré au premier semestre 2021. La surface de la galerie attenante à l'hypermarché Carrefour, leader sur l'agglomération de Besançon, est ainsi passée de 4 100 m² à 6 700 m², et le nombre de boutiques de 32 à 50. La galerie est louée à 90 % au 31 décembre 2021, avec un mix-enseigne enrichi et adapté à la clientèle jeune et familiale de la zone.

Cessions

Le 7 octobre 2021, M.R.M. a annoncé la cession de deux actifs représentant une surface d'environ 10 200 m² pour un total de 4,9 millions d'euros (hors droits), soit un montant supérieur de 13 % aux valeurs d'expertise à fin juin 2021. Ces cessions concernent deux actifs non stratégiques du sous-portefeuille Gamm Vert acquis en 2007. Il s'agit :

- d'un entrepôt logistique de 8 600 m² situé à Mer (Loir-et-Cher) et loué à Gamm Vert. Cet entrepôt a été vendu à un investisseur étranger spécialisé dans les projets industriels et logistiques ;
- d'une surface indépendante de 1 600 m² située à Salbris (Loir-et-Cher), libérée par Gamm Vert en 2020. Cet actif a été cédé à un investisseur indépendant local.

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la gestion dynamique du portefeuille d'actifs de M.R.M., la Société ayant précédemment annoncé étudier de potentielles acquisitions ainsi que d'éventuelles cessions de manière sélective.

Distribution aux actionnaires

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

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

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

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

Les objectifs du programme de rachat sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, M.R.M. détenait 42 486 actions propres. Au cours de l'année 2021, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 90 462 titres à un prix moyen de 0,97 euro et vendu 93 065 titres à un prix moyen de 1,04 euro.

1.3. Événements postérieurs au 31 décembre 2021

Regroupement d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa dix-septième résolution à caractère extraordinaire, une opération de regroupement d'actions de la Société et a délégué tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la décision pendant une période de 18 mois. Un regroupement est un ajustement technique qui n'a d'impact ni sur le montant total du capital de la Société, ni sur la valeur du portefeuille de titres détenu par les actionnaires. Il vise ici à réduire la volatilité du cours de bourse qui est accrue pour les actions se négociant à un niveau proche de 1 euro.

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre cette opération de regroupement qui se traduira par l'échange de 20 actions existantes de 1 euro de nominal contre 1 action nouvelle de 20 euros de nominal.

Préalablement au regroupement, afin d'obtenir un nombre d'actions en circulation qui soit un multiple de 20, il a également été décidé de procéder, à l'annulation de 13 actions auto-détenues par réduction de capital. Le 24 février 2022, le nombre d'actions existantes composant le capital social est ainsi passé de 43 667 813 à 43 667 800.

Ensuite, pour les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions existantes multiple de 20, une période d'achat/vente d'actions existantes, débutera le 21 mars 2022 pour se terminer le 19 avril 2022. À l'issue de la période d'échange sus indiquée, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 48-1683 du 30 octobre 1948 et de l'article R.228-12 du Code de commerce, les actions nouvelles qui n'auraient pas pu être attribuées individuellement et correspondant aux droits formant rompus seront vendues ; le produit de vente sera réparti proportionnellement aux droits formant rompus entre les titulaires desdits droits, ce dans les 30 jours à compter du 22 avril 2022.

Le regroupement prendra effet le 20 avril 2022, et le capital social alors sera composé de 2 183 390 actions nouvelles de 20 euros de nominal.

Les actions soumises au regroupement resteront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000060196 et le seront jusqu'au 19 avril 2022, dernier jour de la période d'échange et dernier jour de leur cotation.

Les actions nouvelles issues du regroupement seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous un nouveau code ISIN (FR00140085W6), à compter du 20 avril 2022, premier jour de leur cotation. Le code mnémonique (MRM) restera inchangé.

Recommercialisation de 2 000 m² à Carré Vélizy

En janvier 2022, M.R.M. a signé un nouveau bail avec une enseigne de fitness portant sur une surface de 2 000 m² au sein de Carré Vélizy, un immeuble mixte à usage de commerces et de bureaux situé à Vélizy-Villacoublay. Le nouveau locataire s'installera dans le local jusqu'alors occupé par Office Dépôt, qui a libéré la surface en début d'année à la suite de la liquidation de sa maison-mère.

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 Principe de continuité d'exploitation

Les comptes au 31 décembre 2021 ont été établis conformément au principe de continuité d'exploitation compte tenu des opérations réalisées au cours de l'exercice et décrites au paragraphe 1.2 relatif aux évènements significatifs de la période.

2.2 Présentation des états financiers consolidés selon le référentiel IFRS

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 du groupe M.R.M. ont été établis conformément aux normes et interprétations applicables au 31 décembre 2021 publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration.

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).

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32 et 39 et IFRS 5.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés dans la note 4.5 relative à la juste valeur des immeubles de placement.

La publication des états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 24 février 2022.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2021

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

- amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) – Phase 2 ;
- amendements IFRS 16 – Allégements de loyers liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 ;
- amendements IFRS 4 ;
- conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 – Avantages du personnel) ;
- conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le *Cloud* (IAS 38 – Immobilisations incorporelles).

Ces nouvelles modifications et interprétations n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne : applicables par anticipation au 1er janvier 2021 et obligatoire à partir du 1er janvier 2022

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

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

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

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2021.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne au 1er janvier 2021

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

- amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- norme IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- amendements à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- amendements à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable.

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

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

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

- les abandons de loyers qui s'accompagnent de contreparties modifiant les termes du bail au sens d'IFRS 16, telles qu'un allongement de la durée du bail ou une renonciation à donner congé à la prochaine échéance triennale par exemple, ont fait l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail conformément à la norme. 0,4 million d'euros est ainsi étalé sur 9 ans, soit un impact sur les revenus locatifs bruts 2021 de - 64 milliers d'euros et de l'ordre de - 30 à - 60 milliers d'euros par an sur les prochaines années.
- les autres abandons de loyers, sans contrepartie modifiant les termes du bail au sens d'IFRS 16, sont comptabilisés en charges d'exploitation. En 2021, l'impact est de - 0,1 million d'euros.

De multiples incertitudes demeurant sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale, M.R.M. suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires et prendra, si nécessaire, des mesures d'accompagnement supplémentaires appropriées. Ainsi, au 31 décembre 2021, M.R.M. estime les mesures d'accompagnement au titre de la seconde période de confinement de 2020 à 0,2 million d'euros (contre 0,4 million d'euros estimé au 31 décembre 2020), et celles au titre de la période de confinement observée en 2021 à 0,5 million d'euros. Une reprise de provisions pour dépréciation sur créances clients de 0,2 million d'euros et une dotation aux provisions pour dépréciation sur créances clients de - 0,5 million d'euros, ont donc été enregistrées en résultat d'exploitation.

2.2.1. L'état de la situation financière consolidée

L'état de la situation financière est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants :

- les éléments d'actifs non courants sont constitués des immeubles de placement, des droits d'utilisation, des immobilisations corporelles et incorporelles et des dépôts versés ;
- les éléments d'actifs courants sont constitués des actifs détenus en vue de la vente, de toutes les créances d'exploitation et fiscales et tout autre élément d'actif dont l'échéance initiale est inférieure à un an ou sans échéance ;
- les éléments de passifs sont classés en courant/non courant en fonction de leur date d'exigibilité. Par conséquent, les dettes financières envers les établissements de crédit, les dépôts de garantie reçus, ainsi que les dettes fiscales ont été distinguées entre les dettes à moins d'un an et les dettes à plus d'un an en fonction des échéanciers de remboursement. Les dettes d'exploitation ayant une échéance inférieure à un an constituent des passifs courants.

2.2.2 L'état du résultat global consolidé

Les postes de produits et de charges comptabilisés au cours de la période sont présentés dans deux états :

- un état détaillant les composantes du résultat : compte de résultat consolidé ;
- un état partant du résultat net et détaillant les autres éléments du résultat global : résultat global consolidé.

Le compte de résultat consolidé met donc en exergue les éléments suivants :

- le résultat opérationnel, conformément à la définition de la recommandation CNC 2009 R-03, inclut les éléments récurrents de l'activité courante, ainsi que la variation de la juste valeur des immeubles, le résultat dégagé dans le cadre des cessions ou des mises au rebut d'immeubles de placement (totales ou partielles) et les autres produits et charges opérationnels ;
- le résultat financier découle de la somme des produits et des charges financiers, des autres produits et autres charges financiers, de la variation de valeur des instruments financiers (*Cap* et VMP) et de l'actualisation des dettes et créances ;
- le résultat net avant impôt est la somme du résultat opérationnel, du résultat financier, des autres produits et charges non opérationnels.

Les autres éléments du résultat global comprennent les éléments de produits et de charges (y compris des ajustements et des reclassements) qui ne sont pas comptabilisés dans le résultat comme l'imposent ou l'autorisent certaines IFRS.

2.3 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.

2.3.1 Juste valeur du patrimoine immobilier

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.

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.

2.3.1 Enjeux liés aux changements climatiques

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et au Plan Climat adopté par le Groupe dans le cadre de sa politique RSE. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et le refinancement bancaire opéré par le Groupe en 2021 a été l'occasion de mettre en place une ligne de crédit destinée en partie à financer des investissements soutenant les objectifs que M.R.M. s'est fixés en matière environnementale.

Pour l'essentiel, les enjeux climatiques sont pris en compte lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement selon la norme IAS 40 et l'évaluation des autres actifs du Groupe au travers des règles prévues par la norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation. Il a notamment été considéré qu'il n'existait aucun indice de perte de valeur lié aux changements climatiques et que les durées d'utilité utilisées jusqu'alors pour les tests de dépréciation ne nécessitaient pas d'être revues.

Note 3 Périmètre de consolidation

3.1 Méthodes de consolidation

3.1.1 Les filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Une filiale est contrôlée lorsque le Groupe détient le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à pouvoir obtenir des avantages de celle-ci. D'une manière générale, les filiales sont présumées contrôlées lorsque M.R.M. détient directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote.

Les comptes des filiales sont intégrés globalement à partir de la date de prise de contrôle et cessent de l'être lorsque le contrôle a été transféré à l'extérieur du Groupe. Les comptes consolidés incluent l'intégralité des actifs, passifs, produits et charges de la filiale. Les capitaux propres distinguent la part du Groupe et la part des minoritaires.

Au 31 décembre 2021, toutes les sociétés du périmètre de consolidation sont contrôlées de façon exclusive par le Groupe et sont donc consolidées par intégration globale.

3.1.2 Les entreprises associées

Les sociétés associées seraient des entreprises dans lesquelles le Groupe exercerait une influence notable en matière de politique opérationnelle et financière sans en détenir le contrôle. D'une manière générale, cette influence notable est acquise lorsque le Groupe détient au moins 20 % des droits de vote. Les participations du Groupe dans des entreprises associées seraient comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence qui consiste à retenir dans les états financiers consolidés :

- sur l'état de la situation financière, la valeur des titres pour le coût d'acquisition des titres y compris le *goodwill* augmenté ou diminué de la variation de la quote-part du Groupe dans l'actif net de l'entreprise associée, après prise en compte des ajustements de consolidation nécessaires ;
- sur l'état du résultat global, sur une ligne distincte, la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée après ajustements de consolidation. Les états financiers des entreprises associées seraient retenus dans les comptes consolidés à partir de la date de début de l'influence notable jusqu'à la perte de celle-ci.

Au 31 décembre 2021, il n'existe pas de sociétés associées dans le Groupe.

3.1.3 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés (Opérations réciproques)

Les soldes de l'état de la situation financière, les produits et les charges, les pertes et gains latents résultant des opérations intra-groupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés. Les gains découlant des transactions avec les entreprises associées sont éliminés par la contrepartie des titres mis en équivalence à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entreprise. Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

3.2 Liste des sociétés consolidées

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 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 %

Toutes les sociétés du Groupe sont enregistrées en France. Le 9 mars 2021, la société Retail Carmes, nouvellement créée, est entrée dans le périmètre de consolidation. Au 31 décembre 2021, l'adresse commune à l'ensemble des sociétés du Groupe est le 5 avenue Kléber – 75016 Paris.

Note 4 Notes relatives au bilan

4.1 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

4.1.1 Regroupement d'entreprises

Principes comptables

Suite à la révision d'IFRS 3, le coût d'acquisition est évalué à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Les différences positives entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle sont inscrites à l'actif en *goodwill*.

Les différences négatives sont représentatives d'un *badwill* et sont enregistrées directement en résultat de la période, dans la rubrique « Autres produits et charges non opérationnels ».

Les *goodwill* ne sont pas amortis. Conformément à IAS 36 « Dépréciation d'actifs », ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment en cas d'apparition d'un indice de perte de valeur. Les modalités du test visent à s'assurer que la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle est rattaché le *goodwill* est au moins égale à sa valeur nette comptable. Si une perte de valeur est constatée, une dépréciation est enregistrée dans le résultat opérationnel, en « Autres produits et charges opérationnels ».

4.1.2 Acquisition d'actifs

Principes comptables

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables du Groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 § 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

4.2 Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Conformément à IAS 38, les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie non définie ne sont pas amorties. Elles font l'objet d'un test de dépréciation sur une base annuelle et plus fréquemment si des indices de pertes de valeur sont identifiés. Si leur valeur d'utilité est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie définie sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité estimée.

4.3 Droits d'utilisation

Principes comptables

Depuis le 1er janvier 2019, les engagements locatifs du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », ce qui se traduit par la reconnaissance, au bilan, d'un actif lié au droit d'utilisation de l'actif loué et, en contrepartie, d'une dette financière. Dans le compte de résultat, la charge de loyer est remplacée par une charge d'amortissement des droits d'utilisation, comptabilisée en « Dotations aux provisions et dépréciations » et par une charge d'intérêt financier comptabilisée dans le coût de l'endettement financier brut.

Le Groupe a choisi d'appliquer cette norme selon la méthode rétrospective modifiée (en comptabilisant l'effet cumulé de l'application initiale de la norme à la date de première application).

Les droits d'utilisation se décomposent ainsi :

	31/12/2021			31/12/2020
(en milliers d'euros)	Brut	Amort	Net	Net
Droits d'utilisation – Actifs immobiliers	274	211	63	94
Droits d'utilisation – Actifs mobiliers	-	-	-	-
TOTAL DROITS D'UTILISATION	**274**	**211**	**63**	**94**

Une dette financière de location est par ailleurs comptabilisée au passif pour 64 milliers d'euros.

Au cours de l'année 2021, 33 milliers d'euros de charges de location ont été éliminés, et une charge d'amortissement des droits d'utilisation de 31 milliers d'euros ainsi qu'une charge d'intérêts financiers inférieure à 1 millier d'euros ont été comptabilisées.

4.4 Immobilisations corporelles

Principes comptables

Le coût d'acquisition des immobilisations corporelles

Les éléments dont le coût peut être déterminé de façon fiable et pour lesquels il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe sont comptabilisés en immobilisations. Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilisation différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

L'amortissement des immobilisations corporelles

Les immobilisations sont amorties sur leur durée d'utilité propre.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle.

Dépréciation des immobilisations corporelles

Lorsque des évènements ou des situations nouvelles donnent lieu à des indices de pertes de valeur, des tests de dépréciation sont effectués. La valeur nette comptable de l'actif est alors comparée à sa valeur recouvrable. Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de ces actifs, une dépréciation est comptabilisée.

4.5 Immeubles de placement

Principes comptables

IAS 40 « Immeubles de placement » définit les immeubles de placement comme étant des ensembles immobiliers détenus par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital.

Les immeubles de placement sont présentés sur une ligne distincte de l'état de la situation financière parmi les actifs non courants.

Méthode de valorisation des immeubles de placement

En application des modèles d'évaluation proposés par IAS 40 et conformément aux recommandations de *l'European Public Real Estate Association* (« EPRA »), le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont soumis aux règles de classement et d'évaluation (en juste valeur) prévues par IAS 40.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, toute variation en résultant étant comptabilisée en résultat. Aucun amortissement n'est constaté. La mise en œuvre de cette méthode s'applique de la façon suivante :

À la date de leur acquisition, les immeubles de placement sont enregistrés à leur coût d'acquisition, correspondant au prix d'achat augmenté des frais accessoires. À la clôture de l'exercice, ils sont évalués à leur juste valeur. L'écart entre le coût d'entrée et leur juste valeur est comptabilisé en résultat.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont déterminées de la façon suivante :

Valeur de marché N - [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice – mises au rebut touchant les immeubles en restructuration]

La valeur de marché de ces actifs s'entend hors droits liés à la cession éventuelle. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière.

La définition de la juste valeur

La juste valeur retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du Groupe est la valeur hors droit déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Le Groupe a confié à l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate le soin d'évaluer son patrimoine.

Les expertises ont été conduites conformément aux règles édictées par le « *Appraisal and Valuation Manual* » publié par la *Royal Institution of chartered Surveyors* (« RICS »). L'ensemble du patrimoine de la Société a fait l'objet d'études de marché et de concurrence.

L'évaluation de la valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment aux hypothèses de flux futurs et de taux, au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable. Ces facteurs peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation des actifs. Dès lors, l'évaluation de ces actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans le cadre d'une cession.

La méthodologie retenue par l'expert repose sur la mise en œuvre combinée de différentes techniques d'évaluation, à savoir, l'approche par capitalisation et l'approche par les flux futurs actualisés. Les valeurs déterminées en référence à ces deux approches sont corroborées par la mise en œuvre de la méthode des comparables et/ou de la méthode des coûts de remplacement. La démarche des experts est conforme à leurs référentiels professionnels (notamment RICS).

L'approche par capitalisation des revenus locatifs a pour principe l'application d'un taux de rendement pratiqué sur des actifs comparables dans le marché aux revenus locatifs nets et qui tient compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

L'approche par les flux futurs actualisés (communément appelée « *Discounted Cash Flow* ») a pour fondement l'appréhension des revenus à venir en fonction de paramètres tels que la vacance, les augmentations prévisionnelles de loyers, les charges d'entretien récurrentes et les charges courantes destinées à maintenir l'actif en état d'exploitation.

Pour les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration, ils sont valorisés sur la base d'une évaluation de l'immeuble après restructuration, dans la mesure où le Groupe a l'assurance raisonnable que le projet sera mené à bien, compte tenu de l'absence d'aléas significatifs notamment en matière d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC…). Les travaux restant à réaliser sont ensuite déduits de cette évaluation sur la base du budget de promotion ou des contrats négociés avec les constructeurs et prestataires.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme, les loyers de marché, les périodes de vacance, le taux d'occupation des immeubles, les besoins en matière d'entretien, les taux d'actualisation appropriés et les taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles de la Société et à celles publiées par le marché. Les travaux de valorisation de l'expert reflètent donc leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2021, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

Variation des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2021
SOLDE NET À L'OUVERTURE	**160 950**
Cession d'actifs	- 4 380
Travaux	2 772
Variation de la juste valeur	2 643
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**161 985**

Au 31 décembre 2021, la totalité des immeubles de placement sont des immeubles de commerce.

Taux de capitalisation et d'actualisation retenus par l'expert indépendant pour la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2021

Taux de capitalisation	Taux d'actualisation
Compris entre 5,25 % et 9,25 %	Compris entre 5,70 % et 10,50 %

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 31/12/2021	
(en euros)	Fourchette [1]	Moyenne
	6–1 000	210

(1) Hors loyers générés par les parkings et antennes.

Une étude de sensibilité simulant une variation des taux de capitalisation au 31 décembre 2021 fait ressortir qu'une augmentation de ces derniers de 50 points de base aurait un impact négatif de 5 775 milliers d'euros sur la valeur du patrimoine (soit - 3,6 %), tandis qu'une diminution de 50 points de base la majorerait de 6 695 milliers d'euros (soit + 4,1 %).

Description des immeubles de placement

Immeuble	Adresse	Date d'acquisition	Surface GLA (m²)	Typologie
Sud Canal	24-26 Place Etienne Marcel 41 Boulevard Vauban 78180 Montigny-le-Bretonneux	27/10/2004	11 604	Commerces
Reims	2 Rue de l'Etape 51100 Reims	10/11/2004	2 779	Commerces
Passage de la Réunion	25 Place de la Réunion 68100 Mulhouse	15/04/2005	4 898	Commerces
Passage du Palais	17-19 Place Jean Jaurès 37000 Tours	16/06/2006 et 28/09/2007	6 797	Commerces
Halles du Beffroi	Place Maurice Vast 80000 Amiens	31/08/2006	7 405	Commerces
Aria Parc	ZAC du Vivier Route de la Bérardière 72700 Allonnes	20/12/2005 et 20/06/2017	12 804	Commerces
Centre Commercial Valentin	6 Rue Châtillon 25480 Besançon Ecole-Valentin	27/12/2007	6 650	Commerces
Carré Vélizy	16-18 Avenue Morane Saulnier 2-4 Avenue de l'Europe 78140 Vélizy-Villacoublay	30/12/2005	11 673	Mixte Bureaux/ Commerces
Portefeuille Gamm Vert	Multi-sites	21/12/2007 et 27/05/2008	11 804	Commerces
TOTAL			**76 414**	

Honoraires de l'expert évaluateur

Le Groupe fait procéder deux fois par an à l'évaluation de son patrimoine par des experts évaluateurs indépendants, au 30 juin et au 31 décembre. Conformément à la politique du Groupe de rotation des experts par roulement tous les cinq ans, l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation a été nommé en 2020, pour évaluer le patrimoine.

Les honoraires versés sont déterminés de façon forfaitaire et se sont élevés à 48 milliers d'euros pour l'année 2021, un montant identique à 2020.

