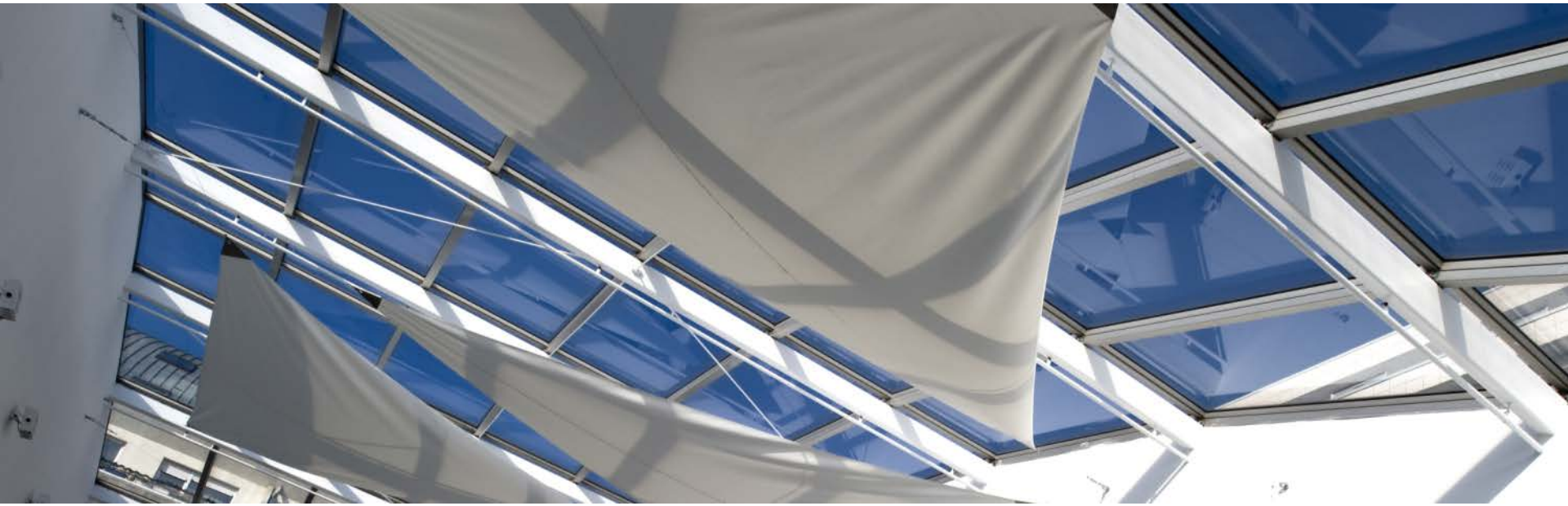
Assemblée Générale Mixte

13 mai 2013



AVERTISSEMENT

Le présent document 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 document 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.

LIMITATION DE RESPONSABILITE

Cette présentation comprend des considérations prospectives (établies conformément aux dispositions du Private Securities Litigation Reform Act de 1995). Par nature, ces considérations comptent une part de risque et d'incertitude. Ces éléments de prospective relèvent du jugement porté par la société sur des événements futurs et reposent sur des informations actuellement disponibles. En conséquence, la société ne saurait garantir leur exactitude ni leur exhaustivité. Par ailleurs, les résultats réels peuvent différer sensiblement des prévisions de la société, en raison d'un certain nombre d'éléments d'incertitude, pour leur grande part inconnus de la société. Pour plus d'informations sur ces éléments et d'autres facteurs clés susceptibles de modifier les résultats réels de la société par rapport aux attentes et aux prévisions, reportez-vous aux rapports déposés par la société auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le présent document 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.

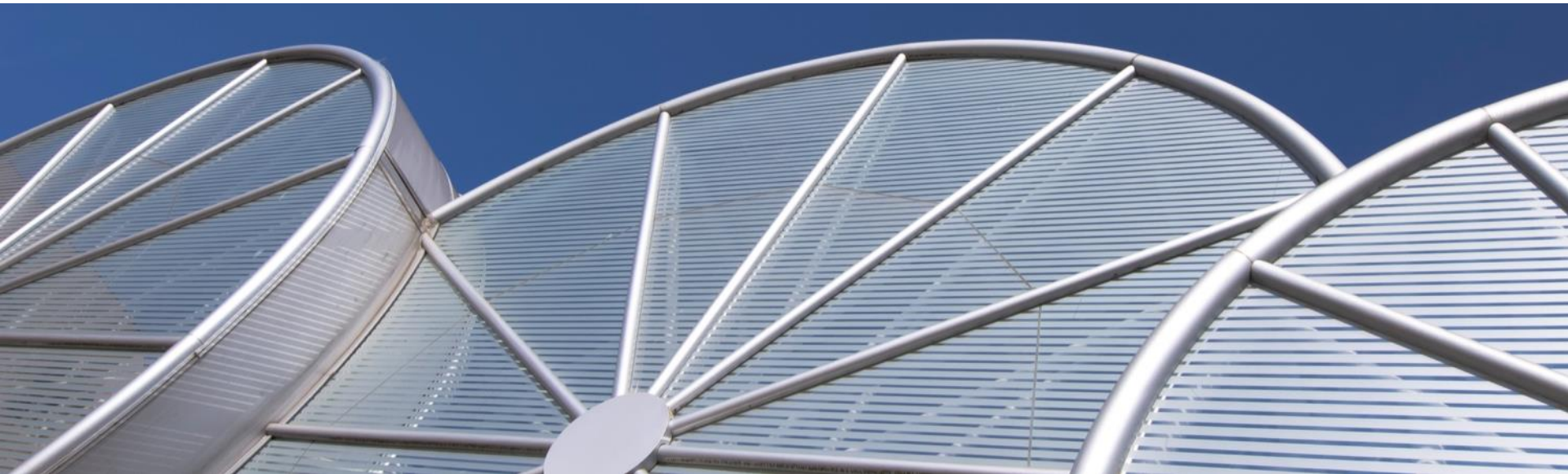
Agenda

. Constitution du bureau

. Résultats 2012

. Opération de recapitalisation de MRM

. Vote des résolutions



Année 2012

Faits marquants
Comptes consolidés 2012
Situation financière début 2013

Faits marquants

Un contexte difficile

- **Marchés touchés par le contexte économique difficile**
- **Marché de l'investissement :**
  - Investisseurs toujours focalisés sur les produits *Core*, neufs ou restructurés, localisés dans des secteurs *Prime*
- **Marché locatif :**
  - Allongement des délais de commercialisation
  - Baisse des valeurs locatives des bureaux
- **Impact sur les valorisations**
- **Taux d'intérêt bas / faible coût de la dette**

Le présent document 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.

