



# Résultats 2014

12 février 2015

**mercialys**  
L'Esprit Voisin.

## Remarques préliminaires

---

- ❖ Les comptes consolidés annuels 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 11 février 2015.
- ❖ Les procédures d'audit ont été effectuées par les commissaires aux comptes. Le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

# Sommaire

---

**I. Stratégie & messages clefs**

**II. Activité 2014 & pipeline de développements**

**III. Financement**

**IV. Résultats 2014**

**V. Conclusion et objectifs 2015**

Stratégie et messages clefs

*Eric Le Gentil, Président directeur général*

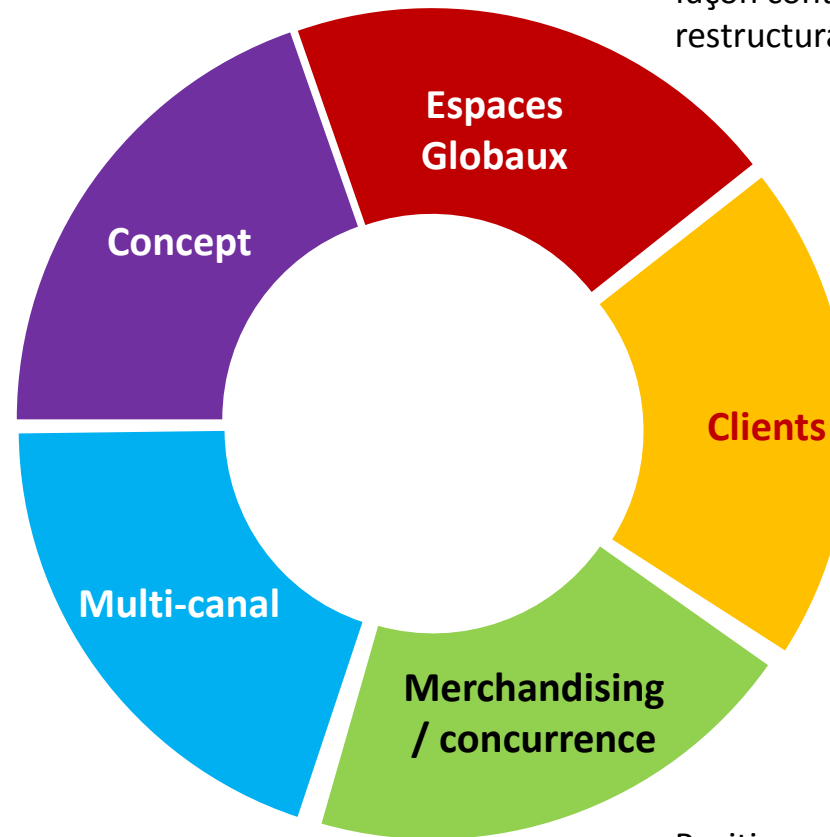
## Chiffres clefs

En millions d'euros	2013	2014	Var %
Loyers facturés	143,0	148,8	4,1%
<i>Croissance organique des loyers facturés hors indexation</i>	<i>+1,7%</i>	<i>+2,8%</i>	<i>+110 pb</i>
Revenus locatifs	149,0	152,8	2,6%
FFO	96,2	102,5	+6,5%
EPRA earnings	96,1*	98,1	+2,2%
Investissements (bruts)	63,0	530,5	na
Cessions	232,0	262,0	+12,9%
LTV	31,8%	37,4%	+560 pb
<i>Coût moyen de la dette tirée</i>	<i>3,8%</i>	<i>3,1% (moyen) 2,2% (spot)</i>	<i>-70 pb</i>
ANR triple net / action (EPRA)	17,58	18,85	+7,2%
Dividende / action	1,16	1,24 **	+6,9%

# Mercialys délivre des résultats sur la vision à 360° de ses sites

Renforcer l'attractivité des centres et maximiser la valeur créée  
Être à l'écoute des besoins des enseignes et faciliter la rencontre avec leurs clients

Offrir aux clients une plateforme de services marchands et non-marchands



Transformer le patrimoine de façon continue : extensions, restructurations

Apporter des réponses pertinentes à leurs nouvelles attentes

Positionner chaque centre sur un segment  
Ajuster son offre à la spécificité de sa zone de chalandise

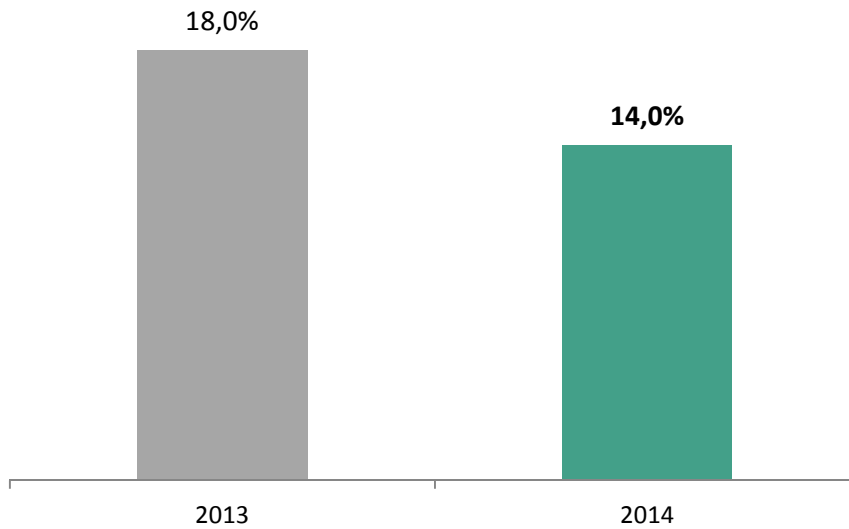
# Mercialys continue à extraire le potentiel de son portefeuille

La réversion matérialisée sur le portefeuille en 2014 est restée sur une dynamique très positive

- ❖ Un niveau d'activité soutenu en 2014 : 293 baux signés vs. 261 en 2013
- ❖ L'impact des renouvellements et des recommercialisations reste significatif

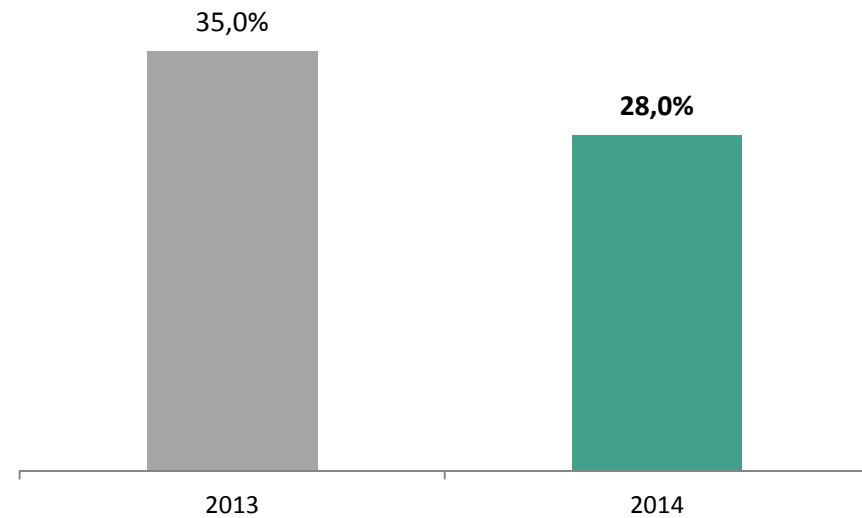
## Renouvellements

Hausse moyenne des valeurs locatives comparée aux valeurs locatives de référence



## Recommercialisations

Hausse moyenne des valeurs locatives comparée aux valeurs locatives de référence



Résultats annuels 2014

# Une démarche d'innovation permanente : pérennisation du Commerce Ephémère et de sa forte création de valeur

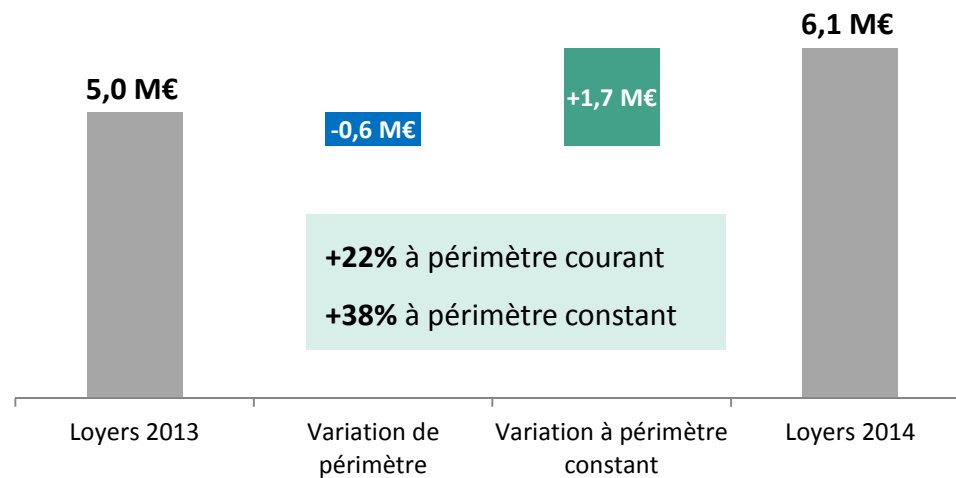
Loyers en hausse de +22% à 6,1 M€, dont +38% à périmètre constant

- ❖ Mercialys pionnier du Commerce Ephémère en France
- ❖ Cette activité est désormais partie intégrante du business model
- ❖ Développement de surfaces complémentaires
  - 12 000 m<sup>2</sup> disponibles fin 2014
- ❖ Le Commerce Ephémère engendre une création de valeur significative

**107 M€** de valeur de patrimoine en 2014, sans capex



Evolution des loyers du Commerce Ephémère



Résultats annuels 2014



# Une démarche d'innovation permanente : lancement des Villages.Services®

## Démarrage de ce nouveau concept dès 2014

- ❖ Compléter le merchandising du Centre par une offre diversifiée et nouvelle
- ❖ Faire revenir les services du quotidien dans les Centres Commerciaux
- ❖ Créer une offre de restauration différenciée
- ❖ Industrialiser un modèle à bas coût permettant d'adapter la grille tarifaire au business model des enseignes concernées

### 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

Ouverture de 3 Villages.Services® : Niort,  
Clermont-Ferrand et Sainte Marie Duparc



### Objectif 2015

10 Villages.Services® déployés d'ici  
fin 2015



# Retrait Immédiat en Magasin

## De nouvelles facilités pour les clients

Un concept innovant pour les consommateurs et commerçants, permettant d'unir les atouts des magasins physiques avec ceux de la vente en ligne :

- ❖ donner la possibilité aux clients de commander en ligne depuis les outils Mercialys et Cdiscount les produits des boutiques du centre grâce à la géolocalisation sur le site des offres
- ❖ permettre aux clients de retirer gratuitement leurs achats dans les heures qui suivent dans le centre commercial et de bénéficier d'une multitude de services

**Cdiscount.com**

**Des premiers résultats encourageants**

**après 3 mois d'activité**

68 commerçants inscrits

30 centres équipés

2 100 offres en ligne



Résultats annuels 2014

# 30% du patrimoine (en valeur) certifié BREEAM in Use en février 2015

Caserne de Bonne – Grenoble : 1<sup>er</sup> centre bénéficiant du niveau « **outstanding** » à la fois pour le bâtiment et son exploitation (sept. 2014)

Chateaufarine – Besançon (nov. 2014)

Espace Anjou – Angers (déc. 2014)

Cap Costières – Nîmes (fév. 2015)

La Valentine – Marseille (fév. 2015)

Niveau « outstanding » pour l'exploitation de ces centres



Marseille – La Valentine



Besançon – Chateaufarine



Nîmes – Cap Costières



Angers – Espace Anjou



Grenoble – Caserne de Bonne

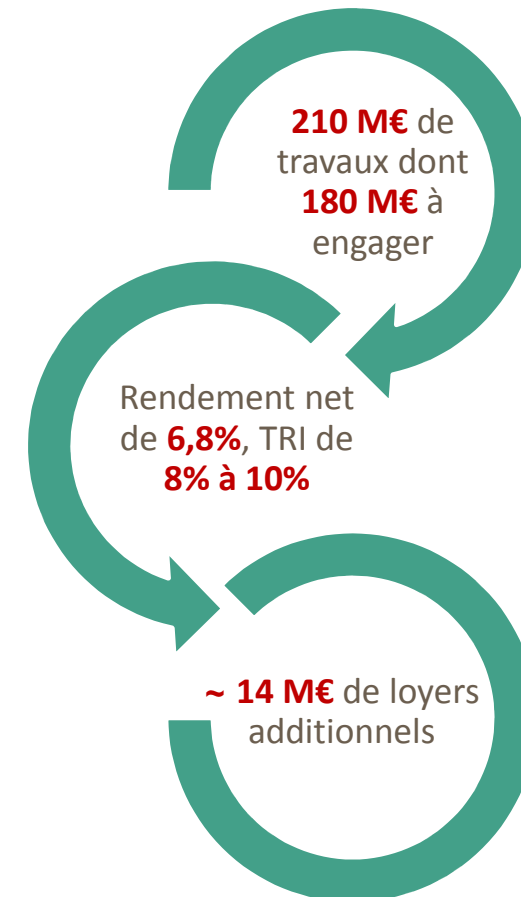
# Reconstitution d'un pipeline de développements à 3 ans

Un pipeline de développements articulé autour de la transformation continue du patrimoine...

