

Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis, du Canada, de l'Australie ou du Japon. Le présent communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux Etats-Unis ou dans tout autre pays. Des valeurs mobilières ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues aux Etats-Unis qu'à la suite d'un enregistrement en vertu du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le "U.S. Securities Act"), ou dans le cadre d'une exemption à cette obligation d'enregistrement. Les valeurs mobilières de MRM, objet du présent communiqué, n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du U.S. Securities Act et MRM n'a pas l'intention de procéder à une offre publique de ses valeurs mobilières aux Etats-Unis.



Communiqué de presse

MRM a publié ce jour ses résultats annuels 2012. Cette annonce fait l'objet d'un communiqué séparé disponible sur le site mrminvest.com

Une réunion d'information aura lieu le 12 mars 2013 à 14h30 et se tiendra au Centre de conférences Edouard VII, 23 square Edouard VII, 75009 Paris. Une présentation sera disponible sur le site de MRM, www.mrminvest.com.

Signature d'un protocole d'investissement en vue d'une prise de participation majoritaire de SCOR dans le capital de MRM

Paris, le 8 mars 2013 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société d'investissement immobilier cotée détentrice d'un patrimoine immobilier de 269 millions d'euros composé d'actifs de commerce et de bureaux, annonce ce jour la signature d'un protocole d'investissement avec SCOR SE (« SCOR ») en vue d'un renforcement des fonds propres de MRM, via une prise de participation majoritaire de SCOR dans le capital de MRM. Cette opération qui prendrait la forme d'une augmentation de capital est conditionnée à une restructuration du passif bancaire dont les termes ont été pré-négociés par MRM avec ses partenaires bancaires et à la conversion de la dette obligataire¹ portée par sa filiale DB Dynamique Financière en actions de MRM à hauteur d'un seuil minimum de conversion fixé à 85%. MRM faisant face à un niveau élevé d'endettement bancaire et obligataire, à d'importantes échéances financières^{1,2} d'ici fin 2013 et à une situation de liquidité

¹ Emprunt obligataire émis en 2005 par DB Dynamique Financière, aujourd'hui filiale à 100% de MRM, pour un montant nominal de 54 millions d'euros à échéance du 31 décembre 2013 et comptabilisé dans les comptes à fin décembre 2012 pour un montant total de 62,1 millions d'euros (y compris 8,1 millions d'euros correspondant aux intérêts capitalisés).

² Pour rappel, le montant total de l'endettement bancaire de MRM s'élève à 191,5 millions d'euros à fin décembre 2012 dont 60,9 millions d'euros arrivant à échéance en 2013.

tendue, l'opération envisagée permettrait ainsi une restructuration complète du passif du groupe, de nature à lui conférer une structure financière pérenne et conforter le statut SIIC de MRM.

Prise de participation majoritaire de SCOR

Le protocole d'investissement fixe les termes et les conditions d'une augmentation de capital de MRM, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de SCOR, d'un montant compris entre 41 millions d'euros et 54 millions d'euros en fonction du taux de conversion en actions de MRM des obligations émises par sa filiale DB Dynamique Financière (option décrite dans le paragraphe correspondant ci-dessous). Cette augmentation de capital permettrait à SCOR de détenir 59,9% du capital de MRM (hors impact dilutif lié, le cas échéant, à l'exercice des bons de souscription mentionnés ci-dessous), soit le seuil maximum autorisé dans le régime SIIC.

Le prix de souscription payé par SCOR dans le cadre de l'augmentation de capital sera déterminé sur la base d'une décote de valorisation de 45 millions d'euros sur la valeur comptable des fonds propres de MRM (soit 16,9 millions d'euros à fin décembre 2012) augmentés (i) de 10 millions d'euros correspondant à une réduction de la dette bancaire (décrite ci-après) et (ii) du montant nominal des obligations converties en actions.

Le cabinet Didier Kling & Associés a été désigné par le Conseil d'administration en qualité d'expert indépendant chargé de se prononcer sur le caractère équitable du prix de souscription de l'augmentation de capital réservée. Il a fait état de l'avancement de ses diligences au Conseil d'administration qui s'est tenu le 7 mars, en concluant :

« Sous réserve de la réception de la documentation juridique définitive, nos travaux d'évaluation de l'action MRM, reposant sur une approche multicritères et après prise en compte des opérations et accords connexes et du contexte général de l'opération, n'appellent pas d'observations particulières de nature à remettre en cause le caractère équitable de l'opération d'augmentation de capital réservée à la société SCOR. »

Les actionnaires actuels de MRM conserveront 8%³ du capital après conversion des obligations en actions et émission réservée à SCOR. Ceux-ci bénéficieront en outre d'une attribution gratuite de bons de souscription d'actions (BSA) à raison d'un BSA par action existante. Deux BSA permettront de souscrire une action nouvelle de MRM jusqu'au 31 décembre 2013 à un prix d'émission identique à celui auquel SCOR aura souscrit. Post exercice des BSA, les actionnaires actuels de MRM pourraient détenir jusqu'à 11,5% du capital de MRM.

