



RÉSULTATS 2015

11 FÉVRIER
2016



REMARQUES PRÉLIMINAIRES



- ❖ Les comptes consolidés annuels 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 10 février 2016
- ❖ 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



1 STRATÉGIE & MESSAGES CLEFS	4
2 ACTIVITÉ	11
3 OUVERTURES & PROJETS	19
4 STRUCTURE FINANCIÈRE ET RÉSULTATS	29
5 CONCLUSION & OBJECTIFS 2016	37



1

STRATÉGIE & MESSAGES CLEFS

Eric Le Gentil
Président-Directeur général



2015 : UNE ANNÉE DE PROJETS ET DE RÉUSSITES



Lancement de la marque transversale



(76% des sites équipés à fin 2015)

1^{ère} cession d'une participation minoritaire à un OPCI majoritairement géré par BNP Paribas REIM France : 6 GSA repositionnées

Acquisition de 5 GSA à transformer, dont une 1^{ère} étape dans le cadre d'un grand projet à moyen terme (Marseille Plan de Campagne)

Ouverture réussie du retail park de Toulouse Fenouillet, 1^{ère} phase de ce projet (24 000 m²)

2,3 M€ de loyers annualisés et un rendement de 6,9%

1^{er} semestre

2nd semestre

2 opérations de cessions de participations minoritaires avec BNPP REIM France : acquisition de 3 GSA à transformer, la galerie et GSA de Clermont-Ferrand

Renforcement de la stratégie de proximité au travers d'un segment de commerce de centre-ville : acquisition de 5 sites à transformer auprès de **MONOPRIX**

Commercialisation de près de 67 000 m² auprès de 35 moyennes surfaces.

Nombreuses signatures auprès d'enseignes innovantes et nouvelles.

Ouverture de l'extension de la galerie d'Aurillac et 1^{ères} phases de la transformation des GSA de Brest et Niort.

Ouverture des Villages Services de Mandelieu et Brest

Alimentation du pipeline de développements contrôlé (224 M€) et du pipeline potentiel (367 M€)



LA MAITRISE DU MODÈLE SE REFLÈTE DANS L'ÉVOLUTION DES INDICATEURS FINANCIERS

FORTE HAUSSE DES LOYERS ET CROISSANCE ORGANIQUE
sensiblement > à l'objectif de +2%

Effet positif des acquisitions à rendement immédiat réalisées en 2014 et 2015

Impact favorable des livraisons de projets effectuées en 2014 et 2015

Poursuite du développement du Commerce Éphémère et de la réversion



NETTE AMÉLIORATION DE LA MARGE EBITDA
Maîtrise des coûts malgré l'impact en année pleine du renforcement des équipes réalisé en 2014