Réalisations majeures

2011 **2012**

Année charnière

Achèvement des programmes de travaux

Travail sur le futur de MRM

- **Réduction et rééchelonnement de l'endettement bancaire**
- **Lancement des derniers programmes de valorisation**
- **Nouvelles cessions**
- **Nombreux baux signés pour des surfaces de bureaux rénovées au 2nd semestre**
- **Banque mandatée par le Conseil d'administration**

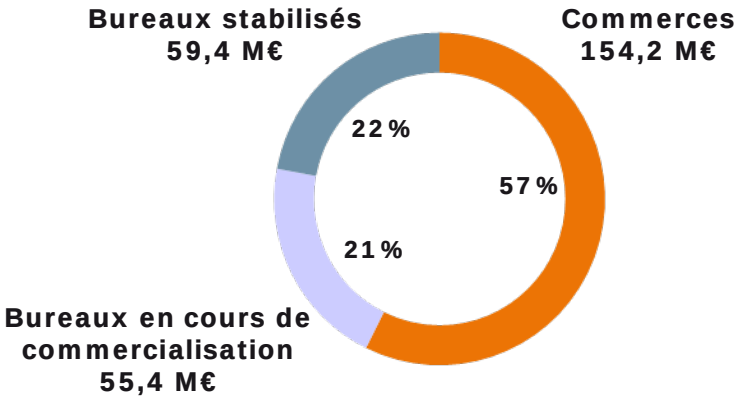
- **Poursuite du rééchelonnement de l'endettement bancaire**
- **Paiement du dernier quart de l'*exit tax***
- **Achèvement des derniers programmes de travaux engagés**
  - Financement : tirages sur lignes bancaires disponibles et cessions
- **Commercialisation difficile des surfaces disponibles**
- **Poursuite du travail du Conseil d'administration sur les options pour le futur**

Dans un contexte de trésorerie de MRM tendue et d'endettement très élevé

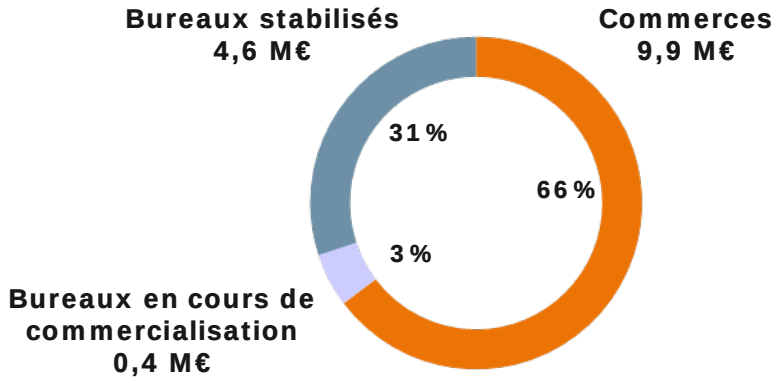
Le présent document ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis, du Canada, de l'Australie ou du Japon.

MRM, un patrimoine mixte, commerces et bureaux

- **Valeur[1] du patrimoine : 269,0 M€**
  au 31.12.2012



- **Loyers annualisés nets[2] : 14,9 M€**
  au 01.01.2013



[1] Basée sur les valeurs d'expertise de Catella et Savills – hors droits
[2] Hors taxes, hors charges, hors franchises et aménagements

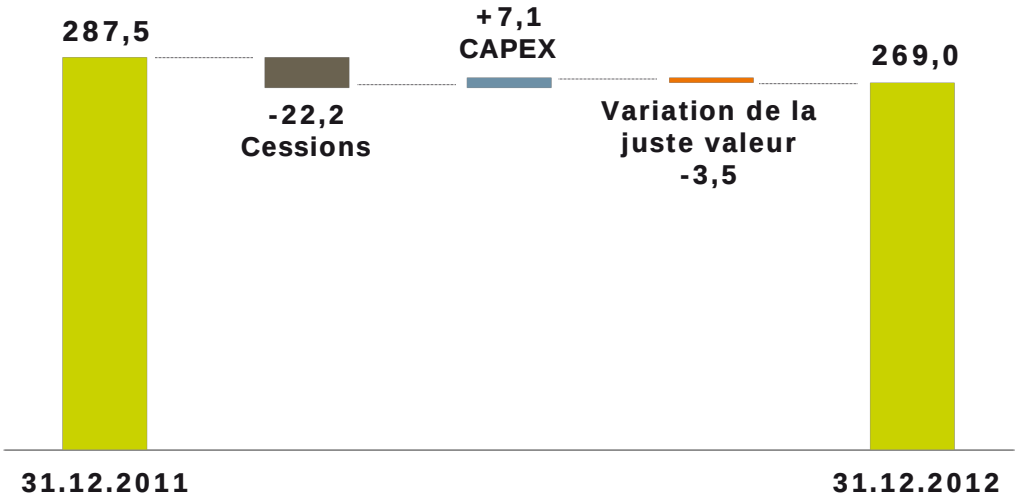
Le présent document ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis, du Canada, de l'Australie ou du Japon.

Comptes consolidés 2012

Évolution du patrimoine

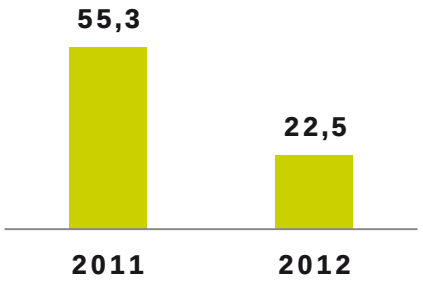
- **Evolution de la valeur**[1]

en M€



- **Cessions d'actifs**

montant total en M€



- **Légère appréciation de la valeur des actifs de commerce**
- **Résistance de la valeur des bureaux stabilisés**
- **Révision à la baisse de la valeur des surfaces de bureaux vacantes**

[1] Basée sur les valeurs d'expertises de Catella et Savills - hors droits

Le présent document 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.

Revenus locatifs

Chiffres d'affaires consolidés en M€	2012	2011[1]	Evolution	Evolution à périmètre comparable[2]
Commerces	**10,5**	11,1	*-6,2%*	***+3,0%***
Bureaux	**6,0**	7,3	*-18,2%*	***+39,2%***
Total revenus locatifs bruts	**16,5**	**18,5**	***-11,0%***	***+13,8%***

A périmètre comparable, hausse des revenus locatifs des bureaux liée aux commercialisations du S2 2011

[1] Chiffres d'affaires 2011 par catégorie d'actifs retraités pour prendre en compte l'intégration dans le portefeuille de commerces de l'ensemble mixte Carré Vélizy précédemment classé dans le portefeuille de bureaux

[2] Retraité des cessions réalisées depuis le 1er janvier 2011

Le présent document 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.

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat simplifié IFRS en M€	2012	2011
Revenus locatifs bruts	**16,5**	**18,5**
Charges immobilières non récupérées	(3,1)	(3,1)
Revenus locatifs nets	**13,4**	**15,4**
Charges d'exploitation	(5,6)	(6,5)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,8)	0,5
Résultat opérationnel courant	**7,0**	**9,3**
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	(0,2)	(0,6)
Variation de la juste valeur des immeubles	(3,5)	(15,9)
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(1,1)
Résultat opérationnel	**3,3**	**(8,3)**
Coût de l'endettement financier net	(7,2)	(9,0)
Autres produits et charges financières	(0,4)	19,9[1]
Résultat net avant impôt	**(4,3)**	**2,6**
Impôt	(0,1)	(0,1)
Résultat net consolidé	**(4,4)**	**2,5**
Résultat net par action en €	**(1,3)**	**0,7**

[1] Pour rappel : comptabilisation en 2011 d'un produit financier exceptionnel de 23,9 M€ lié à l'accord de restructuration bancaire de février 2011

Le présent document 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.

Cash flow opérationnel net

en M€	2012	2011
Revenus locatifs nets	**13,4**	**15,4**
Charges d'exploitation	(5,6)	(6,5)
Autres produits et charges opérationnels	0,1	0,7
Excédent brut d'exploitation	**7,9**	**9,6**
Coût de l'endettement net	(7,5)	(9,6)
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	(1,5)
Cash flow opérationnel net	**0,4**	**(1,5)**

- Baisse des revenus locatifs compensée par la diminution des frais financiers et des charges d'exploitation
- Intérêts obligataires comptabilisés pour 12 mois ; paiement suspendu au S2 2012

Faible génération de cash flow opérationnel net

Le présent document 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.