Les honoraires sont en outre déterminés avant la campagne d'évaluation et ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués. Pour BNP Paribas Real Estate Valuation, les honoraires facturés au Groupe représentent un pourcentage non significatif de son chiffre d'affaires.

4.6 Actifs détenus en vue de la vente

Principes comptables

IFRS 5 prévoit de classer en « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs destinés à être cédés », les actifs et passifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la Société et dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Le poste « Actifs destinés à être cédés » intègre l'ensemble des créances représentatives des avantages accordés aux locataires des immeubles.

Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie continuent à être évalués selon le modèle de la juste valeur de la manière suivante :

- immeubles sous promesse : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles mis en vente : valeur d'expertise hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession.

Au 31 décembre 2021, comme au 31 décembre 2020, le Groupe ne porte plus d'actifs détenus en vue de la vente.

4.7 Clients et comptes rattachés

Principes comptables

Les créances sont enregistrées à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué des dépréciations.

Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

D'une manière générale, le Groupe déprécie les créances locataires âgées de plus de six mois, en appliquant un taux de dépréciation pouvant aller jusqu'à 100 % (en fonction du risque estimé par le Groupe) du montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie encaissé le cas échéant.

Par ailleurs, le Groupe retient le modèle fondé sur les pertes attendues exposé par IFRS 9, en appliquant aux factures à établir, créances saines et créances douteuses un taux de dépréciation moyen calculé sur la base de l'historique des créances devenues irrécouvrables sur les cinq derniers exercices. Un complément de dépréciation est comptabilisé lorsque le calcul impliquant le taux de dépréciation moyen historique est supérieur à la dépréciation comptabilisée selon le principe comptable décrit ci-dessus, pour chaque catégorie d'actifs précédemment citée.

Le montant de la dépréciation est comptabilisé en résultat dans la rubrique « Dotations aux provisions et dépréciations ».

Les créances clients se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Total brut créances clients	7 164	5 972
Dépréciation sur créances clients	- 2 916	- 2 187
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	**4 248**	**3 785**
Factures à établir	- 61	- 160
Franchises et réductions de loyers étalées sur la durée du bail	- 1 922	- 1 774
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS EXIGIBLES	**2 264**	**1 851**

Au 31 décembre 2021, le poste « Dépréciation sur créances clients » inclut pour 0,7 million d'euros de provisions reflétant les abandons de loyers que M.R.M. estime accorder au titre de la seconde période de confinement de 2020 et de la période de confinement observée en 2021. Voir paragraphe 2.2. « Traitement comptable des mesures de soutien accordées aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire ».

La balance âgée des créances clients se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	Échues depuis moins de 90 j.	Échues depuis moins de 180 j.	Échues depuis plus de 180 j.	Total
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS EXIGIBLES	**927**	**126**	**1 212**	**2 264**

4.8 Autres créances

Principes comptables

Créances et dettes avec différés de paiement

IAS 39 impose l'actualisation de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier sont constatés sur l'état du résultat global sur la période du différé de paiement.

Le taux d'actualisation retenu correspond à celui utilisé pour l'actualisation des *cash flows* et la capitalisation des loyers dans le cadre de la valorisation des immeubles par les experts indépendants.

Les seuls différés de paiement constatés concernent les dépôts de garantie des locataires. Il n'y a pas de créance avec différé de paiement.

Au 31 décembre 2021, le taux d'actualisation retenu est de 6,95 %.

Les autres créances se décomposent ainsi :

	31/12/2021			31/12/2020
(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Net	Net
Créances fiscales [1]	1 643	-	1 643	1 828
Autres créances [2]	1 200	-	1 200	1 439
Fonds déposés auprès de tiers	62	-	62	637
Honoraires de commercialisation [3]	350	-	350	372
Charges constatées d'avance	75	-	75	56
TOTAL AUTRES CRÉANCES	**3 331**	**-**	**3 331**	**4 333**

(1) Ce montant correspond essentiellement à un crédit de TVA à reporter.
(2) Ce montant est composé principalement des appels de fonds pour charges et travaux auprès des propriétaires.
(3) Il s'agit des honoraires de commercialisation étalés sur la durée des baux correspondants.

4.9 Instruments financiers dérivés

Principes comptables

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- à la juste valeur en contrepartie de l'état du résultat global ;
- en prêts et créances.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers.

Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie de l'état du résultat global

Le Groupe classe dans cette catégorie les instruments financiers dérivés qu'il souscrit. Les dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur, les coûts de transaction attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus.

Ils sont réévalués à leur juste valeur à chaque clôture, la variation de juste valeur étant inscrite en résultat dans la rubrique « Résultat financier ».

Pour le Groupe, cela concerne des instruments souscrits dans une optique de réduction du risque de taux (*caps* pour l'intégralité) – Se reporter au paragraphe « Produits dérivés » ci-dessous. La juste valeur de ces instruments retenue pour la clôture des comptes se fonde sur les valorisations fournies par les établissements financiers émetteurs, qui font appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la fin de la période de *reporting*.

Ces derniers sont classés dans les actifs non courants (ces actifs sont enregistrés initialement à leur juste valeur puis évalués au coût amorti).

Produits dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour réduire son exposition aux risques de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt.

Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre de la politique définie par le Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 et classe les actifs et passifs financiers ainsi détenus en « Actifs et passifs financiers » comptabilisés à la juste valeur par le résultat.

Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés sur l'état de la situation financière à leur juste valeur et les variations d'une période sur l'autre sont inscrites sur l'état de résultat global dans la rubrique « Résultat financier ».

La valorisation de ces instruments financiers est fournie à chaque clôture par les établissements financiers émetteurs, qui font appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché observables.

Le Groupe a contracté des instruments financiers (*caps*) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture, mais comme des actifs financiers comptabilisés à la juste valeur en contrepartie du résultat.

Au 31 décembre 2021, 77 % des concours à taux variable souscrits auprès d'établissements bancaires sont couverts par ces *caps*. Ces instruments financiers ont été portés à l'origine à l'actif pour leurs justes valeurs qui sont fournies par les établissements émetteurs.

Les différences de valeur des instruments financiers entre chaque arrêté sont portées au résultat par le compte « Variation de valeur des instruments financiers et VMP ». La valorisation à la juste valeur des *caps* au 31 décembre 2021 se traduit par une variation négative de 48 milliers d'euros.

La variation de la juste valeur des *caps* sur la période se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021
VALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS À L'OUVERTURE	**-**
Achats de *cap*	109
Variation de la juste valeur	- 48
VALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS À LA CLÔTURE	**61**

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
Cap	20/12/2022	6 563	Euribor 3 mois	1,25 %	-	x		
Cap	20/01/2024	2 730	Euribor 3 mois	1,00 %	3		x	
Cap	20/01/2024	4 970	Euribor 3 mois	1,00 %	6		x	
Cap	20/01/2024	25 970	Euribor 3 mois	1,00 %	29		x	
Cap	22/01/2024	10 360	Euribor 3 mois	1,00 %	10		x	
Cap	22/01/2024	13 440	Euribor 3 mois	1,00 %	13		x	
				TOTAL	**61**			

Au 31 décembre 2021, la totalité de la dette bancaire du Groupe est rémunérée à taux variable. Compte tenu d'un *floor* à 0 % dans un contexte de taux d'intérêts négatifs, une augmentation des taux d'intérêts de 100 points de base aurait un impact de 341 milliers d'euros sur les charges financières du Groupe.

4.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La rubrique « Trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois.

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalents de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidité et d'absence de volatilité.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du résultat.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	47	47
Disponibilités	9 652	10 166
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS	**9 699**	**10 213**

L'activité opérationnelle du Groupe a généré en 2021 un flux net positif de trésorerie de 5 762 milliers d'euros. Cette trésorerie issue des opérations d'exploitation a été employée prioritairement au paiement des dividendes (- 2 181 milliers d'euros) et des intérêts financiers (- 1 247 milliers d'euros).

Les opérations d'investissement, hors cession d'immeubles, ont engendré un flux de trésorerie de - 4 557 milliers d'euros, elles correspondent aux travaux réalisés sur les immeubles dans le cadre des programmes de valorisation qui leur sont consacrés. Ces investissements ont été financés au moyen de fonds propres, notamment grâce à la trésorerie issue de la cession de deux immeubles pour 4 855 milliers d'euros.

La diminution des dettes sur établissements de crédit (- 77 198 milliers d'euros) correspond aux amortissements contractuels (- 499 milliers d'euros), à des remboursements liés aux deux cessions d'immeuble (- 2 686 milliers d'euros) et au remboursement du solde de la dette bancaire (- 74 013 milliers d'euros) à la suite du refinancement du Groupe. L'augmentation des dettes sur établissements de crédit (+ 75 750 milliers d'euros) correspond à l'émission d'un nouvel emprunt bancaire dans le cadre dudit refinancement. Cette opération de refinancement a généré des coûts de rupture et des frais d'émission pour un total de - 1 677 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des flux de trésorerie générés par le Groupe fait ressortir une consommation de trésorerie de 514 milliers d'euros.

4.11 Capitaux propres

Principes comptables

Actions propres

Les actions M.R.M. auto-détenues par la Société sont comptabilisées en déduction des capitaux propres consolidés à leur coût d'acquisition. Toutes les opérations concernant les actions propres sont comptabilisées directement dans les capitaux propres consolidés.

Frais liés à une augmentation de capital

Selon IAS 32, les frais liés à l'émission d'instruments de capitaux propres sont enregistrés directement en capitaux propres. Il s'agit des frais directement imputables à l'opération, autrement dit des frais qui n'auraient pas été engagés si l'opération n'avait pas eu lieu.

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. Au 31 décembre 2021, la dette financière nette s'élève à 64 745 milliers d'euros après prise en compte des excédents de trésorerie (9 699 milliers d'euros), et la juste valeur du patrimoine hors droits à 161 985 milliers d'euros. Le ratio d'endettement net du Groupe ressort donc à 40,0 %, contre 41,4 % au 31 décembre 2020.

La Société a par ailleurs conclu un contrat de liquidité avec Invest Securities, aux termes duquel elle achète occasionnellement ses propres actions sur le marché. Le rythme de ces achats dépend des cours et des mouvements sur le marché.

Informations sur le nombre d'actions en circulation

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

Au 31 décembre 2020, le nombre d'actions auto-détenues par le Groupe s'élevait à 45 089. Au cours de l'exercice, la Société, à travers le contrat de liquidité confié à Invest Securities, a acquis 90 462 actions propres et en a cédé 93 065. Au 31 décembre 2021, le nombre d'actions auto-détenues par le Groupe s'élève donc à 42 486.

Déduction faite des actions auto-détenues par le Groupe, le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2021 s'élève par conséquent à 43 625 327, contre 43 622 274 un an plus tôt.

Frais liés à l'augmentation de capital

Au titre de l'exercice 2021, il n'existe pas de frais relatifs à une augmentation de capital ayant été portés directement en réduction des capitaux propres.

4.12 Provisions

Principes comptables

Une provision est enregistrée lorsqu'il existe pour le Groupe une obligation à l'égard d'un tiers, résultant d'un évènement passé, dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers et pouvant être estimée de manière fiable. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel.

Elle peut également découler des pratiques passées de l'entité, de sa politique affichée ou d'engagements publics suffisamment explicites qui ont créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait qu'elle assumera certaines responsabilités.

L'estimation d'une provision correspond au montant de la sortie de ressources que le Groupe devra supporter pour éteindre son obligation. Elle est estimée en fonction des données connues à la date d'arrêté des comptes.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les sorties de ressources estimées à un taux fondé sur un taux d'intérêt de marché sans risque avant impôt, augmenté, lorsque cela est approprié, des risques spécifiques au passif concerné.

Comme au 31 décembre 2020, aucune provision n'est comptabilisée au 31 décembre 2021.

4.13 Emprunts et dettes financières

Principes comptables

Emprunts

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur, tenant compte des coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Part courante des dettes financières ».

Coûts d'emprunt

IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » supprime l'option consistant à comptabiliser en charges les coûts d'emprunt et impose qu'une entité immobilise, en tant que composant du coût de l'actif, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié.

Le Groupe emprunte des fonds spécifiquement en vue de l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible particulier. Les frais financiers qui sont liés directement à cet actif sont par conséquent aisément déterminés et incorporés dans le coût de revient de l'actif éligible.

Au 31 décembre 2021, le Groupe n'a plus d'actifs qualifiés permettant d'incorporer des intérêts dans leur coût de revient.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes auprès des établissements de crédit	74 444	74 541
Dette de location	32	64
Dépôts de garantie reçus	1 029	1 025
NON COURANT	75 505	75 630
Dettes auprès des établissements de crédit	-	2 300
Dette de location	32	32
Dépôts de garantie reçus	750	636
Intérêts courus non échus	32	73
COURANT	814	3 041
TOTAL EMPRUNT ET DETTES FINANCIÈRES	**76 318**	**78 671**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	1 an	Entre 1 et 5 ans	+ de 5 ans
Dettes auprès des établissements de crédit	74 444	-	1 378	73 066
Dette de location	64	32	32	-
Dépôts de garantie reçus	1 779	750	969	60
Intérêts courus non échus	32	32	-	-
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**76 318**	**814**	**2 379**	**73 126**

Principales caractéristiques des dettes auprès des établissements de crédit

Établissements prêteurs	Date convention de crédit	Échéance	Montant crédit accordé *(en milliers d'euros)*	Total tirages effectués au 31/12/2021 *(en milliers d'euros)*	Total encours au 31/12/2021 *(en milliers d'euros)*
BECM-LCL-BRED	22/12/2021	22/12/2028	59 000	53 550	53 550
BECM-LCL-BRED	22/12/2021	22/12/2028	19 200	18 300	18 300
BECM-LCL-BRED	22/12/2021	22/12/2028	3 900	3 900	3 900
			82 100	**75 750**	**75 750**

Le montant de crédit disponible au 31 décembre 2021, compte tenu des tirages déjà effectués à cette date, s'élève à 6 350 milliers d'euros.

Variation des emprunts auprès des établissements de crédit

(en milliers d'euros)	Dette non courante	Dette courante
SOLDE NET À L'OUVERTURE	**74 541**	**2 300**
Augmentations (1)	75 750	-
Frais d'émission d'emprunt	- 1 310	-
Diminutions (2)	- 76 699	- 499
Reclassement	2 162	- 2 162
Autres (frais d'émission d'emprunt, capitalisation des intérêts et actualisation)	-	361
SOLDE NET À LA CLÔTURE	**74 444**	**-**

(1) Les augmentations correspondent aux nouveaux emprunts souscrits dans le cadre du refinancement.
(2) Les diminutions correspondent aux amortissements contractuels et au remboursement d'une ligne de crédit adossée à un immeuble cédé.

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

4.14 Autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Avances & Acomptes reçus	3	3
Dettes sociales	108	96
Dettes fiscales (1)	1 586	1 194
Autres dettes (2)	1 081	720
Produits constatés d'avance	173	289
TOTAL AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	**2 950**	**2 302**

(1) Les dettes fiscales sont composées essentiellement de la TVA collectée.
(2) Les autres dettes concernent essentiellement des appels de fonds pour charges et travaux auprès des locataires.

4.15 Niveaux de juste valeur

Principes comptables

IFRS 13 sur l'évaluation à la juste valeur, exige la présentation des justes valeurs selon une hiérarchie plaçant au plus haut les prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1) et au plus bas les données d'entrée non observables sur un marché actif. Les trois niveaux sont les suivants :

Niveau 1 : prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques ;

Niveau 2 : données observables directement ou indirectement pour l'actif et le passif, autres que des prix cotés ;

Niveau 3 : données fondées sur des éléments non observables.

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

► ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE – ACTIF 31/12/2021

(en milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	161 985	161 985
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	61	-	61
Valeurs mobilières de placement	47	-	-	47

► ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE – ACTIF 31/12/2020

(en milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles de placement	-	-	160 950	160 950
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	47	-	-	47

Note 5 Notes relatives à l'état du résultat global

5.1 Revenus locatifs bruts

Principes comptables

Reconnaissance des produits

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » précise le traitement des revenus locatifs provenant des contrats de location, ainsi que des coûts directs initiaux encourus par le bailleur. Ces revenus locatifs sont comptabilisés en produits, de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Cette norme a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée qui peuvent être perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location.

À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont à étaler sur la première période ferme du bail.

Indemnité de résiliation

Les indemnités de résiliation peuvent être perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Le cas échéant, la part de ces indemnités assimilable à des loyers est étalée sur la durée résiduelle du bail et comptabilisée dans le poste « Revenus locatifs ».

Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il peut être amené à verser une indemnité d'éviction au locataire en place.

Remplacement d'un locataire : Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer et donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge.

Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place : Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire inclue comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Sur les 9 745 milliers d'euros de revenus locatifs bruts au titre de l'année 2021, les loyers variables s'élèvent à 70 milliers d'euros.

Loyers à recevoir au titre de baux fermes en portefeuille

(en milliers d'euros)	31/12/2021
À moins d'un an	9 508
À plus d'un an et moins de cinq ans	17 634
À plus de cinq ans	3 511
TOTAL DES PAIEMENTS FUTURS MINIMAUX	**30 653**

5.2 Charges externes immobilières non récupérées

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Taxes foncières et Taxes sur les bureaux et commerces	- 1 380	- 1 317
Maintenance et Gros entretien	- 668	- 608
Charges locatives et de copropriété	- 2 928	- 2 815
TOTAL CHARGES EXTERNES IMMOBILIÈRES	- 4 977	- 4 740
Refacturation de taxes	1 130	1 052
Refacturation de Maintenance et Gros entretien	157	161
Refacturations de charges	1 900	1 682
TOTAL REFACTURATIONS	3 188	2 895
TOTAL CHARGES EXTERNES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRÉES	**- 1 789**	**- 1 845**

5.3 Charges d'exploitation

L'analyse des charges de structure se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Honoraires [1]	- 1 039	- 949
Frais bancaires	- 71	- 20
Autres achats et charges externes	- 335	- 223
Autres impôts et taxes	- 90	- 106
Charges de personnel	- 933	- 964
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**- 2 468**	**- 2 262**

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

5.4 Autres produits et charges opérationnels

Principes comptables

Les autres produits et charges opérationnels correspondent aux évènements inhabituels, anormaux ou peu fréquents visés au paragraphe 28 du « IASB Framework ».

Ils sont le plus souvent constitués d'indemnités transactionnelles, peu fréquentes en pratique, versées ou perçues des locataires et d'indemnités perçues des assurances en cas de sinistre.

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 288 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 182 milliers d'euros et sont principalement composés de refacturations de travaux aux locataires étalées sur la durée ferme des baux.

5.5 Résultat de sortie des éléments de l'actif

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

(en milliers d'euros)	Cession d'immeubles 31/12/2021	Cession d'immeubles 31/12/2020
Produits de cession nets de frais	4 855	580
Valeurs des éléments cédés	- 4 380	- 180
RÉSULTAT DE CESSION DES ÉLÉMENTS DE L'ACTIF	**475**	**400**

5.6 Variation de la juste valeur des immeubles

(en milliers d'euros)	31/12/2021
Solde net des immeubles à l'ouverture	160 950
Cessions d'actifs	- 4 380
Travaux	2 772
Solde net des immeubles à la clôture	161 985
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR	**2 643**

5.7 Coût de l'endettement financier net

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts reçus	-	4
Intérêts et charges assimilés	- 1 205	- 1 236
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**- 1 205**	**- 1 232**

5.8 Variation de juste valeur des instruments financiers et VMP

Cette variation de juste valeur de - 48 milliers d'euros concerne exclusivement la variation de juste valeur des *caps* (cf. Note 4.9).

5.9 Résultat par action

Le résultat net consolidé par action ressort à 0,13 euro, il est calculé en rapportant les données consolidées au nombre d'actions en circulation hors auto-contrôle à la date de la clôture, soit 43 625 327 actions au 31 décembre 2021. Se reporter à la note 4.11 § Informations sur le nombre d'actions en circulation.

Note 6 Impôts

6.1 Régime fiscal du Groupe

M.R.M. a opté depuis début 2008 pour le statut SIIC sur un périmètre étendu à l'ensemble des sociétés du Groupe.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat en crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ; et
- les dividendes reçus de filiales soumises au régime fiscal des SIIC.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à l'obligation de distribution à hauteur de :

- 95 % des bénéfices exonérés, issus de la location ;
- 70 % des plus-values de cession des immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières ;
- l'intégralité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime SIIC.

L'option pour le régime SIIC avait entraîné l'exigibilité d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % (*exit tax*) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le Groupe s'est acquitté de sa dette d'*exit tax* depuis le 15 juin 2012.

6.2 Charge d'impôt

En raison de l'adoption du statut SIIC qui exonère de l'impôt sur les sociétés, aucun impôt différé n'a été comptabilisé sur les opérations entrant dans le champ d'application de ce régime.

Le Groupe reste néanmoins redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opérations n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC. Le Groupe n'a pas constaté de charge d'impôt au titre de l'exercice 2021.

6.3 Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés à la fin de la période de *reporting* et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé. Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce reversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Du fait de l'option pour le régime SIIC, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2021. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

En l'absence de différence temporelle entre la base fiscale des actifs et passifs situés hors champ du régime SIIC et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés, aucun impôt différé n'a été constaté en 2021.

Note 7 Informations sectorielles

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

Note 8 Exposition aux risques et stratégie de couverture

8.1 Risque de change

Au 31 décembre 2021, le Groupe n'a pas d'activité susceptible de l'exposer à un quelconque risque de change.