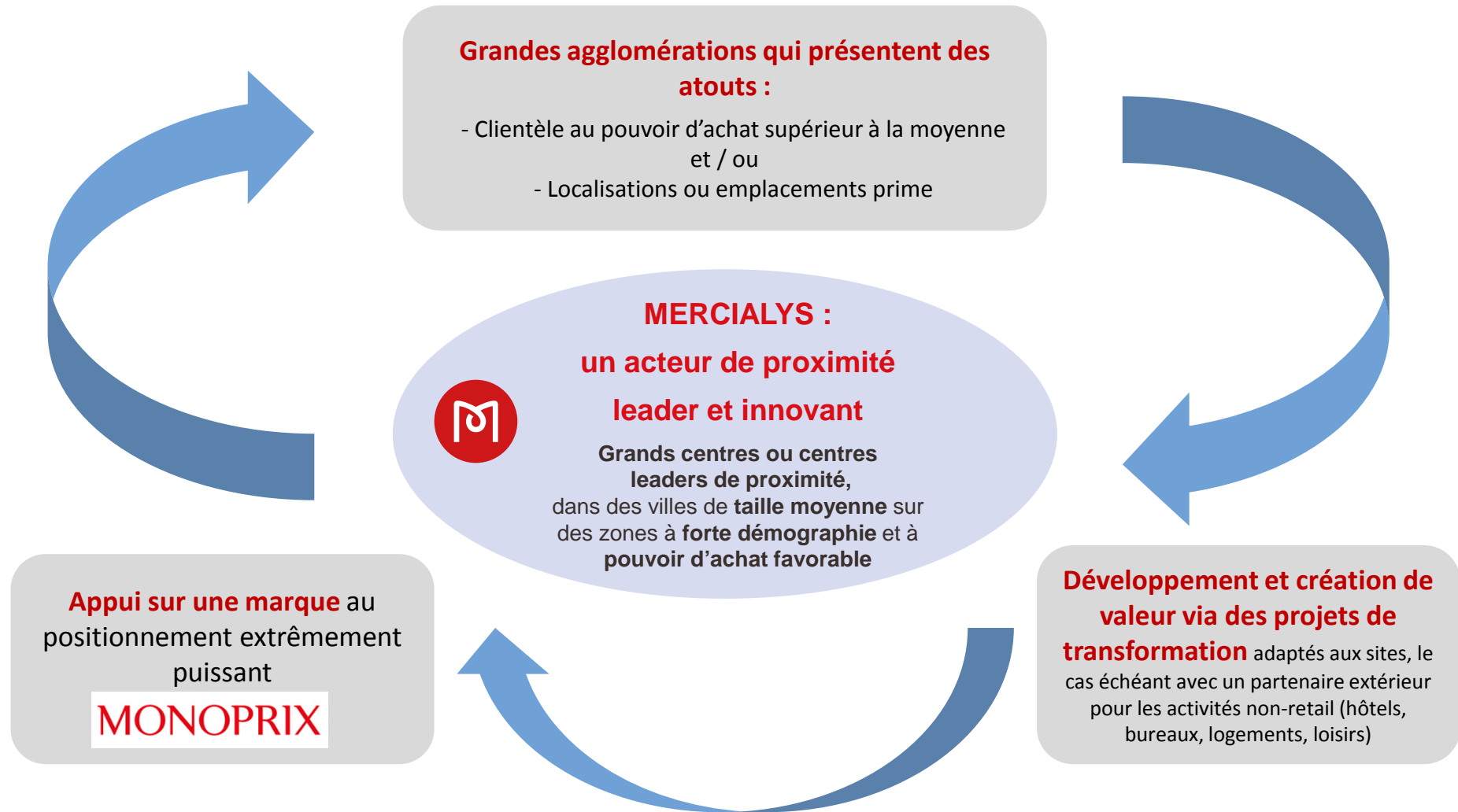
CROISSANCE DE +5,8% DU FFO, > à l'objectif révisé de +3%