Bilan consolidé

Bilan simplifié IFRS en M€	31.12. 2012	31.12. 2011		31.12. 2012	31.12. 2011
Immeubles de placement	253,8	243,2	Capitaux propres	16,9	21,3
Actifs disponibles à la vente	15,2	44,3	Emprunt obligataire[1]	62,1	60,6
Créances / Actifs courants	9,7	12,0	Dette bancaire	191,5	202,2
Trésorerie et équivalents	4,0	2,4	Autres dettes et passifs	12,2	17,8
Total Actif	282,7	301,9	**Total Passif**	282,7	301,9

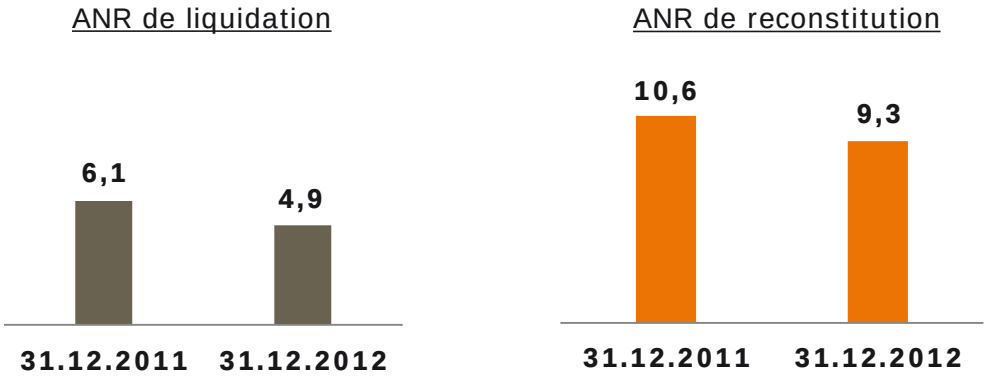
Endettement total = 94% de la valeur des actifs

[1] Y compris les intérêts capitalisés

Le présent document 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.

Actif Net Réévalué

- **ANR / action[1]** (en €)



- **Nombre d'actions au 31.12.2012 : 3 501 977**

[1] Sur la base du nombre total d'actions retraité des actions auto-détenues

Le présent document 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.

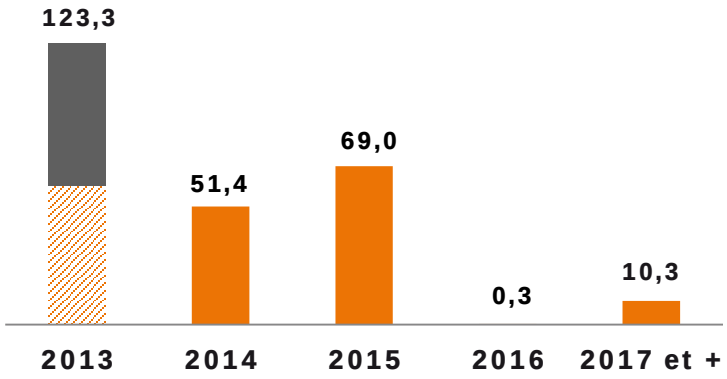
Situation financière de MRM début 2013

Point sur le passif de MRM

- **Fonds propres**
  - Nouveau recul des fonds propres consolidés s'établissant à **16,9 M€** à fin 2012
  - Capitaux propres de la société mère inférieurs à ½ du capital social
- **Emprunt obligataire DBDF**
  - Terme : décembre **2013**
  - Principal : **54 M€**
  - Intérêts capitalisés : **8,9 M€**
- **Dette bancaire**
  - Montant total : **191,4 M€**
  - LTV bancaire : **71%**

- **Ratio[1] d'endettement total : 94,5 %**

Endettement total : 254,3 M€



Remboursements 2013

- Emprunts bancaires (60,4 M€), dont 95% à échéance décembre 2013
- Emprunt obligataire (62,9 M€) à échéance décembre 2013

Insuffisance des fonds propres et incapacité du Groupe à rembourser les dettes à échéance fin 2013

Le présent document 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.

Données au 31.03.2013, sauf mention particulière

[1] Endettement total / valeur du patrimoine HD au 31.12.2012

Point sur la trésorerie

- **Faible génération de cash flow**
  - Diminution des revenus locatifs nets liée aux cessions
  - Pas de baisse du coût de la vacance entre **2011** et **2012** :

    retard dans les objectifs de commercialisation des surfaces disponibles (immeubles de bureaux : Nova et ensembles multi-occupants)
  - Nécessité de procéder à de nouvelles cessions dans un contexte de durcissement du marché

- **Décaissements liés aux CAPEX / OPEX**
  - **4,3 M€** de CAPEX/OPEX prévisionnels à financer au **S1 2013** (hors honoraires de commercialisation et participation aux travaux preneurs)

- **Intérêts obligataires**
  - Paiement suspendu depuis le **T3 2012**

- **Délais de paiement obtenus auprès des banques et pour les honoraires de gestion**

Situation de trésorerie toujours très tendue début 2013

Le présent document 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.

Synthèse de la situation début 2013

Contexte de marché défavorable aux cessions et aux commercialisations

Insuffisance des fonds propres

Plus de 123 M€ d'emprunts à rembourser d'ici fin 2013

Situation de trésorerie très tendue et faible génération de cash flow

Capitaux propres de la société mère MRM SA inférieurs à la moitié du capital social

Travaux du Conseil d'administration sur les options pour le futur de MRM

Protocole d'investissement signé avec SCOR le 7 mars 2013 en vue d'une réalisation avant la fin du S1 2013

Le présent document 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.

Les grandes lignes de l'opération de recapitalisation

- **Renforcement des fonds propres**
  - Augmentation de capital de MRM réservée à SCOR
  - Conversion des obligations DBDF en actions MRM
  - Eventuel exercice des BSA attribués aux actionnaires actuels
- **Conversion de l'emprunt obligataire porté par DBDF en actions MRM**
  - Seuil minimum de conversion fixé à **85%**
  - Option de conversion introduite dans le contrat d'émission par l'assemblée des obligataires lors de sa réunion du 25.04.2013
- **Restructuration de la dette bancaire de MRM**
  - Pré-négociée par MRM sous réserve de réalisation de l'opération
  - Extension significative de la maturité moyenne et réduction de certaines lignes ; abandon de créance de **10 M€**
  - Conditionne l'opération

Renforcement des fonds propres et restructuration du passif de MRM

Le présent document 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.

Présentation de SCOR

- **5e réassureur mondial, SCOR a un modèle économique équilibré :**
  - 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 : 4,4 Mds€ (au 06/05/2013)
  - Montant total des placements, y compris les fonds détenus par les cédantes : 22,2 Mds€
  - Notation financière A+ (S&P et Fitch)

Le présent document 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.

Prise de participation majoritaire de SCOR

- **Augmentation de capital avec suppression du DPS**
  - Prise de participation de SCOR de **59,9%**[1] du capital de MRM (seuil maximum autorisé dans le régime SIIC) par souscription à l'émission de 26 155 664 nouvelles actions
  - Montant compris entre **41,1** et **53,4 M€** (en fonction du taux de conversion des obligations en actions)
  - Prix de souscription par action compris entre **1,57 €** (si 85% des obligations sont converties) et **2,04 €** (si 100% des obligations sont converties)

- **Prix de souscription payé par SCOR**
  - Correspond à une décote de **45 M€** sur :

    La valeur comptable des fonds propres[2] de MRM (16,9 M€)
    + Réduction de la dette bancaire (10 M€)
    + Montant nominal des obligations converties en actions (54 M€[3])
  - Emission d'une attestation d'équité par l'expert indépendant

Le présent document 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.

[1] Post opération et avant exercice éventuel des BSA attribués aux actionnaires actuels
[2] Au 31 décembre 2012
[3] Sur la base d'une conversion de 100% des obligations en actions MRM

Conversion des obligations en actions MRM

- **Contrat d'émission des obligations modifié par l'Assemblée des obligataires le 25.04.2013 (sous réserve de la réalisation de l'opération)**
  - Option de conversion des obligations en actions MRM approuvée
  - Maturité de l'emprunt obligataire étendue à **fin 2050**
  - Taux d'intérêt réduit à **0,05%** à compter du 01.04.2013

  Toutes les modifications ont été approuvées à plus de 90% (avec un taux de participation supérieur à 80%).