Conversion des obligations DB Dynamique Financière en actions MRM

Préalablement à la réalisation de l'augmentation de capital, une modification du contrat d'émission des obligations DB Dynamique Financière sera soumise au vote de l'assemblée générale de la masse des obligataires de DB Dynamique Financière qui devrait se tenir courant mai, afin d'y introduire une option de conversion donnant à chaque obligataire la faculté de convertir ses obligations en actions nouvelles de MRM pendant une période de 15 jours calendaires à compter du jour de l'introduction de cette option de conversion. Après conversion, les porteurs actuels d'obligations détiendront 32%³ du capital de la société post opération.

³ Sur la base d'une conversion de 100% des obligations DB Dynamique Financière en actions MRM

Pour mener la restructuration de l'emprunt obligataire de manière complète, les modifications ci-dessous des modalités des obligations seront également soumises à l'assemblée générale de la masse des obligataires :

- i. extension jusqu'au 31 décembre 2050 de la maturité de l'emprunt obligataire (en ce compris la portion des intérêts courus sur l'emprunt obligataire entre le 1^{er} janvier 2013 et la date de réalisation de l'opération) ; et
- ii. réduction du taux d'intérêt annuel de l'emprunt obligataire à 0,05%.

Ces modalités s'appliqueraient aux obligations non converties dans le cadre de l'offre de conversion.

Païement des intérêts de l'emprunt obligataire capitalisés

En cas de réalisation de l'opération, DB Dynamique Financière versera aux obligataires le montant total des intérêts capitalisés sur l'emprunt obligataire au 31 décembre 2012, soit la somme de 8,1 millions d'euros, au plus tard 10 jours ouvrables après la date de réalisation. Le montant des intérêts capitalisés sera versé par DB Dynamique Financière à l'ensemble des obligataires, qu'ils aient converti ou non leurs obligations en actions nouvelles de MRM dans le cadre de l'offre de conversion.

Restructuration de l'endettement bancaire de MRM

MRM annonce ce jour avoir renégocié avec ses partenaires bancaires l'ensemble de ses lignes de crédit en vue d'une extension significative de la maturité moyenne de sa dette bancaire² et de la réduction du montant de certaines lignes.

Sous réserve de la réalisation de l'investissement de SCOR dans le capital de MRM, 25,9 millions d'euros seraient remboursés par anticipation en 2013 tandis que le solde de la dette bancaire se répartirait entre 26,0 millions d'euros remboursables à échéance fin 2015, et 119,4 millions d'euros majoritairement remboursables à échéance fin 2017 et 10,3 millions d'euros majoritairement remboursables fin 2022. Une telle restructuration de la dette permettrait une diminution immédiate de l'endettement bancaire de MRM de 35,9 millions d'euros qui se décompose entre une réduction de 10 millions d'euros et les remboursements anticipés mentionnés ci-dessus. Le ratio d'endettement bancaire consolidé de MRM atteindrait ainsi 57,8 % sur la base des valeurs des actifs au 31 décembre 2012 contre 71,2% au 31 décembre 2012.

Protocoles de gestion conclus avec CBRE Global Investors France

Dans la perspective de la mise en place d'une structure de gestion cohérente avec la nouvelle stratégie de la société, SCOR a souhaité que CBRE Global Investors France poursuive ses missions de gestion des actifs immobiliers avec une adaptation de son périmètre d'intervention et de sa rémunération. MRM s'est engagée à obtenir de CBRE Global Investors France un accord portant sur la modification des protocoles de gestion conclus entre, d'une part, MRM ou ses filiales et, d'autre part, CBRE Global Investors France.

Ces nouveaux protocoles de gestion prendront effet à la date de réalisation de l'opération.

Gouvernance et stratégie

La composition du conseil d'administration sera modifiée à la date réalisation de telle sorte que celui-ci soit constitué pour moitié au moins de nouveaux membres désignés par SCOR. Le conseil d'administration continuera de comporter deux administrateurs indépendants.

Monsieur Jacques Blanchard démissionnera de ses fonctions de Président du conseil d'administration mais continuera à exercer ses fonctions d'administrateur et de Directeur Général de MRM. Le Président du conseil d'administration, qui bénéficie d'une voix prépondérante en vertu des statuts de la Société, sera choisi, à la date de réalisation, parmi les membres désignés par SCOR.

L'intention de SCOR est de recentrer l'activité de MRM vers la détention et la gestion d'un portefeuille d'actifs de commerce, en prévoyant la cession graduelle des actifs de bureaux détenus par MRM, dont certains comportent des surfaces aujourd'hui vacantes. Cette stratégie vise également à améliorer la profitabilité de la société par une réduction des charges de gestion et la poursuite d'une gestion d'actifs rigoureuse permettant d'envisager la distribution de dividendes à partir de 2014.