CHIFFRES CLEFS

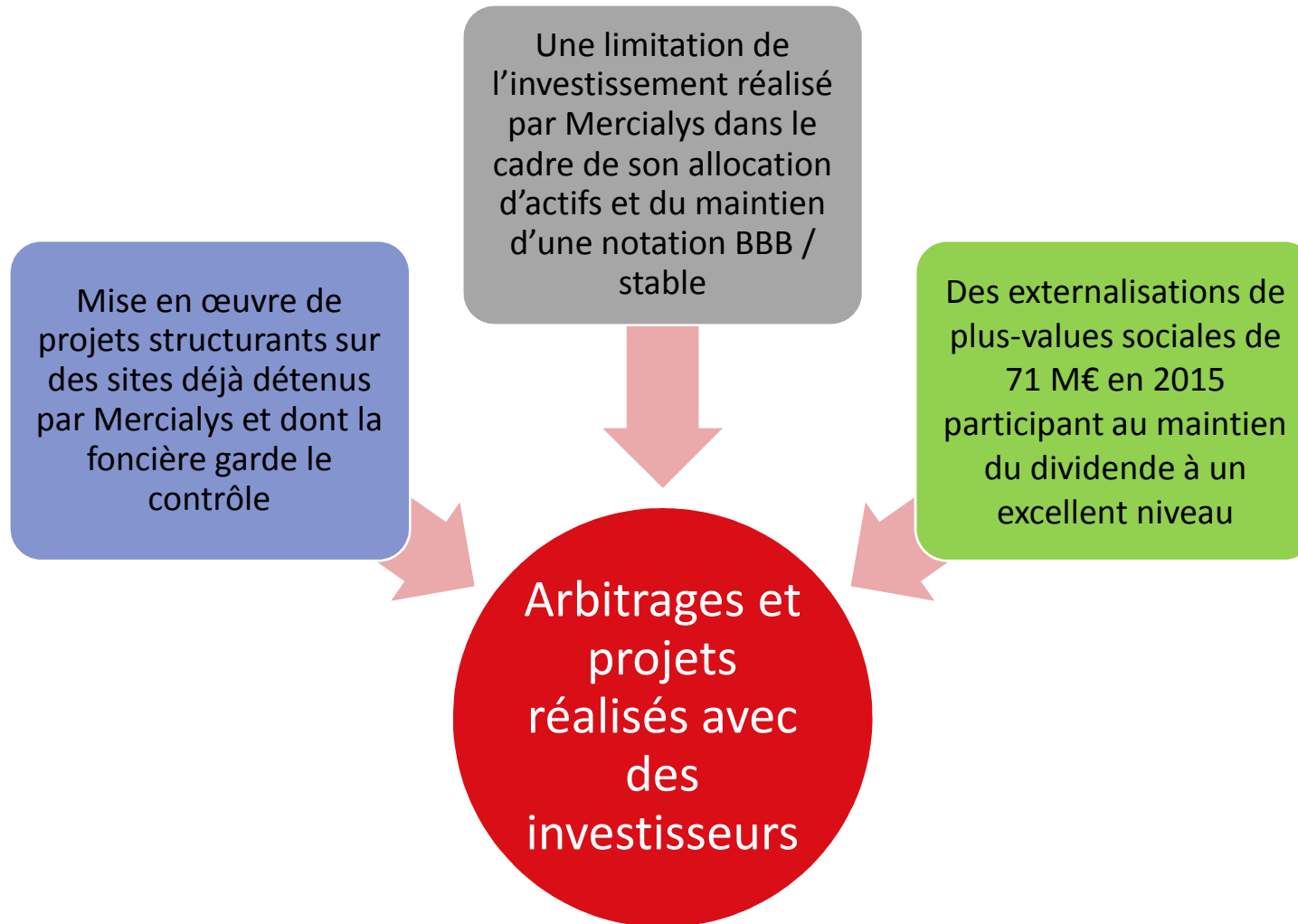


En millions d'euros	2014	2015	Var %
Loyers facturés	148,8	166,0	+11,6%
<i>Croissance organique des loyers facturés hors indexation</i>	+2,8%	+3,5%	+70 pb
Revenus locatifs	152,8	169,0	+10,6%
FFO	102,6*	108,5	+5,8%
EPRA earnings	98,2*	107,4	+9,5%
LTV	37,4%	41,0%	+360 pb
<i>Coût moyen de la dette tirée</i>	3,1%	2,4%	-70 pb
ANR triple net / action (EPRA)	18,85	19,48	+3,4%
Dividende / action en euros	1,24	1,33**	+7,3%

