



Communiqué de presse

Succès de l'opération de recapitalisation de MRM dont SCOR devient actionnaire à hauteur de 59,9%

Paris, le 29 mai 2013 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société d'investissement immobilier spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce avoir procédé ce jour à l'opération de recapitalisation prévue par le protocole d'investissement signé le 7 mars 2013 avec SCOR SE (« SCOR »).

Cette opération se traduit par une prise de participation majoritaire de SCOR dans le capital de MRM, à hauteur de 59,9%, dotant ainsi MRM d'un actionnaire de référence de qualité et par la conversion en actions de la totalité de l'emprunt obligataire de 54,0 millions d'euros émis par DB Dynamique Financière, filiale à 100% de MRM. Il est rappelé que compte tenu de la situation avérée de difficultés financières de MRM, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a octroyé à SCOR le 16 avril 2013 une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur le capital de MRM¹. La participation de SCOR dans le capital de MRM étant inférieure à 60%, MRM pourra continuer à bénéficier de son statut SIIC.

Accompagnée d'une restructuration du passif obligataire et bancaire de MRM à laquelle elle était conditionnée, cette opération permet également un assainissement de la structure financière de MRM qui se caractérise 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.

¹ Décision et information n°213C0464

Jacques Blanchard, Directeur général de MRM, a déclaré : **« Dans un contexte de marché difficile, la prise de participation majoritaire de SCOR dans le capital de MRM marque le succès des opérations de recapitalisation et de restructuration du passif que le Conseil a proposées aux actionnaires et aux obligataires pour redresser la situation financière de la société. Fort d'une structure actionnariale renforcée, d'un bilan assaini et d'une diminution de ses charges, MRM peut désormais se placer dans la perspective d'une capacité bénéficiaire restaurée et se consacrer à l'exploitation du potentiel de son portefeuille de commerces. »**

Recapitalisation de MRM

- Opérations sur le capital de MRM

L'opération de recapitalisation de MRM au moyen d'une augmentation de capital réservée à SCOR, la conversion en actions de MRM des obligations émises par DB Dynamique Financière et l'attribution gratuite de BSA aux actionnaires de MRM en date du 28 mai 2013 ont recueilli l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires réunie le 13 mai 2013. L'ensemble des informations relatives à cette opération a fait l'objet de la publication d'un prospectus ayant reçu le visa AMF n°13-199 en date du 3 mai 2013.

SCOR a, ce jour, intégralement souscrit en numéraire l'augmentation de capital qui lui était réservée. SCOR a ainsi acquis 59,9% du capital de MRM en souscrivant à l'émission de 26 155 664 actions nouvelles de MRM au prix unitaire de 2,037477 euros² par action, représentant une souscription d'un montant brut de 53 291 581,05 euros. La première cotation de ces actions nouvelles interviendra le 5 juin 2013.

Parallèlement, à l'issue de la période close le 28 mai 2013 d'exercice de l'option de conversion des obligations émises par DB Dynamique Financière en actions de MRM, 100% des obligations ont été converties, tandis que le seuil minimum de conversion fixé dans le protocole d'investissement signé entre MRM et SCOR était de 85%. Par conséquent, les titulaires de cet emprunt obligataire d'une valeur nominale de 54,0 millions d'euros ont souscrit ce jour, compte tenu des fractions formant rompus dans le cadre de l'exercice de l'option de conversion, 14 007 888 actions nouvelles de MRM sur la base d'une parité de conversion égale à 0,259406³ action nouvelle de MRM par obligation convertie, représentant une augmentation de capital d'un montant nominal de 14 007 888 euros. Cette souscription leur confère une participation de 32,1% dans le capital de MRM. La première cotation de ces actions nouvelles interviendra le 5 juin 2013.