- ❖ Poursuite des travaux sur le site phare de Toulouse Fenouillet dont la phase 1 (retail park) est désormais commercialisée à 100%
- ❖ Démarrage des travaux de la phase 2 (extension de la galerie) mi-2015, Mercialys disposant d'une option d'achat à l'ouverture du centre
- ❖ Acquisition en 2014 des murs de 12 grandes surfaces alimentaires à transformer

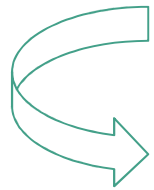
... correspondant à la stratégie et au profil sécurisé de Mercialys

- ❖ Des projets sur des sites bénéficiant d'un track record
- ❖ Un profil financier préservé
  - la rotation d'actifs finance en partie les investissements
  - LTV restant en deçà de 40%



# Mercialys a profité d'un environnement de marché favorable pour mener des opérations de refinancement de grande ampleur

## Echange obligataire



émission d'une nouvelle obligation de 550 M€

rachat de 170 M€ sur la souche 2019

**Refinancement bancaire** : remboursement anticipé du term loan et augmentation des lignes disponibles non tirées portées à 300 M€

Réussite des opérations de financement dans un **bon timing de marché**

**Allongement de la maturité** des financements de **3,9** années (juin 2014) à **5,7** années à fin 2014

**Optimisation du coût moyen réel** de la dette tirée de **3,5%** (juin 2014) à **3,1%** en 2014, le coût spot ressortant à **2,2%** à fin 2014

# Grâce à l'engagement de ses équipes, Mercialys est allé au-delà de ses objectifs

## Résultats

**Objectif** : croissance organique des loyers de **+2%**, révisé à **+2,5%** hors indexation

**Réalisation** : **+2,8%**

**Objectif** : croissance du FFO de **+2%**, révisé à **+5%**

**Réalisation** : **+6,6%** à **1,12 € / action, soit 102,5 M€**

## Exploitation

**Cible** : renforcer l'**attractivité** des sites Mercialys

**Réalisation** : surperformance en terme de **fréquentation** et progression du **chiffre d'affaires** des commerçants

**Cible** : développement du **Commerce Ephémère**

**Réalisation** : croissance de **+38%** des loyers à périmètre constant

## Investissements

**Cible** : **livraison** des 10 projets en cours

**Réalisation** : livraison effectuée avec succès pour **8,1 M€** de loyers annualisés

**Cible** : investissement sur le **pipeline** de développements

**Réalisation** : **522 M€** d'investissement au titre des acquisitions, livraisons et des projets en cours

## Financier

**Cible** : renforcement du **profil financier**

**Réalisation** : levée de fonds dans le cadre du développement, optimisation du **coût** et de la **maturité** du financement

**Cible** : préservation d'une structure financière solide

**Réalisation** : LTV à 37,4%, financement partiel des investissements par la **rotation d'actifs**

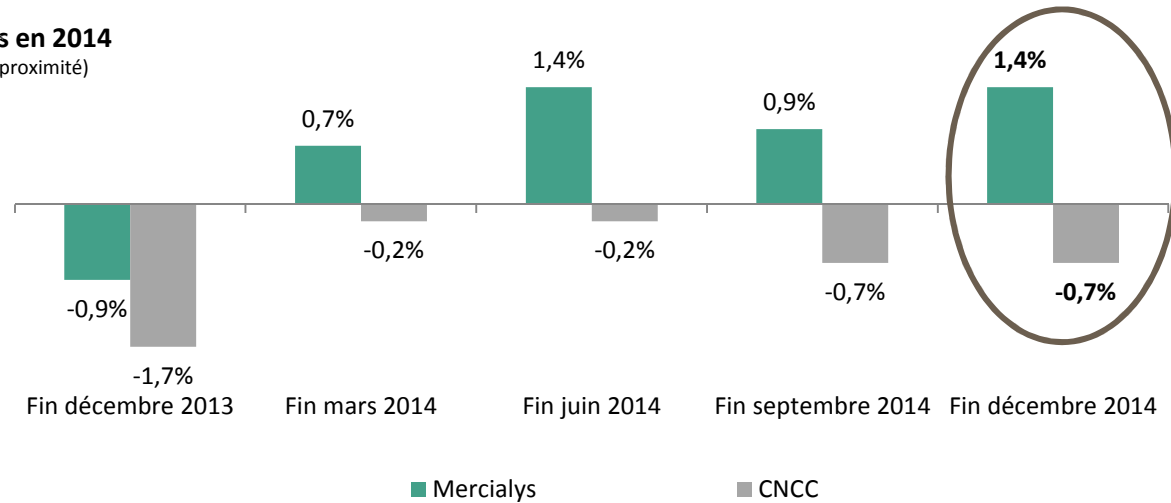
Présentation de l'activité & pipeline de développements

*Vincent Rebillard, Directeur général délégué*

# Les centres commerciaux Mercialys surperforment le marché français

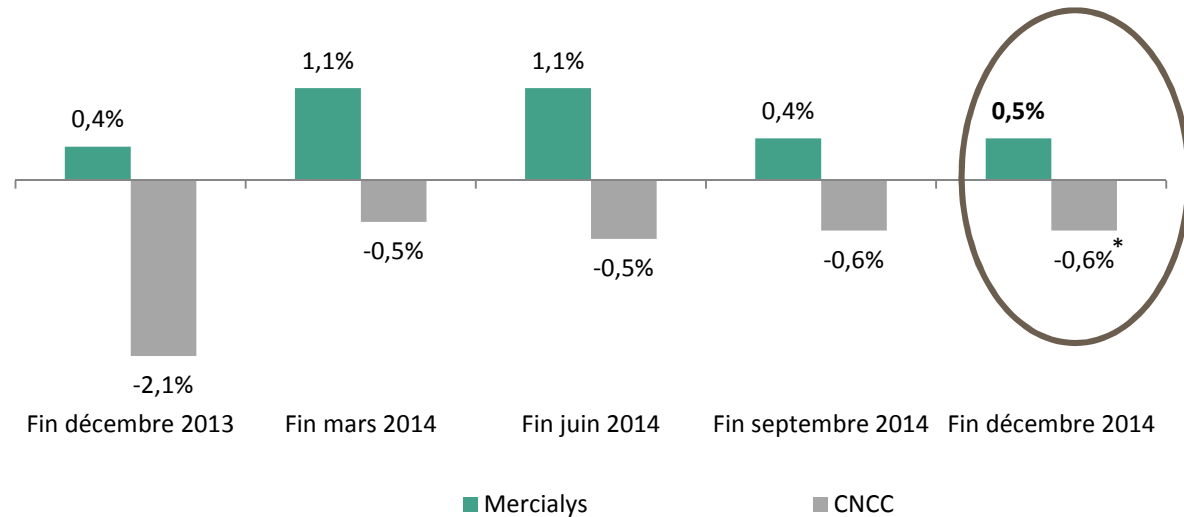
## Evolution cumulée de la fréquentation des centres en 2014

(Mercialys : périmètre grands centres et principaux centres locaux de proximité)  
(CNCC : périmètre tous centres, hors impact Primark)



## Evolution cumulée du chiffre d'affaires des commerçants en 2014

(Mercialys : périmètre grands centres et principaux centres locaux de proximité)  
(CNCC : périmètre comparable)



Résultats annuels 2014

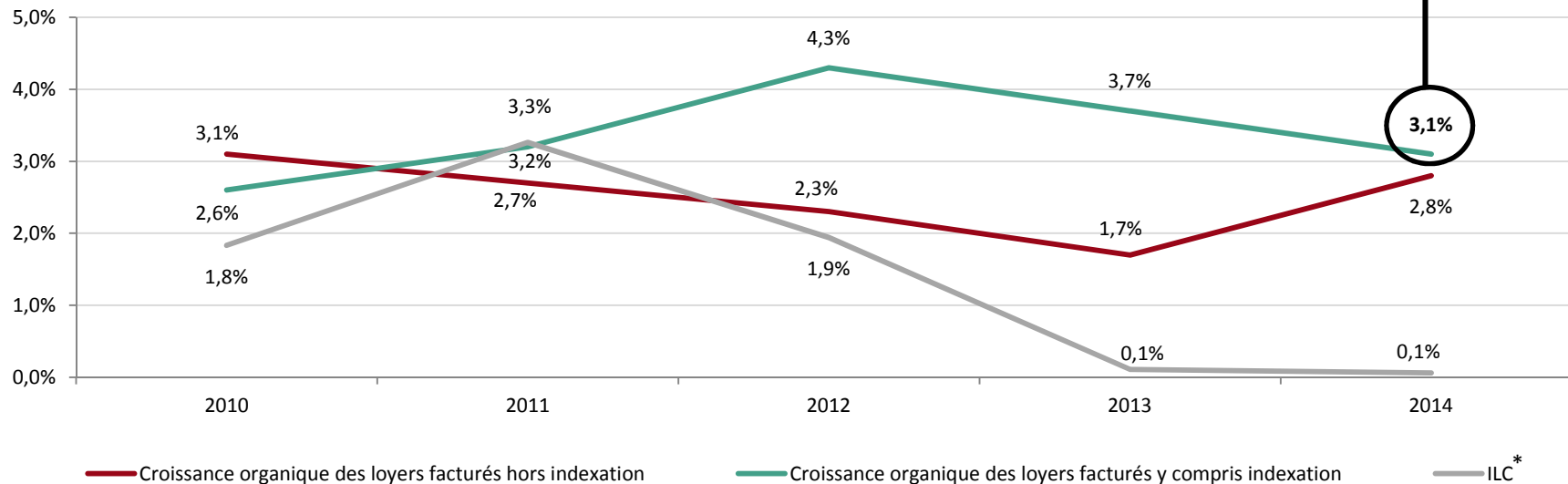
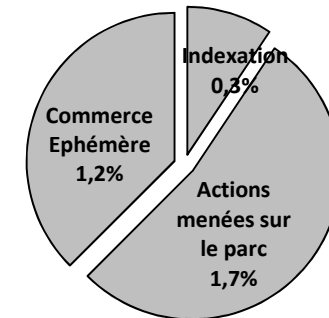


# La dynamique de croissance organique reste très soutenue

Les loyers facturés ont progressé de +3,1% à périmètre constant en 2014

❖ dont une hausse de +2,8% hors indexation, nettement supérieure à la prévision initiale de +2% et la révision à +2,5%