MERCIALYS RENFORCE SON POSITIONNEMENT DE LEADER DE PROXIMITÉ PAR DES PROJETS DE CENTRE-VILLE



DES OPÉRATIONS D'ACQUISITIONS ET DE CESSIONS AVEC UN INVESTISSEUR DE 1^{ER} PLAN



UN PIPELINE DIVERSIFIÉ ET OFFRANT UNE BONNE VISIBILITÉ



Grands projets



Transformation de grandes surfaces alimentaires



Extensions de galeries et retail parks



Projets mixtes de centre-ville

TRI de
8% à 10%

Pipeline contrôlé : 224 M€

Pipeline potentiel : 367 M€

Total :
592 M€



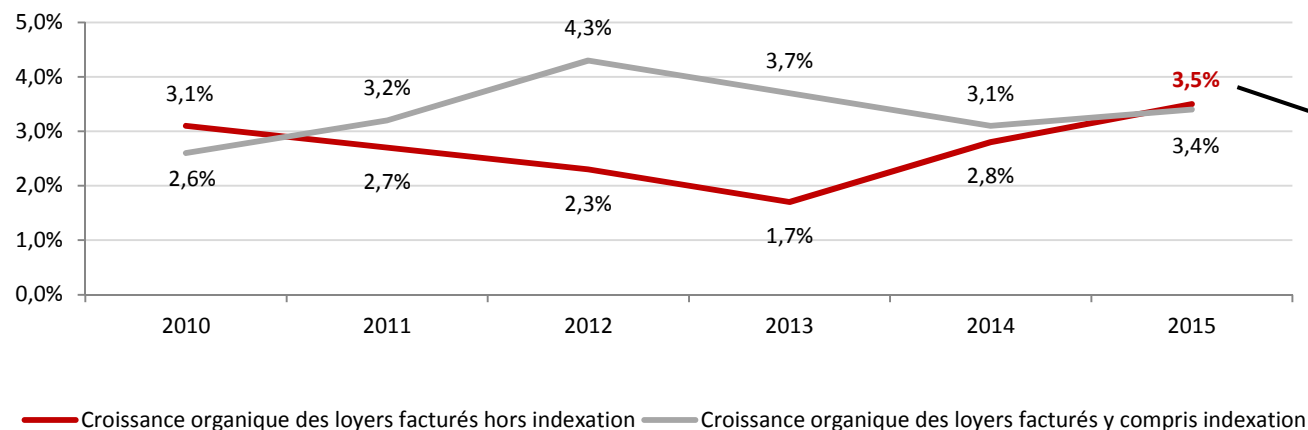
2

ACTIVITÉ

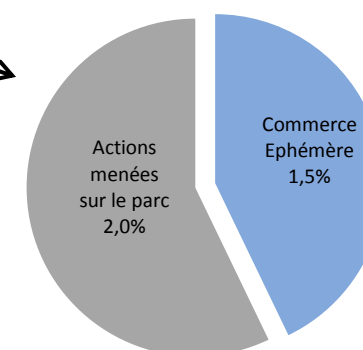
*Vincent Ravat
Directeur Général adjoint*



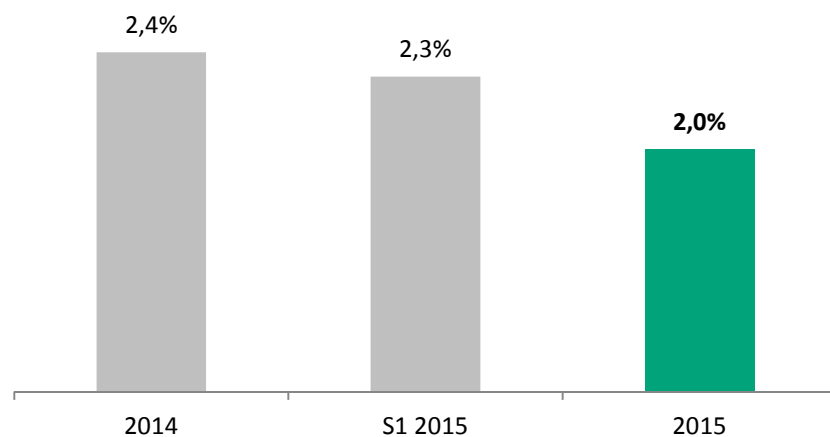
UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE ORGANIQUE DURABLE