8.2 Risque de taux

Au 31 décembre 2021, la totalité de la dette bancaire du Groupe est rémunérée à taux variable.

Le Groupe détient des *caps* destinés à la réduction du risque de taux sur son endettement financier à taux variable. Ainsi, au 31 décembre 2021, 77 % de l'endettement financier à taux variable est « capé » (*cap* portant sur l'Euribor 3 mois à un taux *strike* compris entre 1,00 % et 1,25 %).

Compte tenu d'un *floor* à 0 % dans un contexte de taux d'intérêts négatifs, une augmentation des taux d'intérêts de 100 points de base aurait un impact de 341 milliers d'euros sur les charges financières du Groupe.

8.3 Risque de liquidité

Le niveau du levier financier de la Société pourrait affecter négativement sa capacité à obtenir des financements supplémentaires. La politique du Groupe en matière de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêt et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière existante et qu'il viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Certains des contrats de prêts conclus ou qui seront conclus par le Groupe ou ses filiales contiennent ou pourront contenir des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers dits « *covenants* ».

Ces *covenants* définissent des seuils à respecter pour plusieurs ratios et notamment le ratio LTV (*Loan To Value*, défini par le rapport entre le montant du prêt et la valeur de marché du bien immobilier qu'il finance), le ratio ICR (*Interest Coverage Rate*, représentant le taux de couverture des charges d'intérêts par les loyers) et le ratio DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*, représentant le taux de couverture des amortissements de la dette et des charges d'intérêts par les loyers).

Le respect des *covenants* s'apprécie au niveau du Groupe et des filiales du Groupe, qui sont propriétaires des biens immobiliers financés. Les *covenants* du Groupe portant sur les ratios de LTV indiquent des seuils maximums compris entre 60 % et 65 %. Les *covenants* portant sur les ratios d'ICR/DSCR mentionnent un seuil minimum de 200 %.

Au 31 décembre 2021, le Groupe respecte l'ensemble de ses engagements en matière de *covenants* LTV, ICR et DSCR, vis-à-vis de ses partenaires bancaires.

8.4 Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

Pour le Groupe, ce risque provient de ses créances clients. En effet, les contreparties du Groupe pour les actifs financiers qu'il détient sont des établissements de crédit bénéficiant des meilleures notations. Pour mémoire, il convient de rappeler que les actifs financiers sont limités aux produits dérivés (*caps*).

La Société a défini une politique de crédit lui permettant de limiter son exposition. Des procédures sont en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont la solvabilité est analysée et répond aux critères de risques définis par le Groupe. Certains locataires représentent une quote-part significative des loyers facturés annuellement par la Société. La résiliation d'un ou plusieurs baux pourrait avoir un impact sur le niveau des loyers perçus par la Société ainsi que sur sa rentabilité. Toutefois, les principaux baux sont des baux récents et certains locataires sont tenus par des baux fermes sur une période pouvant aller de trois à neuf ans.

8.5 Risque lié à l'estimation des actifs immobiliers du Groupe

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation semestrielle. L'évaluation de la valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché, aux conditions économiques et à la réglementation applicable, qui peuvent varier de façon significative, avec pour conséquence directe l'impact sur la valorisation des actifs de la Société et pour conséquence indirecte l'impact sur les différents ratios LTV qui constituent un indicateur du risque d'endettement du Groupe.

L'évaluation des actifs du Groupe peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans le cadre d'une cession. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier. Du fait de la comptabilisation du patrimoine immobilier du Groupe à sa valeur de marché et sur la base des expertises indépendantes réalisées, sa valeur est susceptible d'être affectée par la variation des paramètres utilisés dans les méthodes d'évaluations (évolution du marché de l'immobilier notamment en termes de montant des loyers perçus, évolution des taux d'intérêts notamment en termes de taux d'actualisation et de taux de capitalisation retenus).

Note 9 Engagements de financement et de garantie

9.1 Engagements donnés

Les engagements donnés se composent essentiellement de :

(en milliers d'euros)	31/12/2021
Dettes garanties par des sûretés réelles (principal et accessoires)	81 053
Avals et cautions	-

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

9.2 Engagements reçus

Les engagements reçus correspondent aux cautions des locataires et représentent un total de 1 120 milliers d'euros.

Note 10 Rémunération et avantages au personnel

10.1 Effectifs et charges de personnel

L'effectif moyen salarié du Groupe est de 4 en 2021, comme en 2020.

Les charges de personnel, charges sociales incluses, et en ce compris la rémunération du Directeur Général (mandataire social rémunéré), se sont élevées à 933 milliers d'euros au titre de l'année 2021, contre 964 milliers d'euros en 2020.

Les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont détaillées dans le chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

10.2 Avantages sociaux

Principes comptables

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Au 31 décembre 2021, M.R.M., dont les effectifs ne comptent que 4 personnes salariées, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière.

Note 11 Informations complémentaires

11.1 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 de l'exercice 2021 s'élève à 41 milliers d'euros.

11.2 Relations avec les Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes titulaires sont :

- Mazars
  - date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2017,
  - représenté par Monsieur Gilles Magnan ;
- RSM Paris
  - date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2017,
  - représenté par 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.

Honoraires des Commissaires aux comptes

	2021		2020	
(en milliers d'euros HT)	Mazars	RSM Paris	Mazars	RSM Paris
Certification des comptes individuels et consolidés :				
• M.R.M. SA	55,9	48,9	55,3	48,3
• Filiales intégrées globalement	10,8	16,9	10,7	16,7
Services autres que la certification des comptes :				
• M.R.M. SA Dont mission de vérification ESEF	3,0	3,0	-	-
• Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
TOTAL	**69,7**	**68,8**	**66,0**	**65,0**

3.8 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société M.R.M. SA

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société M.R.M. SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Évaluation 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 90 % de l'actif du Groupe au 31 décembre 2021, soit 162 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 4.5 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 4.5, 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues 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.

Autres vérifications ou informations prévus par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société M.R.M. SA par l'Assemblée Générale du 1er juin 2017 pour les cabinets Mazars et RSM Paris.

Au 31 décembre 2021, les cabinets Mazars et RSM Paris étaient dans la cinquième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 8 avril 2022

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Gilles Magnan
Associé

RSM Paris
Hélène Kermorgant
Associée

3.9 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Bilan au 31 décembre 2021

► BILAN ACTIF

(en euros)	31/12/2021 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	31/12/2020 Net
Frais d'établissement	18 403	- 18 403	-	-
Autres participations	40 258 364	- 8 753 079	31 505 286	28 219 837
Autres titres immobilisés	47 285	- 42 977	4 308	3 524
ACTIF IMMOBILISÉ	40 324 052	- 8 814 459	31 509 593	28 223 362
Clients et Comptes rattachés	459 864	-	459 864	31 385
Autres créances	39 442 053	- 355 031	39 087 022	39 330 115
Valeurs mobilières de placement	47 615	- 63	47 552	43 882
Disponibilités	6 668 795	-	6 668 795	6 860 341
Charges constatées d'avance	20 682	-	20 682	-
ACTIF CIRCULANT	46 639 009	- 355 094	46 283 915	46 265 723
TOTAL GÉNÉRAL	**86 963 061**	**- 9 169 553**	**77 793 508**	**74 489 084**

► BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital (dont versé : 43 667 813)	43 667 813	43 667 813
Primes d'émission, de fusion, d'apport	48 207 127	50 467 288
Écarts de réévaluation	339 807	339 807
Réserve légale	248 026	248 026
Autres réserves	170 290	93 520
Report à nouveau	- 20 733 455	- 9 270 646
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 621 815	- 11 465 128
CAPITAUX PROPRES	74 521 423	74 080 680
Provisions pour risques et charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	2 629 403	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	442 324	290 236
Dettes fiscales et sociales	200 357	118 144
Autres dettes	-	24
DETTES [1]	3 272 085	408 404
TOTAL GÉNÉRAL	**77 793 508**	**74 489 084**
(1) Dont à moins d'un an	*3 272 085*	*408 404*

Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021			
(en euros)	France	Export	Total	31/12/2020
Production vendue de services	666 817	-	666 817	259 420
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**666 817**	**-**	**666 817**	**259 420**
Reprises sur dépréciations, provisions et amortissements, transferts de charges			-	6 416
Autres produits			727	9 929
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			**667 543**	**275 765**
Autres achats et charges externes			- 768 635	- 618 035
Impôts, taxes et versements assimilés			- 37 711	- 74 009
Salaires et traitements			- 622 575	- 662 641
Charges sociales			- 262 770	- 278 506
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			- 53 135	- 31 537
Autres charges			- 52 863	- 48 953
CHARGES D'EXPLOITATION (2)			**- 1 797 689**	**- 1 713 681**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**- 1 130 146**	**- 1 437 916**
Produits financiers de participations (3)			457 739	467 357
Autres intérêts et produits assimilés (3)			-	4 115
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			3 286 232	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			11 960	487
PRODUITS FINANCIERS			**3 755 930**	**471 959**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			- 5 036	- 10 808 951
Intérêts et charges assimilées (4)			- 1 652	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			- 994	- 30 841
CHARGES FINANCIÈRES			**- 7 682**	**- 10 839 791**
RÉSULTAT FINANCIER			**3 748 248**	**- 10 367 832**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			**2 618 102**	**- 11 805 748**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			29 867	4 531
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	500 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS			**29 867**	**504 531**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			- 26 154	- 163 911
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**- 26 154**	**- 163 911**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			**3 713**	**340 620**
Impôts sur les bénéfices			-	-
TOTAL PRODUITS			**4 453 341**	**1 252 255**
TOTAL DES CHARGES			**- 1 831 526**	**- 12 717 383**
BÉNÉFICE OU PERTE			**2 621 815**	**- 11 465 128**

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs — *29 867* — *9 777*
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs — *- 26 126*
(3) Dont produits concernant les entreprises liées — *3 473 187* — *471 471*
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées — *- 6 652* — *- 10 808 924*

Annexe

L'exercice clôturé au 31 décembre 2021, d'une durée de 12 mois tout comme le précédent exercice, présente un montant total du bilan avant affectation du résultat de 77 793 508 euros et dégage un bénéfice de 2 621 815 euros.

Faits caractéristiques de l'exercice

(Code de commerce – Art. R.123-196 3°)

Crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19

À l'instar de l'année 2020, l'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19.

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

Dans ce contexte, les centres commerciaux de M.R.M. continuent de bénéficier d'un mix-enseigne relativement favorable, avec une part importante des commerces dédiés à l'alimentaire, à l'équipement du ménage, au *discount* ainsi qu'aux services. Ces secteurs représentent près de deux tiers de la base locative de M.R.M.

Le Groupe a maintenu en exploitation ses centres commerciaux afin de permettre l'accès aux commerces de première nécessité (alimentaire, santé, coiffure et librairie…), les jardineries ont également pu rester ouvertes.

S'agissant des mesures de soutien à ses locataires commerçants, en 2021 le Groupe :

- a finalisé la signature des protocoles cristallisant les accompagnements au titre de la première période de confinement de 2020. Pour mémoire, en 2020 le Groupe a accordé 1,0 million d'euros d'abandons de créances de loyer à cette occasion ;
- a réduit sa provision au titre des accompagnements relatifs à la seconde période de confinement de 2020, compte tenu du bon recouvrement des loyers et charges du quatrième trimestre 2020. La provision initiale de 0,4 million d'euros au 31 décembre 2020 a ainsi été réduite à 0,2 million d'euros ;
- estime les possibles accompagnements au titre de la nouvelle période de confinement observée en 2021 à 0,5 million d'euros. En effet, de multiples incertitudes demeurent sur l'évolution de la situation sanitaire et économique et le temps qui sera nécessaire pour revenir à une situation normale. Le Groupe suit attentivement l'évolution de la reprise de l'activité de ses locataires ainsi que les annonces gouvernementales relatives au dispositif destiné à aider les commerçants concernés par les fermetures administratives depuis le début de l'année 2021, à faire face à leurs charges fixes. Le Groupe pourra donc accorder au cas par cas, de nouvelles mesures d'accompagnement aux locataires concernés.

La situation financière du Groupe reste saine et son bilan est solide. En effet, en 2021, dans les circonstances exceptionnelles liées la crise sanitaire, M.R.M. a travaillé au renforcement de sa position de liquidité et à la sécurisation de ses ressources financières, notamment via un refinancement de l'intégralité de la dette bancaire souscrite par ses filiales. Par ailleurs, toujours en dépit du contexte, l'activité locative a été dynamique en 2021. Les signatures de nouveaux baux et de renouvellements de baux permettent au Groupe d'afficher un taux d'occupation physique du portefeuille en progression de 2 points à 90 % au 31 décembre 2021, et des loyers annualisés nets en hausse de 5,26 % à 9,3 millions d'euros au 1er janvier 2022.

Distribution aux actionnaires

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

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

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

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

Les objectifs du programme de rachat sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, M.R.M. détenait 42 486 actions propres. Au cours de l'année 2021, le contrat de liquidité, confié à Invest Securities, a acheté 90 462 titres à un prix moyen de 0,97 euro et vendu 93 065 titres à un prix moyen de 1,04 euro.

Évènements postérieurs au 31 décembre 2021

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

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

Préalablement au regroupement, afin d'obtenir un nombre d'actions en circulation qui soit un multiple de 20, il sera procédé, à l'annulation de 13 actions auto-détenues. Le nombre d'actions existantes composant le capital social passera ainsi de 43 667 813 à 43 667 800. Ensuite, pour les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions existantes multiple de 20, une période d'achat/vente d'actions existantes, débutera le 17 mars 2022 pour se terminer le 19 avril 2022.

Le regroupement prendra effet le 20 avril 2022, et le capital social alors sera composé de 2 183 390 actions nouvelles de 20 euros de nominal.

Règles et méthodes comptables

(Code de commerce – Art. R.123-196 1° et 2° ; PCG art. 531-1/1)

Les comptes sont établis en conformité avec les dispositions du Code de commerce (articles L. 123-12 à L. 123-28), du règlement ANC relatif au Plan Comptable Général (« PCG ») et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (« CRC ») :

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

Les recommandations énoncées dans le Guide professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

L'exercice a une durée de douze mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2021. Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1. Option pour le statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC)

Le 31 janvier 2008, la Société a opté pour le statut de société d'investissements immobiliers cotée, avec effet au 1er janvier 2008.

Le régime SIIC, institué par l'article 11 de la loi de finance 2003, ouvert aux sociétés cotées de plus de 15 millions d'euros de capital ayant pour objet exclusif l'activité immobilière, propose aux sociétés ayant opté de manière irrévocable, une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice net provenant des activités immobilières sous les conditions de distributions suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de location d'immeubles ;
- 70 % des plus-values de cession d'immeubles ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant elles-mêmes opté pour le régime SIIC.

L'entrée dans le régime a entraîné, en 2008, l'imposition immédiate des plus-values latentes des immeubles et parts de sociétés immobilières détenus, au taux réduit de 16,5 %, payable sur quatre ans.

À ce titre, aucune dette d'impôt n'a été constatée à la suite de l'imputation des déficits antérieurs.

2. Immobilisations

La Société applique les dispositions des règlements CRC 2002-10 du 12 décembre 2002 et 2004-06 du 23 novembre 2006 en matière de définition, de comptabilisation, d'évaluation, d'amortissement et de dépréciation des actifs.

3. Immobilisations financières

3.1 Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions du règlement CRC 2004-06 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs. Selon l'option laissée par l'article 321.10 du PCG, 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.

La plupart des participations détenues par M.R.M. sont des sociétés immobilières qui détiennent un ou plusieurs ensembles immobiliers, à vocation de locaux commerciaux.

À chaque clôture, M.R.M. apprécie la valeur de ses titres de participation par rapport à leur valeur d'usage. La valeur d'usage de chaque filiale est 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.

Si la valeur d'usage ainsi déterminée est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

3.2 Autres immobilisations financières

Elles correspondent aux actions propres détenues par M.R.M. en dehors du contrat de liquidité.

Les actions propres acquises dans le cadre du contrat de liquidité sont présentées en « Valeurs mobilières de placement ».

4. Comptes courants attachés aux titres de participation

La Société a conclu avec ses filiales une convention d'avances en compte courant. Ces avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur dans les livres de M.R.M. sont présentés au passif en « Emprunts et dettes financières divers ».

À chaque clôture, lorsque la quote-part de situation nette des filiales détenue par l'entreprise est négative, une dépréciation des comptes courants est constatée dans la limite de la quote-part de situation nette détenue.

5. Valeurs mobilières de placement et actions propres

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. La valeur d'inventaire des actions propres est constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture.

La valeur brute des autres titres immobilisés et des valeurs mobilières de placement est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

6. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les créances, le risque de non-recouvrement est apprécié à chaque clôture et une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

7. Provisions

Les provisions sont évaluées conformément aux dispositions du règlement CRC 2000-06.

Sont notamment provisionnées les situations nettes négatives des SCI détenues, diminuées des provisions déjà constituées à l'actif sur les comptes courants.

8. Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Complément d'informations relatif au bilan

► ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

(en euros)	Valeur brute début d'exercice	Augmentations Réévaluations	Augmentations Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	18 403	-	-
Autres participations	40 253 364	-	5 000
Autres titres immobilisés	47 285	-	-
TOTAL	**40 319 052**	**-**	**5 000**

(en euros)	Diminutions Poste à poste	Diminutions Cessions	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
Frais établissement et de développement	-	-	18 403	-
Autres participations	-	-	40 258 364	-
Autres titres immobilisés	-	-	47 285	-
TOTAL	**-**	**-**	**40 324 052**	**-**

► ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Situations et mouvements de l'exercice *(en euros)*	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Frais établissement recherche-développement	18 403	-	-	18 403
TOTAL	**18 403**	**-**	**-**	**18 403**

► ÉTAT DES PROVISIONS

Provisions pour dépréciation *(en euros)*	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	12 033 527	5 000	3 285 449	-	8 753 079
Sur autres immobilisations financières	43 761		783	-	42 977
Autres provisions pour dépréciation	301 923	53 172	-	-	355 094
TOTAL	**12 379 210**	**58 172**	**3 286 232**	**-**	**9 151 150**
Dont dotations et reprises					
• *d'exploitation*		*53 135*	-	-	
• *financières*		*5 036*	*3 286 232*	-	

► ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

État des créances *(en euros)*	Montant brut	À 1 an au plus	À plus de 1 an
Autres créances clients	459 864	459 864	
Impôts sur les bénéfices	70 152	70 152	
Taxe sur la valeur ajoutée	24 617	24 617	
Divers état et collectivités publiques	1	1	
Groupe et associés	39 304 919	39 304 919	
Débiteurs divers	42 365	42 365	
Charges Constatées d'avance	20 682	20 682	
TOTAL	**39 922 599**	**39 922 599**	**-**

État des dettes *(en euros)*	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	442 324	442 324	-	-
Personnel et comptes rattachés	33 745	33 745	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	74 152	74 152	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	83 222	83 222	-	-
Autres impôts taxes et assimilés	9 239	9 239	-	-
Autres dettes	2 629 403	2 629 403	-	-
TOTAL	**3 272 085**	**3 272 085**	**-**	**-**

► COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(PCG art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeur nominale *(en euros)*	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1	43 667 813	-	-	43 667 813

► FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

(Code de commerce art. R.123-186, al. 4)

(en euros)	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais de constitution	16 771	-
Frais d'augmentation de capital	1 632	-
TOTAL	**18 403**	

► PRODUITS À RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan *(en euros)*	Montant
Créances clients et comptes rattachés	459 864
TOTAL	**459 864**

► CHARGES À PAYER

(Code de commerce Art. R. 123-196)

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan *(en euros)*	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	428 796
Dettes fiscales et sociales	67 600
TOTAL	**496 397**

► VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Solde ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution	Solde clôture
Capital versé	43 667 813	-	-	-	43 667 813
Primes	50 467 288	-	-	- 2 260 161	48 207 127
Réserve légale	248 026	-	-	-	248 026
Autres réserves	93 520	-	76 770	-	170 290
Écart de réévaluation	339 807	-	-	-	339 807
Report à nouveau	- 9 270 646	- 11 465 128	2 319	-	- 20 733 455
Résultat de l'exercice	- 11 465 128	11 465 128	2 621 815	-	2 621 815
TOTAL	**74 080 680**	**-**	**2 700 904**	**- 2 260 161**	**74 521 423**

Complément d'informations relatif au compte de résultat

► VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

(PCG art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité *(en euros)*	Montant
Rémunération de présidence	71 579
Prestations de services	595 238
TOTAL	**666 817**

Répartition par secteur géographique *(en euros)*	Montant
Région parisienne	666 817
TOTAL	**666 817**

► CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

(PCG art. 831-2 et art. 832-13)

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
TOTAL	**7 682**	**3 755 930**
Dont entreprises liées	*1 652*	*3 743 187*

► HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires 2021 des Commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 111 milliers d'euros, contre 104 milliers d'euros en 2020. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 105 milliers d'euros répartis entre Mazars et RSM Paris en 2021, contre 104 milliers d'euros en 2020 ;
- honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes : 6 milliers d'euros en 2021 contre aucun en 2020.

Engagements financiers et autres informations

► ENGAGEMENTS FINANCIERS

(PCG art. 531-2/9)

► ENGAGEMENTS DONNÉS

(en euros)	Montant
Nantissement des titres DB Piper	4 272 551
Nantissement des titres Commerces Rendement	34 576 556
Nantissement des titres Immovert	1 361 992
Cautions	81 052 500
TOTAL (1)	**121 263 599**

(1) Dont concernant les filiales *121 263 599*

► ENGAGEMENTS REÇUS

Néant.

► IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES

(PCG art. 831-3)

Dénomination sociale	Forme	Capital *(en euros)*	Siège social
SCOR SE SIREN : 562 033 357	SE	1 469 373 375	5 avenue Kléber 75016 Paris

► LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Code de commerce Art. L.233-15 ; PCG art. 831-3 et 832-13)

Société	Capital *(en euros)*	Capitaux propres autres que le capital *(en euros)*	Quote-part du capital détenu *(en %)*	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés *(en euros)*	Chiffre d'affaires du dernier exercice *(en euros)*	Résultat net du dernier exercice *(en euros)*
				Brute *(en euros)*	Nette *(en euros)*			
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS								
• Filiales détenues à + de 50 %								
Commerces Rendement	6 770 000	- 1 233 408	100,00	34 576 556	25 870 743	38 388 118	9 070 357	706 729
DB Piper	2 436 000	- 3 395 306	100,00	4 272 551	4 272 551		2 471 126	- 189 424
DB Neptune	63 000	- 399 279	100,00	42 265	-	389 290	-	- 34 383
Immovert	1 362 000	2 095 198	99,99	1 361 992	1 361 992		1 057 901	1 590 326
Retail Carmes	5 000	- 23 781	100,00	5 000	-	20 020	-	- 23 781
• Participations détenues entre 10 et 50 %								
Néant								
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX								
• Filiales non reprises en A								
• Participations non reprises en A								

► TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Code de commerce Art. R. 225-102)

(en euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Capital social	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813
Nombre des actions					
Ordinaires existantes	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813	43 667 813
À dividende prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
• par conversion d'obligations					
• par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes	666 817	259 420	282 593	292 778	252 256
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	- 606 245	- 628 155	- 12 952 263	- 694 369	- 455 750
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	- 2 620
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	2 621 815	- 11 465 128	- 838 358	- 1 845 074	- 6 587 214
Résultat distribué	-	-	-	-	394 412
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	- 0,01	- 0,01	- 0,30	- 0,02	- 0,01
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,06	- 0,26	- 0,02	- 0,04	- 0,15
Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	0,01
Effectif					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	5	5	5	5	5
Montant de la masse salariale de l'exercice	622 575	662 641	653 838	630 666	741 292
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales…)	262 770	278 506	261 583	263 424	295 637

3.10 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société M.R.M. SA

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société M.R.M. SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

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 2021, les titres de participation et comptes courants rattachés figurent au bilan pour une valeur nette de 71 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 ;
- s'assurer du caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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.441-6 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.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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.22-10-11 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.

Autres vérifications ou informations prévus par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société M.R.M. SA par l'Assemblée Générale du 1er juin 2017 pour les cabinets Mazars et RSM Paris.

Au 31 décembre 2021, les cabinets Mazars et RSM Paris étaient dans la cinquième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris-La Défense et Paris, le 8 avril 2022

Les Commissaires aux comptes

Mazars	**RSM Paris**
Gilles Magnan	Hélène Kermorgant
Associé	Associée

4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions des articles L.225-37, L.225-37-4 et L.22-10-8 à L.22-10-11 du Code de commerce, le présent rapport a notamment pour objet de présenter des informations relatives à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs du Conseil d'administration et des dirigeants de M.R.M. SA (la « Société »), des informations relatives aux rémunérations de ses dirigeants, ainsi que des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Pour établir ce rapport, le Conseil d'administration s'est appuyé notamment sur le rapport 2021 de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, sur le Guide d'application du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF ») publié en mars 2020 par le Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « HCGE »), ainsi que sur le rapport annuel du HCGE de novembre 2021. Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site Internet www.afep.com.

L'élaboration du présent rapport a donné lieu à des travaux préparatoires impliquant le Président du Conseil d'administration, le Directeur Général et le Directeur Administratif et Financier. Ce rapport fait l'objet d'une revue en interne y compris par différentes instances de gouvernance du Groupe, à savoir le Comité stratégique et le Conseil d'administration.

1. Informations relatives à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs du Conseil d'administration

1.1 Référence au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF

Depuis le Conseil d'administration en date du 24 novembre 2008, la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF. Il est précisé que le Code AFEP-MEDEF et les recommandations HCGE peuvent être consultés au siège social ainsi que sur le site Internet www.afep.com.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 alinéa 4 du Code de commerce, le présent rapport précise les raisons pour lesquelles certaines dispositions du Code AFEP-MEDEF, auquel la Société s'est volontairement référée, ont été écartées ou demeurent en cours de mise en œuvre.

Recommandations écartées

Composition et nombre de comités spécialisés (recommandations 16 et 17 du Code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'administration est assisté, dans l'exercice de ses missions, d'un Comité d'audit, d'un Comité stratégique et d'un Comité de Responsabilité Sociale et Environnementale.

La Société ne compte aucun autre comité spécialisé à la date du présent rapport. Cette situation s'explique notamment par les spécificités de la Société en termes de taille, d'activité, et compte tenu de ce qu'elle compte seulement cinq salariés.

S'agissant du Comité des rémunérations, les missions qui lui sont dévolues par le Code AFEP-MEDEF sont actuellement directement exercées par le Conseil d'administration. En outre, la nécessité d'un tel comité peut paraître pour l'instant limitée dans la mesure où le Directeur Général est l'unique mandataire social rémunéré de la Société et où il a été décidé que seuls les administrateurs non salariés de l'actionnaire majoritaire de la Société disposeraient d'une rémunération, selon la règle de répartition présentée au paragraphe 2.2.3 « Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants » du présent rapport.

De même, s'agissant du comité des nominations, pour les mêmes raisons, les missions qui lui sont dévolues par le Code AFEP-MEDEF sont actuellement directement exercées par le Conseil d'administration.

Fixation d'objectifs de mixité au sein des instances dirigeantes (recommandation 7.1 du Code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'administration, au cours de sa réunion du 3 décembre 2020, a confirmé qu'il considère nécessaire de rechercher une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la Société, ainsi que dans les postes à plus forte responsabilité. Le Conseil d'administration a toutefois décidé de ne pas fixer d'objectifs en matière de mixité au sein des instances dirigeantes, compte tenu de la représentation homme-femme déjà équilibrée au sein de l'encadrement de la Société, de ses effectifs réduits et de l'absence de Comité exécutif. À la date du présent rapport, la mixité demeure parfaitement équilibrée au sein de l'encadrement de la Société.

Recommandation adoptée au cours de l'exercice écoulé

Sélection de nouveaux administrateurs indépendants (recommandation 17.2.1 du Code AFEP-MEDEF)

Lors de sa réunion du 8 décembre 2021, le Conseil d'administration a adopté une procédure écrite destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants. Cette procédure, annexée au règlement intérieur du Conseil d'administration, est disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com).

1.2 Règles de composition du Conseil d'administration

Les Statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et douze au plus, sauf dérogation légale. Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'au moins une action de la Société. Afin de s'assurer que les administrateurs ont un alignement d'intérêt avec la Société, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 26 février 2014, a renforcé cette obligation et fixé le montant de la détention minimum à un nombre d'actions représentant une valeur de 1 000 euros, devant être détenue pendant toute la durée du mandat de chaque administrateur concerné (étant entendus comme les administrateurs non liés à l'actionnaire majoritaire de la Société). Par ailleurs, en vertu de la recommandation 23 du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a décidé en 2017 de demander également au Président du Conseil d'administration et au Directeur Général d'acquérir (directement ou indirectement) et de conserver au nominatif jusqu'au terme de leur mandat un nombre d'actions correspondant à une valeur minimum de 1 000 euros, étant précisé que les dirigeants mandataires sociaux salariés de l'actionnaire majoritaire de la Société ne sont pas personnellement tenus à cette obligation, leur intérêt pour la bonne gouvernance de la Société étant inhérent à la détention de plus de 50 % du capital social de M.R.M. par la société qui les emploie.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. À titre exceptionnel, à l'occasion de l'Assemblée Générale procédant à la mise en place du renouvellement des administrateurs par roulement, l'Assemblée Générale peut nommer un ou plusieurs administrateurs pour un mandat d'une durée inférieure à quatre ans.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil d'administration. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel la proportion du tiers susvisée aura été dépassée.

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique, dont la durée des fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Conseil peut à tout moment mettre fin à son mandat. Lorsque le Conseil vote sur le fait de mettre fin au mandat de son Président, celui-ci ne prend pas part au vote. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à 70 ans. La limite d'âge applicable aux Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués est celle applicable au Président du Conseil d'administration et prend effet à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'intéressé aura atteint les 70 ans.

S'il le juge utile, le Conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs Vice-Président(s) dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du Conseil.

1.3 Composition du Conseil d'administration

1.3.1 Composition actuelle du Conseil d'administration, de ses comités et de la Direction Générale

À ce jour, le Conseil d'administration compte six membres, dont deux administrateurs indépendants.

Il est composé de cinq membres personnes physiques et d'un membre personne morale.

Le Conseil d'administration respecte les dispositions légales relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes dans les conseils d'administration, car il est composé de trois femmes et trois hommes, soit une égalité parfaite entre le nombre de membres de chaque sexe. Les administrateurs n'ont aucun lien familial entre eux ou avec la Direction Générale de la Société.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les administrateurs sont professionnellement domiciliés au siège social de la Société, à savoir au 5 avenue Kléber à Paris (16e).

À ce jour, le Conseil d'administration et ses comités sont composés comme suit :

	Informations personnelles				Expérience	Position au sein du Conseil
	Âge (ans)	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans une société cotée	Indépendance
François de Varenne Président du Conseil d'administration	55	M	Français	1	-	Non
Jacques Blanchard Administrateur	71	M	Français	42 839	-	Non
Gilles Castiel Administrateur	53	M	Français	1	-	Non
Brigitte Gauthier-Darcet Administratrice	66	F	Française	8 000	-	Oui
SCOR SE, repr. par Karina Lelièvre Administrateur	54	F	Française	26 155 662	-	Non
Valérie Ohannessian Administratrice	56	F	Française	1 875	-	Oui

La Direction Générale est exercée par Monsieur François Matray depuis le 1er octobre 2020, il a succédé à Monsieur Jacques Blanchard qui a démissionné de ses fonctions de Directeur Général afin de prendre sa retraite.

	Informations personnelles				Expérience	Position
	Age (ans)	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans une société cotée	Date de 1re nomination
François Matray Directeur Général non administrateur	40	M	Français	5 000	-	23/09/2020 avec effet le 01/10/2020

Position au sein du Conseil			Participation à des comités du Conseil			Fonction principale exercée en dehors de la Société
Date de 1re nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil (ans)	Comité stratégique	Comité d'audit	Comité RSE	
29/05/2013	AG 2025	8	P (1)	-	-	Membre du Comité exécutif de SCOR SE, Président du Directoire de SCOR Investment Partners SE, Président du Conseil de surveillance de SCOR Investment Partners SE
29/06/2007	AG 2023	14	-	-	M (1)	Néant
06/12/2018	AG 2022	3	M (1)	M (1)	-	Directeur de l'Immobilier chez SCOR Investment Partners SE
29/11/2011	AG 2023	10	-	P (1)	M (1)	Directrice Générale de CBRE Conseil et Transaction
29/05/2013	AG 2025	8	-	-	-	Secrétaire Générale Adjointe de SCOR SE
21/02/2019	AG 2023	3	-	M (1)	P (1)	Directrice Générale de la Société Française des Analystes Financiers

(1) P = Président, M = Membre

Position	Participation à des comités du Conseil			Fonction principale exercée en dehors de la Société
Échéance du mandat	Comité stratégique	Comité d'audit	Comité RSE	
AG 2024	M (1)	-	-	Néant

(1) M = Membre

1.3.2 Évolution de la composition du Conseil d'administration, de ses comités et de la Direction Générale en 2021

Aucun changement n'est intervenu dans la composition du Conseil d'administration, de ses comités et de la Direction Générale au cours de l'année 2021.

Le tableau ci-dessous récapitule toutefois les renouvellements de mandat intervenus au sein du Conseil d'administration et de ses comités au cours de l'année 2021 :

	Renouvellement	Date
Conseil d'administration	François de Varenne (Président) Brigitte Gauthier-Darcet SCOR SE représenté par Karina Lelièvre	Assemblée Générale du 24/06/2021
Comité stratégique	François de Varenne (Président)	Conseil d'administration du 24/06/2021
Comité d'audit	Brigitte Gauthier-Darcet (Président)	Conseil d'administration du 24/06/2021
Comité RSE	Brigitte Gauthier-Darcet	Conseil d'administration du 24/06/2021

1.3.3 Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4, alinéa 1 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société en dehors du groupe M.R.M., par chacun des mandataires sociaux de la Société durant l'exercice.

Nous vous précisons par ailleurs que les mandataires sociaux de la Société n'ont exercé aucun mandat ni fonction au sein des filiales de la Société durant l'exercice.

Prénom et Nom	Autres mandats et fonctions principaux exercés en dehors du groupe M.R.M.	Autres mandats et fonctions précédemment exercés au cours des cinq derniers exercices en dehors du groupe M.R.M.
François de Varenne	Mandats et fonctions principaux exercés au titre de ses fonctions chez SCOR : • Président du Conseil de surveillance de SCOR Investment Partners SE • Président du Comité des rémunérations et des nominations de SCOR Investment Partners SE • Membre du Comité exécutif de SCOR SE (1) • Président du Conseil de surveillance de Château Mondot SAS • Président du Conseil d'administration de SCOR Properties SPPPICAV SAS • Président du Conseil d'administration de SCOR Properties II SPPPICAV SAS • Président du Conseil d'administration de SCOR Investment Partners UK Ltd (ex-Coriolis Capital Limited) (Royaume-Uni) • Président de SCOR Capital Partners SAS • Président de DB Caravelle SAS • Président de 5 Avenue Kléber SAS • Président de 50 Rue La Pérouse SAS • Président de Marbot Real Estate SAS • Président de SCOR Développement SAS • Président de Marbot Management 2 SAS • Président de Mondot Immobilier SAS • Président de SCOR Capital Partners 4 SAS • Administrateur de Humensis • Co-gérant de SCOR Capital Partners 2 BV (Pays-Bas) • Représentant légal de SCOR Investment Partners SE, elle-même Président de SCOR IP HoldCo SAS • Représentant légal de SCOR Capital Partners, elle-même Président de SCOR Real Estate • Représentant légal de la succursale française de SCOR Capital Partners 2 BV Mandats et fonctions principaux exercés en dehors de ses fonctions chez SCOR : • Néant	Mandats et fonctions principaux exercés au titre de ses fonctions chez SCOR : • Président du Directoire de SCOR Investment Partners SE • Président de SV One SAS • Président de SCOR Real Estate SAS • Président du Conseil d'administration de SCOR ILS Fund SA, SICAV-SIF (Luxembourg) • Président du Conseil d'administration de SCORLUX, SICAV-SIF (Luxembourg) • Président du Conseil d'administration de SCOR Funds (Luxembourg) • Administrateur de Gutenberg Technology SAS • Administrateur de SCOR Alternative Investments SA (Luxembourg) Mandats et fonctions principaux exercés en dehors de ses fonctions chez SCOR : • Néant
Jacques Blanchard	• Associé gérant de SC JAPA	• Associé gérant de la SCI Aux derniers
Brigitte Gauthier-Darcet	• Directeur Général de CBRE Conseil & Transaction • Membre du Comité de direction de CBRE France • Administrateur de Technoutil SA • Président de la SAS Neufbis'ness • Gérant de la SCI B2V	• Président de CBRE Corporate

(1) Société cotée.

Prénom et Nom	Autres mandats et fonctions principaux exercés en dehors du groupe M.R.M.	Autres mandats et fonctions précédemment exercés au cours des cinq derniers exercices en dehors du groupe M.R.M.
Gilles Castiel	Mandats et fonctions principaux exercés au titre de ses fonctions chez SCOR : • Directeur de l'Immobilier chez SCOR Investment Partners • Président de SAS Euclide • Président de Société Immobilière Coligny SAS • Directeur Général de SCOR Real Estate • Directeur Général de DB Caravelle SAS • Directeur Général de 50 Rue La Pérouse SAS • Directeur Général de 5 Avenue Kléber SAS • Directeur Général de Marbot Real Estate SAS • Directeur Général de Marbot Management 2 SAS • Gérant de la SCI Immoscor • Gérant de la SCI Léon Eyrolles Cachan SCOR • Gérant de la SCI Marco Spada • Gérant de la SC Compagnie Parisienne de Parkings • Gérant de la SCI Garigliano • Gérant de la SCI Le Barjac • Représentant permanent de SCOR Investment Partners SE, Président de SCOR Properties SPPPICAV SAS • Représentant permanent de SCOR Investment Partners SE, Président de SCOR Properties II SPPPICAV SAS • Représentant permanent de SCOR SE au Conseil d'administration de Technical Property Fund 2 • Représentant permanent de SCOR SE5 au Conseil d'administration de Viveris Odyssée SPPICAV Mandats et fonctions principaux exercés en dehors de ses fonctions chez SCOR : • Néant	Mandats et fonctions principaux exercés au titre de ses fonctions chez SCOR : • Président de Société Immobilière Pershing SAS • Représentant permanent de SCOR SE (1) au Conseil d'administration de OPCI River Ouest • Gérant de la SCI Montrouge BBR • Directeur Général de SCOR Développement Mandats et fonctions principaux exercés en dehors de ses fonctions chez SCOR : • Néant
Valérie Ohannessian	• Directrice Générale de la Société Française des Analystes Financiers • Présidente fondatrice de Phémia Conseil	• Directrice Générale de Coop de France • Directrice Générale Adjointe et Membre du Comité de direction de la Fédération Bancaire Française • Gérante et Directrice de publication du Groupe Revue Banque

(1) Société cotée.

Prénom et Nom	Autres mandats et fonctions principaux exercés en dehors du groupe M.R.M.	Autres mandats et fonctions précédemment exercés au cours des cinq derniers exercices en dehors du groupe M.R.M.
SCOR SE Représenté par **Karina Lelièvre**	Mandats exercés par SCOR SE : • Administrateur unique de GIE Colombus • Administrateur de Réunion aérienne et spatiale SAS • Administrateur de SCOR Properties SPPPICAV SAS • Administrateur de Arope Insurance (Liban) • Administrateur de Viveris Odyssée SPPICAV • Administrateur de Technical Property Fund 2 • Administrateur de Mirae Asset Prévoir Vietnam Life Insurance Company Ltd • Administrateur du GIE GAREX • Président de SCOR Opérations SAS Mandats et fonctions exercés par Madame Karina Lelièvre au titre de ses fonctions chez SCOR : • Secrétaire Général Adjoint de SCOR SE [1] Mandats et fonctions principaux exercés par Madame Karina Lelièvre en dehors de ses fonctions chez SCOR : • Néant	Mandats exercés par SCOR SE : • Membre du Comité de direction de Cogedim Office Partners • Administrateur de OPCI River Ouest • Administrateur de Crédit Logement Assurances • Administrateur de Asefa (Espagne) • Administrateur de Euromaf Re SA (Luxembourg) • Administrateur de Luxlife SA (Luxembourg) Mandats et fonctions exercés par Madame Karina Lelièvre au titre de ses fonctions chez SCOR : • Néant Mandats et fonctions principaux exercés par Madame Karina Lelièvre en dehors de ses fonctions chez SCOR : • Néant
François Matray	• Associé gérant de la SAS Yartim	• Directeur Général Adjoint de SOCRI REIM

(1) Société cotée.

1.3.4 Administrateurs indépendants – Revue annuelle de la situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance

La Société applique la définition et les critères de l'indépendance objets du point 9 du Code AFEP-MEDEF. Est indépendant l'administrateur qui « n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

Le Conseil estime au regard des recommandations du Code AFEP-MEDEF et des critères de son règlement intérieur que deux administrateurs sont indépendants (sur six administrateurs) à la date du présent rapport : à savoir Mesdames Brigitte Gauthier-Darcet et Valérie Ohannessian, soit un tiers de ses effectifs, conformément à la proportion visée par la recommandation 9.3 du Code AFEP-MEDEF applicables aux sociétés contrôlées [(1)].

En application du Code AFEP-MEDEF, pour se prononcer sur l'indépendance des administrateurs, le Conseil a examiné les critères suivants :

1. « Ne pas être salarié ou Dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, Dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide, ni salarié, Dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette mère, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
2. Ne pas être Dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un Dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement, conseil (ou être lié directement ou indirectement à ces personnes) :
   - significatif de la Société ou de son Groupe,
   - ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
4. Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
5. Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes ;
6. Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans. »

Aux critères ci-dessus définis par le Code AFEP-MEDEF, la Société ajoute les critères et les précisions suivants :

7. Ne pas avoir perçu de la Société, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de la rémunération au titre du mandat d'administrateur de la Société, une rémunération brute d'un montant supérieur à 100 000 euros au cours des cinq dernières années ;
8. Ne pas représenter un actionnaire important de la Société, étant précisé que :
   - (i) un actionnaire est réputé important dès lors qu'il détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote (calculs effectués en consolidant ses différentes participations),
   - (ii) en-deçà de ce seuil, le Conseil s'interrogera systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un Conflit d'Intérêts potentiel.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit de vérifier annuellement la situation individuelle de chacun des administrateurs au regard de la qualification d'administrateur indépendant, ainsi que préalablement à leur cooptation ou à la présentation de leur candidature à l'Assemblée Générale.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse de la situation des membres du Conseil, examinée par le Conseil d'administration au cours de sa réunion du 1er avril 2021, par rapport aux critères d'indépendance énumérés ci-dessus :

Prénom et Nom/Critères	1	2	3	4	5	6	7	8	Indépendant
François de Varenne	-	√	√	√	√	√	√	- [(1)]	Non
Jacques Blanchard	-	√	√	√	√	-	-	√	Non
Gilles Castiel	-	√	√	√	√	√	√	- [(1)]	Non
Brigitte Gauthier-Darcet	√	√	√	√	√	√	√	√	Oui
SCOR SE, représenté par Karina Lelièvre	-	√	√	√	√	√	-	-	Non
Valérie Ohannessian	√	√	√	√	√	√	√	√	Oui

(1) Salarié du groupe SCOR.