Décomposition de la croissance organique de +3,1% des loyers facturés



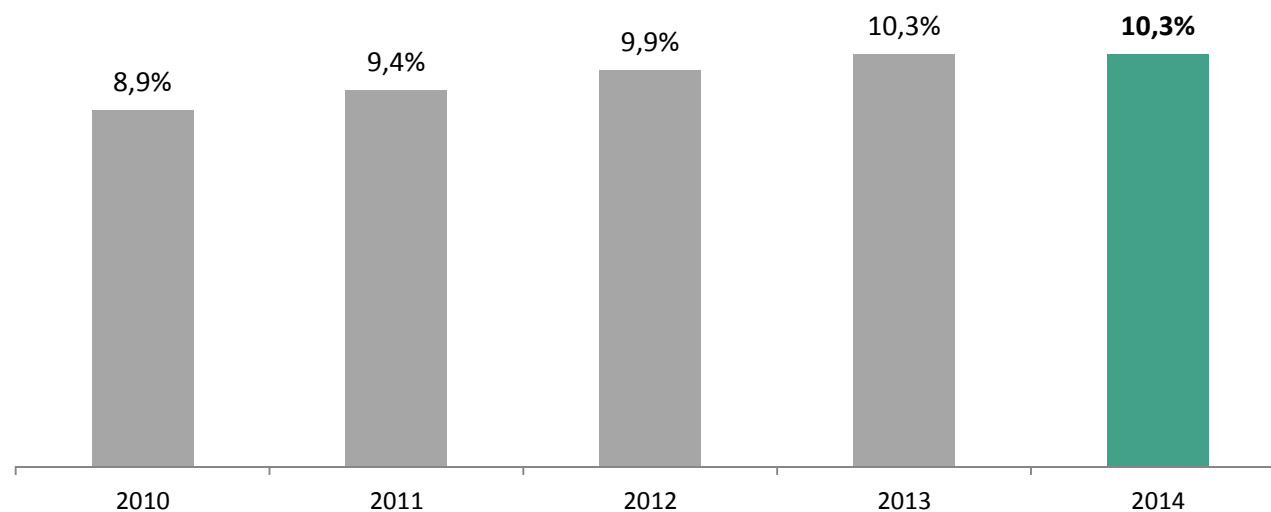
Résultats annuels 2014

# L'amélioration continue de la commercialité est au cœur du modèle de Mercialys



## Evolution du taux d'effort

(loyers TTC + charges TTC) / chiffre d'affaires des locataires TTC



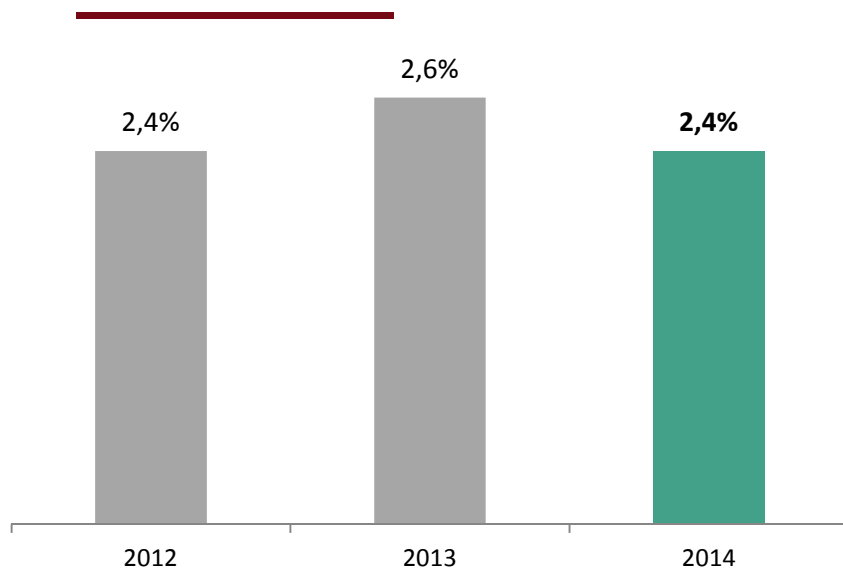
Résultats annuels 2014

# Les indicateurs de gestion restent à un excellent niveau

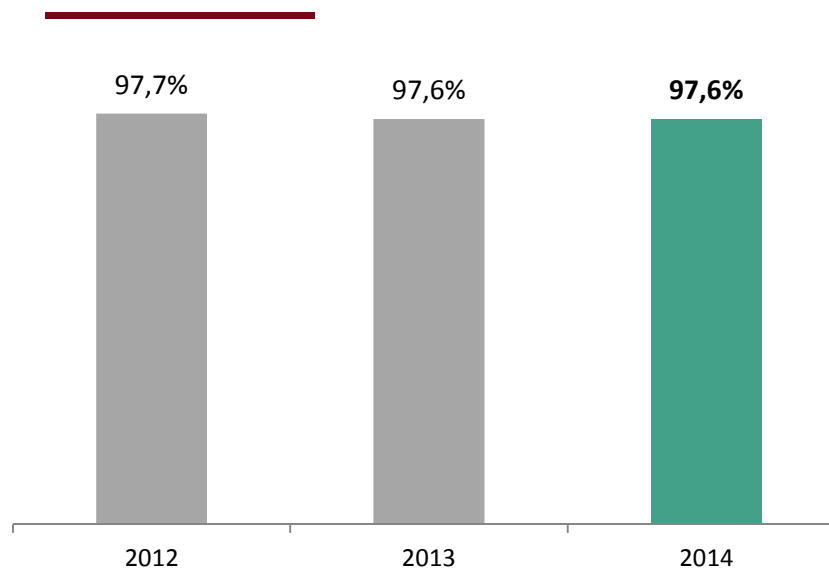
Les indicateurs de gestion reflètent la solidité du sous-jacent immobilier

- ❖ Le taux de vacance financière courante s'améliore de 20 pb à **2,4%** vs. 2,6% en 2013
- ❖ Le taux de recouvrement est stable à un niveau élevé de **97,6%**

Evolution du taux de vacance financière courante



Taux de recouvrement (12 derniers mois de facturation)



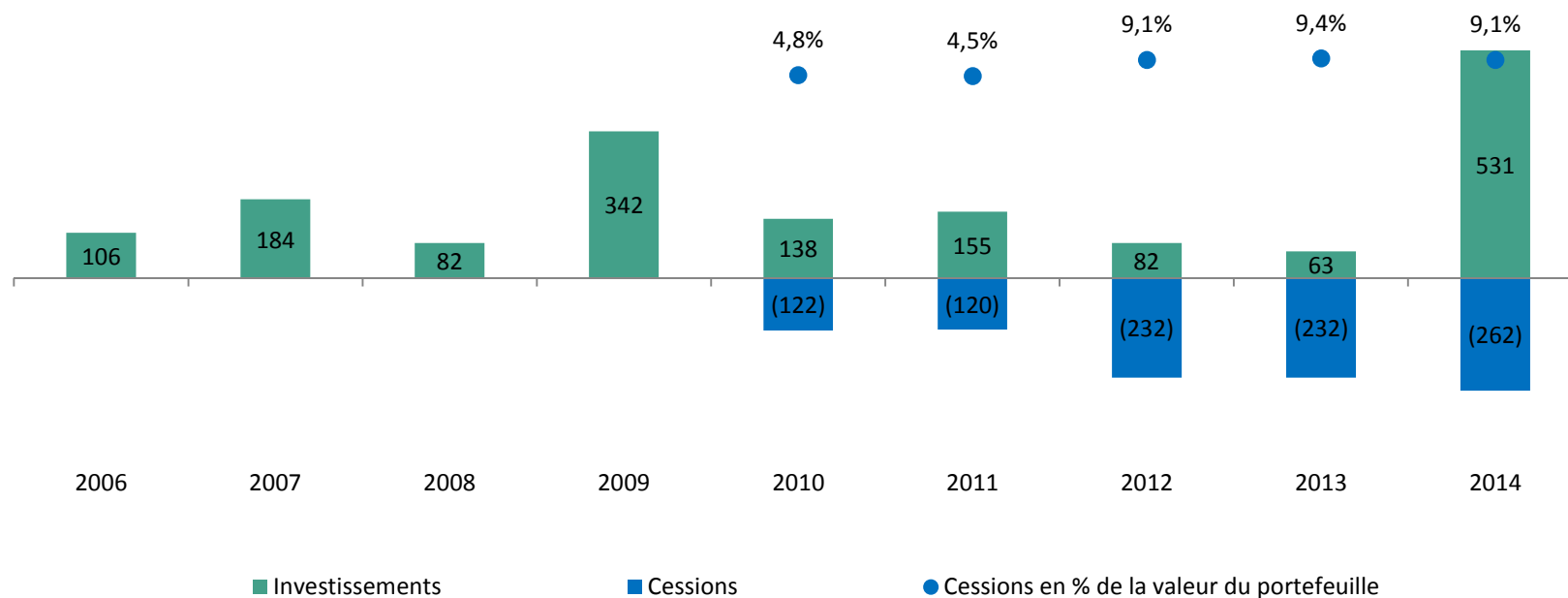
Résultats annuels 2014

# Fort redémarrage des investissements en 2014

Mercialys a livré 10 extensions et s'est positionné sur des projets ambitieux de transformation en amont

Au travers de ses projets et de sa capacité d'innovation, Mercialys offre aux enseignes des sites efficients accompagnant le renouvellement et la meilleure expression de leurs concepts

Evolution des investissements et cessions (en M€)



Résultats annuels 2014

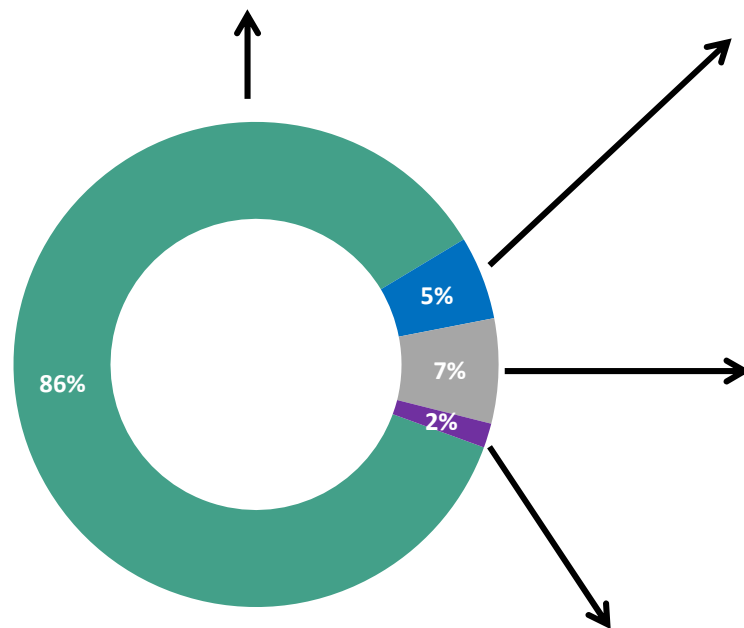
# Une nouvelle phase de croissance initiée en 2014

**531 M€\*** d'investissements en 2014

**Acquisitions : 455,2 M€**

Grandes Surfaces Alimentaires

Espaces de services et de restauration



**Travaux sur les projets en cours : 29,5 M€**

Toulouse Fenouillet

**Travaux sur les projets livrés en 2014 : 37,1 M€**

réduction des surfaces d'hypermarchés et des restructurations de cafétérias

installation de moyennes surfaces afin de pourvoir les galeries de locomotives non alimentaires

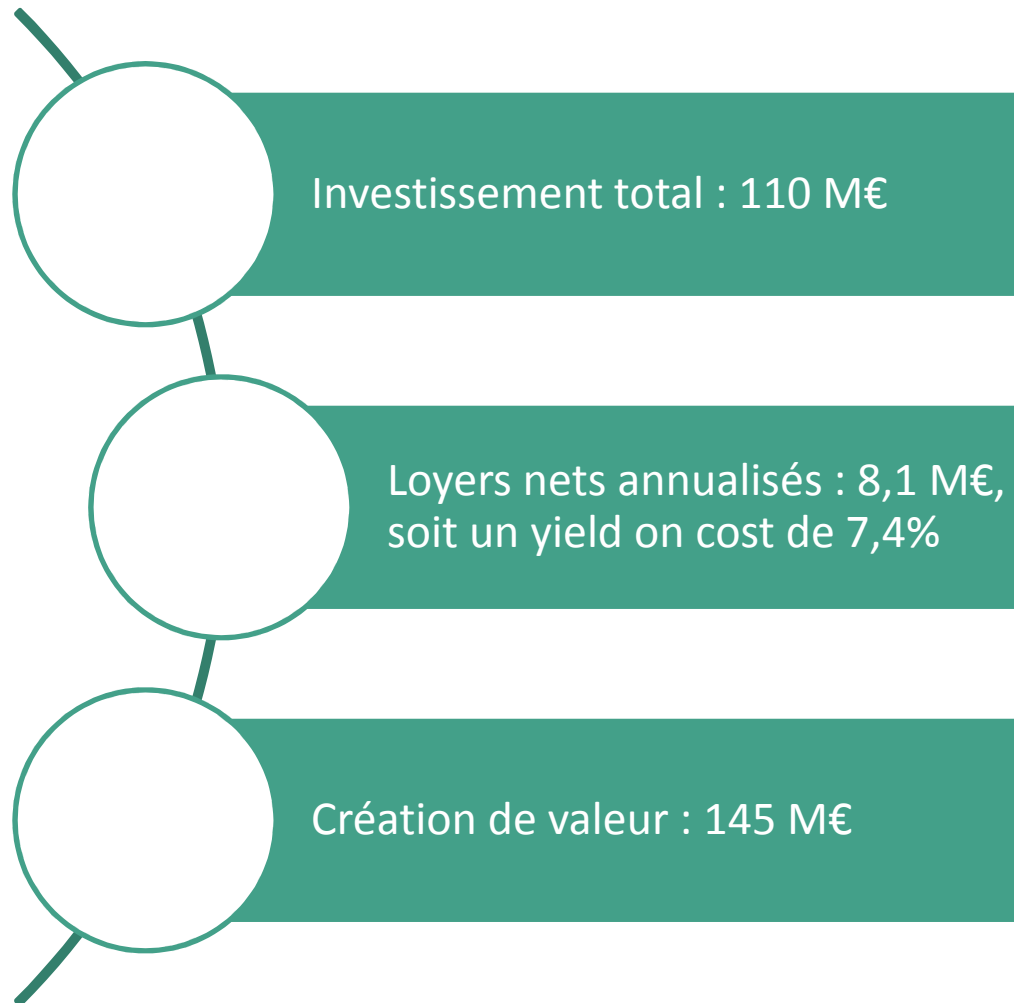
des extensions de galeries sur les surfaces de moyennes surfaces transférées sur les parkings

**Autres investissements : 8,7 M€**

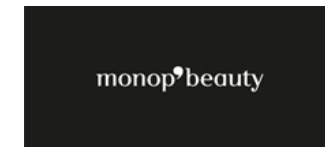
Maintenance...