- **Condition préalable et nécessaire à la réalisation de l'opération**
  - Opération conditionnée à la conversion en actions MRM d'au moins **85%** des obligations DBDF
  - Après conversion, les obligataires actuels devenus actionnaires détiendront **32,1%** du capital de MRM post opération[1]

- **Paiement des intérêts de l'emprunt obligataire capitalisés**
  - En cas de réalisation de l'opération, paiement des **8,1 M€** d'intérêts capitalisés au 31.12.2012, dans les 10 jours ouvrables suivant l'augmentation de capital réservée à SCOR

En cas de vote favorable de l'Assemblée générale, l'option de conversion sera ouverte entre le 13 et le 28.05.2013

Le présent document 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.

Conversion des obligations

- **Souscription à 14 007 908 actions nouvelles, soit 32,1 %[1] du capital de MRM, par conversion des obligations**
  - Prix d'émission compris entre **3,28 €** et **3,85 €**, déterminé comme suit :

    Montant Dette Obligataire dont la conversion est demandée[2] / 14 007 908

% d'obligations converties	**85 %**	**100 %**
Montant converti	**45,9 M€**	**54,0 M€**
Parité de conversion des obligations en action	**0,305183**	**0,259406**
Prix d'émission des actions	**3,28 €**	**3,85 €**

- **Différence entre le prix d'émission des actions liées à la conversion et le prix d'émission des actions souscrites par SCOR**
  - Matérialise l'effort demandé aux obligataires dans le cadre de la restructuration du passif de MRM

[1] Avant exercice des BSA
[2] Montant compris entre 45,9 M€ (taux de conversion de 85%) et 54,0 M€ (taux de conversion de 100%)

Le présent document 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.

Attribution de BSA aux actionnaires actuels

- **Attribution gratuite d'1 BSA pour 1 action existante de MRM**
- **Parité de la souscription : 2 BSA pour 1 action nouvelle de MRM**
- **Conditions de l'exercice des BSA :**
  - Prix égal au prix de souscription de l'augmentation de capital réservée à SCOR : compris entre **1,57 €** (si 85% des obligations sont converties) et **2,04 €** (si 100% des obligations sont converties)
  - Exerçables jusqu'au 31.12.2013
- **Librement négociables :**
  - BSA admis aux négociations sur Euronext Paris à compter de leur date d'émission et d'attribution et jusqu'au 31.12.2013
- **Effet sur la structure du capital de MRM :**
  - 1 750 988[1] actions nouvelles de MRM susceptibles de résulter de l'exercice des BSA
  - Part des actionnaires actuels dans le capital post opération susceptible de passer de **8 %** à **11,6 %**[1]

Le présent document 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.

[1] Sur la base de l'exercice de 100% des BSA

Synthèse : modification du capital post opération

- **Capital initial (actionnaires actuels) : 3 501 977 actions**
  - ➡ **8 %** du capital post opération avant exercice des BSA
- **Conversion des obligations : 14 007 908 actions nouvelles**
  - ➡ **32,1 %** du capital post opération avant exercice des BSA
    - . Actions créées à un prix d'émission compris entre **3,28 €** et **3,85 €** (fonction du taux de conversion des obligations[1])
    - . Augmentation de capital comprise entre **45,9 M€** et **54,0 M€**
- **Souscription par SCOR à l'augmentation de capital : 26 155 664 actions nouvelles**
  - ➡ **59,9 %** du capital post opération avant exercice des BSA
    - . Actions créées à un prix d'émission compris entre **1,57 €** et **2,04 €** (fonction du taux de conversion des obligations[1])
    - . Augmentation de capital comprise entre **41,1 M€** et **53,4 M€**
- **En cas d'exercice des BSA attribués aux actionnaires historiques : 1 750 988 actions nouvelles supplémentaires[2] potentielles**
  - ⇨ Part des actionnaires actuels dans le capital post opération susceptible de passer de **8 %** à **11,6 %**[2]
    - . Actions créées à un prix de souscription identique à celui de SCOR
    - . Produit brut complémentaire potentiel compris entre **0 M€** et **3,6 M€**[2]

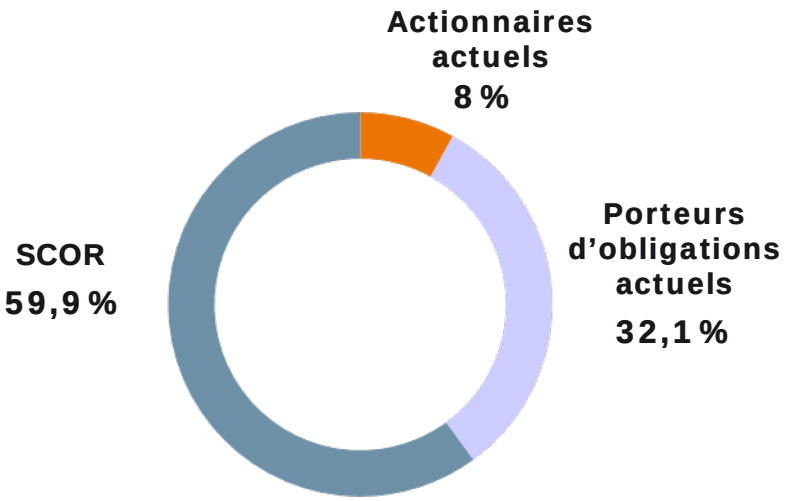
[1] Fourchette basée sur un taux de conversion compris entre 85 % et 100%
[2] Sur la base de l'exercice de 100% des BSA

Le présent document 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.

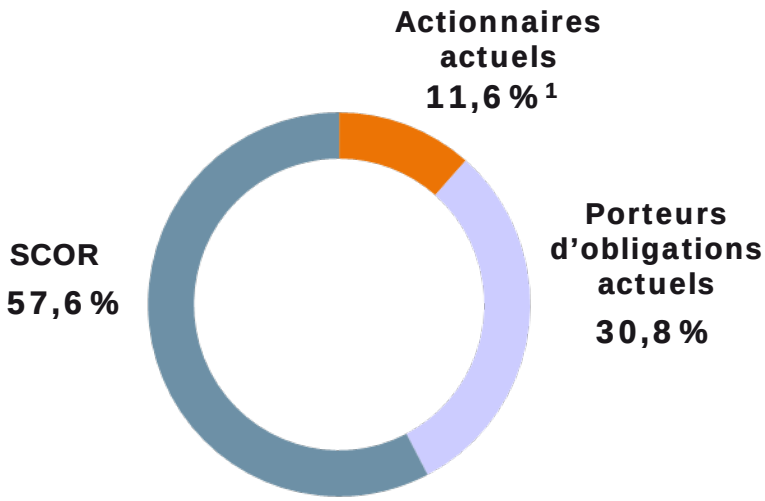
Nouvelle structure actionnariale

- **Répartition du capital de MRM post opération**

Avant exercice des BSA



Après exercice[1] des BSA



[1] Sur la base de l'exercice de 100% des BSA

Le présent document 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.

Attestation d'équité

- **Caractère équitable de l'Opération**

Rapport du cabinet Didier Kling qui s'est prononcé en faveur du caractère équitable de l'augmentation de capital

- *« Le prix d'émission de SCOR compris entre 1,57€ et 2,04€ fait ressortir une décote par rapport à l'ANR, voire avec le cours de bourse. Non seulement cette décote est cohérente compte tenu des décotes observées sur des SIIC très endettées, mais elle reflète de surcroît l'effort auquel doivent consentir les actionnaires existants et les porteurs d'obligations - par une majoration du prix d'émission - eu égard au risque inhérent à une structure en situation financière critique. »*
- *« Le prix négocié se situe ainsi à l'intérieur de la fourchette des valeurs issues de méthodes de valorisation selon une approche multicritères. »*
- ***« Sur ces bases, nous estimons que le prix d'émission compris entre 1,57€ et 2,04€ par action MRM, proposé pour la présente augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, réservée à la société SCOR, est équitable. »***

Attestation d'équité produite par le cabinet Kling, expert indépendant, le 20 mars 2013

Le présent document 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.

Dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique

- **L'Autorité des Marchés Financiers a relevé que :**
  - *« La situation financière de la société MRM est caractérisée par des **résultats nets négatifs récurrents depuis 2008** à l'exception de l'exercice 2011, lequel n'a toutefois été positif qu'en raison de la restructuration alors mise en œuvre de la dette souscrite vis-à-vis d'un établissement financier ;*
  - *les capitaux propres au 31 décembre 2010 étant devenus inférieurs à la moitié du capital social, l'assemblée générale extraordinaire (AGE) convoquée à l'effet de statuer sur la dissolution éventuelle de MRM, a approuvé, le 7 octobre 2011, la poursuite de l'activité et les capitaux propres ont été reconstitués à un niveau supérieur à la moitié du capital social au 31 décembre 2011 ; que du fait des pertes constatées au titre de l'exercice 2012, **les capitaux propres sont à nouveau inférieurs à la moitié du capital social** ;*
  - *la société MRM a notamment été **contrainte de suspendre le paiement des intérêts sur l'emprunt obligataire** au 4ème trimestre 2008 jusqu'au 4ème trimestre 2010, et de nouveau, depuis le 3ème trimestre 2012, en faisant usage de la faculté prévue au contrat d'émission permettant d'y surseoir en cas « d'insuffisance immédiate ou prévisionnelle à court terme de la trésorerie » (sachant que la suspension a été reconduite pour l'échéance d'intérêts payable au 31 mars 2013) ; et qu'en outre le paiement des honoraires de gestion dus à CBRE Global Investors (gestionnaire des actifs immobiliers du groupe MRM) au titre du 4ème trimestre 2012 a été reporté ;*
  - *le **ratio Loan-to-Value global de MRM s'élève à près de 94%** au 31 décembre 2012 ; et que sur le montant de 253,7 M€ représentant la dette financière de la société à cette date, 122,7 M€ viennent à échéance au 31 décembre 2013 (dont 62,1 M€ au titre de l'emprunt obligataire), ce qui a notamment conduit les commissaires aux comptes à formuler une observation dans leur rapport de certification au titre de l'exercice 2012 s'agissant de **« l'incertitude relative à la continuité d'exploitation, liée à l'aboutissement des actions engagées par la société »** ;*
  - ***l'ensemble de ces points caractérisant une situation avérée de difficultés financières.** »*

Dérogation accordée par l'AMF à SCOR le 16 avril 2013

Le présent document 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.

Visa du prospectus

- **L'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 13 – 199 en date du 3 mai 2013 sur le prospectus établi à l'occasion de :**

  - *l'émission et l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE-Euronext à Paris (« Euronext Paris ») (compartiment C) de 26.155.664 actions à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice de la société SCOR SE, pour un montant total compris entre 41,1 et 53,4 millions d'euros, prime d'émission incluse ;*

  - *l'émission et l'admission aux négociations sur Euronext Paris (compartiment C) de 14.007.908 actions à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital susceptible de résulter de la conversion des obligations émises par la société DB Dynamique Financière en actions nouvelles de MRM ;*

  - *l'émission et l'admission de 3.501.977 bons de souscription d'actions (les « BSA ») attribués gratuitement à l'ensemble des actionnaires qui justifieront d'une inscription en compte de leurs titres au jour précédant la date de réalisation des augmentations de capital susmentionnées, à raison de 1 BSA pour 1 action existante, chaque quotité de 2 BSA donnant droit à souscrire à 1 action nouvelle au même prix de souscription que celui retenu dans le cadre de l'augmentation de capital réservée à SCOR SE ;*

  - *l'émission et l'admission aux négociations sur Euronext Paris (compartiment C) de 1.750.988 actions nouvelles susceptibles de résulter de l'exercice des BSA.*

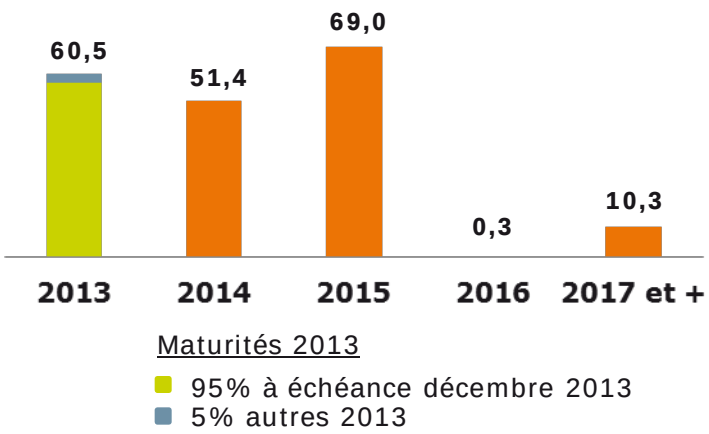
Ces projets d'émission, qui sont indissociablement liés, seront soumis à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire des actionnaires de MRM qui se tiendra le 13 mai 2013. Leur réalisation est également soumise à la satisfaction des autres conditions suspensives décrites dans le prospectus.

Le présent document 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.

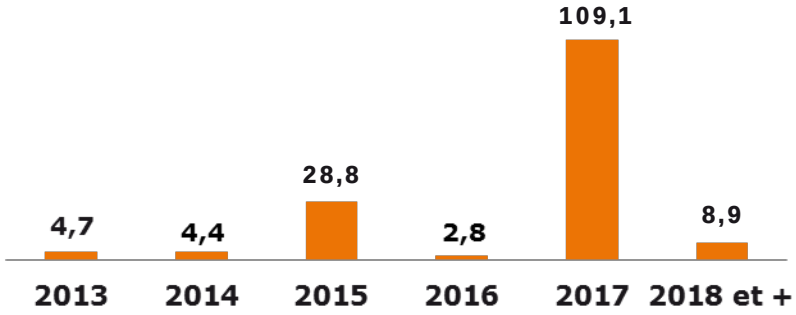
Restructuration de l'endettement bancaire de MRM

- **Renégociation de l'ensemble des lignes de crédit**
  - Sous réserve de la réalisation de l'opération
  - Remboursements anticipés de **25,9 M€** en **2013**
  - Réduction d'une ligne de crédit : abandon de créances de **10 M€**
  - Extension significative de la maturité moyenne de la dette

Total dette bancaire au 31.12.2012 :
191,5 M€



Total dette bancaire mi 2013 (post opération) :
158,7 M€

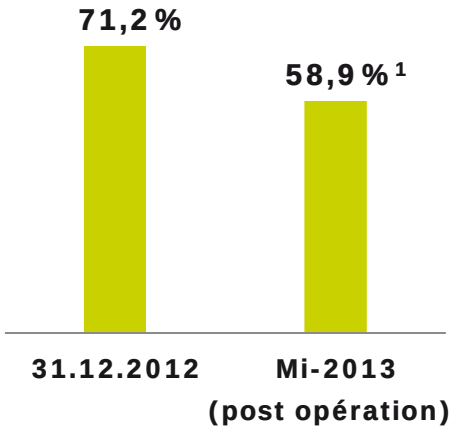


Le présent document ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis, du Canada, de l'Australie ou du Japon.