(1) Depuis le 29 mai 2013, la Société est une société contrôlée, dans la mesure où l'actionnaire SCOR SE détient la majorité des droits de vote et des actions de la Société, et exerce une influence déterminante sur la gestion de la Société, notamment par le fait que trois administrateurs sur six en sont issus.

Le Conseil d'administration du 1er avril 2021 s'est donc prononcé favorablement sur le respect des critères d'indépendance de Mesdames Brigitte Gauthier-Darcet et Valérie Ohannessian.

Il est précisé qu'il n'existe aucune relation d'affaires entre la Société ou son Groupe et un administrateur indépendant.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 8 décembre 2021, le Conseil d'administration a adopté une procédure écrite destinée à sélectionner les futurs administrateurs indépendants. Cette procédure, annexée au règlement intérieur du Conseil d'administration et disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com), prévoit que le Président du Conseil d'administration a pour mission d'identifier des personnes susceptibles d'être nommées administrateurs indépendants, quel que soit leur rôle au sein du Conseil d'administration, d'établir et de s'efforcer de maintenir une liste desdites personnes, qui sera suivie périodiquement. Dans la détermination des candidats potentiels, le Président apprécie notamment, leurs connaissances, compétence, expérience professionnelle, expertise, nationalité, honorabilité, âge et indépendance au regard de la Société et de son activité et de la composition actuelle du Conseil d'administration.

Cette procédure ayant été adoptée le 8 décembre 2021, elle n'a pas encore été mise en œuvre.

1.3.5 Expérience et expertise des administrateurs

François de Varenne Président du Conseil	François de Varenne est polytechnicien, ingénieur des Ponts et Chaussées, docteur en sciences économiques et actuaire diplômé de l'Institut de Science Financière et d'Assurances. Il a rejoint le groupe SCOR en 2005 pour y occuper les fonctions de Directeur du *Corporate* Finance et de la Gestion des actifs, puis de Group Chief Operating Officer. Fin 2008, François de Varenne a été désigné Président du Directoire de SCOR Investment Partners SE. Il est membre du Comité exécutif du groupe SCOR depuis 2007. Depuis le 2 septembre 2021, il a la responsabilité d'un périmètre étendu englobant, en plus des Investissements, les Technologies, le Budget, le Group Project Office et la Group Corporate Finance de SCOR. Dans le cadre de ses nouvelles fonctions, il conduit la transformation du groupe SCOR.
François Matray Directeur Général non administrateur	François Matray est diplômé de l'EDHEC Business School (spécialité Finance) et de l'ESSEC Business School (Master Management Immobilier), il est un spécialiste de l'investissement immobilier. Il était depuis 2018 Directeur Général Adjoint de SOCRI REIM. Il avait rejoint le groupe familial spécialisé dans l'immobilier commercial et l'urbanisme de cœur de ville en 2014 en tant que Directeur de l'*Asset Management*, puis Directeur Administratif et Financier. Il a débuté sa carrière en 2004 chez Axa IM Real Assets où il a d'abord exercé différentes fonctions au sein de la Direction Financière. En 2007, il prend des responsabilités de gestion de fonds d'investissement immobiliers sur des activités pan européennes avant d'être nommé, en 2011, Fund Manager, responsable d'un fonds d'investissement spécialisé en centres commerciaux en France et d'une société cotée en Espagne. En 2013, il devient *asset manager* en charge d'un portefeuille de centres commerciaux et de bureaux.
Jacques Blanchard Administrateur	Jacques Blanchard est diplômé d'HEC et licencié en droit des affaires. Après avoir rejoint M.R.M. et intégré son Conseil d'administration lors de la transformation de la Société en foncière en 2007, il a occupé la fonction de Directeur Général d'avril 2009 à septembre 2020. Il a plus de 25 ans d'expérience dans l'immobilier commercial. Il a été Managing Director chez CBRE Global Investors de 2003 à 2013, responsable des stratégies d'investissement dans l'immobilier de commerce en France. Avant de rejoindre CBRE Global Investors, il était Directeur Général du pôle centres commerciaux de la filiale française de la foncière britannique Hammerson. Précédemment, en tant que Directeur immobilier de Marks&Spencer pour l'Europe continentale, il a acquis plus de 50 000 m² de locaux commerciaux, permettant la création de quatorze magasins en France et dans d'autres pays européens. Il a également réalisé des opérations majeures de restructuration/extension portant sur les magasins du Boulevard Haussmann à Paris et rue Neuve à Bruxelles. Jacques Blanchard est membre de l'association Chapter Zero France, qui fait partie de la Climate Governance Initiative initié par le World Economic Forum.
Gilles Castiel Administrateur	Gilles Castiel possède un Magistère d'Économie (Banque, Finance et Assurance) de l'Université Paris IX-Dauphine et est diplômé de la Société Française des Analystes Financiers. Il est également CFA charterholder. Il a rejoint SCOR Investment Partners en février 2013 en tant que Directeur de la dette immobilière et y exerce aujourd'hui les fonctions de Directeur de l'Immobilier. Il a débuté sa carrière en 1991 au sein du service d'analyse des risques à la CDC. Il a occupé, de 1995 à 2004, différents postes à la CDC puis chez IXIS dont les postes de chargé d'affaires au sein du service des financements structurés, responsable des financements corporate et acquisitions, responsable structuration puis responsable des financements immobiliers à la direction des financements. En 2005, il rejoint Eurohypo Paris en tant que Directeur du département Origination France. Il a arrangé près de 12 milliards d'euros de crédits hypothécaires sur les dix dernières années.

Brigitte Gauthier-Darcet Administrateur indépendant	Brigitte Gauthier-Darcet est ingénieur de l'École Centrale de Paris et diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Elle a plus de 40 ans d'expérience professionnelle acquise dans les domaines de l'ingénierie, de la construction, de la communication et de l'investissement. Après avoir débuté sa carrière chez Serete où elle a été en charge de la Direction Financière, elle a exercé plusieurs responsabilités de Direction Financière et de Direction Générale au sein de Lagardère Active. Elle a ensuite réalisé diverses missions de conseil et de *management* et a été de 2007 à 2013, administrateur et Directeur Général Délégué de CIPM International. Elle assure aujourd'hui le pilotage des fonctions supports chez CBRE France.
SCOR SE repr. par Karina Lelièvre Administrateur	La société SCOR SE est une société européenne au capital de 1 469 373 374,58 euros, dont le siège social est situé 5 avenue Kléber, 75016 Paris, identifiée sous le numéro 562 033 357 RCS Paris. Quatrième réassureur mondial, le groupe SCOR s'organise autour de deux activités commerciales, SCOR Global P&C (réassurance Dommages) et SCOR Global Life (réassurance Vie), et d'une activité de gestion d'actifs, SCOR Investment Partners. Karina Lelièvre, représentant permanent de SCOR SE au Conseil d'administration de M.R.M., est titulaire d'un diplôme de l'ESSEC. Elle a travaillé pendant six ans à la Direction Générale d'une filiale du groupe Pierre & Vacances, puis aux directions marketing et commerciale des hôtels Méridien. Elle rejoint le groupe SCOR en 2003 dans le service de la communication financière puis comme assistante exécutive auprès de la présidence pendant sept ans. Elle a rejoint le Secrétariat Général de SCOR SE en 2010, en tant que Secrétaire Général Adjoint.
Valérie Ohannessian Administrateur indépendant	Valérie Ohannessian est diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris et titulaire du certificat d'aptitude à la profession d'avocat ainsi que d'un master en Droit bancaire et financier de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne. Elle a rejoint la Société Française des Analystes Financiers en janvier 2021 en tant que Directrice Générale. Elle a également exercé les fonctions de Directrice Générale de Coop de France de 2018 à 2019. À la Fédération Bancaire Française entre 2001 et 2018, elle fut nommée Directrice Générale Adjointe en 2008. Elle a précédemment occupé diverses fonctions de *management* dans le domaine du marketing, de la communication et des affaires publiques chez Gan, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances ou encore chez Andersen Consulting.

1.4 Missions du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L.225-35 du Code de commerce, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société, veille à leur mise en œuvre conformément à son intérêt social, et contrôle la gestion de la Société, tout en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux des activités de la Société. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Toute opération significative hors stratégie annoncée fait l'objet d'une approbation préalable du Conseil, dont notamment celles décrites au paragraphe 1.6 ci-après. Il procède, en outre, aux vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration délibère sur toutes questions relevant de ses attributions légales, réglementaires ou statutaires. Le Conseil d'administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (comptes sociaux et consolidés), ainsi qu'à l'arrêté des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la Société, et à l'établissement du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le Conseil d'administration est informé, de manière régulière et par tous moyens, par le Directeur Général, de la situation financière, de la trésorerie, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

Une fois par trimestre au moins, le Directeur Général présente un rapport au Conseil d'administration sur l'activité et la marche des affaires du Groupe.

Chaque administrateur peut compléter son information de sa propre initiative, le Directeur Général étant à la disposition du Conseil d'administration pour fournir les explications et éléments d'information pertinents.

Chaque administrateur peut également bénéficier à sa demande d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale.

1.5 Missions du Président du Conseil d'administration

Depuis le 29 mai 2013, les fonctions de Président du Conseil d'administration de la Société sont dissociées de celles du Directeur Général afin de refléter la structure actionnariale de la Société et de tenir compte de l'expérience de son équipe dirigeante.

Le Président du Conseil d'administration exerce les missions qui lui sont attribuées par la loi. À ce titre, il organise et dirige les travaux du Conseil dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société, et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Il exerce également les fonctions de Président du Comité stratégique de la Société. À ce titre, il organise et supervise les travaux du Comité stratégique, dont il rend ensuite compte au Conseil d'administration.

Par ailleurs, le Conseil d'administration dans sa séance du 5 avril 2018 a décidé de confier la mission du dialogue actionnarial à son Président. Il a alors été précisé que cette mission doit permettre d'expliciter auprès des actionnaires les positions prises par le Conseil dans ses domaines de compétence et de veiller à ce que les actionnaires reçoivent l'information attendue.

1.6 Missions et pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations de pouvoirs exposées ci-après. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Conformément au règlement intérieur du Conseil, les décisions suivantes ne peuvent être prises par le Directeur Général sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

(i) l'approbation et toute modification significative du budget annuel ou du plan d'affaires pluriannuel de la Société ou du Groupe ;

(ii) toute acquisition ou cession d'actifs du Groupe de quelque nature que ce soit (en ce compris les titres des sociétés et parts de fonds), toute dépense d'investissement pour un montant supérieur à 1 000 000 euros ;

(iii) toute dépense de fonctionnement du Groupe pour un montant supérieur à 100 000 euros par an ;

(iv) la conclusion par le Groupe de tout contrat de bail portant sur une surface totale de plus de 1 000 m^2 et à des conditions économiques inférieures à celles prévues par le plan d'affaires pluriannuel ;

(v) tout nouvel endettement ou modification des termes de l'endettement existant (en ce compris tout remboursement anticipé, renégociation ou refinancement de prêts bancaires) ;

(vi) toute décision sociale requérant l'autorisation préalable des banques du Groupe en vertu des documents de financement en place ou susceptible d'affecter le respect par la Société et ses filiales de leurs déclarations et obligations respectives au titre de ces documents de financement ;

(vii) l'embauche de tout employé en contrat à durée indéterminée ou contrat à durée déterminée ;

(viii) l'émission de toute garantie, caution ou aval ainsi que l'octroi de toute sûreté et la souscription de tout engagement hors-bilan par une société du Groupe pour un montant supérieur à 100 000 euros ;

(ix) la conclusion de tout accord transactionnel relatif à un contentieux auquel la Société et/ou ses filiales sont parties portant ou susceptible de porter sur un montant supérieur à 100 000 euros ;

(x) tout projet de réorganisation intragroupe, notamment par voie de fusion, scission, apports partiels d'actifs, dissolution ou création de société ;

(xi) toute modification des méthodes comptables du Groupe ; et

(xii) toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée par la Société.

Aucune autorisation annuelle n'a été donnée par le Conseil d'administration au profit du Directeur Général, à l'effet de consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières et/ou à l'égard de tiers, pour une durée ne pouvant excéder une année et, sauf dans les cas prévus par la réglementation, dans la limite d'un plafond global fixé par le Conseil. Aussi chaque caution, aval ou garantie donné par la Société en garantie d'engagements pris par des tiers doit-il faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration, selon les dispositions de l'article L.225-35 du Code de commerce.

1.7 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans la convocation. Le Conseil est convoqué par tous moyens par son Président ou toute personne qu'il délègue à cet effet. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général étant dissociées, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'administration. En cas d'absence du Président, le Conseil est présidé par un Vice-Président (s'il en est doté) et, à défaut ou en l'absence de ce(s) dernier(s), le Conseil désigne pour chaque séance celui de ses membres qui doit la présider.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment que celui-ci doit se réunir au minimum quatre fois par an. Un projet de calendrier des réunions est arrêté au plus tard en octobre pour l'année suivante, pour permettre l'assiduité de ses membres. Il organise en outre le recours aux moyens de visioconférence ou de télécommunication pour la tenue de séances du Conseil, en prévoyant que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par ces moyens, dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. En dehors des éventuelles dispositions légales ou réglementaires exceptionnelles liés au contexte actuel de crise sanitaire, ce mode de participation par visioconférence ou télécommunication n'est pas possible pour les réunions du Conseil dont l'ordre du jour porte sur la désignation, la rémunération et la révocation du Président, la désignation, la rémunération et la révocation du Directeur Général, l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion.

Le Conseil d'administration peut également prendre des décisions par consultation écrite des administrateurs dans les conditions prévues par la loi.

1.8 Réunions du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2021

Le Conseil d'administration de la Société s'est réuni sept fois en 2021 avec des réunions ayant duré entre 2 et 3 heures. Une décision du Conseil a également été prise par consultation écrite réalisée entre le 29 avril 2021 et le 4 mai 2021.

Les principaux travaux au cours de l'année 2021 ont porté sur :

- la revue des sujets financiers : arrêté des comptes annuels 2020 et des comptes semestriels 2021, prévisions de trésorerie et budget 2021, revue du Document d'Enregistrement Universel 2020, approbation du rapport financier semestriel 2021, autorisation de la signature du refinancement de la dette bancaire, mise en œuvre du programme de rachat d'actions ;
- la revue de la gouvernance et des ressources humaines : désignation du Président du Conseil d'administration et point sur la composition du Conseil et ses comités, rémunération des mandataires sociaux, auto-évaluation du Conseil d'administration, examen de l'indépendance des membres du Conseil d'administration, adoption d'une procédure de sélection des nouveaux administrateurs indépendants et mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration et de ses comités, examen du plan de succession des dirigeants, arrêté d'un plan d'attribution gratuite d'actions, délibération annuelle sur l'égalité professionnelle et salariale hommes/femmes ;
- la revue et la validation des sujets *business*, et notamment : suivi de la gestion de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 et de ses impacts, avancement de la commercialisation des immeubles, actualisation du *business* plan, revue des litiges en cours, réflexion sur les orientations stratégiques de la Société pour l'avenir ;
- la revue des sujets RSE : suivi de la mise en œuvre du Plan Climat ;
- la préparation et la convocation de l'Assemblée Générale des actionnaires et l'adoption des rapports y afférents (rapports du Conseil et rapport sur le gouvernement d'entreprise notamment) ;
- le compte-rendu du dialogue actionnarial.

Il est précisé que l'examen par le Conseil d'administration de la performance annuelle du Directeur Général se déroule hors la présence de ce dernier, et que, lorsque le Directeur Général est administrateur, il ne prend pas non plus part au vote lors de la détermination de sa rémunération. À ce jour, le Directeur Général n'est pas administrateur.

Par ailleurs, concernant le plan de succession du Directeur Général, celui-ci a été présenté par Monsieur François de Varenne, débattu en Conseil d'administration, hors la présence du Directeur Général, notamment lors de sa séance du 7 décembre 2017, qui l'a adopté. Ledit plan vise les cas d'empêchement du Président ou du Directeur Général. La question de la succession des dirigeants a été discutée lors de la réunion du Conseil du 5 décembre 2019, et a été effectivement mise en œuvre en 2020 dans le cadre du remplacement de Monsieur Jacques Blanchard en qualité de Directeur Général. Le plan de succession a de nouveau été revu lors de sa séance du 8 décembre 2021.

En 2021, l'assiduité moyenne des membres du Conseil a été de 95 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Conseil d'administration de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Conseil d'administration	Taux d'assiduité
François de Varenne	6 réunions sur 7, soit 86 %
Jacques Blanchard	7 réunions sur 7, soit 100 %
Gilles Castiel	7 réunions sur 7, soit 100 %
Brigitte Gauthier-Darcet	7 réunions sur 7, soit 100 %
SCOR SE, représenté par Karina Lelièvre	6 réunions sur 7, soit 86 %
Valérie Ohannessian	7 réunions sur 7, soit 100 %
TAUX GLOBAL	**95,2 %**

Par ailleurs, en vertu de la recommandation 6.2 du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a fixé, au cours de sa réunion du 5 avril 2018, les objectifs, les modalités et les résultats de sa politique en matière de diversité (représentation des femmes et des hommes, nationalités, expériences internationales, expertises…). Ainsi au regard de la taille du Conseil d'administration et de sa composition actuelle, le Conseil s'est fixé pour objectif le maintien d'un niveau de diversité en termes de membres indépendants, de compétence et de féminisation analogue au taux actuel.

Ainsi, à la date du présent rapport, les objectifs ont été atteints car le Conseil est toujours composé de deux membres indépendants, et de trois femmes et trois hommes.

1.9 Évaluation du Conseil d'administration en 2021

Pour la huitième année consécutive, la Société a élaboré un questionnaire d'évaluation du mode de fonctionnement du Conseil d'administration, et l'a adressé aux administrateurs au mois de novembre 2021. Ceci lui permet d'identifier les points à améliorer mais également les points qui ont progressé. Le questionnaire a porté sur la composition du Conseil, son organisation, son fonctionnement ainsi que la composition et le fonctionnement de ses comités.

Tous les administrateurs ont répondu à ce questionnaire et le Conseil d'administration a consacré un point de l'ordre du jour de sa réunion du 8 décembre 2021, à la présentation d'une synthèse des réponses au questionnaire et à un débat sur ce sujet.

Les principales conclusions de cette analyse sont les suivantes : sur un barème de notes allant de 1 à 5 (5 étant la meilleure note), les notes conférées par les administrateurs sont élevées, dans une fourchette allant de 4,5 à 5 selon les rubriques, et en augmentation par rapport à l'an dernier.

En synthèse, les administrateurs ont particulièrement salué les points positifs suivants, à savoir :

- la composition du Conseil jugée très satisfaisante avec une notation en hausse par rapport à l'an dernier. L'évaluation salue en particulier :
  - l'application des principes retenus par la société pour la composition du Conseil,
  - la représentation homme/femme, parfaitement paritaire,
  - la proportion d'administrateurs indépendants, conforme aux recommandations du Code AFEP-MEDEF,
  - l'assiduité des administrateurs, de 95 % en 2021 ;
- l'organisation et les conditions de fonctionnement du Conseil, jugées très satisfaisantes avec une notation stable par rapport à l'an dernier. L'évaluation souligne en particulier les points forts suivants :
  - le fonctionnement de la gouvernance,
  - l'accès aux documents permettant une connaissance satisfaisante de la Société, ainsi que leur volume,
  - le respect de la confidentialité des débats du Conseil et des informations communiquées à l'avance,
  - la gestion de la crise COVID-19 par le Conseil ainsi que le fonctionnement logistique du Conseil pendant cette période ;

L'évaluation fait également ressortir une amélioration :

  - de la répartition des rôles entre le Conseil et le *management*,
  - de la pertinence des sujets abordés au regard des enjeux de la Société et des missions du Conseil,
  - de la qualité des documents fournis,
  - de l'efficacité des réunions ;
- l'activité du Conseil, jugée très satisfaisante avec une notation stable par rapport à l'an dernier. L'évaluation souligne les points forts suivants :
  - les administrateurs sont satisfaits que plus de temps soit consacré à la stratégie du Groupe M.R.M., permettant une plus grande contribution du Conseil sur ce sujet,
  - l'évaluation salue particulièrement, l'ensemble des items reliés au domaine Gestion financière, budget et résultats, avec une note maximale ;
- le fonctionnement et la qualité des Comités du Conseil, jugés particulièrement satisfaisants avec une notation en progression par rapport à l'an dernier.

Les administrateurs ont par ailleurs formulé les commentaires suivants :

- le Conseil d'administration de M.R.M. fonctionne aussi bien que les autres conseils dont ils font partie ;
- la rémunération actuelle des administrateurs et des membres de Comité est appropriée ;
- dans l'ensemble, les recommandations formulées lors de l'évaluation précédente ont été prises en compte.

Le Conseil a également discuté des pistes d'améliorations identifiées par les administrateurs.