# Succès des 10 livraisons de projets réalisées en 2014

Renforcement de nos univers shopping sur des sites leaders



84 nouveaux locataires sur ces sites, dont :



# Nîmes Cap Costières : renforcement de l'offre



## Post-opération

- 4 nouveaux lots dont une moyenne surface sur le mail, une moyenne surface extérieure et 2 boutiques
- Taux de commercialisation : 90%\*\*
- Loyer annuel : 9,3 M€ (+ 0,2 M€)
- Valeur vénale\* : 203,4 M€

Parmi les enseignes implantées :



MANGO

BRICE

# Besançon Chateaufarine: assoit son leadership de centre régional avec une 3<sup>ème</sup> extension

Ouvert en novembre 2014



## Post-opération

- 17 boutiques supplémentaires
- Taux de commercialisation : 112%\*\*
- Surface : 35 120 m<sup>2</sup> (+2.176 m<sup>2</sup>)
- Loyer annuel : 8,9 M€ (+1,3 M€)
- Valeur vénale\* : 185,4 M€

Parmi les enseignes implantées :



Résultats annuels 2014

(\*) Droits inclus

(\*\*) En valeur locative, par comparaison aux loyers potentiels estimés à l'origine du projet



# Saint-Paul Savanna : devient une destination shopping en doublant la taille de son mail

Ouvert en novembre 2014



## Post-opération

- 5 boutiques et 4 restaurants supplémentaires
- Taux de commercialisation : 103%\*\*
- Surface : 2 409 m<sup>2</sup> (+1 575 m<sup>2</sup>)
- Loyer annuel : 1,0 M€ (+0,5 M€)
- Valeur vénale\* : 13,1 M€

Parmi les enseignes implantées :

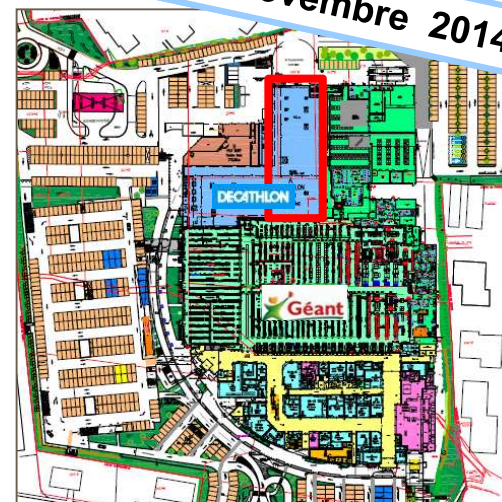


Résultats annuels 2014

# Annemasse Praz du Léman : renforce la locomotive du centre commercial qui pérennise sa position sur le site



Ouvert en novembre 2014



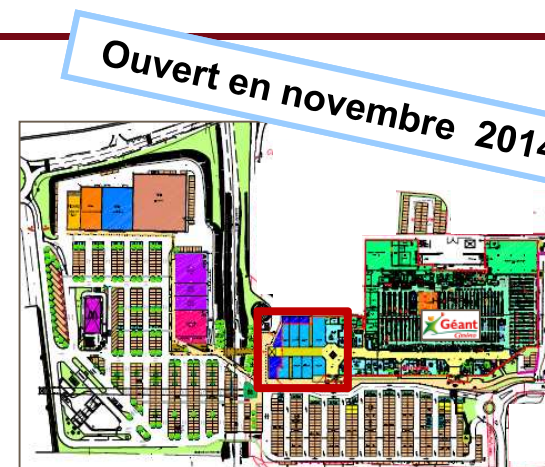
## Post-opération

- Extension de la moyenne surface Décathlon
- Taux de commercialisation : 100%\*\*
- Surface : 9 112 m<sup>2</sup> (+1 400 m<sup>2</sup>)
- Loyer annuel : 2,9 M€ (+0,2 M€)
- Valeur vénale\* : 59,5 M€

Extension de :



# Albertville : densifie son offre autour d'une galerie renforcée et d'un retail park adjacent



## Post-opération

- 10 lots supplémentaires
- Taux de commercialisation : 100%\*\*
- Surface : 10 626 m<sup>2</sup> (+1.987 m<sup>2</sup>)
- Loyer annuel : 2,3 M€ (+0,5 M€)
- Valeur vénale\* : 43,8 M€

Parmi les enseignes implantées :



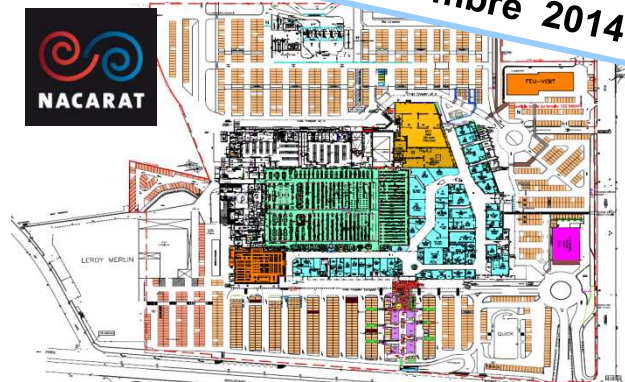
Carnet de Vol



okaïdi

# Clermont-Ferrand Nacarat : renforce sa position au travers d'une 2<sup>ème</sup> extension et de l'ouverture de son Village.Services

Ouvert en novembre 2014



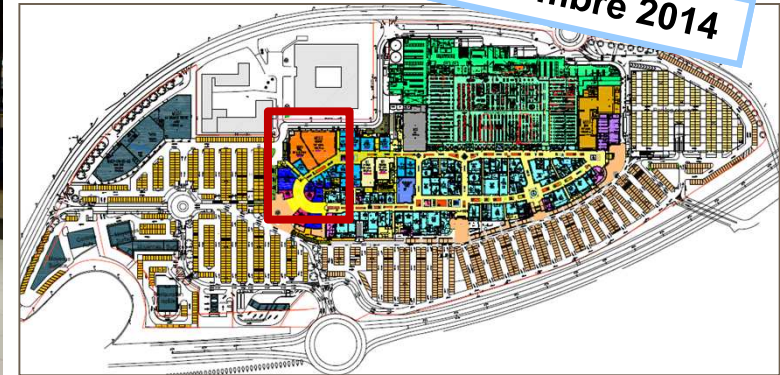
## Post-opération

- 13 lots supplémentaires
- Taux de commercialisation : 93%\*\*
- Surface : 16 900 m<sup>2</sup> (+1 717 m<sup>2</sup>)
- Loyer annuel : 5,7 M€ (+0,9 M€)
- Valeur vénale\* : 101,4 M€

Parmi les enseignes implantées :



# Angers Espace Anjou : affirme son leadership régional et attire de nouvelles locomotives



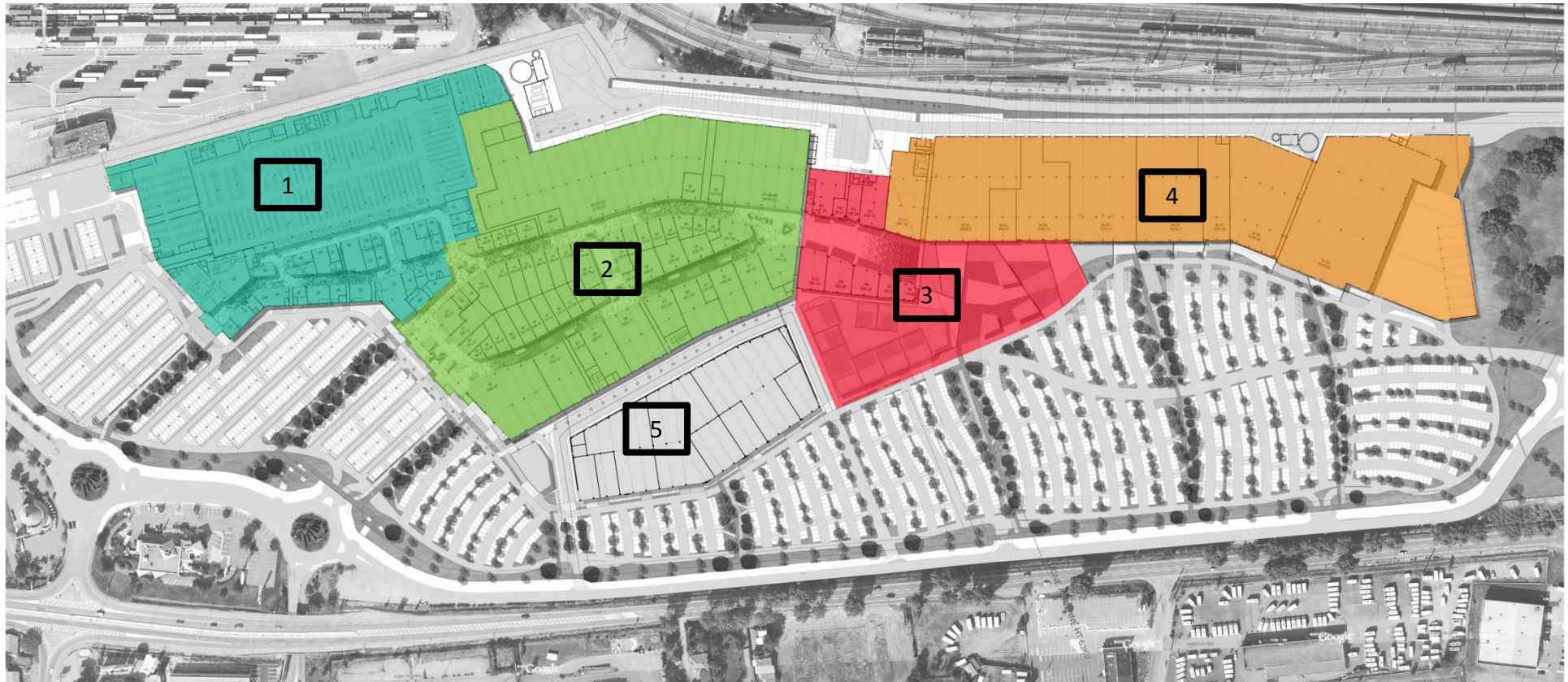
## Post-opération

- 3 moyennes surfaces et 21 boutiques et restaurants supplémentaires
- Taux de commercialisation : 126%\*\*
- Surface : 23 868 m<sup>2</sup> (+5.000 m<sup>2</sup>)
- Loyer annuel : 11,5 M€ (+ 2,1 M€)
- Valeur vénale\* : 240,7 M€

Parmi les enseignes implantées :



# Toulouse Fenouillet : des étapes clés pour ce projet phare



**1 GALERIE EXISTANTE**  
L'UTILE & LES ESSENTIELS

**2 GALERIE COUVERTE**  
MODE, BEAUTE & MAISON

**3 POLE LOISIRS**  
LOISIRS, RESTAURANTS & CINEMA

**4 RETAIL PARK**  
EQUIPEMENT & FAMILLE

**5 PROJET DE RETAIL PARK**  
développé avec un partenaire

**87 000 m<sup>2</sup> de commerces**

Résultats an

# Toulouse Fenouillet : des étapes clés pour ce projet phare

**Le retail park (phase 1) est d'ores et déjà commercialisé à 100%**

- ❖ Livraison des coques effectuée
- ❖ 9 moyennes surfaces sur une surface GLA de 24 400 m<sup>2</sup>
- ❖ 2,3 M€ de loyers nets annualisés

**Ouverture en juin 2015**

**Accélération de la commercialisation de la galerie (phase 2) et démarrage des travaux au travers d'un partenariat**

- ❖ Extension sur 24 300 m<sup>2</sup> (13 moyennes surfaces, 47 boutiques, 13 restaurants), démarrage des travaux mi-2015
- ❖ Commercialisation à 20%
- ❖ Partenariat avec Foncière Euris
  - Foncière Euris réalise les travaux restant à engager, Mercialys disposant d'une option d'achat à l'ouverture de la galerie, soit un niveau de risque moindre, et dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial
  - Mercialys conserve une marge de manœuvre pour se positionner sur des investissements supplémentaires



**Masse locative de l'ensemble du périmètre Mercialys : 13,5 M€**

**(~ 9% des loyers de Mercialys)**

**Une valeur vénale à terme estimée à 240 M€**

**Un TRI de l'opération > 10%**

# Acquisitions de 12 projets de restructurations en 2014

## Acquisition de Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) immédiatement productrices de loyer

Montant total : **418 M€** (droits inclus)

Loyers nets associés : **22,6 M€**

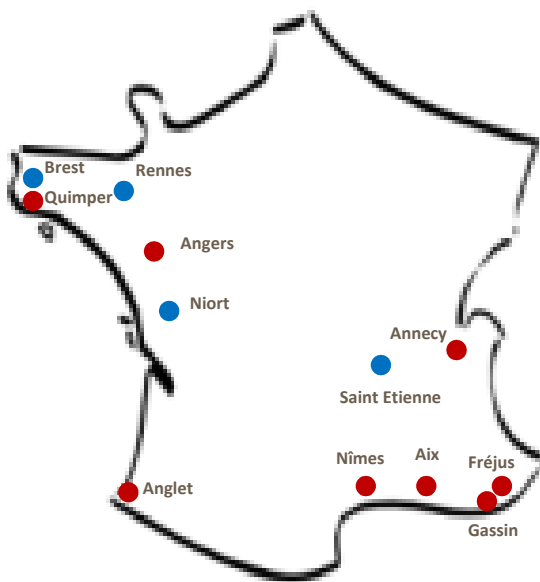
4 GSA acquises au 1<sup>er</sup> semestre 2014 : 140 M€

8 GSA acquises au 2<sup>nd</sup> semestre 2014 : 278 M€

4 GSA acquises au 1<sup>er</sup> semestre 2014 : 7,4 M€

8 GSA acquises au 2<sup>nd</sup> semestre 2014 : 15,2 M€

Taux de rendement  
immédiat  
(avant travaux) global :  
**5,4%**



- Projets acquis en juin 2014
- Projets acquis en décembre 2014

## Des projets transformants sur ces 12 sites majeurs

- ❖ Ces acquisitions permettent à Mercialys de disposer en amont de la maîtrise globale du renforcement commercial de ces sites
- ❖ Les projets visent à compléter l'offre hypermarché par des locomotives non-alimentaires puissantes et différenciantes



# Un pipeline de développements contrôlé de 210 M€ devant engendrer des TRI compris entre 8% et 10% et un rendement cible de 6,8% (1/2)

## Transformation des 4 GSA acquises au 1<sup>er</sup> semestre 2014

Ouvertures en 2015 et 2016



travaux : 30 M€

loyers nets additionnels : 2,6 M€

rendement net anticipé : 8,7%

surfaces créées : ~ 9 000 m<sup>2</sup> répartis entre 6 moyennes surfaces et 21 boutiques

## Transformation des 8 GSA acquises au 2<sup>nd</sup> semestre 2014

Ouvertures en 2016 et 2017



travaux : 28 M€

loyers nets additionnels : 2,4 M€

rendement net anticipé : 8,3%

surfaces créées : ~ 20 000 m<sup>2</sup> répartis entre 8 moyennes surfaces et 12 boutiques