Conditions suspensives

L'engagement de SCOR de souscrire à l'augmentation de capital est pris sous réserve de la réalisation ou de la satisfaction préalable, au plus tard le 30 juin 2013, des conditions suspensives récapitulées ci-dessous :

- i. signature d'une nouvelle documentation bancaire conforme aux accords mentionnés ci-dessus ;
- ii. octroi par l'AMF de la dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique sur le fondement de l'article 234-9 2° du Règlement général de l'AMF (augmentation de capital d'une société en situation avérée de difficultés financières, soumise à l'approbation de l'assemblée générale de ses actionnaires) ;
- iii. absence d'effet ou de changement défavorable significatif avant la date de réalisation de l'opération ;
- iv. approbation des nouvelles modalités des obligations par l'assemblée des obligataires de DB Dynamique Financière ;
- v. constatation de la conversion d'au moins 85% des obligations émises par DB Dynamique Financière en actions de MRM ;
- vi. approbation par l'assemblée générale mixte des actionnaires des projets de résolution nécessaires en vue de la réalisation de l'opération ; et
- vii. modification des protocoles de gestion conclus avec CBRE Global Investors France.

L'assemblée générale mixte des actionnaires appelée à approuver l'opération devrait se tenir courant mai.

Jacques Blanchard, Président Directeur Général de MRM, a déclaré : « ***Le protocole d'investissement signé avec SCOR marque l'aboutissement du long travail mené par le Conseil d'administration de MRM, dans un contexte de marché difficile, pour pouvoir soumettre aux actionnaires et aux obligataires de la société une solution qui la dotera d'une structure financière saine et pérenne. En accueillant à son capital un actionnaire de contrôle de la qualité de SCOR, MRM pourra recentrer son activité en exploitant le potentiel de son portefeuille d'actifs de commerce.*** »

A propos de MRM

Société d'investissement immobilier cotée, MRM détient un portefeuille mixte d'immeubles de bureaux et de commerces, composé de biens stabilisés et de biens en cours de valorisation, d'une valeur de 269,0 millions d'euros à fin décembre 2012. Son patrimoine a été constitué progressivement depuis le second semestre 2007 avec l'apport des actifs de Dynamique Bureaux et Commerces Rendement, deux sociétés d'investissement créées et gérées par CBRE Global Investors, ainsi que les acquisitions réalisées en propre par ses filiales. Les opérations immobilières de MRM sont gérées par CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (code Bloomberg : MRM:FP – code Reuters : MRM.PA).

A propos de SCOR

Cinquième réassureur mondial, SCOR a un modèle économique équilibré, avec trois moteurs puissants : SCOR Global Life (réassurance Vie), SCOR Global P&C (réassurance Non-Vie) et SCOR Global Investments (gestion d'actifs). Avec un chiffre d'affaires de 9,5 milliards d'euros en 2012, SCOR continue ainsi de renforcer son positionnement parmi les premiers réassureurs mondiaux et la valeur ajoutée apportée à ses clients. Avec ses équipes présentes sur 37 implantations géographiques réparties sur les 5 continents, le Groupe offre à ses clients des solutions à forte valeur ajoutée, innovantes et sur mesure, et s'engage aux côtés de ses clients sur le long terme. SCOR est un groupe multinational dont la structure en 6 Hubs (Amériques, Cologne, Londres, Paris, Singapour et Zurich), mise en place depuis 2008, témoigne du caractère décentralisé et multiculturel qui convient parfaitement à l'activité internationale de réassurance. Les actions de SCOR (ISIN : FR0010411983, code Bloomberg : SCR FP) sont cotées et négociées sur l'Eurolist d'Euronext Paris et sur le SIX Swiss Exchange (anciennement le SWX Swiss Exchange).
Website : www.scor.com

Pour plus d'informations

Contacts MRM :

MRM
11, place Edouard VII
75009 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

Avertissement

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières dans un quelconque pays.

Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) en dehors de France, dans un quelconque pays dans lequel de telles démarches seraient requises.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des lois et règlements en vigueur. Les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le présent communiqué de presse est diffusé doivent s'informer de telles restrictions et s'y conformer. MRM n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique. Les valeurs mobilières ne pourront être offertes, souscrites ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié. MRM n'a pas l'intention d'enregistrer une quelconque offre aux Etats-Unis d'Amérique ni d'effectuer une quelconque offre publique sur ses actions aux Etats-Unis d'Amérique.

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre publique de valeurs mobilières au Royaume-Uni. Au Royaume-Uni, ce communiqué de presse ne peut être distribué qu'aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, ou (ii) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements ("investment professionals") et sont visées à l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (l'"Ordre") ou (iii) sont des "high net worth entities" entrant dans le champ d'application de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordre, auxquelles le Prospectus pourra être légalement communiqué ou (iv) toute autre personne à laquelle le Prospectus pourra être légalement communiqué (ci-après dénommées ensemble les "Personnes Qualifiées"). Ce communiqué s'adresse uniquement aux Personnes Qualifiées et aucune autre personne qu'une Personne Qualifiée ne peut agir sur la base de ce communiqué de presse. Tout investissement ou activité d'investissement à laquelle ce communiqué de presse fait référence ne pourra être réalisé que par les seules Personnes Qualifiées.

Ce communiqué de presse ne peut pas être diffusé aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon.

* * * * *