



La Lettre MRM

Actionnaires, investisseurs, analystes



Chers lecteurs, chers actionnaires,



Je suis heureux de m'adresser à vous pour la première fois dans cette Lettre MRM et de pouvoir évoquer les nouvelles perspectives s'ouvrant à votre société.

Le succès de l'opération de recapitalisation de MRM et l'entrée de SCOR SE comme actionnaire de référence dans son capital ont été rendus possibles grâce à l'adhésion des actionnaires et à la participation des obligataires de MRM. Les intérêts de tous, actionnaires avant l'opération, obligataires devenus actionnaires et SCOR SE, sont désormais alignés.

Conjuguée à la restructuration de la dette bancaire de la société menée en parallèle, l'opération a permis de réduire considérablement le ratio d'endettement de MRM et d'assainir sa situation financière. Je tiens à saluer le travail effectué par le Conseil d'administration de MRM ainsi que l'énergie avec laquelle Jacques Blanchard a œuvré pour aboutir à ce résultat.

Le 29 mai 2013, le Conseil d'administration s'est réuni pour la première fois dans sa nouvelle composition. De nouveaux principes de gouvernance ont été adoptés avec, notamment, la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général de MRM ainsi que la mise en place d'un Comité stratégique. Le Conseil a également entériné la stratégie de recentrage de l'activité de MRM vers la détention et la gestion d'actifs de commerce. Sa mise en œuvre a été confiée à Jacques Blanchard, qui reste administrateur de votre société et qui a été confirmé dans sa fonction de Directeur général.

Concernant les opérations de MRM et de ses filiales, un nouveau protocole de gestion d'actifs a été conclu avec CBRE Global Investors pour trois ans. La société va continuer à s'appuyer sur les équipes de CBRE Global Investors, mais dans le cadre d'un périmètre d'intervention cohérent avec la nouvelle gouvernance de MRM et avec une structure de rémunération revue à la baisse et adaptée à sa nouvelle stratégie.

Tournée vers l'avenir, MRM peut compter sur le renforcement de sa structure actionnariale, organisée autour de SCOR SE qui lui apporte également son expertise en matière de gestion d'actifs immobilier, ainsi que sur celui de sa gouvernance. Avec l'amélioration de son profil financier, MRM dispose des moyens permettant de mettre en œuvre la nouvelle stratégie d'amélioration de sa rentabilité.

Je vous remercie de votre confiance.

François de Varenne
Président du Conseil d'administration de MRM

Dans ce numéro de la Lettre MRM :

- ▶ Interview de Jacques Blanchard, Directeur général de MRM
- ▶ Recapitalisation de MRM et restructuration de son bilan
- ▶ Nouvelle gouvernance de MRM

Pour en savoir plus :

Communiqués du 29 mai 2013

- ▶ Succès de l'opération de recapitalisation de MRM dont SCOR SE devient actionnaire à hauteur de 59,9%
- ▶ Nomination de François de Varenne en tant que Président du Conseil d'administration de MRM

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 269 millions 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 de leurs actifs immobiliers avec CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris. MRM a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2008.



Avec l'arrivée de SCOR SE dans son capital et la restructuration de son bilan, MRM va mettre en œuvre une nouvelle stratégie. Quels en sont les axes majeurs sur le plan immobilier ?

Jacques Blanchard : Notre stratégie consiste à recentrer l'activité de MRM sur l'immobilier de commerce et à mettre en place un plan de cession des actifs de bureaux. Dans ce contexte, nos priorités sont de continuer à valoriser notre patrimoine et à sécuriser les revenus locatifs. Notre portefeuille d'actifs de commerces, avec un taux d'occupation supérieur à 90 %, constitue un solide socle de revenus, tout en recelant un potentiel de création de valeur. A cet égard, nous allons engager certains programmes de valorisation que nous avons en projet. Le portefeuille de bureaux comporte davantage de surfaces vacantes et nous poursuivons activement les actions de commercialisation engagées. Le programme de cession des bureaux va se faire de manière progressive au cours des trois années à venir afin de pouvoir le réaliser dans les meilleures conditions. Pour mener à bien ceci, nous allons continuer à nous appuyer sur la compétence des équipes de CBRE Global Investors et sur leur connaissance approfondie de nos actifs.

Et, sur le plan financier, quelles sont vos perspectives ?