# Un pipeline de développements contrôlé de 210 M€ devant engendrer des TRI compris entre 8% et 10% et un rendement cible de 6,8% (2/2)

## Toulouse Fenouillet Phase 1 : retail park

Ouverture printemps 2015



travaux : 33,5 M€ dont 20,8 M€ restent à engager  
loyers nets additionnels : 2,3 M€  
rendement net anticipé : 7,0%  
surfaces créées : 24 400 m<sup>2</sup> réparties sur 9 moyennes surfaces

## Toulouse Fenouillet Phase 2 : extension de la galerie

Ouverture fin 2016



travaux : 118 M€ dont 101,2 M€ restent à engager si Mercialys lève son option d'achat  
loyers nets additionnels : 7,0 M€  
rendement net anticipé : 5,9%  
surfaces créées : 24 300 m<sup>2</sup>, réparties entre 13 moyennes surfaces, 47 boutiques et 13 restaurants

# Les cessions permettent de recentrer le portefeuille tout en participant au financement des acquisitions

## Cessions d'actifs immobiliers pour 257 M€ en 2014

**5 GSA matures et actifs isolés**

**(176 M€ DI)**

Potentiel de réversion limité ou actifs faisant partie de sites où Mercialys se désengage

**17 cafétérias**

**(31 M€ DI)**

Potentiel de réversion limité ou actifs faisant partie de sites où Mercialys se désengage

**21 actifs diffus**

**(29 M€ DI)**

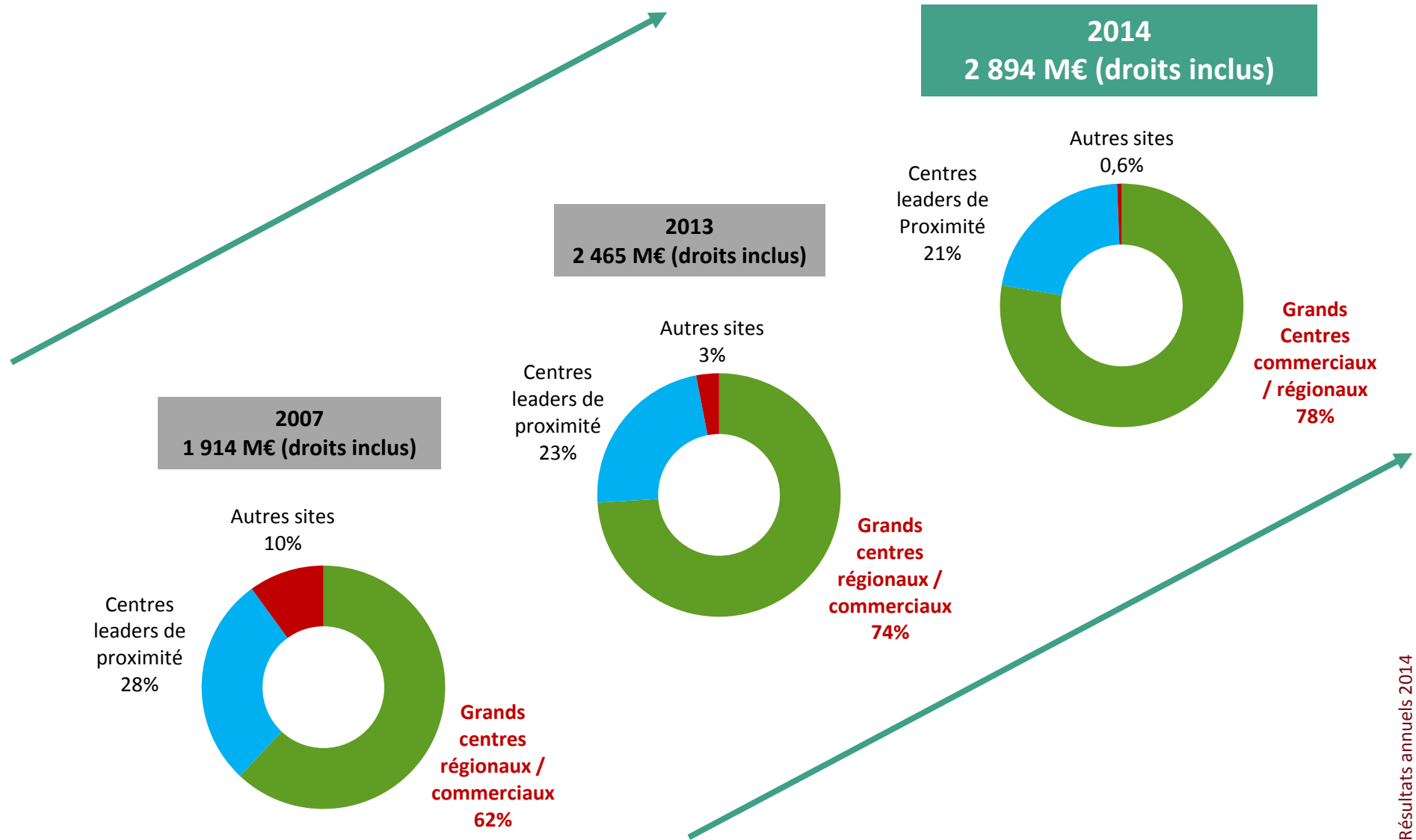
Actifs ne permettant pas la mise en place de projets globaux et différenciants

**5 projets acquis en 2009**

**(21 M€ DI)**

Rétrocession selon les modalités contractuelles

# Mercialys offre un profil optimisé après une transformation profonde de son patrimoine



Résultats annuels 2014

Structure financière

*Elizabeth Blaise, Directeur financier*

# Succès des opérations de refinancement obligataire et bancaire

## Opération d'échange obligataire

- ❖ Nouvelle émission obligataire de 550 M€ d'une maturité > 8 ans (2023)
  - spread de 98 pb sur le taux mid-swap
  - coupon de 1,787%
- ❖ Parallèlement, rachat de 170,3 M€ de la souche « inaugurale » 2019 (coupon 4,125%) pour un coût total de 195,4 M€ compte tenu de la prime d'échange

## Remboursement anticipé du term loan

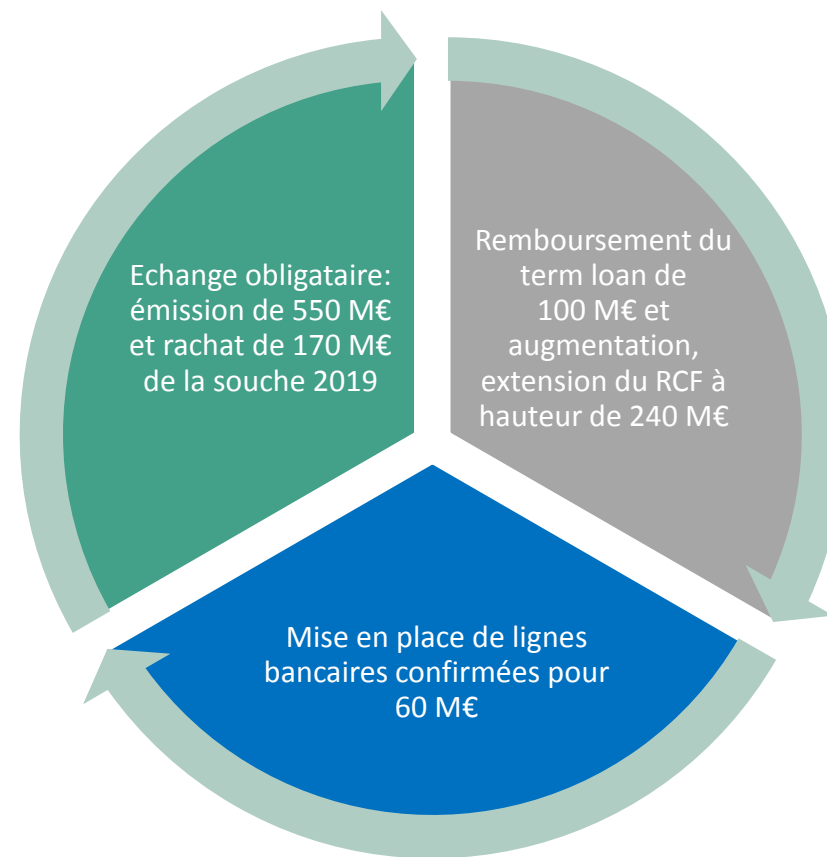
- ❖ Décembre 2014 : remboursement du term loan de 100 M€ à échéance février 2015 (coût Euribor 3M +225 pb)

## Augmentation, extension et amendement du RCF pour 240 M€ vs. 150 M€ précédemment

- ❖ Taux d'intérêt revu en baisse substantielle : marge de 115 bp vs. une marge de 140 pb précédemment (+ Euribor 3M)

## Signature de lignes bancaires confirmées pour un total de 60 M€

- ❖ Taux d'intérêt : marge < 100 pb (+ Euribor 3M)

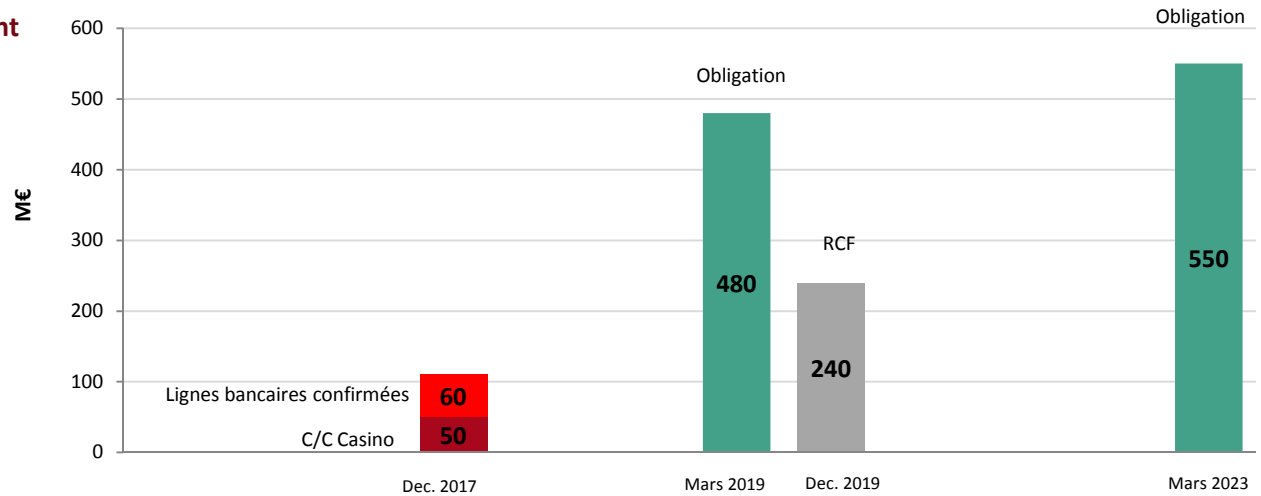


Pas de dette bancaire tirée à fin 2014

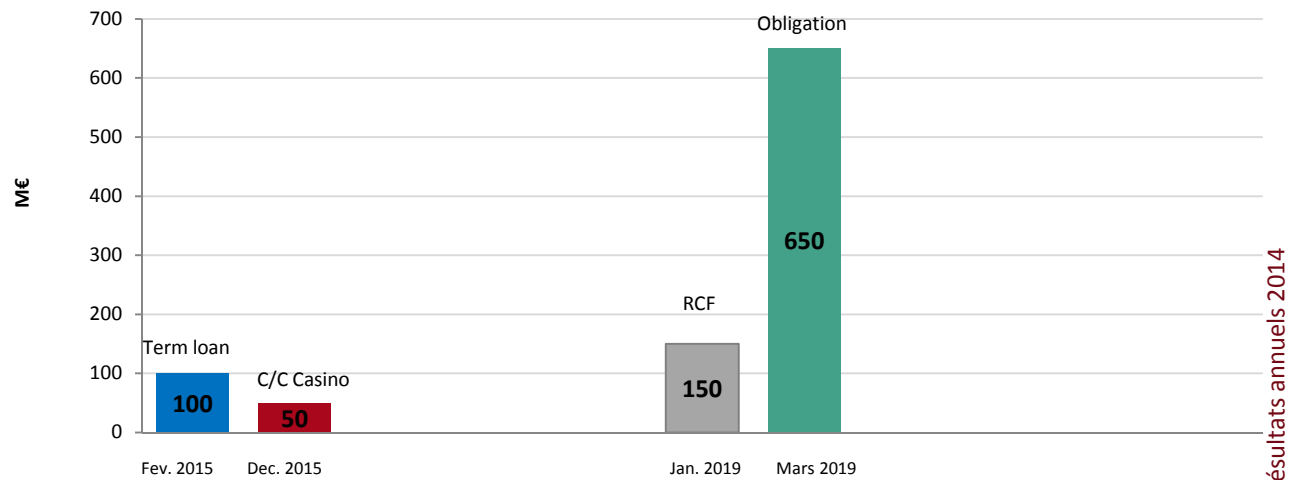
# Evolution de la structure et de l'échéancier du financement

## Echéancier Mercialys après le refinancement

+129 M€ d'encours de billets de trésorerie au 31.12.2014 rémunérés dans une fourchette de 0,1% à 0,3%