Renouvellements & recommercialisations : **+19,8%**

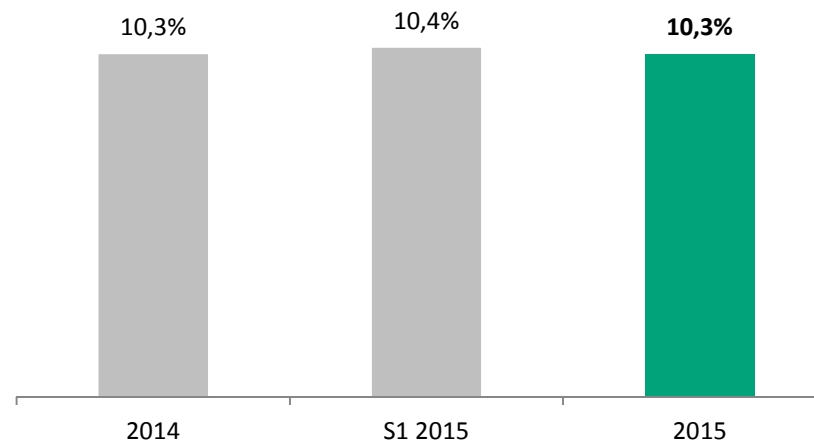


ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT

• (Loyers TTC + charges TTC) / chiffre d'affaires des locataires TTC, hors GSA



L'ESSOR DU COMMERCE ÉPHÉMÈRE NATIONAL, VECTEUR DE PROGRESSION À MOYEN TERME



Loyers en forte progression de +28,2% à 8,0 M€

- ❖ Une démarche de montée en gamme et d'amélioration qualitative du merchandising
 - croissance de la part des enseignes nationales (31% des loyers du Commerce Éphémère)
 - accompagnement dédié des commerçants locaux : mise à disposition de carts permettant une amélioration de la présentation; aide spécifique par typologie d'activités sur le merchandising permettant d'optimiser l'offre des commerçants
- ❖ Valorisation du Commerce Éphémère dans le portefeuille de Mercialis :
 - **144 M€** en 2015 (+37 M€ vs. 2014)



Axes de croissance de cette activité à moyen terme :

Amélioration du taux d'occupation

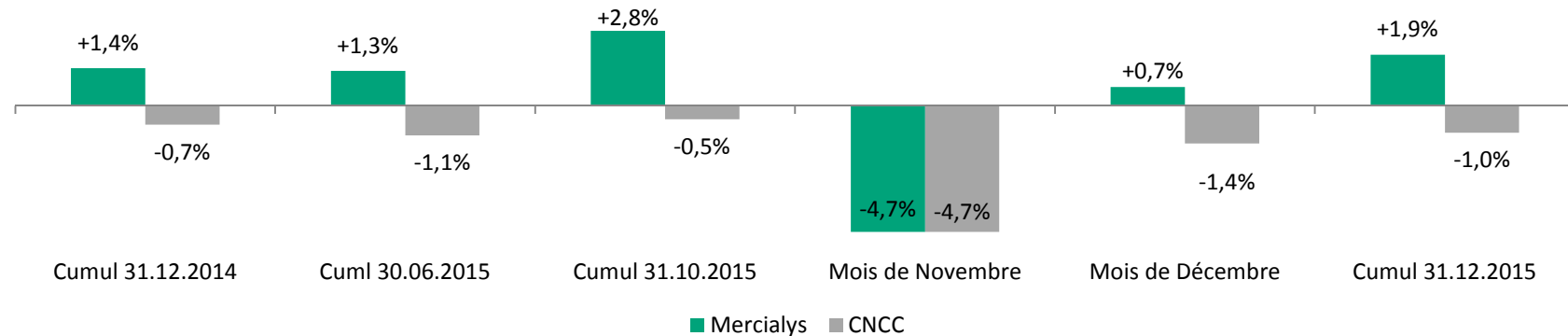
Croissance de l'activité des enseignes nationales