Impact sur les ratios d'endettement de MRM

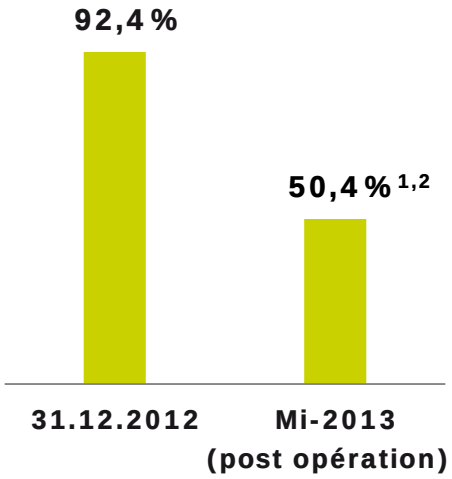
- **Ratio de LTV bancaire consolidé**

  Dette bancaire /
  Valeur HD du patrimoine



- **Ratio d'endettement net total**

  Dette totale (bancaire et obligataire) nette /
  Valeur HD du patrimoine



Réduction significative des ratios d'endettement

[1] Sur la base de la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2012
[2] Sur la base d'une conversion de 100% des obligations en actions MRM

Le présent document 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.

Bilan post opération

Bilan simplifié IFRS en M€	Post opération	31.12. 2012
Patrimoine immobilier	269,0	269,0
Créances / Actifs courants	9,7	9,7
Trésorerie et équivalents	23,6	4,0
Total Actif	302,3	282,7

	Post opération	31.12. 2012
Capitaux propres	131,4	16,9
Emprunt obligataire[1]	0	62,1
Dette bancaire	158,7	191,5
Autres dettes et passifs	12,2	12,2
Total Passif	302,3	282,7

- **Capitaux propres renforcés**
- **Emprunt obligataire converti**
- **Dette restructurée**
  - Endettement bancaire réduit et rééchelonné
  - Endettement net de la société (253,0 M€ au 31.12.2012) réduit d'au moins **94 M€**[2], ramenant ainsi le ratio d'endettement net à un niveau compris entre **50 %** et **57 %**[3]
- **Trésorerie reconstituée**

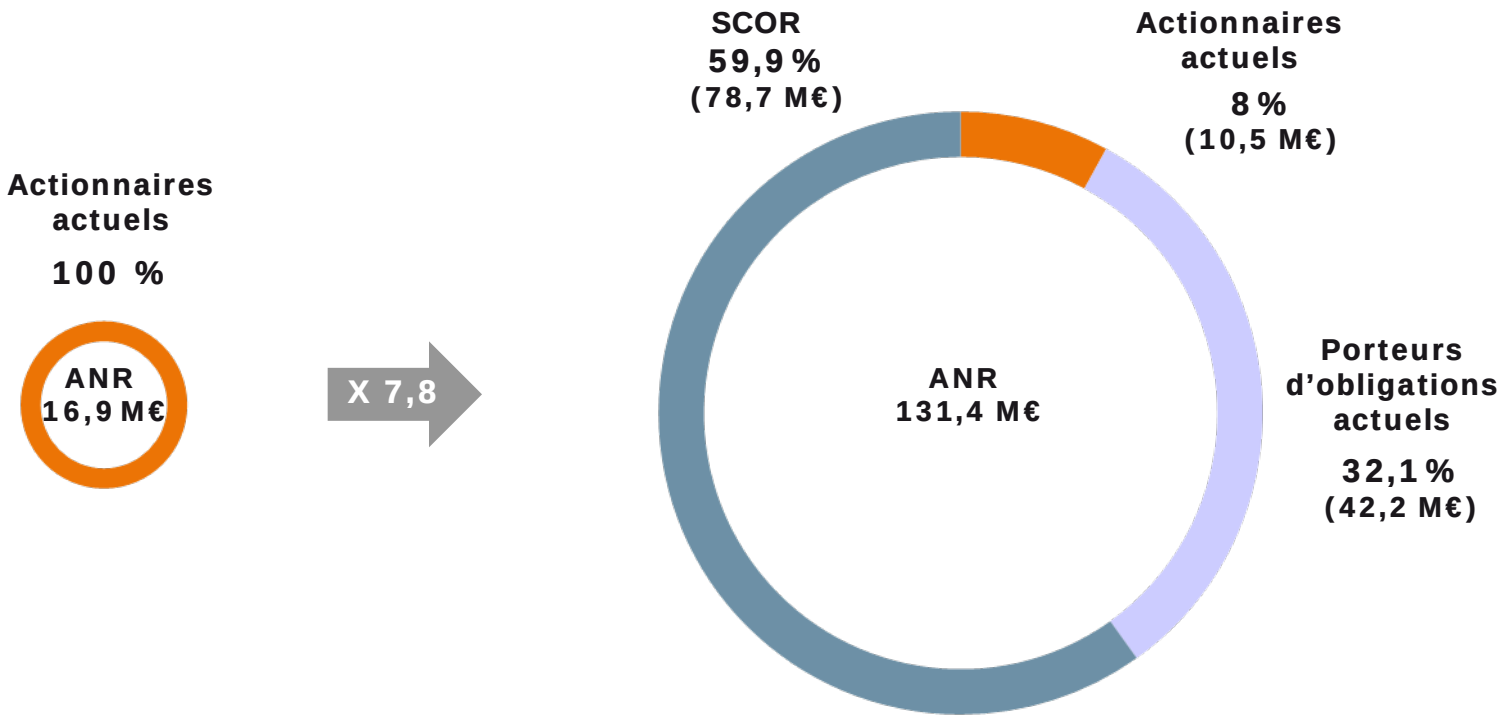
[1] Sur la base d'une conversion de 100% des obligations en actions MRM et avant exercice des BSA
[2] En fonction du taux de conversion des obligations en actions MRM, réduction de l'endettement financier net comprise entre 94,1 M€ et 114,5 M€
[3] Sur la base de la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2012

Le présent document 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.

Actif Net Réévalué[1] post opération

AVANT OPERATION
au 31.12.2012

POST OPERATION[2]
mi 2013



ANR / action = 4,9 €

ANR / action = 3,08 €

Post opération, ANR / action compris entre 2,73 €[3] et 3,08 €

[1] Sur la base de la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2012
[2] Sur la base d'une conversion de 100% des obligations en actions MRM et avant exercice des BSA
[3] Sur la base d'une conversion de 85% des obligations en actions MRM et avant exercice des BSA

Le présent document 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.

Nouvelle gouvernance, nouvelle stratégie

- **Nouvelle gouvernance : modification de la composition du CA**
  - Démission des administrateurs CBRE Global Investors
  - CA constitué pour moitié au moins de nouveaux membres désignés par SCOR
  - Renouvellement du mandat d'administrateur de Jacques Blanchard
  - Renouvellement des mandats des deux administrateurs indépendants
- **Nouvelle stratégie sous l'impulsion de SCOR**
  - Recentrage de l'activité de MRM sur les actifs de commerce
  - Amélioration de la profitabilité : augmentation du taux moyen d'occupation liée à la cession à terme des bureaux, réduction des charges de gestion, baisse des charges financières
  - Perspective de distribution de dividendes à partir de **2014**
- **Equipe de Direction internalisée**
  - Jacques Blanchard, Directeur Général
  - Marine Pattin, Directeur Financier

Le présent document 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.