1.10 Composition et missions du Comité d'audit

Le Conseil d'administration a décidé le 20 avril 2009 d'instaurer en son sein un Comité d'audit, qui a pour mission :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, et notamment :
  - d'analyser les états financiers semestriels et annuels diffusés par la Société à l'occasion de l'arrêté des comptes et d'approfondir certains éléments avant leur présentation au Conseil d'administration,

  - de s'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés,
  - d'étudier les changements et adaptations des principes et règles comptables,
  - de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables, en particulier pour le traitement de toute opération significative réalisée par la Société,
  - d'examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses,
  - d'examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques (notamment ceux liés à l'élaboration, à la collecte, au traitement et au contrôle de l'information comptable et financière) ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'assurer le suivi du contrôle légal réalisé par les Commissaires aux comptes des comptes annuels et consolidés en tenant compte, le cas échéant, des constatations et conclusions des contrôles réalisés par le Haut Conseil du Commissariat aux Comptes (« H3C »). À cet effet, il est chargé plus particulièrement :
  - de prendre connaissance et examiner les approches d'audit et les principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes annuels et consolidés (y compris les comptes semestriels) relevées par les Commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi, échanger avec eux sur leurs conclusions, y compris hors la présence des dirigeants,
  - de prendre connaissance, le cas échéant, des faiblesses significatives du contrôle interne relevées par les Commissaires aux comptes et en informer le Conseil d'administration,
  - d'examiner avec les Commissaires aux comptes leurs conclusions sur toutes les opérations requérant un examen spécifique de leur part (augmentations de capital, contrôle des documents prévisionnels, etc.) ;
- de piloter la procédure de sélection des Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale et d'émettre une recommandation à cet effet conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, d'examiner leur programme d'intervention, leurs recommandations, de formuler un avis sur le montant des honoraires sollicités pour la fourniture de services de certification des comptes, d'approuver préalablement la fourniture de services autres que la certification des comptes au profit de la Société ou d'une société du Groupe et ce, après avoir analysé les risques pesant sur l'indépendance des Commissaires aux comptes ; il s'assure du respect du plafond en honoraires pour les services autres que la certification des comptes défini par les dispositions légales et réglementaires applicables. À ce titre, le Comité obtient communication des honoraires à verser par la Société et son Groupe aux Commissaires aux comptes et à leurs réseaux respectifs ;

d'entendre à sa demande, sur tous les sujets de sa compétence, les responsables financiers et comptables du Groupe.

En matière de déontologie, le Comité a pour mission :

- de veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- d'analyser toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et les personnes suivantes :
  - le Président du Conseil,
  - le Directeur Général,
  - l'un des administrateurs,
  - l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %,
  - la société contrôlant l'un de ses actionnaires (disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %) au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,

  y compris les conventions auxquelles une des personnes énumérées ci-dessus est indirectement intéressée ;
- d'analyser toute convention intervenant entre la Société et une entreprise, si le Président du Conseil, le Directeur Général, ou l'un des administrateurs, est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de surveillance ou de façon générale dirigeant de cette entreprise ;
- de présenter un rapport au Conseil d'administration pour chacune de ces conventions projetées sur ses parties, son objet, son montant, ses modalités principales et son intérêt pour la Société, notamment au regard de ses conditions financières, et rendre ses conclusions notamment sur la procédure applicable d'autorisation préalable ;
- de répondre à toute interrogation des salariés quant à la régularité des pratiques de la Société en matière de contrôle interne, d'établissement des comptes et de traitement des écritures comptables ;
- d'analyser la liste exhaustive des rapports produits par le Président du Conseil suite au déclenchement d'une procédure d'alerte.

À ce jour, les membres du Comité d'audit sont :

- Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur indépendant, Présidente du Comité d'audit ;
- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant ; et
- Monsieur Gilles Castiel, administrateur.

Le Comité d'audit comporte deux administrateurs sur trois qualifiés d'indépendants au regard des critères mentionnés au § 1.3.4 ci-avant, soit les deux tiers d'administrateurs indépendants prescrits par le Code AFEP-MEDEF.

La composition du Comité d'audit est conforme au règlement intérieur du Conseil, avec trois membres au moins et deux tiers des membres qualifiés d'indépendants. La Société respecte également les dispositions du rapport Poupart Lafarge en termes de composition du Comité d'audit.

Madame Brigitte Gauthier-Darcet, Présidente du Comité d'audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable. En effet, elle a plus de 40 ans d'expérience professionnelle acquise dans les domaines de l'ingénierie, de la construction, de la communication et de l'investissement. Après avoir débuté sa carrière chez Serete où elle a été en charge de la Direction Financière, Madame Brigitte Gauthier-Darcet a exercé plusieurs responsabilités de Direction Financière et de Direction Générale au sein de Lagardère Active. Elle assure aujourd'hui le pilotage des fonctions supports chez CBRE France.

Monsieur Gilles Castiel, de par ses expériences de Directeur Origination France chez EuroHypo de 2005 à 2013 et de Responsable Financement Immobilier chez SCOR de 2013 à 2018, est un spécialiste du financement immobilier. En tant que diplômé de la Société Française des Analystes Financiers et CFA charterholder, il apporte au Comité d'audit ses compétences en matière d'analyse financière et de comptabilité. Sa certification AMF et ses fonctions de gérant de fonds en font également un connaisseur des marchés financiers et de la gestion d'actifs.

Madame Valérie Ohannessian présente des compétences particulières en matière de droit bancaire et financier, de financement et de communication. Elle a notamment occupé les fonctions de Directrice Générale Adjointe de la Fédération Bancaire Française pendant 10 ans, en charge des secteurs « stratégie, affaires publiques, communication » et « banque de détail, systèmes et moyens de paiement, digital ».

Le Comité d'audit est régi par un règlement intérieur dont la dernière mise à jour est datée du 8 décembre 2021. Ce règlement intérieur, annexé au règlement intérieur du Conseil d'administration, est disponible sur le site Internet de la Société (www.mrminvest.com).

Ce règlement intérieur prévoit notamment que le Comité peut recourir à des experts extérieurs, auditionner les Commissaires aux comptes, et les responsables financiers et comptables du Groupe, que les délais d'examen des comptes par le Comité d'audit doivent être suffisants, que pour son examen des comptes, le Comité recevra une note des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats mais aussi des options comptables retenues, ainsi qu'une note de la Direction Financière décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale, et les engagements hors bilan significatifs de la Société.

1.11 Travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2021

Le Comité d'audit s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2021 et ses réunions, d'une durée de 2 à 3 heures, ont porté notamment sur :

- entretiens avec les Commissaires aux comptes et la Direction Financière dans le cadre de l'élaboration des comptes consolidés semestriels ;
- entretiens avec les Commissaires aux comptes et la Direction Financière dans le cadre de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés annuels, notamment une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues ;
- entretiens avec les Commissaires aux comptes et la Direction Financière sur les procédures de contrôle interne, notamment une présentation des Commissaires aux comptes sur les résultats de leur mission dite « intérim » ;
- entretiens avec les experts évaluateurs indépendants dans le cadre des campagnes d'expertises immobilières biannuelles du Groupe ;
- revue du budget annuel, suivi des prévisions de trésorerie du Groupe à douze mois, et suivi des encaissements du Groupe dans le contexte de crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 ;
- point sur les nouvelles obligations de *reporting* au format électronique unique européen (ESEF).

En 2021, l'assiduité moyenne des membres du Comité d'audit a été de 94 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Comité d'audit de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Comité d'audit	Taux d'assiduité
Brigitte Gauthier-Darcet	6 réunions sur 6, soit 100 %
Gilles Castiel	5 réunions sur 6, soit 83 %
Valérie Ohannessian	6 réunions sur 6, soit 100 %
TAUX GLOBAL	**94 %**

1.12 Composition et missions du Comité stratégique

Le Conseil d'administration a décidé le 29 mai 2013 d'instaurer en son sein un Comité stratégique, qui a notamment pour mission :

- d'étudier les questions stratégiques intéressant le Groupe ;
- de superviser l'exécution de la stratégie du Groupe par la Direction Générale ;
- d'examiner tous projets significatifs d'investissement, d'acquisition ou de cession ;
- de superviser l'élaboration du plan d'affaires et de contrôler sa mise en œuvre ;
- d'examiner la politique de financement de la Société et de ses filiales (en ce compris, tout projet de modification, remboursement anticipé, renégociation ou refinancement de l'endettement existant).

Le Comité stratégique exprime au Conseil ses avis et recommandations sur les sujets relevant de sa compétence.

Les membres du Comité stratégique sont :

- Monsieur François de Varenne, Président du Conseil et Président du Comité stratégique ;
- Monsieur Gilles Castiel, administrateur ; et
- Monsieur François Matray, Directeur Général.

1.13 Travaux du Comité stratégique au cours de l'exercice 2021

Le Comité stratégique s'est réuni huit fois pendant l'exercice 2021, et ses réunions, d'une durée de 2 à 3 heures, ont porté notamment sur :

- le refinancement de la dette bancaire du Groupe ;
- les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs ;
- le suivi de la gestion de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 et de ses impacts opérationnels et financiers ;
- le suivi de la commercialisation des immeubles ;
- la politique de communication financière ;
- une réflexion sur les orientations stratégiques de la Société pour l'avenir.

En 2021, l'assiduité moyenne des membres du Comité stratégique a été de 100 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Comité stratégique de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Comité stratégique	Taux d'assiduité
François de Varenne	8 réunions sur 8, soit 100 %
Gilles Castiel	8 réunions sur 8, soit 100 %
François Matray	8 réunions sur 8, soit 100 %
TAUX GLOBAL	**100 %**

1.14 Composition et missions du Comité RSE

Le Conseil d'administration a décidé le 26 juin 2020 d'instaurer en son sein un Comité RSE, qui a notamment pour mission :

- s'assurer de la prise en compte continue des sujets Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie de la Société ;
- superviser l'établissement des engagements et des objectifs ESG, notamment par la validation du plan d'actions et des indicateurs de performance associés ;
- assurer le suivi et l'évaluation continue des résultats et impacts du plan d'actions au travers des indicateurs et au regard des objectifs établis ;
- revoir l'ensemble des documents de *reporting* et de communication relatifs à la politique RSE de la Société et permettant de rendre compte de l'état d'avancement et de l'atteinte des objectifs fixés ;
- examiner les risques et opportunités ESG vis-à-vis des activités de la Société ;
- assurer l'évolution des objectifs ESG de la Société dans une démarche cohérente d'amélioration continue ;
- sur proposition de la Direction Générale, proposer des objectifs en termes de mixité des instances dirigeantes avec un plan d'action et un horizon de temps pour y parvenir.

Le Comité RSE exprime au Conseil ses avis et recommandations sur les sujets relevant de sa compétence.

Les membres du Comité RSE sont :

- Madame Valérie Ohannessian, administrateur indépendant, Présidente du Comité RSE ;
- Madame Brigitte Gauthier Darcet, administrateur indépendant ; et
- Monsieur Jacques Blanchard, administrateur.

1.15 Travaux du Comité RSE au cours de l'exercice 2021

Le Comité RSE s'est réuni trois fois en 2021 et ses réunions, d'une durée de 2 heures, ont porté notamment sur :

- revue et suivi de la mise en conformité du patrimoine avec le Dispositif Eco-Energie Tertiaire ;
- revue et suivi de l'ancrage territorial de la Société ;
- réflexion sur les critères ESG à retenir lors de l'acquisition d'un immeuble ;
- revue de la section du rapport de gestion 2021 dédiée aux informations sociales, environnementales et sociétales ;
- suivi des évolutions réglementaires et du marché ;
- étude d'opportunité de labellisation du patrimoine ;
- étude de cas sur l'impact de l'activité des centres commerciaux sur la biodiversité.

En 2021, l'assiduité moyenne des membres du Comité RSE a été de 100 %. Le tableau suivant présente l'assiduité de chacun des membres du Comité RSE de la Société au cours de l'année écoulée :

Membres du Comité RSE	Taux d'assiduité
Valérie Ohannessian	3 réunions sur 3, soit 100 %
Jacques Blanchard	3 réunions sur 3, soit 100 %
Brigitte Gauthier-Darcet	3 réunions sur 3, soit 100 %
TAUX GLOBAL	**100 %**

1.16 Délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 al. 3 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune délégation accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce, n'est en cours de validité au 31 décembre 2021.

Il est toutefois rappelé que le Conseil d'administration dispose d'une autorisation en matière d'attribution gratuite d'actions nouvelles ou existantes dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nature de la délégation ou de l'autorisation	Date de l'AG	Date d'expiration	Montant autorisé	Utilisations
Autorisation d'attribution gratuite d'actions	24/06/2021	23/08/2023	0,5 % du capital au jour de l'AG, soit 218 339 actions (1)	Néant (2)

(1) Avant regroupement (10 916 actions après regroupement).
(2) L'attribution décidée par le Conseil d'administration du 1er avril 2021 portant sur 76 770 actions (avant regroupement) a été réalisée sur le fondement de l'autorisation du 29 mai 2019 qui a pris fin lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2021.

1.17 Gestion des conflits d'intérêts

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, aucune personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance, au cours des cinq dernières années :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- n'a été concernée par une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire en ayant occupé des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- n'a fait l'objet d'une mise en cause et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- n'a été déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- n'est liée à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales par un contrat de service prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Les administrateurs de la Société et leurs représentants, dans le cas d'administrateurs personnes morales, font état au Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts avéré ou potentiel, auquel ils sont ou pourraient être exposés.

Il existe des conflits d'intérêts potentiels s'agissant de SCOR SE, en sa double qualité d'actionnaire majoritaire et d'administrateur de la Société et s'agissant des administrateurs issus du groupe SCOR. Il est rappelé que les administrateurs ont une obligation de loyauté envers la Société et sont tenus d'agir dans l'intérêt de celle-ci. En effet, les dispositions relatives aux conflits d'intérêts entre sociétés et actionnaires majoritaires sont régies par la loi et la jurisprudence en vigueur, et, par ailleurs, la Société a pris le soin d'édicter des règles visant à prévenir les conflits d'intérêts dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

Les règles de prévention et de gestion des conflits d'intérêts prévues par le règlement intérieur sont les suivantes :

« Chaque Administrateur a une obligation de loyauté envers la Société. Il ne doit en aucun cas agir pour son intérêt propre contre celui de la Société.

Chaque Administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter de la Société ou du Groupe ou de tout tiers, directement ou indirectement, des fonctions, avantages ou situations susceptibles d'être considérés comme étant de nature à compromettre son indépendance d'analyse, de jugement et d'action dans l'exercice de ses fonctions au sein du Conseil d'administration (un « Conflit d'Intérêt »). Il rejettera également toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui et pouvant émaner des autres administrateurs, de groupes particuliers d'actionnaires, de créanciers, de fournisseurs et en général de tout tiers.

À ce titre, il s'engage à soumettre au Conseil d'administration ainsi qu'au Comité d'audit, conformément à la procédure décrite en annexe 1, préalablement à leur signature, tout projet de convention relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Il s'assure que sa participation au Conseil n'est pas source pour lui ou la Société de Conflit d'Intérêt tant sur le plan personnel qu'en raison des intérêts professionnels qu'il représente.

En cas de doute sur l'existence d'un Conflit d'Intérêt, l'administrateur peut consulter le Président du Conseil qui le guidera sur ce point.

En cas de Conflit d'Intérêt avéré ponctuel à l'occasion d'un dossier particulier soumis au Conseil d'administration, l'administrateur concerné doit en informer complètement le Conseil d'administration préalablement à sa réunion sur ce point ; il est tenu de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision du Conseil sur ce point (il est dans ce cas exclu du calcul du quorum et du vote).

Chaque Administrateur s'engage par ailleurs, en cas de Conflit d'Intérêt général avéré à :

- *le notifier sans délai au Président du Conseil ; et*
- *à défaut d'avoir mis fin à cette situation dans le délai d'un (1) mois suivant sa notification, à démissionner sans délai de son mandat d'administrateur de la Société. »*

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, aucun conflit d'intérêts potentiel n'est identifié, en dehors des éléments mentionnés ci-avant concernant SCOR SE et les administrateurs issus du groupe SCOR, entre les devoirs de l'une quelconque des personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction Générale.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent rapport, il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent, à l'exception de l'obligation décrite au paragraphe 1.2 ci-avant (détention au nominatif par les administrateurs et dirigeants mandataires sociaux non liés à l'actionnaire majoritaire, d'un nombre minimum d'actions représentant une valeur de 1 000 euros pendant toute la durée de leur mandat).

Enfin, les fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration étant dissociées, et la Société ayant pris le soin d'édicter, dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, des règles visant à prévenir les conflits d'intérêts, le Conseil d'administration n'a jugé nécessaire de procéder à la désignation d'un Administrateur Référent en matière de conflits d'intérêts.

1.18 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 alinéa 5 du Code de commerce, il est précisé que les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues par l'article 16 des Statuts de la Société (en dehors, le cas échéant, d'éventuelles dispositions spécifiques liées au contexte de crise sanitaire dans le cadre de la pandémie de COVID-19 permettant de tenir à certaines conditions l'assemblée à huis-clos).

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

L'avis de convocation des Assemblées Générales décidant la mise en paiement de toute distribution rappellera aux actionnaires leurs obligations au titre de l'article 8 « Droits attachés à chaque action -Franchissement de seuils » des Statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus des droits de dividendes de la Société, devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application de l'article 8 des Statuts au plus tard trois jours avant la date de l'Assemblée.

Les réunions se tiennent soit au siège social, soit dans un autre lieu du département du siège social, des départements limitrophes de Paris ou même dans tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées sous réserve de justifier de l'inscription en compte de ses titres à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L.228-1 alinéa 7 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, soit dans les comptes au nominatif tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et conformes à la réglementation en vigueur, lorsque le Conseil d'administration décide l'utilisation de tels moyens de participation, antérieurement à la convocation de l'Assemblée Générale.

1.19 Conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire et une société contrôlée

Néant.

1.20 Conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce – Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Lors de sa réunion du 5 décembre 2019, le Conseil d'administration a adopté une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces critères. Les personnes directement et indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En amont de la réunion du Conseil d'administration du 24 février 2022, appelé à arrêter les comptes 2021, la convention en vigueur qualifiée de courante et conclue à des conditions normales a été réexaminée par la Direction Administrative et Financière, et les conclusions de l'examen annuel mené par la Direction Administrative et Financière ont été transmises aux membres du Comité d'audit pour observations. Le Conseil d'administration a été informé par le Comité d'audit de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation, de ses résultats et de ses éventuelles observations.

Si, à l'occasion de l'examen annuel, la Direction Administrative et Financière estime qu'une convention précédemment considérée comme courante et conclue à des conditions normales ne satisfait plus les critères précités, elle saisit le Conseil d'administration. Celui-ci requalifie le cas échéant la convention en convention réglementée, la ratifie et la soumet à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L.225-42 du Code de commerce.

1.20.1 Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice clos le 31 décembre 2021

Néant.

1.20.2 Conventions à soumettre à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale

Néant.

1.20.3 Conventions approuvées postérieurement au 31 décembre 2021

Néant.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, nous tenons à votre disposition le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

2. Informations relatives aux rémunérations accordées aux mandataires sociaux

2.1 Politique de rémunération (vote ex-ante 2022)

Cette partie est établie en application des articles L.22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce et fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce, dans les sociétés cotées sur un marché réglementé, le Conseil d'administration établit une politique de rémunération des mandataires sociaux, qui doit faire l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire (vote ex-ante).

En tenant compte des recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la Société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie dynamique de valorisation et de gestion de ses actifs immobiliers, alliant rendement et appréciation en capital. Pour ce faire, le Conseil d'administration a fixé la politique de rémunération du Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de sa rémunération variable liés à la mise en œuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement pris par la Société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la Société. Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'administration pourra déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Sous réserve de respecter les conditions ci-après définies, le Conseil pourra déroger de façon temporaire à l'application de la politique de rémunération du Directeur Général conformément au deuxième alinéa du III de l'article L.22-10-8 du Code de commerce concernant les seuls éléments de rémunération suivants : rémunération variable annuelle. Le Conseil vérifiera si cette dérogation est conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Ces justifications seront portées à la connaissance des actionnaires dans le prochain rapport sur le gouvernement d'entreprise.

En l'absence d'un Comité des rémunérations comme expliqué au paragraphe 1.1. du présent rapport, la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'administration. Il est précisé que le Directeur Général n'assiste pas aux délibérations sur ces questions.

Dans le cadre du processus de décision suivi pour la détermination et la révision de la politique de rémunération, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société ont été prises en compte par le Conseil d'administration au travers des informations relatives aux ratios d'équité mentionnés ci-après.

En cas d'évolution de la gouvernance, la politique de rémunération sera appliquée aux nouveaux mandataires sociaux de la Société, le cas échéant avec les adaptations nécessaires.

Il est précisé que la durée des mandats des mandataires sociaux de la Société est indiquée au paragraphe 1.3.1. du présent rapport. Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de travail ni de prestations de services passés entre les mandataires sociaux et la Société.

2.1.1 Politique de rémunération du Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

La politique de rémunération du Directeur Général, fixée par le Conseil d'administration, est décrite ci-dessous. Elle fera l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2022 (vote ex-ante).

Les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui peuvent être accordés au Directeur Général en raison de son mandat, ainsi que leur importance respective sont les suivants :

Rémunération fixe

Le Directeur Général perçoit une rémunération fixe annuelle payable en douze mensualités dont le montant est déterminé en fonction notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché.

Rémunération variable annuelle

Le Directeur Général perçoit une rémunération variable annuelle qui est plafonnée à un pourcentage de la rémunération fixe annuelle, préétabli annuellement par le Conseil et ne pouvant dépasser 50 %. Le versement de cette rémunération sera conditionné à l'atteinte des critères de performance quantitatifs et/ou qualitatifs fixés par le Conseil d'administration pour l'année concernée.