Surfaces additionnelles via les projets de développement

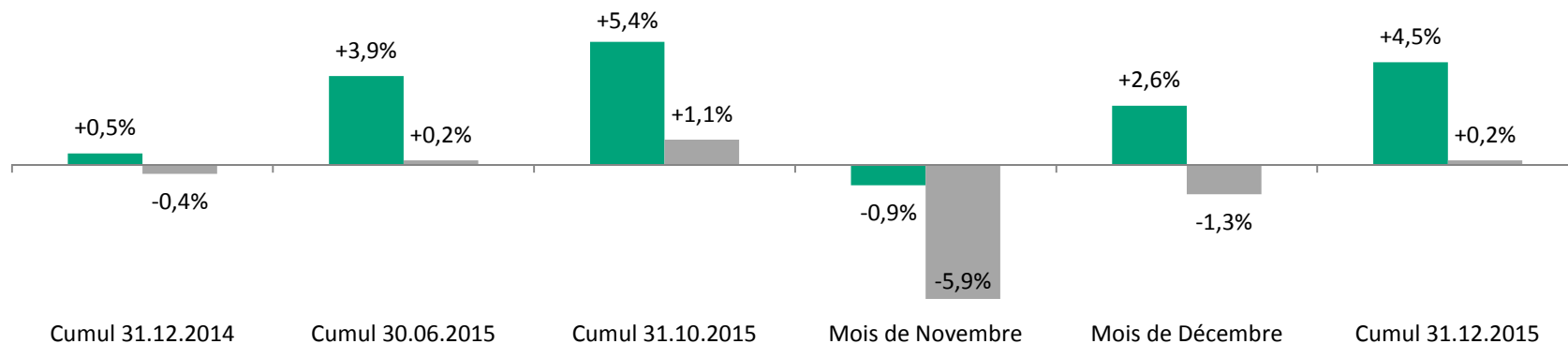
UNE SURPERFORMANCE OPÉRATIONNELLE PÉRENNE PAR RAPPORT AU MARCHÉ



EVOLUTION CUMULÉE DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES EN 2015*



EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS EN 2015*





UN RÉSEAU DE SITES COMMERCIAUX CIBLÉ ET ATTRACTIF POUR LES ENSEIGNES



Exemples de signatures de baux en 2015

UNE OPTIMISATION PERMANENTE DE NOTRE MIX-MARCHAND : CONVERSION DE 29 CAFÉTÉRIAS



- ❖ Des localisations « prime » au sein des galeries
- ❖ Une conversion renforçant l'attractivité des actifs grâce aux recommercialisations auprès d'enseignes attractives
- ❖ Une transformation en parallèle du concept et un déplacement sur les parkings des cafétérias exploitées et détenues par Casino permettant de conserver cette offre sur les sites



+1,8 M€ de création de loyer net total (dont 1,3 M€ d'ores et déjà sécurisés) pour 24 M€ de capex
soit un rendement de **7,5%**

MANGO

Boulangerie

BONOBOS
JEANS

Confidences
en cuisine



Bouygues
Telecom

NUITS
BLANCHES

H&M

ickids

WOKASIE



Brest : cafétéria avant transformation



Brest : nouveau magasin Mango

KAPORALS
JEANS

picard

okaïdi

COURIR

FRANCK
PROVOST
PARIS

GÉNÉRALE
D'OPTIQUE

CAMATEU

NOCIBÉ

PittaRosso

NATURALIA

Pascal Coste
CHIFFEUR BARBOTEUR



UNE MARQUE UNIQUE, FORTE EN SYNERGIES, DÉPLOYÉE SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

CRÉATION D'UNE MARQUE TRANSVERSE ET UNIQUE, « G LA GALERIE », ASSOCIÉE À UNE REFORTE DE LA SIGNALÉTIQUE ET DU CONCEPT INTÉRIEUR/EXTÉRIEUR DES CENTRES



43 sites passés au concept extérieur en 2015

18 sites rénovés en intérieur en 2016
(1^{ère} phase)

Les +

- Meilleure lisibilité et visibilité des sites en physique et en ligne
- Marque unique pour une mutualisation des actions marketing et des synergies digitales
- Impact positif sur la fréquentation à chaque étape de déploiement



UNE MARQUE PERMETTANT LE LANCEMENT D'UN ÉCOSYSTÈME DIGITAL UNIFIÉ



MIEUX CONNAÎTRE NOS CLIENTS

Qualifier les données clients dans la base de données en cherchant systématiquement l'exhaustivité des renseignements personnels communiqués par les clients

FIDÉLISER

Déployer un outil de fidélisation et d'animation innovant et différenciant : le challenge fidélité

MULTIPLIER LES OFFRES PROMOTIONNELLES

Relayer les offres commerciales tout public de nos enseignes (notamment celles présentes sur Cshopping) en s'appuyant sur l'écosystème digital et serviciel via une nouvelle plateforme

ACCROÎTRE LA RÉCURRENCE DE VISITE

Se nourrir des comportements clients (visites, parcours clients...) pour adapter nos plans d'actions



3

OUVERTURES & PROJETS

Vincent Rebillard
Directeur Général délégué

SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2015



OUVERTURES 2015

1 ^{er} semestre	Retail park (1 ^{ère} phase du projet) de Toulouse Fenouillet 2,3 M€ de loyers annualisés
2 nd semestre	Extension de la galerie d'Aurillac 0,5 M€ de loyers annualisés
2 nd semestre	Extension des galeries de Brest et Niort sur des surfaces de GSA 0,4 M€ de loyers annualisés