## Echéancier Mercialys avant le refinancement



Résultats annuels 2014

# Optimisation du coût de la dette 2015

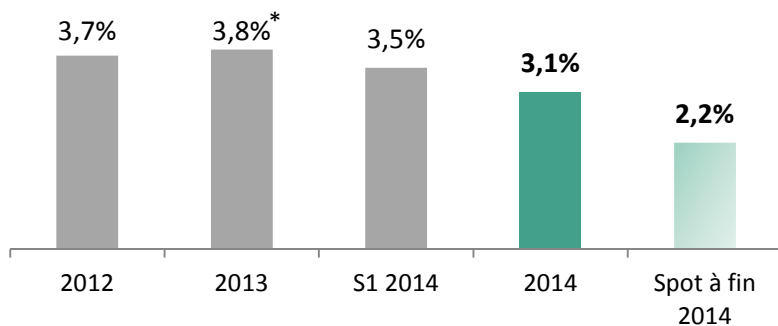
Compte tenu du timing des opérations, le résultat financier 2014 n'est pas impacté par le refinancement et intègre principalement :

- ❖ l'effet des remboursements anticipés de dette bancaire réalisés en 2013, qui ont abaissé le volume de la dette tirée sur l'exercice
- ❖ un produit correspondant à la cession de la participation dans Green Yellow pour 4,3 M€

## Evolution attendue de la structure des frais financiers 2015

- ❖ coût supplémentaire lié à l'effet volume : nouvelle obligation (550 M€) et lignes bancaires, mises en place à des taux cependant très favorables
- ❖ opération d'échange obligataire : impact globalement positif
  - baisse du coût de la dette obligataire
  - étalement de la prime d'échange obligataire et des frais associés sur la maturité de la nouvelle dette obligataire (> 8ans)
  - impact de la stratégie de couverture de la dette

## Evolution du coût de la dette tirée



## Ratio de couverture de la dette long terme

(y compris programme de billets de trésorerie)



Résultats annuels 2014



# Mercialys conserve un profil financier très solide

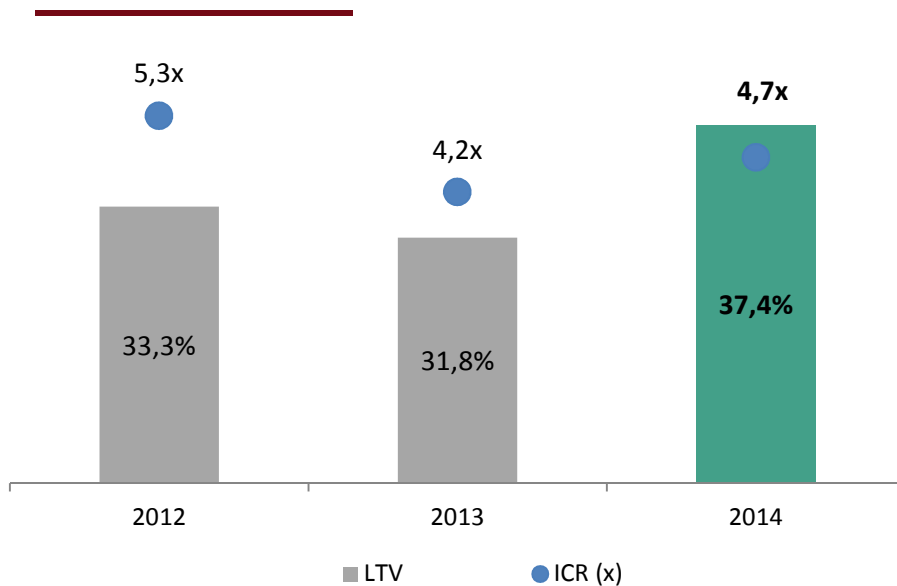
Le LTV reste inférieur à 40%

L'ICR remonte à un niveau élevé

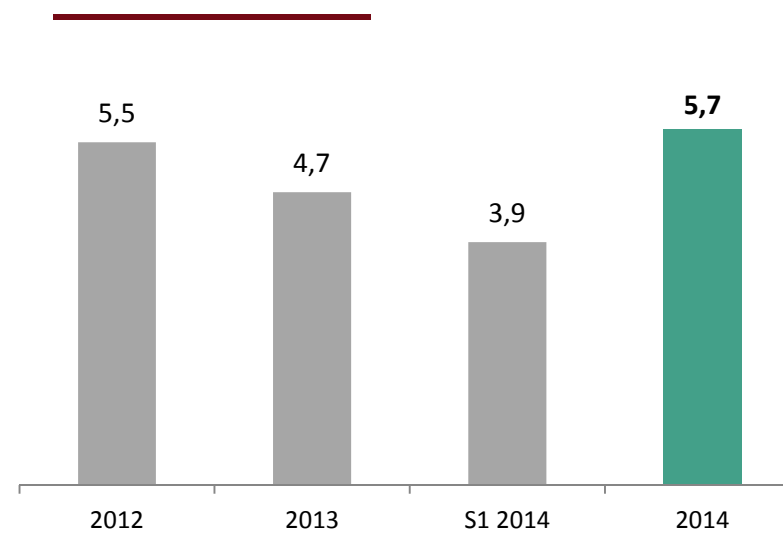
La maturité de la dette a été significativement allongée par les opérations de refinancement

Notation financière  
Standard & Poor's : BBB / stable

### Evolution du LTV (hors droits) et de l'ICR



### Evolution de la maturité de la dette (en années)

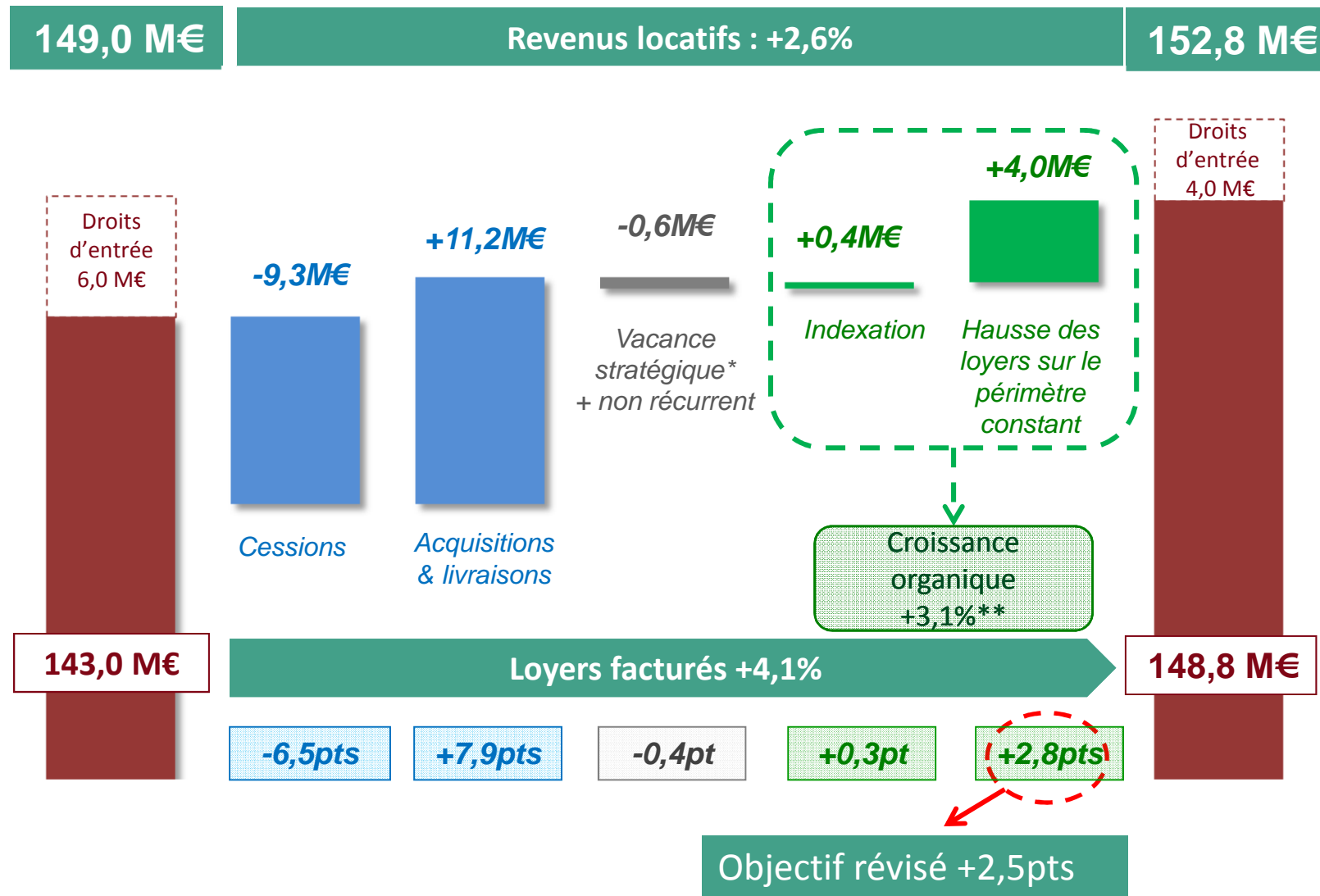


Résultats annuels 2014

Résultats 2014

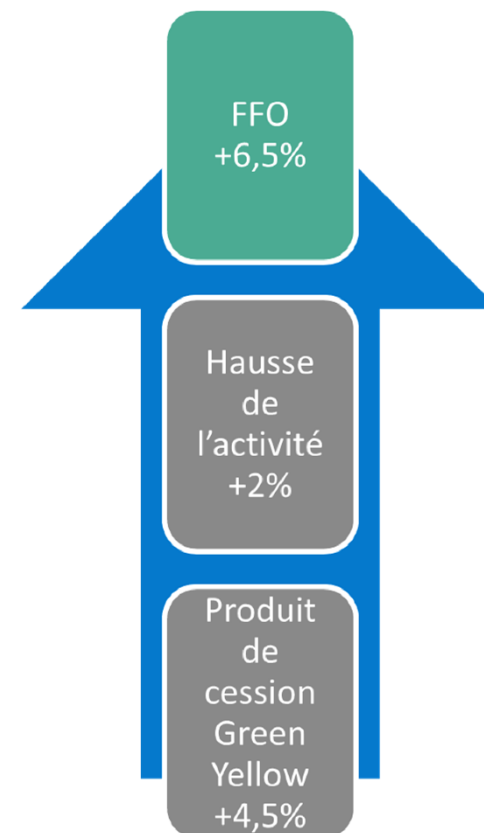
*Elizabeth Blaise, Directeur financier*

# La croissance organique reste un puissant moteur pour Mercialys qui dépasse son objectif initial



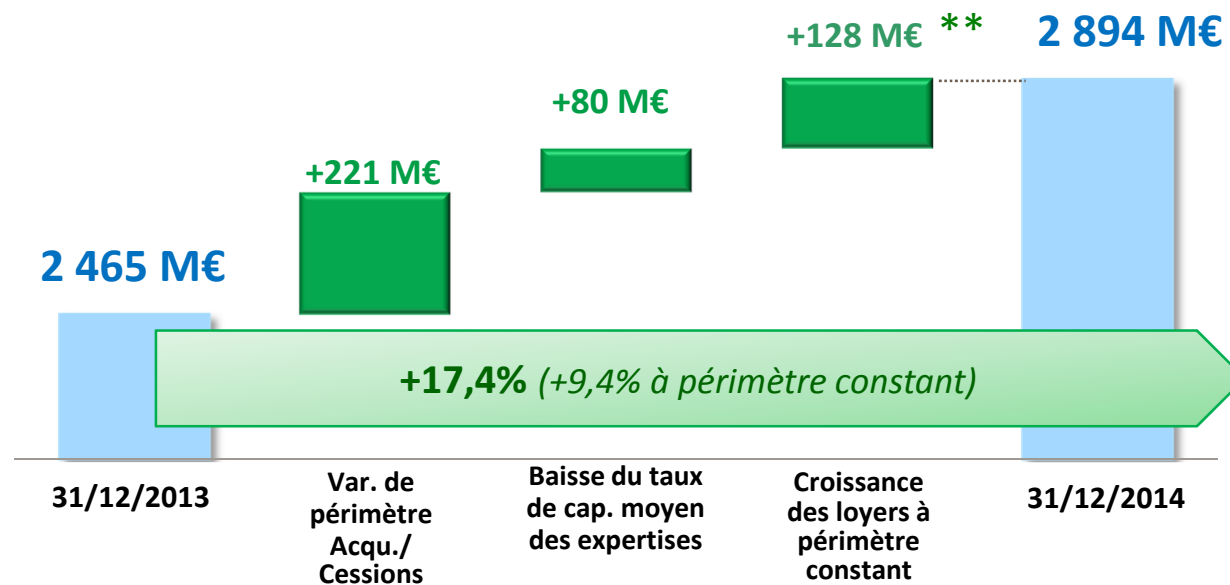
## FFO & EPRA earnings

<i>En milliers d'euros</i>	2013	2014	Var %
Loyers facturés	142 951	148 755	
Droits d'entrée	6 008	4 032	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>148 959</b>	<b>152 787</b>	<b>+2,6%</b>
Impôt foncier non récupéré	(105)	(75)	
Charges locatives non récupérées	(4 231)	(4 536)	
Charges sur immeuble	(5 220)	(5 072)	
<b>Loyers nets</b>	<b>139 403</b>	<b>143 104</b>	<b>+2,7%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 672	3 017	
Marge de promotion immobilière	2 741	118	
Autres produits	472	1 845	
Autres charges	(7 887)	(9 997)	
Charges de personnel	(8 929)	(10 424)	
<b>EBITDA</b>	<b>129 472</b>	<b>127 663</b>	<b>-1,4%</b>
Résultat financier	(32 092)	(23 855)	
Provisions pour risques et charges	(477)	126	
Autres produits et charges opérationnels (hors plus values de cessions et dépréciation)	(2 346)	(1 729)	
Charge d'impôt	702	(1 016)	
QP de résultat des sociétés MEE	1 005	1 346	
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissements	(37)	(38)	
<b>FFO</b>	<b>96 227</b>	<b>102 497</b>	<b>+6,5%</b>
Coût exceptionnel lié au remboursement anticipé de la dette	805	86	
Marge de promotion Pessac (annulation des reprises de provision)	(800)	(118)	
Plus-Value de cession GreenYellow		(4 332)	
Autres éléments	(165)		
<b>EPRA earnings</b>	<b>96 067 *</b>	<b>98 133</b>	<b>+2,2%</b>