Protocole de gestion d'actif immobilier adapté

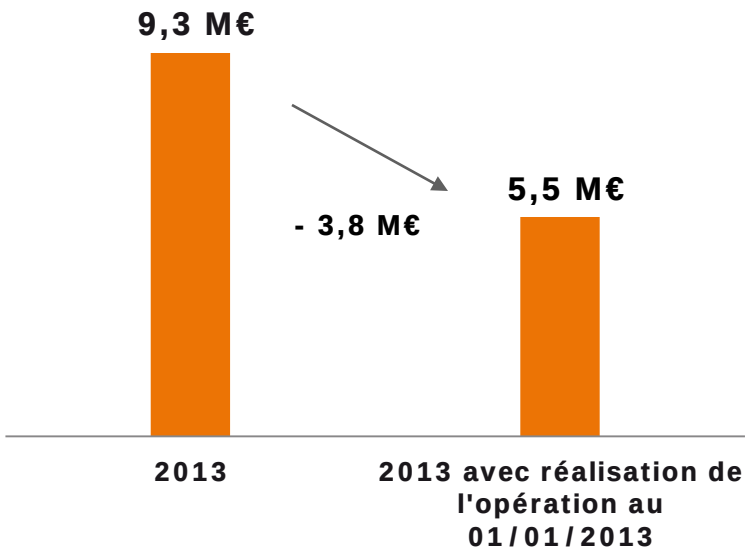
- **Modification des protocoles de gestion conclus avec CBRE Global Investors France, l'*Asset Manager***
  - Poursuite de la mission de gestion d'actifs immobiliers de CBRE Global Investors France
  - Adaptation de son périmètre d'intervention et de sa rémunération à la nouvelle stratégie
  - Une nouvelle structure d'honoraires :
    - Honoraires d'*Asset management* : (i) 8,5% HT des loyers nets effectivement perçus par an et (ii) 0,10% HT par an de la valeur brute des actifs ;
    - Honoraires sur les cessions d'actifs : 1% hors taxes (i) du prix de cession hors droits de l'immeuble, net de toute mesure d'accompagnement ou (ii) de la valeur contractuelle de l'immeuble retenue pour le calcul du prix des titres de la société détenant directement ou indirectement l'immeuble, nette de toute mesure d'accompagnement

Baisse des charges de gestion

Le présent document 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.

Impact sur les charges financières et de gestion, capacité bénéficiaire post opération

- **Charges d'intérêts[1] et de gestion[2] pro forma extrapolées sur un an**



Réduction significative des charges en année pleine

[1] Sur la base de l'encours de dette bancaire au 1er janvier 2013 et du taux Euribor 3 Mois au 2 janvier 2013 (0,188%) et sur la base d'une conversion de 100% des obligations en actions MRM

[2] Estimées en prenant compte de la modification des protocoles de gestion conclus avec CBRE Global Investors France, sur la base du patrimoine et de l'état locatif au 1er janvier 2013

Le présent document 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.

Conclusion : une solution pérenne pour MRM

Structure financière assainie

- Renforcement des fonds propres
- Trésorerie renforcée
- Forte réduction de l'endettement
- Extension significative de la maturité moyenne de la dette bancaire, échéances repoussées pour l'essentiel à **fin 2017**

Nouvelle structure actionnariale

- Organisée autour d'un nouvel actionnaire majoritaire de qualité
- Gouvernance modifiée
- Flottant de **40%**
- Statut **SIIC** préservé
- Alignement d'intérêt entre les actionnaires actuels, les obligataires devenus actionnaires et SCOR

Nouvelles perspectives stratégiques

- Recentrage du portefeuille sur les actifs de commerce
- Rentabilité restaurée
- Distribution de dividendes
- Nouveaux investissements

Le présent document 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.

Position du Conseil d'administration de MRM

- **Compte tenu du besoin impératif de recapitalisation de MRM :**
  - Échéances bancaires et obligataire de décembre 2013
  - Besoin de trésorerie et génération de cash flow insuffisante
  - Situation de marché défavorable à la location des surfaces de bureaux vacantes et à la cession d'actifs
  - Niveau de fonds propres de la société mère insuffisant ; anticipation du déclenchement de la procédure d'alerte
- **Compte tenu des perspectives attractives liées à l'arrivée de SCOR dans le capital et à l'opération :**
  - Structure financière assainie et pérenne
  - Adossement à SCOR, actionnaire majoritaire, tout en préservant le statut SIIC
  - Nouvelles perspectives stratégiques

Le Conseil d'administration recommande de voter favorablement à l'opération soumise ce jour à l'Assemblée Générale des actionnaires :

- **jugée équitable par l'expert indépendant**
- **complexe, mais avec un effort réparti entre les différentes parties prenantes de MRM (actionnaires actuels, obligataires et banques)**
- **Dérogation accordée et note d'opération visée par l'AMF**

Vote des résolutions

Annexe 1
Opération de recapitalisation

Efforts consentis par les parties prenantes de MRM

- **Banques :**
  - Abandon de créances de **10 M€**
  - Extension des maturités
- **Obligataires :**
  - Conversion maximale de 54 M€ d'emprunt obligataire en fonds propres de valeur comptable de **42 M€**
  - Pour les obligations éventuellement non converties : report de l'échéance à **2050** avec un taux d'intérêt réduit à **0,05 %**
- **Actionnaires existants :**
  - Dilution de leur part du capital
  - Diminution de l'ANR/action de **4,9 €**[1] à **3,08 €**[2]

Le présent document 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.

[1] ANR au 31 décembre 2012
[2] ANR post opération, sur la base d'une conversion de 100% des obligations en actions MRM et avant exercice des BSA

Conditions suspensives

- Signature d'une nouvelle documentation bancaire conforme aux accords évoqués précédemment
- Octroi par l'AMF de la dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique
- Absence d'effet ou de changement défavorable significatif avant la date de réalisation de l'opération
- Approbation des nouvelles modalités des obligations par l'assemblée des obligataires de DB Dynamique Financière
- Conversion d'au moins 85% des obligations émises par DB Dynamique Financière en actions de MRM
- Approbation par l'assemblée générale mixte des actionnaires des projets de résolution nécessaires en vue de la réalisation de l'opération
- Modification des protocoles de gestion conclus avec CBRE Global Investors France

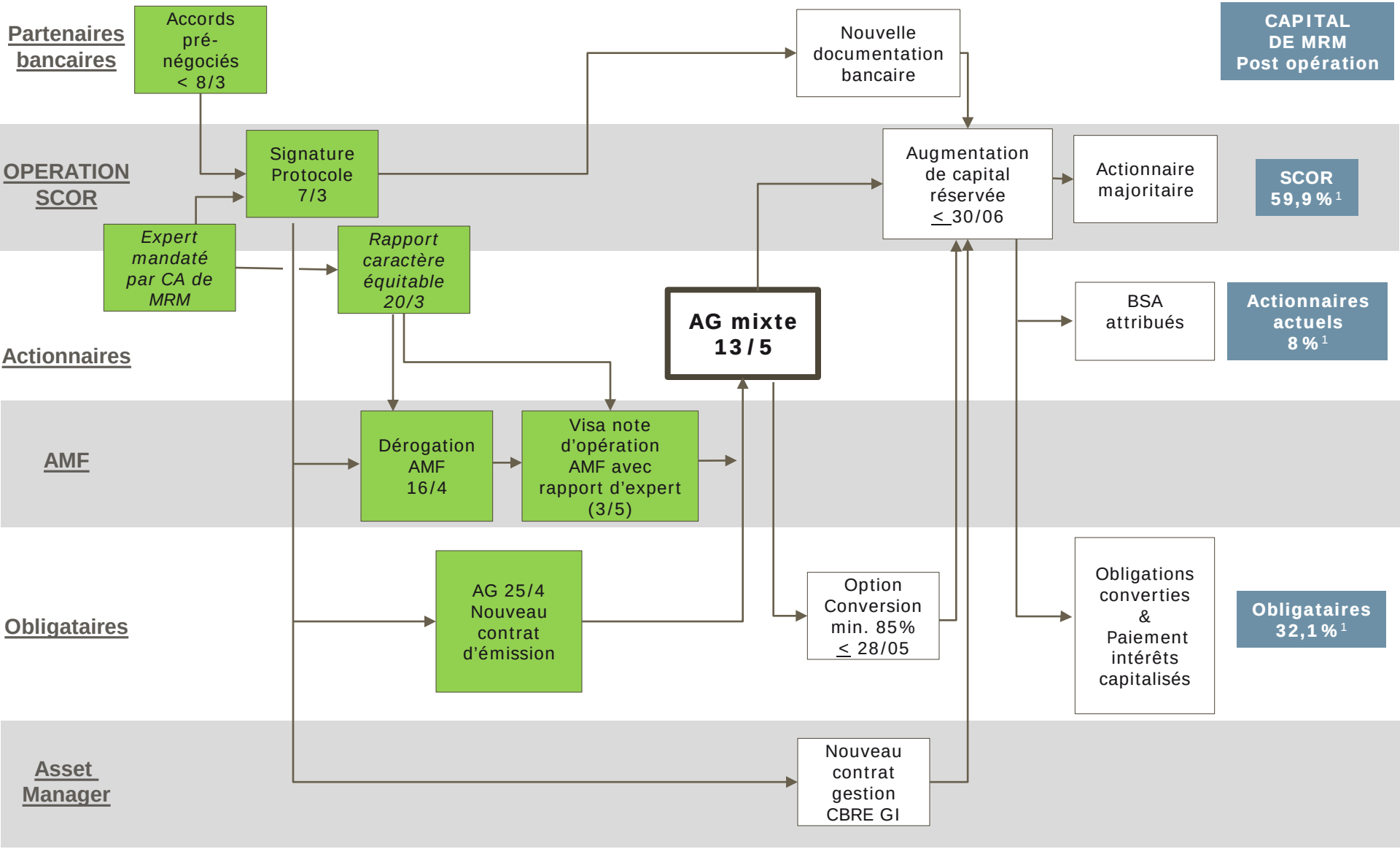
Le présent document ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis, du Canada, de l'Australie ou du Japon.