J.B. : Nous bénéficions déjà d'une situation de trésorerie restaurée. Concernant nos perspectives, nous pouvons tabler sur une baisse de nos charges financières, liée à la réduction de notre endettement, et sur une baisse de nos frais de gestion. Notre trésorerie et nos perspectives de génération de cash-flow opérationnel net positif vont nous permettre d'envisager de nouveaux investissements. Notre plan sera calibré en tenant compte du rythme des cessions d'immeubles de bureaux qui contribueront également à son financement. Concernant nos engagements, la maturité de la majeure partie de la dette bancaire de MRM a été repoussée à 2017.

Quelles sont vos prochaines échéances en termes de communication ?

J.B. : Les résultats du premier semestre de cette année seront publiés le 1^{er} août 2013. Ce sera notamment l'occasion de présenter le bilan consolidé du groupe MRM à l'issue de l'opération de recapitalisation.



Galerie du Palais, place Jean-Jaurès, Tours (37)

Le 9 juillet 2013, MRM emménage dans l'immeuble de SCOR

Jacques Blanchard, Directeur général, Marine Pattin, Directeur financier, et leur équipe s'installent dans l'immeuble de SCOR au 5 avenue Kléber, Paris 16^{ème} arrondissement, la nouvelle adresse du siège social de MRM.

REPARTITION DU CAPITAL DE MRM POST OPERATION (hors exercice des BSA)



Présentation de SCOR

Cinquième réassureur mondial, SCOR a un modèle économique équilibré, avec trois moteurs puissants :

- La réassurance Vie (SCOR Global Life),
- La réassurance Non-Vie (SCOR Global P&C),
- La gestion d'actifs (SCOR Global Investments).

Chiffres clés 2012

- 2 150 collaborateurs présents dans 37 implantations géographiques réparties sur les 5 continents
- Chiffre d'affaires : 9,5 Mds€
- Capitaux propres : 4,8 Mds€
- Total de bilan : 32,6 Mds€
- Résultat net : 418 M€
- Capitalisation boursière : 4,5 Mds€ (au 15/07/2013)
- Montant total des placements, y compris les fonds détenus par les cédants : 22,2 Mds €
- Notation financière A+

Succès de l'opération de recapitalisation

+108,1 M€

Renforcement des fonds propres consolidés de MRM⁽¹⁾

Nombre d'actions en circulation au 5 juin 2013⁽²⁾

43 665 529

contre 3 501 977 actions avant l'opération

Conformément au protocole d'investissement signé le 7 mars 2013 avec SCOR SE, l'opération réalisée le 29 mai 2013 s'est traduite par une prise de participation majoritaire de SCOR SE dans le capital de MRM, à hauteur de 59,9%, dotant ainsi MRM d'un actionnaire de référence de qualité. Tous les porteurs d'obligations ayant apporté leurs titres à l'opération d'échange qui leur était proposée, la totalité de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 54,0 millions d'euros a été converti en actions MRM.

Souscription par SCOR SE à l'augmentation de capital réservée

SCOR SE a souscrit en numéraire à l'augmentation de capital qui lui était réservée, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à un prix unitaire de 2,037477 euros par action. L'apport de SCOR SE qui détient 59,9% du capital de MRM correspond à un montant brut de 53,3 millions d'euros.

→ *Création de 26 155 664 actions nouvelles*

Conversion des obligations

La totalité de l'emprunt obligataire émis par DB Dynamique Financière, filiale à 100% de MRM, a été converti en actions nouvelles de MRM sur la base d'une parité de conversion égale à 0,259406 action nouvelle par obligation convertie. Tous les obligataires sont devenus actionnaires.

→ *Création de 14 007 908 actions nouvelles*

Attribution de BSA aux actionnaires qui détenaient des titres avant l'opération

Les anciens actionnaires de MRM se sont vu attribuer gratuitement un bon de souscription d'action par action détenue exerçable, à compter du 5 juin 2013 et jusqu'au 31 décembre 2013, au même prix que celui auquel SCOR SE a souscrit, à raison de deux BSA pour une action nouvelle de MRM.

En cas de plein exercice des BSA, le nombre total d'actions serait porté à 45 416 537. La part des anciens actionnaires dans le capital de MRM passerait alors de 8,0% à 11,6%. La participation de SCOR SE serait ramenée à 57,6% et celle des ex obligataires à 30,8%.

→ *Création potentielle de*

1 750 988 actions nouvelles supplémentaires

Restructuration du bilan

-94,9 M€

Baisse de l'endettement total (dette bancaire et obligataire) post opération et restructuration du passif

50,4%⁽³⁾

Ratio d'endettement net total⁽⁴⁾ post opération et restructuration du passif

La restructuration du passif obligataire et bancaire de MRM conditionnait la prise de participation de SCOR SE. Sa réalisation a permis une forte réduction et un rééchelonnement de sa dette ainsi que la restauration de sa situation de trésorerie.