# La valeur du portefeuille est en hausse de +17,4% dont +9,4% à périmètre constant

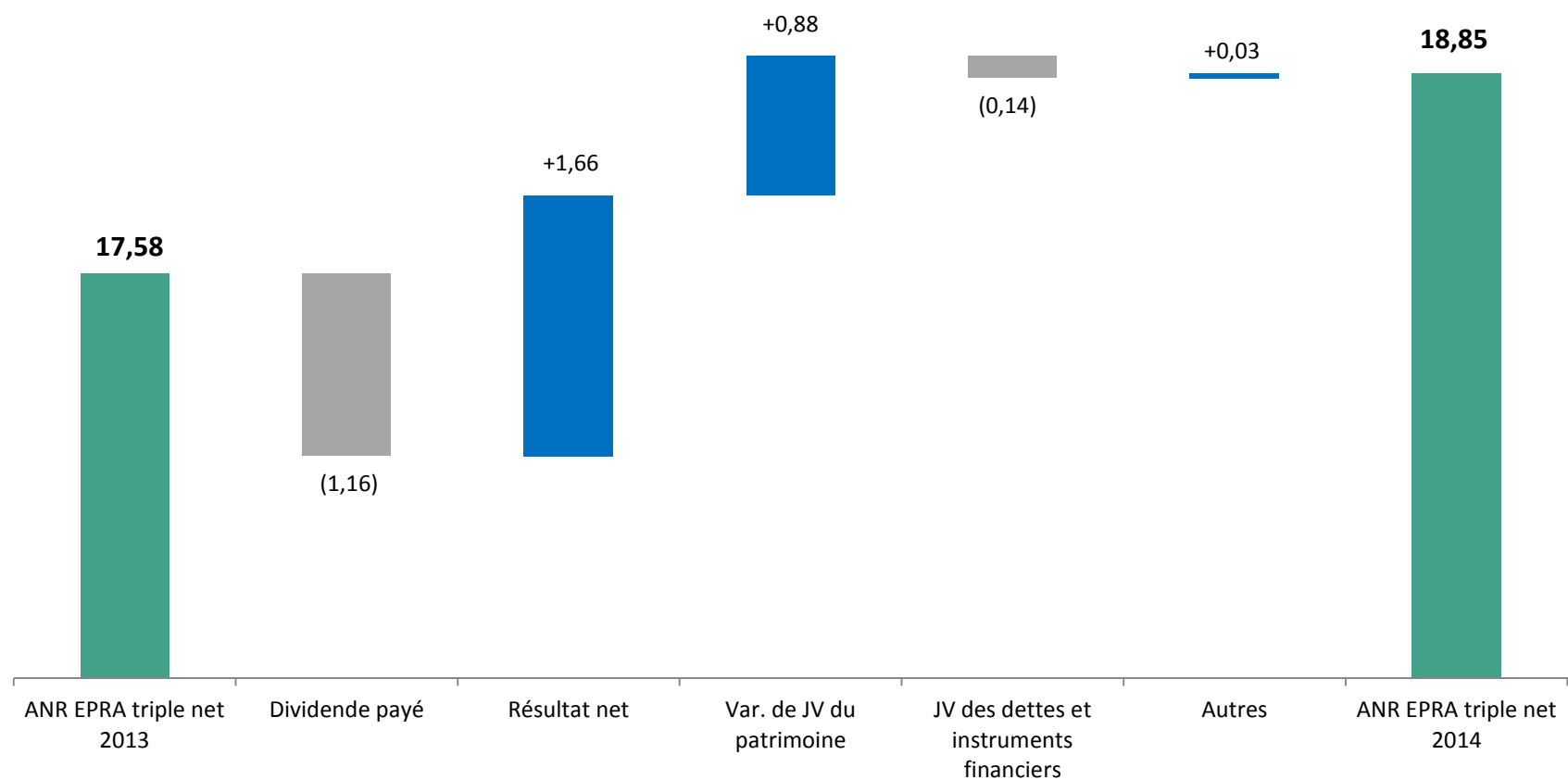
Décomposition de la variation de la valeur d'expertise du portefeuille, droits inclus\*



Taux de capitalisation moyen des expertises	06/2013	12/2013	06/2014	12/2014
	5,85%	5,85%	5,7%	5,6%

# Un ANR en forte progression

ANR triple net (EPRA, en € / action)



Résultats annuels 2014

Conclusion

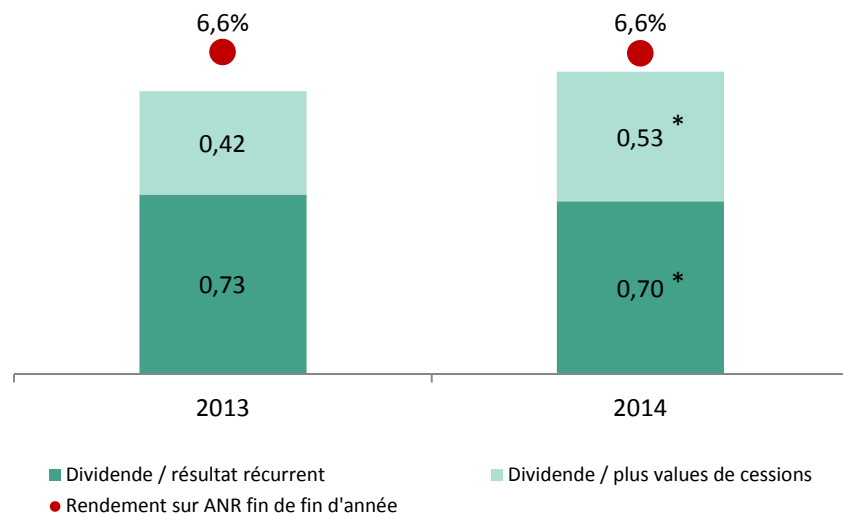
*Eric Le Gentil, Président directeur général*

# Un total return élevé pour les actionnaires grâce à la progression de l'ANR et du dividende

Un dividende proposé en progression de +6,9% à 1,24 euro par action participant à un total return de 13,8% en 2014

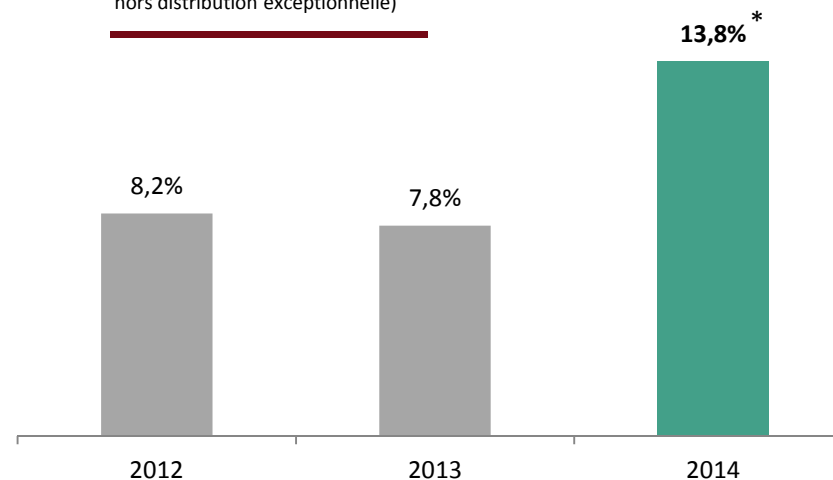
- ❖ Mercialys proposera à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de **1,24\* euro par action**, incluant l'acompte sur dividende versé en octobre 2014 de 0,36 euro par action
- ❖ Une progression de +6,9% parallèle à la croissance du FFO, traduisant la bonne performance de Mercialys et la confiance du management dans les perspectives
- ❖ Le dividende proposé correspond à la totalité de l'obligation de distribution 2014 au titre du statut SIIC

Formation du dividende au titre de 2013 et 2014



Evolution du total return

(croissance de l'ANR de liquidation + rendement du dividende / ANR, hors distribution exceptionnelle)



Résultats annuels 2014



## Objectifs 2015

---



### Croissance organique des loyers facturés

> +2% au dessus de l'indexation



### FFO

+2%

soit +6,5% sur la base 2014 hors produit de cession des titres Green Yellow



Annexes

## Agenda financier

---

- |                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Avril 2015</b>      | Activité à fin mars 2015 (après bourse)                         |
| <b>5 mai 2015</b>      | Assemblée générale  |
| <b>27 juillet 2015</b> | Communiqué des résultats semestriels 2015 (après bourse)        |
| <b>28 juillet 2015</b> | Conférence téléphonique d'informations financières semestrielle |
| <b>Octobre 2015</b>    | Activité à fin septembre 2015 (après bourse)                    |

# Profil des actifs

## ❖ La seule foncière cotée française pure player sur les centres commerciaux

- Le portefeuille de Mercialys est concentré sur les grands centres commerciaux et les centres de proximité leaders dans leurs zones
- La localisation des actifs est concentrée sur les régions françaises les plus dynamiques

## ❖ Le portefeuille est centré sur des actifs à potentiel

- **59** centres commerciaux
- Surface locative : **721 400 m<sup>2</sup>**
- Valeur de patrimoine expertisée (droits inclus) : **2 894 M€** à fin 2014
- Revenus locatifs annualisés : 152 M€
- Plus de **600** enseignes et **2 218** baux



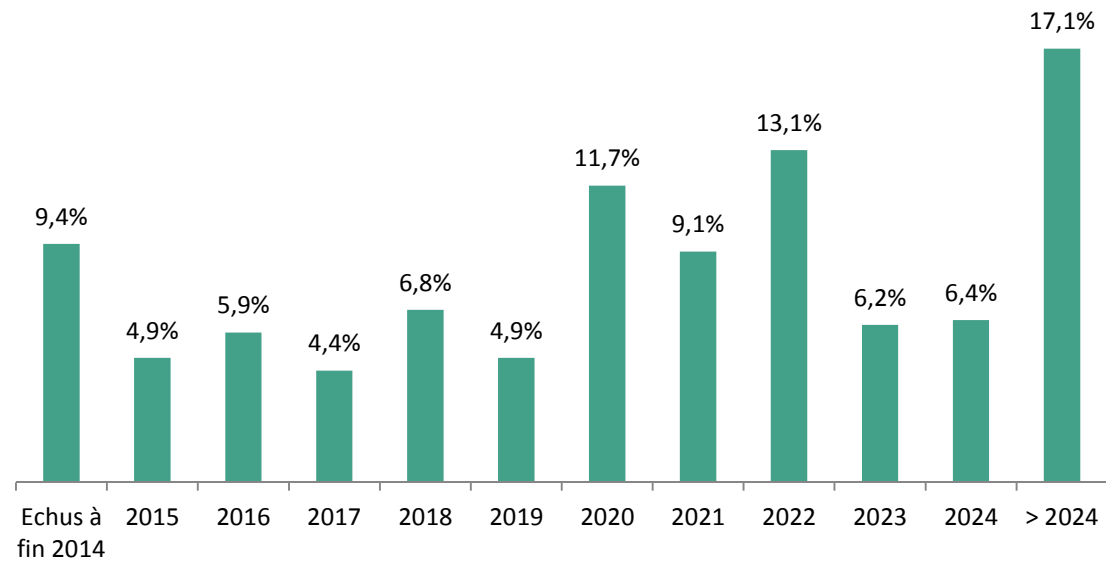
Résultats annuels 2014

# Le portefeuille de Mercialys

---

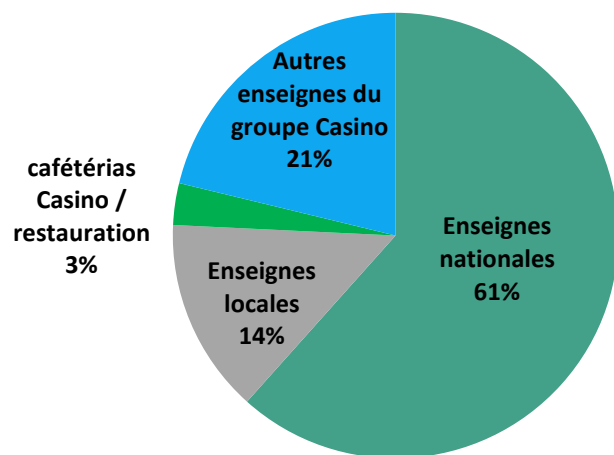
Echéancier des baux (part des baux échus/ loyer minimum garanti)