Calendrier de l'opération

Le 25 avril 2013	▪ **Tenue de l'AG des obligataires DBDF**
Le 13 mai 2013	▪ **Tenue de l'AG des actionnaires de MRM**
Entre le 13 et le 28 mai 2013	▪ **Période d'exercice de l'option de conversion**
Le 29 mai 2013	▪ **Constatation de la réalisation de l'opération**
Au plus tard le 11 juin 2013	▪ **Paiement des intérêts obligataires capitalisés**
Au plus tard le 31 décembre 2013	▪ **Exercice des BSA**

Le présent document 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.

Schéma simplifié de l'opération et des conditions liées



[1] Avant exercice des BSA

Annexe 2
Portefeuille d’actifs de MRM

Commerces : un portefeuille d'actifs diversifiés

Les Halles, 7 600 m², Amiens

Carré Vélizy, 11 300 m², Vélizy-Villacoublay

Pied d'immeuble en centre ville, 2 500 m², Reims

Galerie du Palais, 6 800 m², Tours

Retail Park Vivier, 10 100 m², Allonnes

Sud Canal, 11 600 m², St Quentin en Yvelines

Passage de la Réunion, 6 000 m², Mulhouse

Portefeuille Gamm Vert, 24 900 m², régions Centre et IDF

Galerie marchande Ecole Valentin, 4 000 m², Besançon

Le présent document 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.

Commerces : un solide socle de revenus sécurisés

- **9 actifs en exploitation**
  - **84 781 m² répartis en Ile-de-France et en région**
  - **Taux d'occupation élevé : 92 %**
  - **Enseignes diversifiées et de qualité**
    - 151 locataires
    - Au 1er rang desquels : enseignes nationales et internationales

  - **Détention de droits à construire**
    - Extension de la galerie marchande du centre commercial Carrefour Ecole-Valentin à Besançon

Vue projetée

Le présent document 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.

Bureaux : un portefeuille francilien de 9 actifs

Cap Cergy, 12 800 m²,
Cergy-Pontoise

Delta, 8 700 m²,
Rungis

Nova, 10 700 m²,
La Garenne-Colombes

Brêche aux Loups,
2 900 m², Paris

Cadet,
2 300 m², Paris

Bourse,
1 100 m², Paris

Urban,
8 000 m², Montreuil

Solis,
11 400 m², Les Ulis

Cytéo, 4 000 m²,
Rueil-Malmaison

Le présent document 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.

Bureaux : situations contrastées

▪ Stabilisés : des revenus sécurisés

- **Taux d'occupation : 94%**
- **Immeubles parisiens**

  3 actifs de taille moyenne (< 3 000 m²), multi-occupants, situés dans des quartiers attractifs pour des usagers PME
- **Solis, Les Ulis**

  11 400 m² intégralement loués à Telindus
- **Immeuble Delta[1] à Rungis**

  8 700 m², multi-occupant

  Taux d'occupation porté à **87%** en **juillet 2012**

▪ En cours de commercialisation

- **Taux d'occupation : 18%**
- **2 immeubles multi-locataires**
  - **Cytéo, Reuil-Malmaison**, 4 000 m², occupé à 71%
  - **Cap-Cergy, Cergy Pontoise**, 12 800 m², occupé à 27%
- **2 immeubles vacants**
  - **Nova, La Garenne-Colombes**, 10 700 m²

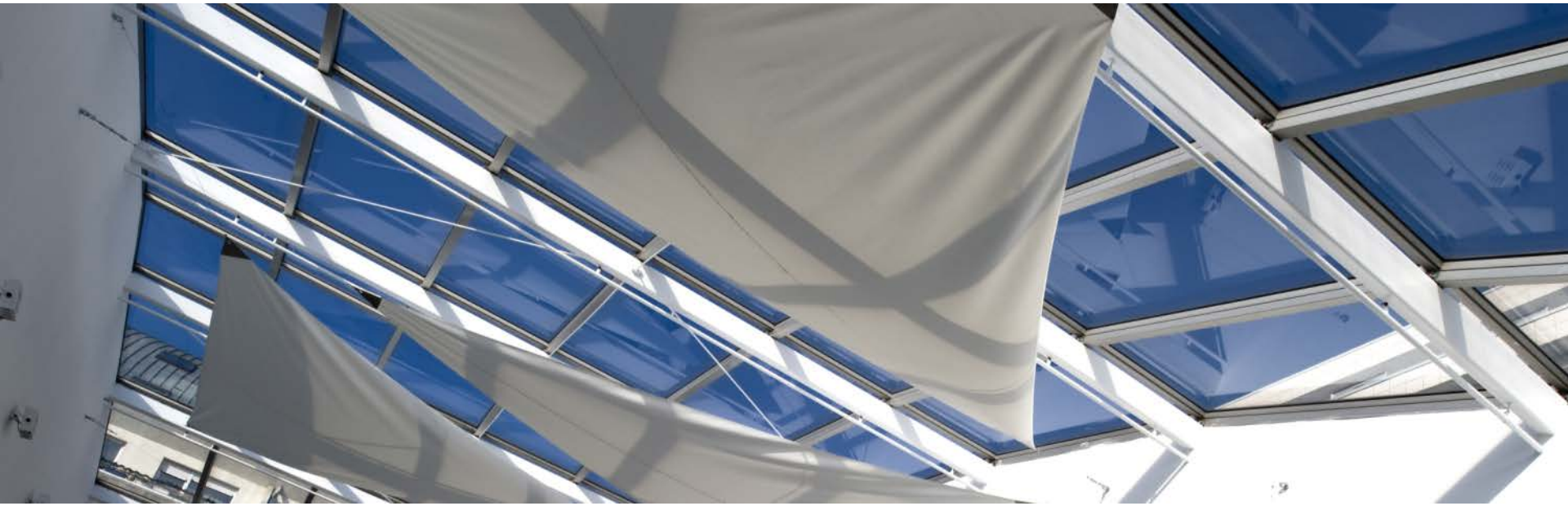
    Programme de restructuration complète achevé en 2012 ; CAPEX 2012 : **5,1 M€**
  - **Urban, Montreuil**, 8 000 m²

    Sous promesse de vente en l'état

Taux d'occupation du portefeuille de Bureaux : 51%

[1] Précédemment classé dans la catégorie des Bureaux en cours de commercialisation

Le présent document 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.

Assemblée Générale Mixte

13 mai 2013