Pour l'exercice 2022, le Conseil d'administration du 24 février 2022 a plafonné la rémunération variable annuelle de l'actuel Directeur Général à un maximum de 40 % de la rémunération fixe annuelle, et a décidé que son montant et son versement seront conditionnés au niveau d'atteinte des critères de performance suivants :

- Critères financiers quantitatifs/quantifiables
  - commercialisation des surfaces disponibles et augmentation des revenus locatifs des actifs vers l'objectif de 10 millions d'euros de loyers annualisés nets,
  - objectif de *cash flow* opérationnel net au moins égal à 3,9 millions d'euros,
  - maîtrise des CAPEX dans le cadre des budgets approuvés.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs/quantifiables a été préétabli par le Conseil d'administration mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

- Critères non financiers
  - réalisation d'un objectif d'acquisition ou de cession,
  - déploiement du Plan climat adopté par le Conseil d'administration, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie.

Ces critères de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération car ils visent notamment à consolider et accroître le socle de revenus locatifs générés par le Groupe, à tirer parti du potentiel de valorisation de ses actifs immobiliers, et à accélérer sa stratégie RSE facteur de croissance à long-terme.

Pour déterminer dans quelle mesure il est satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable, le Conseil d'administration se fondera, notamment pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés et audités par les Commissaires aux comptes.

Rémunération long terme en numéraire ou en attribution gratuite d'actions et/ou de *stock-options*

Le Conseil d'administration se réserve la possibilité de mettre en place une rémunération long terme en numéraire, en attribution gratuite d'actions et/ou stock-options, au bénéfice du Directeur Général, dont le montant et le versement ou l'attribution seront conditionnés au niveau d'atteinte de critères de performance quantitatifs et/ou qualitatifs apprécié sur une période minimale de trois ans, tels que notamment la réalisation d'un objectif de loyers annualisés, d'un objectif de distribution moyenne cible sur la période considérée et/ou l'atteinte des objectifs du plan stratégique.

Les critères de la rémunération long terme contribueront aux objectifs de la politique de rémunération.

Pour déterminer dans quelle mesure il serait satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération long terme, le Conseil d'administration se fondera, notamment pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés et audités par les Commissaires aux comptes.

En cas d'attribution gratuite d'actions, la valeur de celles-ci sera plafonnée à un maximum de 30 % de la rémunération fixe annuelle. Il sera également prévu une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans. Le Conseil d'administration prévoira, en outre, l'obligation pour le Directeur Général de conserver une quotité de ces actions au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au Directeur Général au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la Société. Le montant de la rémunération exceptionnelle ainsi décidée ne pourra pas excéder un maximum de 25 % de la rémunération fixe annuelle.

Rémunération allouée au titre du mandat de membre du Conseil

Le Directeur Général qui serait également administrateur ne bénéficiera pas de rémunération au titre de son mandat d'administrateur.

Avantages de toute nature

Le Directeur Général bénéficie d'une couverture santé (mutuelle) et prévoyance. Il est rattaché au régime des salariés de la Sécurité Sociale (maladie, invalidité, décès, retraite) et au régime de retraite complémentaire de l'APICIL.

Il pourrait également bénéficier d'un véhicule de fonction.

Engagements

Sur décision du Conseil d'administration et sous réserve du respect de la règlementation applicable en la matière, le Directeur Général peut bénéficier, en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général avant le terme de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ, sous réserve du respect de conditions de performance de nature financière et le cas échéant de nature non financière.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 23 septembre 2020, a consenti, au bénéfice du Directeur Général l'engagement suivant :

En cas de départ contraint avant le terme de son mandat, le Directeur Général se verra attribuer une indemnité de départ n'excédant pas le montant de six mois de sa rémunération annuelle fixe brute dans les conditions ci-après :

- en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général liée à un changement de contrôle ou de stratégie du groupe M.R.M. ou pour juste motif, sauf faute lourde, imputable au Directeur Général ou à la suite d'une performance notoirement négative de la Société (un « Départ Contraint »), le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de départ limitée à un montant de 87 500 euros, i.e. un maximum de six mois de rémunération fixe annuelle brute (l'« Indemnité ») sous réserve du respect de conditions de performance. Le versement de cette Indemnité sera soumis à la vérification préalable de la Condition de Performance définie ci-dessous.

La condition de performance (la « Condition de Performance ») sera réalisée au titre d'un exercice donné si au moins deux des trois critères suivants sont vérifiés consécutivement sur les deux exercices précédents la date de départ du Directeur Général :

- le TRI du groupe M.R.M. devra être d'au moins 5 %,
- l'évolution du cours de bourse de M.R.M. sur la période de référence ne devra pas être inférieure de plus de dix pour cent à celle de l'indice IEIF SIIC France,
- le plan Climat de M.R.M. est en ligne avec la feuille de route validée par le Conseil d'administration ;

- en cas de Départ Contraint, le Conseil se réunira pour constater la réalisation ou non de la Condition de Performance. Dans le cas où le Conseil constaterait la réalisation de la Condition de Performance, l'Indemnité devra être versée au Directeur Général dans les meilleurs délais. À toutes fins utiles il est précisé qu'en cas de Départ Contraint avant l'expiration d'une période de deux ans à compter de la prise de ses fonctions de Directeur Général, la Condition de Performance sera considérée comme réalisée si l'un des critères ci-dessus est vérifié sur l'intégralité de la période qu'aura effectivement duré le mandat du Directeur Général.

En dehors de l'hypothèse d'un Départ Contraint et notamment, mais sans limitation, si le Directeur Général quittait ses fonctions, aucune indemnité, de quelque sorte que ce soit, ne sera due au bénéfice du Directeur Général.

Ces critères de l'indemnité de départ contribuent aux objectifs de la politique de rémunération car ils visent notamment à favoriser la rentabilité du Groupe et son attractivité vis-à-vis des investisseurs et à accélérer sa stratégie RSE facteur de croissance à long-terme.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Directeur Général ne bénéficie pas d'un contrat de travail.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait la nomination d'un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, la politique de rémunération applicable au Directeur Général serait applicable aux Directeurs Généraux Délégués.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait un cumul des fonctions de Président et de Directeur Général, la politique de rémunération applicable au Directeur Général serait applicable au Président Directeur Général.

Le versement des éléments de rémunération variable et, le cas échéant, exceptionnelle attribués au titre de l'exercice écoulé est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments composant la rémunération et les avantages de toute nature du Directeur Général versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre dudit exercice (vote ex-post individuel). En conséquence, le versement de ces éléments interviendra, sous cette condition, à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à se réunir en 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

2.1.2 Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, fixée par le Conseil d'administration, est décrite ci-dessous. Elle fera l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2022 (vote ex-ante).

Le Conseil d'administration a décidé que lorsque le Président du Conseil d'administration est salarié du groupe SCOR, il ne perçoit pas de rémunération au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Ainsi, Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration de M.R.M., salarié du groupe SCOR, ne perçoit aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales. De même, il ne bénéficie d'aucune rémunération, ni aucun avantage susceptible d'être dû ou attribué en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Néanmoins, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait de nommer un nouveau Président du Conseil non salarié du groupe SCOR, la politique de rémunération serait la suivante.

Les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui pourraient lui être accordés en raison de son mandat, ainsi que leur importance respective seraient les suivants :

Rémunération fixe annuelle

Le Président du Conseil d'administration percevrait une rémunération fixe annuelle payable en douze mensualités dont le montant serait déterminé en fonction notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché.

Rémunération allouée au titre du mandat de membre du Conseil

Le Président du Conseil d'administration pourrait bénéficier d'une rémunération au titre de son mandat de membre du Conseil dans les mêmes conditions que celles prévues pour les autres membres (voir ci-dessous).

Avantages de toute nature

Le Président du Conseil d'administration pourrait bénéficier d'une couverture santé (mutuelle) et prévoyance, ainsi que d'un véhicule de fonction.

2.1.3 Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale du 26 juin 2020 a fixé dans sa cinquième résolution à caractère ordinaire le montant global annuel de la rémunération à allouer aux membres du Conseil d'administration à 65 000 euros, étant précisé que ce montant est valable à compter de l'exercice 2020 et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

La politique de rémunération des membres du Conseil fixée par le Conseil d'administration est décrite ci-dessous. Elle fera l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2022 (vote ex-ante).

Les critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil ont été modifiés par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 2 avril 2020 et sont les suivants.

L'enveloppe est utilisée aux fins de rémunérer l'assiduité des administrateurs indépendants et des administrateurs qui ne sont pas salariés du groupe SCOR, et ce dans les proportions suivantes, liées notamment aux pratiques de place s'agissant des montants :

- une rémunération de 1 100 euros par séance de Conseil d'administration à laquelle l'administrateur assiste ;
- une rémunération de 550 euros par consultation écrite du Conseil d'administration à laquelle l'administrateur participe ;
- une rémunération de 1 100 euros par séance d'un Comité à laquelle l'administrateur assiste ;
- une rémunération de 2 200 euros par séance d'un Comité à laquelle le Président administrateur de ce Comité assiste ;
- une rémunération de 1 100 euros par administrateur destinée à être investie en actions de la Société.

2.2 Rémunération totale et avantages versés aux mandataires sociaux en 2021 (approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce – vote ex-post global)

En application de l'article L.22-10-9 I du Code de commerce, la Société rend compte ci-après de la rémunération totale ainsi que des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé ou attribué au titre de l'exercice écoulé, conformément aux politiques de rémunération des mandataires sociaux approuvés par l'Assemblée Générale du 24 juin 2021 dans ses huitième, neuvième et dixième résolutions, à chacun des mandataires sociaux par la Société et les sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L.223-16 du Code de commerce.

Ces informations feront l'objet d'une résolution à caractère ordinaire soumise à l'approbation des actionnaires à l'Assemblée Générale à tenir en 2022, conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce.

Les dirigeants mandataires sociaux de la Société, pour l'exercice 2021, sont :

- Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration et, à ce titre, dirigeant mandataire social non exécutif ;
- Monsieur François Matray, Directeur Général et, à ce titre, dirigeant mandataire social exécutif.

Les mandataires sociaux non dirigeants de la Société, pour l'exercice 2021, sont Monsieur Jacques Blanchard, Monsieur Gilles Castiel, Madame Brigitte Gauthier-Darcet, Madame Valérie Ohannessian, et SCOR SE représenté par Madame Karina Lelièvre.

Monsieur François Matray est l'unique mandataire social à avoir reçu une attribution gratuite d'actions en 2021. Les autres mandataires sociaux (dirigeants ou non dirigeants) de la Société, n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions ou action gratuite de la part de la Société.

Lors de sa réunion du 24 juin 2021, le Conseil d'administration de la Société a décidé d'utiliser l'enveloppe d'un montant de 65 000 euros, qui a été allouée à la rémunération au titre des mandats d'administrateurs par l'Assemblée Générale du 26 juin 2020 et ce jusqu'à nouvelle décision, aux fins de rémunérer l'assiduité des administrateurs indépendants (à savoir Mesdames Brigitte Gauthier-Darcet et Valérie Ohannessian) et des administrateurs qui ne sont pas salariés du groupe SCOR (à savoir Monsieur Jacques Blanchard), au titre de l'année 2021.

Monsieur François de Varenne ne perçoit aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration de la Société. Il est rémunéré par la société SCOR SE, société contrôlant la Société au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce, en sa qualité de membre du Comité exécutif de SCOR SE. Il ne bénéficie à ce titre d'aucune rémunération due ou attribuée en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées par la Société au Directeur Général au cours des deux derniers exercices :

	2021	2020 (1)
François Matray, Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	250 382 €	58 194 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	41 468 €	-
Valorisation des autres plans de rémunérations de long terme	-	-
TOTAL	**291 850 €**	**58 194 €**

(1) Directeur Général depuis le 1er octobre 2020.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des contrats de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence des dirigeants mandataires sociaux, conclus avec la Société :

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
Dirigeants mandataires sociaux	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
François de Varenne Président du Conseil d'administration Début de mandat : 29 mai 2013 Fin de mandat : Assemblée Générale appelée à se tenir en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X		X		X
François Matray Directeur Général Début de mandat : 1er octobre 2020 Fin de mandat : Assemblée Générale appelée à se tenir en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X	X (1)			X

(1) Le Directeur Général bénéficie, en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général avant le terme de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ, sous réserve du respect de conditions de performance de nature financière et le cas échéant de nature non financière, dont les caractéristiques sont décrites au paragraphe 2.1.1 ci-avant.

Dans la mesure où aucun plan de pension ou de retraite supplémentaire n'a été mis en place par la Société ou ses filiales, ces sociétés n'ont ni provisionné ni constaté de sommes aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

2.2.1 Rémunération du Directeur Général

Le tableau suivant présente une synthèse de la rémunération totale incluant les rémunérations brutes attribuées au titre et versées au cours des deux derniers exercices à Monsieur François Matray :

Tableau 2	2021		2020 (1)	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	175 000 €	175 000 €	43 750 €	43 750 €
Rémunération variable annuelle	70 000 €	13 125 €	13 125 €	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (2)	5 382 €	5 382 €	1 319 €	1 319 €
TOTAL	**250 382 €**	**193 507 €**	**58 194 €**	**45 069 €**

(1) Directeur Général depuis le 1er octobre 2020.
(2) Couverture santé (mutuelle) et prévoyance.

Pour les exercices 2020 et 2021, la rémunération annuelle fixe brute de Monsieur François Matray était fixée à 175 000 euros, payable en douze mensualités. Compte tenu du début de son mandat de Directeur Général au 1er octobre 2020, il a donc perçu une rémunération fixe proratisée de 43 750 euros en 2020.

Pour l'exercice 2021, la rémunération annuelle variable de Monsieur François Matray pouvait atteindre un maximum de 40 % de sa rémunération annuelle fixe brute (soit 70 000 euros), dont le versement était conditionné au niveau d'atteinte des critères de performance suivants : (i) Commercialisation des surfaces disponibles et augmentation des revenus locatifs des actifs vers l'objectif de 10 millions d'euros de loyers annualisés nets, (ii) Achèvement de l'ensemble des travaux liés à l'extension du centre commercial Valentin, y compris les travaux extérieurs (parking, plantation) d'ici juin 2021 réalisés par la copropriété, et lancement promotionnel du centre commercial agrandi, (iii) Préparation du refinancement de la dette bancaire à échéance juin 2022, (iv) Finalisation d'un plan stratégique à trois ans dans le cadre des orientations stratégiques fixées par le Conseil d'administration, (v) Réalisation d'un objectif d'acquisition ou de cession, et (vi) Déploiement du Plan climat adopté par le Conseil d'administration, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie.

Le Conseil d'administration réuni le 24 février 2022 a décidé d'attribuer à Monsieur François Matray un taux d'atteinte de 100 % à chacun de ses critères de performance, tel que précisé dans le paragraphe 2.3 ci-dessous. Ce taux d'atteinte est appliqué au montant de la rémunération fixe 2021 de Monsieur François Matray, faisant ainsi ressortir une rémunération annuelle variable de 70 000 euros bruts au titre de l'exercice 2021, soit 40 % de sa rémunération fixe, et dont le versement est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre dudit exercice au Directeur Général (vote ex-post individuel).

En conséquence, le versement de cet élément interviendra, sous cette condition, à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021. Voir le paragraphe 2.3 ci-après.

Tableau 6	Actions attribuées gratuitement au Directeur Général					
	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
François Matray	Plan 2021-01	46 594 (1)	41 468 €	01/04/2024	01/04/2024 (2)	Oui (cf. détail ci-après)

(1) Avant regroupement.
(2) Sur décision du Conseil d'administration, le Directeur Général devra conserver au nominatif 10 % des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire social.

Pour l'exercice 2021, Monsieur Matray pouvait percevoir une rémunération long terme en numéraire ou en attribution gratuite d'actions ou de stock-options dont le montant et le versement ou l'attribution seraient conditionnés au niveau d'atteinte de critères de performance quantitatifs et/ou qualitatifs apprécié sur une période minimale de trois ans.

Le Conseil d'administration réuni le 1er avril 2021 a décidé l'attribution gratuite de 46 594 actions valorisées 41 468 euros, à Monsieur François Matray. L'attribution définitive de l'intégralité de ces actions est soumise au respect de conditions de performance selon les modalités précisées ci-après. Sous réserve que soit satisfaite la condition de présence, l'attribution définitive des actions gratuites et le nombre d'actions attribuées définitivement seront déterminés en fonction du niveau d'atteinte des critères de performance suivants :

- à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de loyers annualisés nets au 31 décembre 2023 entre 9,5 millions d'euros (0 % de l'objectif) et 11,0 millions d'euros (100 % de l'objectif, avec une échelle linéaire entre les deux bornes) (hors cession non réinvestie avant le 31 décembre 2023, à périmètre comparable) ;
- à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de distribution moyenne versée aux actionnaires au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 entre 0 % (0 % de l'objectif) et 5,0 % (100 % de l'objectif, avec une échelle linéaire entre les deux bornes) de l'ANR au 31 décembre de chaque exercice.

Le niveau d'atteinte des conditions de performance sera constaté par le Conseil d'administration préalablement à l'attribution définitive desdites actions. Voir le paragraphe 2.3 ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé que le Directeur Général devra conserver au nominatif 10 % des actions qui lui ont été attribuées gratuitement dans le cadre de cette attribution, jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire social.

Par ailleurs, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Directeur Général s'est engagé à s'abstenir d'effectuer des opérations de couverture du risque relatif aux actions attribuées gratuitement. Cet engagement restera applicable jusqu'à l'expiration de son mandat.

Ratios d'équité

Conformément à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce et aux lignes directrices de l'AFEP sur les multiples de rémunération, le tableau suivant présente sur les cinq dernières années l'évolution des ratios d'équité entre la rémunération totale brute (1) versée au Directeur Général (le ratio n'est pas présenté pour le Président du Conseil d'administration, ce dernier n'étant pas rémunéré au titre de son mandat) et la rémunération totale moyenne/médiane brute (2) versée aux salariés au cours de l'exercice considéré :

	2021	2020	2019	2018	2017
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux	94 821 €	95 255 €	95 348 €	90 619 €	87 585 €
Évolution N/N-1	*- 0,5 %*	*- 0,1 %*	*+ 5,2 %*	*+ 3,5 %*	*+ 9,7 %*
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux	99 441 €	96 780 €	99 740 €	92 336 €	88 919 €
Évolution N/N-1	*+ 2,7 %*	*- 3,0 %*	*+ 8,0 %*	*+ 3,8 %*	*+ 14,7 %*
Rémunération totale du Directeur Général	238 507 €	282 508 €	289 828 €	265 712 €	388 688 €
Évolution N/N-1	*- 15,6 %*	*- 2,5 %*	*+ 9,1 %*	*- 31,6 %*	*+ 38,1 %*
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	252 %	297 %	304 %	293 %	444 %
Évolution N/N-1	*- 15,2 %*	*- 2,4 %*	*+ 3,7 %*	*- 33,9 %*	*+ 25,9 %*
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	240 %	292 %	291 %	288 %	437 %
Évolution N/N-1	*- 17,8 %*	*+ 0,5 %*	*+ 1,0 %*	*- 34,2 %*	*+ 20,4 %*

(1) L'attribution gratuite d'actions au Directeur Général décidée en 2021 n'ayant pas encore été attribuée définitivement, elle n'a pas été intégrée à la rémunération totale du Directeur Général.

(2) Les attributions gratuites d'actions aux salariés décidées en 2019, 2020 et 2021 n'ayant pas encore été attribuées définitivement, elles n'ont pas été intégrées à la rémunération totale des salariés.

Par ailleurs, le tableau suivant présente l'évolution de la performance du Groupe sur les cinq dernières années :

	2021	2020	2019	2018	2017
Résultat net consolidé	5 603 k€	- 7 173 k€	3 157 k€	- 10 428 k€	- 4 628 k€
Évolution N/N-1	*- 178,1 %*	*- 327,2 %*	*- 130,3 %*	*+ 125,3 %*	*- 190,9 %*
Cash flow opérationnel net	3 936 k€	2 946 k€	2 958 k€	2 400 k€	1 733 k€
Évolution N/N-1	*+ 33,6 %*	*- 0,4 %*	*+ 23,3 %*	*+ 38,5 %*	*- 65,0 %*

2.2.2 Rémunération du Président du Conseil d'administration

Monsieur François de Varenne, Président du Conseil d'administration de la Société, ne perçoit aucune rémunération de la Société ni de ses filiales.

Par ailleurs, en sa qualité de membre du Comité exécutif de SCOR SE (société contrôlant la Société au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce), il perçoit de cette dernière des rémunérations et avantages mais ne bénéficie à ce titre d'aucune rémunération due ou attribuée en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

2.2.3 Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

La rémunération prévue par l'article L.225-45 du Code de commerce (anciennement dénommée « jetons de présence ») est l'unique élément de rémunération versé aux mandataires sociaux non dirigeants. Il a été décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2020 de fixer, et ce jusqu'à nouvelle décision, le montant global maximum de cette rémunération à allouer aux administrateurs à 65 000 euros.

Lors de sa réunion du 24 juin 2021, le Conseil a décidé d'utiliser cette enveloppe aux fins de rémunérer l'assiduité des administrateurs indépendants et des administrateurs qui ne sont pas salariés du groupe SCOR, et ce dans les proportions suivantes, liées notamment aux pratiques de place s'agissant des montants :

- une rémunération de 1 100 euros par séance de Conseil d'administration à laquelle l'administrateur a assisté ;
- une rémunération de 1 100 euros par séance du Comité d'audit à laquelle l'administrateur a assisté ;
- une rémunération de 2 200 euros par séance d'un Comité à laquelle le Président administrateur de ce Comité a assisté ;
- une rémunération de 1 100 euros par administrateur destinée à être investie en actions de la Société.