---

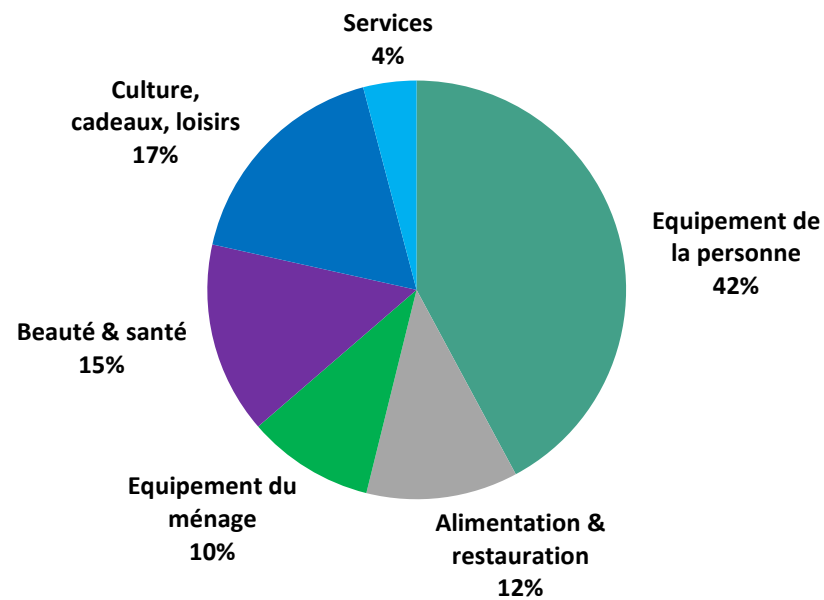


# Le portefeuille de Mercialys

**Typologie d'enseignes présentes sur le patrimoine Mercialys**  
*(en % des loyers annualisés 2014)*



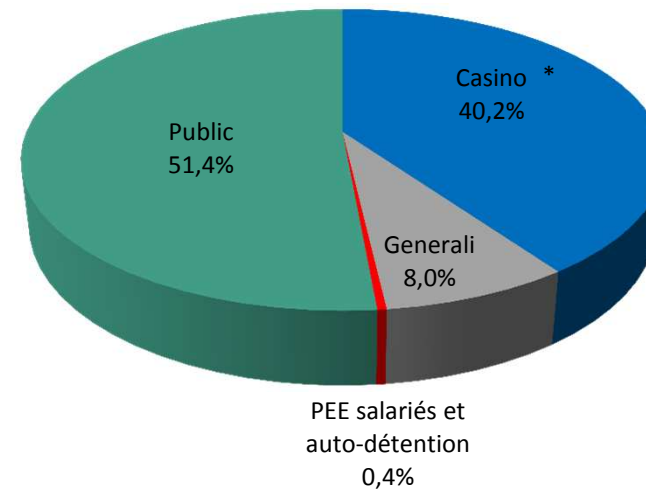
**Répartition des loyers par secteur d'activité**  
*(en % des loyers annualisés 2014)*



## Actionnariat de Mercialys et nombre d'actions au 31 décembre 2014

	2012	2013	2014
Nombre d'actions en circulation			
- au 1 <sup>er</sup> janvier	92 022 826	92 022 826	92 049 169
- au 31 décembre	92 022 826	92 049 169	92 049 169
Nombre d'action moyen en circulation	92 022 826	92 038 313	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basic)	91 884 812	91 734 656	91 826 157
Nombre d'actions moyen (dilué)	91 953 712	91 865 817	91 826 157

Actionnariat de Mercialys au 31 décembre 2014



# Compte de résultat

<i>En millions d'euros</i>	31.12.13	31.12.14	Var. 14/13
Loyers facturés	143,0	148,8	4,1%
Droits d'entrée	6,0	4,0	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>149,0</b>	<b>152,8</b>	<b>2,6%</b>
Impôt foncier non récupéré	-0,1	-0,1	
Charges locatives non récupérées	-4,2	-4,5	
Charges sur immeubles	-5,2	-5,1	
<b>Loyers nets</b>	<b>139,4</b>	<b>143,1</b>	<b>2,7%</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres	3,7	3,0	
Amortissement et provisions	-24,4	-23,8	
Charges de personnel	-8,9	-10,4	
Charges externes	-7,9	-10,0	
Autres produits et charges courants	3,2	2,0	
Résultat non courant	48,7	72,2	
Résultat financier	-32,1	-23,9	
Impôts sur les sociétés	0,7	-1,0	
QP de résultat net des entreprises associées	1,0	1,3	
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>123,4</b>	<b>152,4</b>	<b>23,5%</b>
<b>BNPA (en euros par action)*</b>	<b>1,34</b>	<b>1,66</b>	<b>23,6%</b>

Résultats annuels 2014



## Bilan simplifié

En millions d'euros

Actif	31.12.13	31.12.14
Immeubles de placement	1 423,5	1 751,8
Actifs financiers	42,1	54,5
Autres actifs	2,1	2,3
<b>Total de l'actif non courant</b>	<b>1 467,7</b>	<b>1 808,6</b>
Trésorerie et équivalent de trésorerie	15,8	121,0
Clients et autres créances	63,5	83,1
Immeubles de placement destinés à la vente	27,6	5,7
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 574,6</b>	<b>2 018,4</b>
Passif	31.12.13	31.12.14
Capitaux propres, part du Groupe	739,9	783,1
Intérêts minoritaires	0,4	0,4
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>740,4</b>	<b>783,5</b>
Dettes financières	774,2	1 165,8
Dépôts et cautionnements	21,9	22,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	38,2	46,5
<b>Total du passif</b>	<b>1 574,6</b>	<b>2 018,4</b>

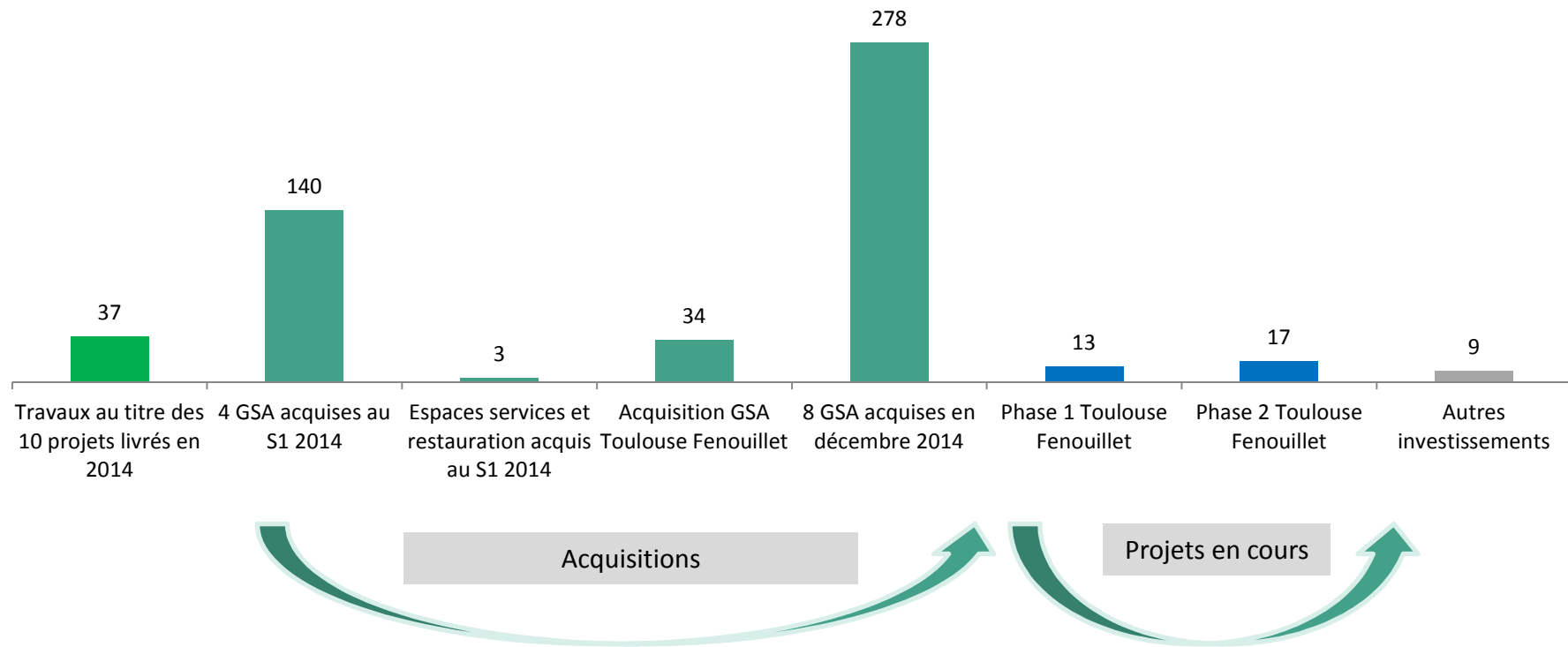
## Détail du patrimoine

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs 31/12/14	Valeur d'expertise DI au 31/12/14*		Surface locative brute au 31/12/14		Loyers nets expertises	
		En millions d'euros	%	m <sup>2</sup>	%	En millions d'euros	%
Grands centres régionaux et commerciaux	25	<b>2 247,0</b>	78%	539 700	74%	119,6	74%
Centres locaux de proximité	34	<b>628,5</b>	22%	181 700	25%	40,8	25%
<b>Total centres commerciaux</b>	<b>59</b>	<b>2 875,6</b>	<b>99%</b>	<b>721 400</b>	<b>99%</b>	<b>160,4</b>	<b>99%</b>
Autres actifs	7	<b>18,0</b>	1%	10 400	1%	1,2	1%
<b>Total patrimoine</b>	<b>66</b>	<b>2 893,6</b>	<b>100%</b>	<b>731 800</b>	<b>100%</b>	<b>161,6</b>	<b>100%</b>

### ❖ Taux de rendement moyen : 5,6% au 31/12/2014

(\*) Méthode de valorisation : valorisation basée sur les expertises de BNP Real Estate Valuation, de Catella, et de Galtier par les méthodes classiques de capitalisation des revenus et d'actualisation des flux de trésorerie issus des loyers

# Décomposition des investissements réalisés en 2014 (M€)



## Pipeline de développements contrôlé

En millions d'euros	Date de livraison	Surfaces créées (m <sup>2</sup> )	Investissement total	Investissement déjà décaissé	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Yield on cost prévisionnel
4 GSA acquises au S1 2014	2015 et 2016	~ 9 000	29,9	0	29,9	2,6	8,7%
8 GSA acquises en décembre 2014	2016 et 2017	~ 20 000	28,4	0	28,4	2,4	8,3%
Phase 1 Toulouse Fenouillet	Juin 2015	24 400	33,5	12,7	20,8	2,3	7,0%
Phase 2 Toulouse Fenouillet	Fin 2016	24 300	118	16,8	101,2	7,0	5,9%
<b>TOTAL</b>		<b>~ 77 700</b>	<b>210</b>	<b>30</b>	<b>180</b>	<b>14,3</b>	<b>6,8%</b>

## Grille des taux de capitalisation applicables dans le cadre de la Convention de Partenariat

- ❖ Grille des taux de capitalisation applicable aux réitérations sur le **premier semestre 2015** dans le cadre de la Convention de Partenariat avec Casino

Type d'actif	Galerie Marchande		Retail Parks		Centre ville
	France continentale	Corse et Dom TOM	France continentale	Corse et Dom Tom	
<b>Grands centres régionaux/Grands centres</b> > 20 000 m <sup>2</sup>	<b>6,0%</b>	6,6%	6,6%	7,0%	5,8%
<b>Centres locaux de proximité</b> 5 000 à 20 000 m <sup>2</sup>	<b>6,5%</b>	7,0%	7,0%	7,4%	6,1%
<b>Autres</b> dont < à 5 000 m <sup>2</sup>	<b>7,0%</b>	7,4%	7,4%	8,1%	6,6%

## Disclaimer

---

Cette présentation contient des informations et déclarations prospectives sur Mercialys. Les informations prospectives ne sont pas des faits historiques. Ces déclarations contiennent des projections financières et des estimations, ainsi que les hypothèses sous-jacentes, des déclarations concernant les plans, les objectifs et les attentes à l'égard de futures opérations, produits et services, et des déclarations concernant les performances futures.

Bien que la direction de Mercialys pense que les attentes reflétées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables, les investisseurs et les détenteurs de titres Mercialys sont avertis que ces énoncés et déclarations prospectives sont assujetties à divers risques et incertitudes, dont bon nombre sont difficiles à prévoir et généralement en dehors du contrôle de Mercialys, qui pourraient entraîner des résultats et développements réels sensiblement différents de ceux exprimés, suggérés ou projetés dans les informations prospectives et déclarations. Ces risques et incertitudes comprennent ceux qui sont développés ou identifiés dans les documents publics de Mercialys déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »), y compris ceux énumérés sous la rubrique « Facteurs de risque et assurances » dans le Document de Référence déposé par la société Mercialys le 4 avril 2014.

Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation ou une offre d'achat ou de vente de valeurs mobilières ou instruments financiers connexes. De même, elle ne donne pas et ne doit pas être traitée comme un conseil d'investissement.

Aucune représentation ou garantie, expresse ou implicite, n'est fournie par rapport à l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité des informations contenues dans ce document. Il ne devrait pas être considéré par les bénéficiaires comme un substitut à l'exercice de leur propre jugement. Toutes les opinions exprimées dans ce document sont sujettes à changement sans préavis.

Cette présentation et son contenu sont des renseignements exclusifs et ne peuvent être reproduits ou diffusés en tout ou en partie sans le consentement préalable écrit de Mercialys.