Dans le cadre de cette opération, 3 501 977 bons de souscription d'actions (« BSA ») ont par ailleurs été émis ce jour par MRM et attribués gratuitement aux actionnaires de MRM jouissant d'une inscription en compte de leurs titres au 28 mai 2013, à raison d'un BSA par action détenue. Chaque quotité de deux BSA donnant droit à la souscription d'une action nouvelle de MRM au prix unitaire de 2,037477 euros² par action pendant toute la durée d'exercice de ces BSA courant jusqu'au 31 décembre 2013, ce sont donc 1 750 988 actions de MRM supplémentaires qui pourraient ainsi être créées et souscrites pour un montant brut maximal de 3 567 599 euros. Ceci confère aux actionnaires de MRM en date du 28 mai 2013 la possibilité d'augmenter leur participation au capital de MRM de 8,0% à 11,6% en cas d'exercice de la totalité des BSA. Ces BSA seront admis aux négociations sur Euronext Paris à compter du 5 juin 2013 et ce, jusqu'au 31 décembre 2013 ; ils seront librement négociables jusqu'à cette date.

² Plus précisément, un prix unitaire de 2,0374776 euros.

³ Plus précisément, une parité de conversion de 0,259405703703704.

- Renforcement des fonds propres

Au total, l'augmentation de capital réservée à SCOR et la conversion des obligations DB Dynamique Financière en actions de MRM se sont traduites par un renforcement des fonds propres de MRM de 108,1 millions d'euros.

Restructuration du passif

- Emprunt obligataire

En conséquence de la conversion de 100% des obligations et du paiement des intérêts capitalisés à hauteur de 8,1 millions d'euros, la dette obligataire figurant au passif de MRM au 31 décembre 2012, soit 62,1 millions d'euros exigibles en décembre 2013 (y compris les intérêts capitalisés), sera totalement effacée une fois effectué le paiement des intérêts capitalisés au plus tard le 12 juin 2013.

- Dette bancaire

Pour ce qui concerne la restructuration de l'endettement bancaire de MRM et de ses filiales qui constituait une condition à la réalisation de l'opération, les documentations bancaires reflétant les accords pré-négociés par MRM avec ses trois partenaires bancaires ont été signées.

La maturité des prêts consentis par les banques SaarLB et ING Bank N.V. a ainsi été étendue jusqu'en décembre 2017. Par ailleurs, sous condition d'un remboursement anticipé de 21,3 millions d'euros qui interviendra d'ici le 30 juin 2013, la banque HSH Nordbank consentira une réduction de dette de 10 millions d'euros tandis que la maturité de l'encours résiduel sera étendue jusqu'en décembre 2015.

Au total et compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, cette restructuration permettra une réduction d'ici le 31 décembre 2013 de 35,9 millions d'euros de la dette bancaire de MRM et de ses filiales. La maturité de la majeure partie de la dette bancaire du groupe est repoussée à 2017.

- Ratios d'endettement

La diminution de la dette bancaire va permettre une réduction du ratio de LTV bancaire consolidé (dette bancaire sur valeur hors droits du patrimoine tel que valorisé au 31 décembre 2012) de 71,2% au 31 décembre 2012 à 58,9% au 30 juin 2013.

En prenant en compte l'amélioration de la trésorerie et la conversion de la dette obligataire, le ratio d'endettement net total (dette obligataire et bancaire nette sur valeur hors droits du patrimoine tel que valorisé au 31 décembre 2012) passera de 92,4% au 31 décembre 2012 à 50,4% au 30 juin 2013, reflétant le changement du profil du bilan de MRM.

Gouvernance

Conformément aux termes du protocole d'investissement signé entre MRM et SCOR et au vote de l'Assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2013, le Conseil d'administration de MRM est désormais composé de la façon suivante :

- . Monsieur François de Varenne, Président du Directoire de SCOR Global Investments, administrateur et Président du Conseil de MRM
- . Monsieur Gérard Aubert, administrateur indépendant
- . Monsieur Jacques Blanchard, administrateur et Directeur Général de MRM
- . Madame Brigitte Gauthier-Darcet, administrateur indépendant
- . Monsieur Jean Guitton, Directeur de l'Immobilier de SCOR, administrateur
- . La société SCOR SE, administrateur, représentée par Madame Karina LELIEVRE, Secrétaire général adjoint de SCOR.