À part le dernier élément, destiné à favoriser le respect de la condition de détention d'actions imposée par le règlement intérieur, il s'agit d'une rémunération entièrement variable reposant exclusivement sur l'assiduité et la participation des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration et de ses comités. Les rémunérations attribuées au titre de l'exercice désigné ou versées au cours dudit exercice par la Société (et, le cas échéant, ses filiales) aux administrateurs non dirigeants sur les deux derniers exercices sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Rémunération au titre du mandat d'administrateur et autres rémunérations versées ou attribuées par la Société	2021		2020	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jacques Blanchard				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur (1)	11 000 €	8 800 €	2 200 €	
Autres rémunérations	-	45 000 € (1)	204 639 € (2)	237 439 € (2)
Gilles Castiel				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Brigitte Gauthier-Darcet				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	24 200 €	24 200 €	23 100 €	20 900 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
Valérie Ohannessian				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	20 900 €	20 900 €	17 600 €	14 300 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
SCOR SE représenté par Karina Lelièvre				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	**56 100 €**	**98 900 €**	**247 539 €**	**272 639 €**

(1) Montant correspondant à la rémunération variable versée en 2021 au titre de 2020, pour ses fonctions de Directeur Général qui ont cessé le 1er octobre 2020.
(2) Rémunérations pour ses fonctions de Directeur Général qui ont cessé le 1er octobre 2020.Voir paragraphe 2.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2020.

2.3 Proposition d'approbation des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2021 au Directeur Général (vote ex-post individuel)

Cette partie du présent rapport est établie en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale à tenir en 2022.

À titre liminaire, il est rappelé que le Président du Conseil d'administration, Monsieur François de Varenne, ne perçoit aucune rémunération ni aucun avantage de la part de la Société et de ses filiales. De même, il ne bénéficie d'aucune rémunération, ni aucun avantage susceptible d'être dû ou attribué en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration de M.R.M.

En vertu de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, il sera demandé à l'Assemblée Générale à tenir en 2022 de bien vouloir statuer sur les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2021 au Directeur Général (vote ex-post individuel).

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2021 à Monsieur François Matray, Directeur Général, conformément à la politique de rémunération du Directeur Général approuvée par l'Assemblée Générale du 24 juin 2021 dans sa dixième résolution, et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale à tenir en 2022 :

Éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	175 000 € (montant brut versé mensuellement à parts égales en 2021)	Rémunération annuelle fixe brute de 175 000 €
Rémunération variable annuelle	13 125 € (montant versé en 2021 au titre de 2020, après approbation de l'Assemblée Générale tenue en 2021) 70 000 € (montant à verser au titre de 2021, après approbation de l'Assemblée Générale à tenir en 2022, sous réserve de son vote favorable)	Pour la rémunération variable versée en 2021 au titre de 2020, voir § 2.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inséré au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2020. Les critères de performance conditionnant l'octroi de la rémunération variable annuelle au titre de 2021 sont les suivants : (i) Commercialisation des surfaces disponibles et augmentation des revenus locatifs des actifs vers l'objectif de 10 millions d'euros de loyers annualisés nets, (ii) Achèvement de l'ensemble des travaux liés à l'extension du centre commercial Valentin, y compris les travaux extérieurs (parking, plantation) d'ici juin 2021 réalisés par la copropriété, et lancement promotionnel du centre commercial agrandi, (iii) Préparation du refinancement de la dette bancaire à échéance juin 2022, (iv) Finalisation d'un plan stratégique à trois ans dans le cadre des orientations stratégiques fixées par le Conseil d'administration, (v) Réalisation d'un objectif d'acquisition ou de cession, et (vi) Déploiement du Plan climat adopté par le Conseil d'administration, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie Le Conseil d'administration réuni le 24 février 2022 a décidé d'attribuer au Directeur Général un taux d'atteinte de 100 % pour chacun des critères de (i) à (vi).
Rémunération long terme en numéraire ou en attribution gratuite d'actions et/ou de stock-options	41 468 € (valorisation comptable des actions à attribuer définitivement en 2024, sous réserve du respect des conditions décrites ci-après)	Le Conseil d'administration réuni le 1er avril 2021 a décidé l'attribution gratuite au Directeur Général de 46 594 actions valorisées 41 468 €. Sous réserve que soit satisfaite la condition de présence, l'attribution définitive des actions gratuites et le nombre d'actions attribuées définitivement le 1er avril 2024 seront déterminés en fonction du niveau d'atteinte des critères de performance suivants : • à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de loyers annualisés nets au 31 décembre 2023 entre 9,5 millions d'euros (0 % de l'objectif) et 11,0 millions d'euros (100 % de l'objectif, avec une échelle linéaire entre les deux bornes) (hors cession non réinvestie avant le 31 décembre 2023, à périmètre comparable) ; • à hauteur de 50 % des actions attribuées gratuitement : Objectif de distribution moyenne versée aux actionnaires au titre des exercices 2021, 2022 et 2023 entre 0 % (0 % de l'objectif) et 5,0 % (100 % de l'objectif, avec une échelle linéaire entre les deux bornes) de l'ANR au 31 décembre de chaque exercice.
Rémunération exceptionnelle	-	Le Conseil d'administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au Directeur Général au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la Société. Le Conseil d'administration n'a pas mis en place de telle rémunération au titre de l'année 2021.

Éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	Le Directeur Général ne bénéficie pas de rémunération au titre de son mandat d'administrateur.
Eléments de rémunérations à raison de la cessation ou du changement de ces fonctions, des engagements de retraite et des engagements de non concurrence	Aucun montant au titre de l'exercice	Le Conseil d'administration du 23 septembre 2020, a consenti, au bénéfice du Directeur Général l'engagement suivant : En cas de départ contraint avant le terme de son mandat, le Directeur Général se verra attribuer une indemnité de départ n'excédant pas le montant de six mois de sa rémunération annuelle fixe brute dans les conditions ci-après : • En cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général liée à un changement de contrôle ou de stratégie du groupe M.R.M. ou pour juste motif, sauf faute lourde, imputable au Directeur Général ou à la suite d'une performance notoirement négative de la Société (un « Départ Contraint »), le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité de départ limitée à un montant de 87 500 euros, i.e. un maximum de six mois de rémunération fixe annuelle brute (l'« Indemnité ») sous réserve du respect de conditions de performance. Le versement de cette Indemnité sera soumis à la vérification préalable de la condition de performance définie ci-dessous. La condition de performance (la « Condition de Performance ») sera réalisée au titre d'un exercice donné si au moins deux des trois critères suivants sont vérifiés consécutivement sur les deux exercices précédents la date de départ du Directeur Général : • le TRI du groupe M.R.M. devra être d'au moins 5 % ; • l'évolution du cours de bourse de M.R.M. sur la période de référence ne devra pas être inférieure de plus de dix pour cent à celle de l'indice IEIF SIIC France ; • le plan Climat de M.R.M. est en ligne avec la feuille de route validée par le Conseil d'administration. En cas de Départ Contraint, le Conseil se réunira pour constater la réalisation ou non de la Condition de Performance. Dans le cas où le Conseil constaterait la réalisation de la Condition de Performance, l'Indemnité devra être versée au Directeur Général dans les meilleurs délais. À toutes fins utiles il est précisé qu'en cas de Départ Contraint avant l'expiration d'une période de deux ans à compter de la prise de ses fonctions de Directeur Général, la Condition de Performance sera considérée comme réalisée si l'un des critères ci-dessus est vérifié sur l'intégralité de la période qu'aura effectivement duré le mandat du Directeur Général.
Valorisation comptable des avantages de toute nature	5 382 €	Le Directeur Général bénéficie d'une couverture santé (mutuelle) et prévoyance.

3. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique au sens de l'article L.22-10-11 du Code de commerce sont les suivants :

3.1 Structure du capital de la Société

Voir les paragraphes 3.2 et 3.6.3 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

3.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11

« Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix au moins. Les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ne bénéficient pas d'un droit de vote double.

Au cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

Toute personne physique ou morale qui viendrait à franchir, à la hausse ou à la baisse, un seuil de détention de capital ou de droits de vote dans la Société égal à 2,5 % ou à un multiple de ce seuil (soit les seuils de détention de 2,5 %, 5 %, 7,5 %, etc.) doit obligatoirement déclarer à la Société, dans les quinze jours de ce franchissement de seuil, le nombre d'actions qu'il détient. Cette obligation cesse de s'appliquer au-delà du seuil de 32,5 % du capital ou, selon le cas, des droits de vote. » (Article 8 des Statuts).

3.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12

Voir le paragraphe 3.2.12 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

3.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

3.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

3.6 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

3.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des Statuts de la Société

S'agissant des règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration, se reporter au paragraphe 1.2 « Règles de composition du Conseil d'administration » du présent rapport.

Les règles applicables à la modification des Statuts de la Société sont les règles légales.

3.8 Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

À ce jour, le Conseil d'administration de la Société ne dispose d'aucune délégation lui permettant d'émettre des actions, en dehors de l'autorisation d'attribuer gratuitement des actions à ses salariés et dirigeants mandataires. Voir le paragraphe 1.16 « Délégations en matière d'augmentation de capital » du présent rapport.

L'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2021 a autorisé, dans sa quatorzième résolution à caractère ordinaire, le Conseil d'administration, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L.22-10-62 et suivants et L.225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 %, du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation a mis fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2020 dans sa onzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions peuvent être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action M.R.M. par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Économiques et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Économiques et sociétés liées ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 24 juin 2021 dans sa quinzième résolution à caractère extraordinaire.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 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.

3.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

3.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

4.2 Opérations avec les apparentés

4.2.1 Conventions réglementées

Les conventions réglementées sont présentées dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 4.1 intitulée « rapport sur le gouvernement d'entreprise » au paragraphe 1.20 « Conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce ».

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figure dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 4.3 intitulée « rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ».

4.2.2 Autres conventions avec des parties liées

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de contrat de service liant les membres du Conseil d'administration ou de la Direction Générale à la Société ou à l'une de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages.

4.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale de la société M.R.M. SA,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris-La Défense et Paris, le 8 avril 2022

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Gilles Magnan
Associé

RSM Paris
Hélène Kermorgant
Associée

4.4 Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes titulaires de la Société sont :

Mazars

61, rue Henri Regnault

92075 Paris-La Défense Cedex

Représenté par Monsieur Gilles Magnan.

Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2017.

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

À l'issue d'un appel d'offres, sur recommandation du Comité d'audit et sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale du 1er juin 2017 a décidé de nommer le cabinet Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement du cabinet KPMG Audit FS I.

RSM Paris

26, rue Cambacérès

75008 Paris

Représenté par Madame Hélène Kermorgant.

Date de première nomination : Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2017.

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

À l'issue d'un appel d'offres, sur recommandation du Comité d'audit et sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale du 1er juin 2017 a décidé de nommer le cabinet RSM Paris en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement du cabinet RSM Rhône-Alpes.

L'Assemblée Générale du 1er juin 2017 a constaté que les fonctions de Commissaires aux comptes suppléants du cabinet KPMG Audit FS II et de Monsieur Roland Carrier arrivaient à échéance et a décidé, conformément à la loi, de ne pas procéder à leur renouvellement ni à leur remplacement.

Les honoraires versés aux Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2021 figurent dans le présent Document d'Enregistrement Universel en section 3.7 intitulée « Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 », dans la note 11.2 « Relations avec les Commissaires aux comptes » de l'annexe aux comptes.

5. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du groupe M.R.M. figure à la note 3.2 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, insérés en section 3.7 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Les filiales du Groupe font également l'objet d'une présentation en section 1.5 du présent Document d'Enregistrement Universel, intitulée « Organigramme juridique du Groupe ».

6. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Monsieur François Matray

Directeur Général de M.R.M.

7. CALENDRIER FINANCIER

5 mai 2022	Informations financières du 1er trimestre 2022
9 juin 2022	Assemblée Générale des actionnaires
28 juillet 2022	Résultats semestriels 2022
10 novembre 2022	Informations financières du 3e trimestre 2022

8. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (www.mrminvest.com) et celui de l'AMF (www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable peut être consulté au siège social de M.R.M. : 5, avenue Kléber à Paris (16e) ainsi que sur son site Internet (www.mrminvest.com).

Peuvent notamment être consultés :

(a) la dernière version à jour des statuts de l'émetteur ;

(b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement.

La rubrique « Informations réglementées » du site Internet de la Société est disponible à l'adresse suivante :

https://mrm.gcs-web.com/fr/amf-regulated-information

Cet espace regroupe l'ensemble de l'information réglementée diffusée par M.R.M. en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

9.

9.1 Responsable du Document d'Enregistrement Universel

Monsieur François Matray, Directeur Général de M.R.M.

9.2 Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion figurant aux pages 47 à 70 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

François Matray

Directeur Général

10. TABLES DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent Document d'Enregistrement Universel, la table de concordance présentée ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement européen délégué 2019/980 du 14 mars 2019.

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 1	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**	
Point 1.1	Personnes responsables des informations	9.1
Point 1.2	Attestation des responsables du document	9.2
Point 1.3	Déclaration d'expert	N/A
Point 1.4	Autres attestations en cas d'informations provenant de tiers	N/A
Point 1.5	Déclaration relative à l'approbation du document	Page de garde
Section 2	**Contrôleurs légaux des comptes**	
Point 2.1	Coordonnées	4.4
Point 2.2	Changements	4.4
Section 3	**Facteurs de risques**	
Point 3.1	Description des risques importants	2
Section 4	**Informations concernant l'émetteur**	
Point 4.1	Raison sociale et nom commercial	3.1.1
Point 4.2	Enregistrement au RCS et identifiant (LEI).	3.1.2 et 3.1.3
Point 4.3	Date de constitution et durée	3.1.6
Point 4.4	Siège social – forme juridique – législation applicable – site web – autres	3.1.4 et 3.1.5
Section 5	**Aperçu des activités**	
Point 5.1	Principales activités	
Point 5.1.1	*Nature des opérations et principales activités*	*1.4.1*
Point 5.1.2	*Nouveaux produits et/ou services*	*N/A*
Point 5.2	Principaux marchés	1.4.2
Point 5.3	Évènements importants	1.4.6 ; 3.7 note 1
Point 5.4	Stratégie et objectifs financiers et non financiers	1.4.7
Point 5.5	Degré de dépendance	N/A
Point 5.6	Position concurrentielle	N/A
Point 5.7	Investissements	
Point 5.7.1	*Investissements importants réalisés*	*1.4.5*
Point 5.7.2	*Investissements importants en cours ou engagements fermes*	*N/A*
Point 5.7.3	*Coentreprises et participations significatives*	*N/A*
Point 5.7.4	*Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles*	*1.9 ; 3.6 partie 4*
Section 6	**Structure organisationnelle**	
Point 6.1	Description sommaire du groupe/Organigramme	1.5
Point 6.2	Liste des filiales importantes	3.7 note 3.2

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 7	**Examen de la situation financière et du résultat**	
Point 7.1	Situation financière	3.6
Point 7.1.1	*Exposé de l'évolution et résultat des activités*	*3.6 partie 1.3*
Point 7.1.2	*Évolutions futures et activités en matière de recherche et de développement*	*3.6 partie 1.2*
Point 7.2	Résultats d'exploitation	3.6
Point 7.2.1	*Facteurs importants*	*N/A*
Point 7.2.2	*Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets*	*N/A*
Section 8	**Trésorerie et capitaux**	
Point 8.1	Capitaux de l'émetteur	3.7 partie 1.4
Point 8.2	Flux de trésorerie	3.7 partie 1.3
Point 8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.2.2 ; 3.7 note 4.13
Point 8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
Point 8.5	Sources de financement attendues	N/A
Section 9	**Environnement réglementaire**	
Point 9.1	Description de l'environnement réglementaire et des facteurs extérieurs influant	1.4.1
Section 10	**Informations sur les tendances**	
Point 10.1	a) Principales tendances récentes	1.4.2
	b) Changement significatif de performance financière du groupe depuis la clôture	N/A
Point 10.2	Élément susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.4.7
Section 11	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	
Point 11.1	Prévision ou estimation du bénéfice en cours	N/A
Point 11.2	Principales hypothèses	N/A
Point 11.3	Attestation sur la prévision ou l'estimation du bénéfice	N/A
Section 12	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale**	
Point 12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	4.1 partie 1.3
Point 12.2	Conflits d'intérêts	4.1 partie 1.17
Section 13	**Rémunération et avantages**	
Point 13.1	Rémunérations et avantages versés ou octroyés	4.1 partie 2
Point 13.2	Provisions pour retraite ou autres	N/A
Section 14	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**	
Point 14.1	Durée des mandats	4.1 partie 1.3.1
Point 14.2	Contrats de service	4.2.2
Point 14.3	Comités	4.1 parties 1.10 à 1.15
Point 14.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	4.1 partie 1.1
Point 14.5	Incidences significatives potentielles et modifications futures de la gouvernance	N/A
Section 15	**Salariés**	
Point 15.1	Répartition des salariés	1.7
Point 15.2	Participations et stock-options	1.7 et 3.6 partie 3.3
Point 15.3	Accord de participation des salariés au capital	1.7

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 16	**Principaux actionnaires**	
Point 16.1	Répartition du capital	3.2.11
Point 16.2	Droits de vote différents (ou déclaration appropriée)	3.2.1
Point 16.3	Contrôle de l'émetteur	1.5 et 3.2.11
Point 16.4	Accord d'actionnaires	N/A
Section 17	**Transactions avec des parties liées**	
Point 17.1	Détail des transactions	4.2
Section 18	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**	
Point 18.1	Informations financières historiques	
Point 18.1.1	*Informations financières historiques auditées*	*3.7 et 3.9*
Point 18.1.2	*Changement de date de référence comptable*	*N/A*
Point 18.1.3	*Normes comptables*	*3.7 note 2 ; 3.9 annexe*
Point 18.1.4	*Changement de référentiel comptable*	*N/A*
Point 18.1.5	*Contenu minimal des informations financières auditées*	*3.9*
Point 18.1.6	*États financiers consolidés*	*3.7 partie 1*
Point 18.1.7	*Date des dernières informations financières*	*3.7 et 3.9*
Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres	
Point 18.2.1	*Informations financières trimestrielles ou semestrielles*	*N/A*
Point 18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	
Point 18.3.1	*Rapport d'audit*	*3.8 et 3.10*
Point 18.3.2	*Autres informations auditées*	*N/A*
Point 18.3.3	*Informations financières non auditées*	*N/A*
Point 18.4	Informations financières pro forma	
Point 18.4.1	*Modification significative des valeurs brutes*	*N/A*
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	*Description*	*3.5*
Point 18.5.2	*Montant du dividende par action*	*3.6 partie 2.4*
Point 18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
Point 18.6.1	*Procédures significatives*	*2.4*
Point 18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
Point 18.7.1	*Changement significatif depuis la clôture*	*1.4.6*
Section 19	**Informations supplémentaires**	
Point 19.1	Capital social	
Point 19.1.1	*Montant du capital émis*	*3.2.1*
Point 19.1.2	*Actions non représentatives du capital*	*3.2.4*
Point 19.1.3	*Actions auto-détenues*	*3.2.7*
Point 19.1.4	*Valeurs mobilières*	*3.2.3*
Point 19.1.5	*Conditions de droit d'acquisition et/ou toute obligation*	*N/A*
Point 19.1.6	*Option ou accord*	*3.2.8*
Point 19.1.7	*Historique du capital social*	*3.2.10*
Point 19.2	*Acte constitutif et statuts*	
Point 19.2.1	*Inscription au registre et objet social*	*3.1.2 ; 3.1.8*
Point 19.2.2	*Catégories d'actions existantes*	*N/A*
Point 19.2.3	*Disposition impactant un changement de contrôle*	*N/A*

Références DEU	Intitulés	Paragraphes
Section 20	**Contrats importants**	
Point 20.1	Résumé de chaque contrat	N/A
Section 21	**Documents disponibles**	
Point 21.1	Déclaration sur les documents consultables	8

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent Document d'Enregistrement Universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Informations	Sections
1.	**Comptes sociaux**	**3.9**
2.	**Comptes consolidés**	**3.7**
3.	**Rapport de gestion (au sens du Code monétaire et financier)**	**3.6**
3.1	Informations relatives à l'activité de la Société et du Groupe	
	• Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	paragraphes 1.1 à 1.5 et paragraphe 2
	• Indicateurs clefs de performance de nature financière	paragraphe 1.3
	• Principaux risques et incertitudes	paragraphe 1.6
	• Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	paragraphe 1.7
	• Objectif et politique de couverture des transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture	paragraphe 1.3.5
	• Risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures prises pour les réduire (stratégie bas carbone)	paragraphe 4
3.2	Rachats par la Société de ses propres actions	paragraphe 3.2
4.	**Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel**	**9**
5.	**Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et consolidés**	**3.8 et 3.10**
6.	**Rapport sur le gouvernement d'entreprise**	**4.1**

Notes

Conception et rédaction : M.R.M.

Conception **&** réalisation LABRADOR INFORMATION DESIGN +33 (0)1 53 06 30 80

Photo Couverture : Benjamin Dubuis et Thierry Samuel

MRM
5, avenue Kléber
75016 PARIS
France
T + 33 (0) 1 58 44 70 00
F + 33 (0) 1 58 44 85 79
www.mrminvest.com