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 effectué le 12 juin 2013, 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), a été totalement effacée.

Dette bancaire

La maturité des prêts consentis par les banques SaarLB et ING Bank N.V. a été étendue jusqu'en décembre 2017. Par ailleurs, après le remboursement anticipé de 21,3 millions d'euros qui a été effectué le 20 juin 2013, la banque HSH Nordbank a consenti une réduction de dette de 10 millions d'euros et la maturité de l'encours résiduel a été étendue jusqu'en décembre 2015.

Au total, cette restructuration, y compris différents amortissements exceptionnels d'ici le 31 décembre 2013, se traduira par une réduction de la dette

bancaire de 35,9 millions d'euros de MRM et de ses filiales. La maturité de la majeure partie de la dette bancaire du groupe a donc été repoussée à 2017.

Ratios d'endettement

La diminution de la dette bancaire entraîne 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%⁽³⁾ post opération et restructuration du passif.

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) est passé de 92,4% au 31 décembre 2012 à 50,4%⁽³⁾ post opération et restructuration du passif, reflétant le changement du profil du bilan de MRM.

(1) Avant imputation des frais et avant prise en compte de l'effet de la réduction de dette consentie par HSH Nordbank

(2) Jour de première cotation des actions nouvelles

(3) Donnée estimée

(4) Dette nette totale (bancaire et obligataire) rapportée

Compte tenu de la situation avérée de difficultés financières de MRM avant la réalisation de l'opération de recapitalisation et la restructuration de son passif, l'Autorité des marchés financiers a octroyé à SCOR SE une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique sur le capital de MRM. La participation de SCOR SE dans le capital de MRM étant inférieure à 60%, MRM continue à bénéficier de son statut SIIC.

Composition du Conseil d'administration de MRM

depuis le 29 mai 2013

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

Un troisième membre pour le Comité d'audit

Composition :

- Brigitte Gauthier-Darcet, Présidente du Comité d'audit
- Gérard Aubert
- Jean Guitton (nouveau membre)

Mise en place d'un Comité stratégique

Missions :

- Etudier les questions stratégiques intéressant MRM et ses filiales ;
- Superviser l'exécution de la stratégie ;
- Examiner tout projet significatif d'investissement, d'acquisition ou de cession ;
- Superviser l'élaboration du plan d'affaires et contrôler sa mise en œuvre ;
- Examiner la politique de financement de MRM et des filiales.

Composition :

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

François de Varenne nommé Président du Conseil d'administration de MRM

François de Varenne (46 ans) a rejoint SCOR en octobre 2005. Il est membre du Comité exécutif du Groupe depuis septembre 2007 et Chief Executive Officer de SCOR Global Investments SE depuis octobre 2008. Après plusieurs années à la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA), il a travaillé dans différentes institutions financières à Londres (Lehman Brothers, Merrill Lynch et Deutsche Bank) et à Paris (Gimar Finance & Cie). De nationalité française, diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées et titulaire d'un doctorat en finance, il est également actuaire diplômé de l'Institut de Science Financière et d'Assurances (ISFA).

François de Varenne a été nommé Président du Conseil d'administration de MRM le 29 mai 2013.



Les Halles, Amiens (80)

Photos : Thierry Samuel (p 1 et 4) et Benjamin Dubuis (p 2)

Agenda des publications

1^{er} août 2013

Résultats semestriels 2013

7 novembre 2013

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2013

27 février 2014

Résultats annuels 2013

Contacts

MRM, Relations Investisseurs
5, avenue Kléber
75795 Paris cedex 16 – France
T +33 (0)1 58 44 71 98
relation_finances@mrminvest.com

Isabelle Laurent, DDB Financial
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Fiche signalétique de l'action MRM

Mnémonique action : MRM / code ISIN FR0000060196
Marché : EURONEXT PARIS - Compartiment C
Intégrée à l'indice IEIF SIIC France
Type : Action ordinaire – Double fixing quotidien

Les communiqués sont téléchargeables à partir de la rubrique Finance du site Internet.

Pour plus d'informations, visitez le site Internet : www.mrminvest.com

Si vous souhaitez recevoir directement les publications de MRM, merci de nous faire part de votre demande en adressant votre adresse e-mail aux contacts indiqués ci-dessus.