Le nouveau Conseil d'administration réuni ce jour a en effet décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil et de Directeur général de MRM, afin de permettre à un administrateur lié à SCOR, nouvel actionnaire majoritaire, de prendre la présidence du Conseil. Après avoir pris acte de la démission de Monsieur Jacques Blanchard de ses fonctions de Président du Conseil de MRM, le Conseil a décidé de désigner Monsieur François de Varenne en qualité de nouveau Président du Conseil et de maintenir Monsieur Jacques Blanchard en qualité de Directeur général, tous deux jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de MRM qui se réunira en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Le Conseil a par ailleurs décidé de désigner Monsieur Jean Guitton en qualité de membre du Comité d'audit. Le Comité d'audit est désormais composé de :

- . Madame Brigitte Gauthier-Darcet, Président du Comité d'audit
- . Monsieur Gérard Aubert
- . Monsieur Jean Guitton

Le Conseil a également décidé de la mise en place d'un Comité stratégique en son sein ayant pour mission (i) d'étudier les questions stratégiques intéressant MRM et ses filiales, (ii) de superviser l'exécution de la stratégie du groupe par la direction générale, (iii) d'examiner tout projet significatif d'investissement, d'acquisition ou de cession, (iv) de superviser l'élaboration du plan d'affaires et contrôler sa mise en œuvre, et (v) examiner la politique de financement de MRM et des filiales. Ce dernier est composé de la façon suivante :

- . Monsieur François de Varenne, Président du Comité stratégique
- . Monsieur Jacques Blanchard
- . Monsieur Jean Guitton

Enfin, le Conseil a approuvé le transfert du siège social de MRM dans les locaux de SCOR. A compter de ce jour, le siège social de MRM est domicilié au 5 avenue Kléber, 75016 Paris.

Perspectives

Il est rappelé que l'intention de SCOR, nouvel actionnaire majoritaire de MRM, est de recentrer l'activité de MRM vers la détention et la gestion d'actifs de commerce, en prévoyant la cession graduelle des actifs de bureaux détenus par MRM, dont certains comportent des surfaces aujourd'hui vacantes.

Un nouveau protocole de gestion, conclu pour une durée de 3 ans entre MRM et ses filiales, d'une part, et la société CBRE Global Investors France, d'autre part, a été signé le 23 mai 2013, afin de s'assurer des compétences des équipes de cette dernière pour la gestion des actifs immobiliers tout en adaptant le contenu de la mission et de la rémunération de CBRE Global Investors à la nouvelle stratégie de MRM. Une nouvelle structure d'honoraires concernant à la fois la gestion et les cessions d'actifs a ainsi été mise place.

A titre indicatif, l'effet cumulé de la baisse des charges de gestion et de la baisse des charges d'intérêts mécaniquement liée à la réduction de l'endettement de MRM représenterait, en année pleine, une économie de l'ordre de 40%, soit un montant d'environ 3,8 millions d'euros, par rapport aux charges que MRM aurait payées sur la base de la situation de son patrimoine, de son état locatif et de son endettement au 1^{er} janvier 2013.

Le recentrage de l'activité de MRM sur les actifs de commerce ainsi que la diminution des charges de gestion et d'intérêts conjuguée à la poursuite d'une gestion d'actifs rigoureuse permettent d'envisager la distribution de dividendes à partir de 2014.

* * * * *

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 269 millions d'euros (hors droits) à fin décembre 2012, est composé de commerces (57%) et de bureaux (43%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM et ses filiales ont conclu le même jour un nouveau contrat de gestion d'actifs immobiliers avec CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris (ISIN : FR0000060196 - code Bloomberg : MRM:FP – code Reuters : MRM.PA). Elle a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2008.

Pour plus d'informations

Contacts MRM :

MRM
5, avenue Kleber
75016 Paris
France
T +33 (0)1 76 77 67 40
relation_finances@mrminvest.com

Isabelle Laurent
DDB Financial
54, rue de Clichy
75009 Paris
France
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com