+ 3,2 M€ de loyers annualisés

ACQUISITIONS 2015

1 ^{er} semestre	5 GSA à transformer : 167 M€ Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon, Marseille 9,3 M€ de loyers annualisés
2 nd semestre	4 GSA à transformer (QP 51%)* : 108 M€ pour 100% Istres, Narbonne, Le Puy, Clermont-Ferrand 5,4 M€ de loyers annualisés pour 100%
2 nd semestre	1 GSA à transformer : 53 M€ Annemasse 2,6 M€ de loyers annualisés
2 nd semestre	5 sites à transformer auprès de Monoprix : 111 M€ Puteaux, Asnières, Chaville, Marseille, Lille 6,5 M€ de loyers annualisés

439 M€ d'investissement total
386 M€ d'investissement en quote-part Mercialys
+ 23,8 M€ de loyers annualisés
5,4% de rendement immédiat global

LES OUVERTURES 2015, ILLUSTRATIONS DE L'AGILITÉ DU MODÈLE



Tendances très positives suite à l'ouverture du retail park de Toulouse Fenouillet en mai 2015

- ❖ Dernières ouvertures d'enseignes réalisées à l'automne
- ❖ Loyers annualisés de 2,3 M€, soit un rendement de l'opération de 6,9%
- ❖ Performances des enseignes très satisfaisantes : forte progression des chiffres d'affaires depuis l'ouverture du site en mai



LES OUVERTURES 2015, ILLUSTRATIONS DE L'AGILITÉ DU MODÈLE



Ouverture de l'extension de la galerie d'Aurillac en novembre 2015

- ❖ Acquisition d'une extension de 1 500 m² (10 boutiques, entièrement louées) sur cette galerie leader de l'agglomération : investissement de 8,2 M€ pour un rendement net de 6,5%
- ❖ Renforcement de l'attractivité et du merchandising du site



Exécution rapide de la stratégie de transformation des GSA : ouverture des 1^{ères} phases des extensions de Brest et Niort (TRI moyen de 9,0%)

- ❖ **Niort** : extension de H&M sur 1 330 m² sur les réserves de la GSA
- ❖ Pérennisation de cette locomotive et 2^{ème} phase de transformation en cours de mise en place
- ❖ **Brest** : ouverture de Cultura sur 2 300 m²
- ❖ Une enseigne leader génératrice de flux permettant d'augmenter la réversion attendue sur ce site





ACQUISITIONS DE 5 PROJETS DE RESTRUCTURATION AU 2ND SEMESTRE, DONT 4 AVEC UN INVESTISSEUR

Acquisition de 5 GSA immédiatement productrices de loyer
Montant total (100%) : 161,2 M€ (droits inclus)
Montant quote-part Mercialys : 108,3 M€ (droits inclus)
Loyers nets associés : 8,1 M€
Rendement net immédiat : 5,0%
Livraison des projets : 2017 – 2018
Rendement global avant levier (GSA + projet) : 5,2%

Mercialys a réalisé l'acquisition de 4 de ces projets (Narbonne, Istres, Le Puy, Clermont-Ferrand) à hauteur de 51%, 2 OPCI gérés par BNP Paribas REIM France prenant une participation de 49% dans ces transactions

Mercialys dispose en amont de la maîtrise globale du renforcement commercial de ces sites grâce à ces acquisitions. Les projets compléteront l'offre hypermarché par des locomotives non alimentaires puissantes et différenciantes



Clermont-Ferrand



Istres



Le Puy



Narbonne



Annemasse

Travaux au titre des 5 projets associés : 16,3 M€
Loyers nets additionnels : 1,2 M€
Rendement net anticipé : 7,6%

TRI ANTICIPÉ > 8%
RELUTION SUR LE FFO



DÉVELOPPEMENT DE PROJETS MIXTES SUR LES SITES DE COMMERCES DE CENTRE-VILLE

Acquisition de 5 sites à transformer pour 110,6 M€ AEM et un rendement immédiat de 5,9%

45 M€ d'investissements au titre de projets mixtes, pour un TRI ~ 9% (*)

MARSEILLE

Donner un nouveau souffle à un immeuble haussmannien emblématique



LILLE

S'inscrire au cœur du renouveau urbain d'une rue numéro 1





DÉVELOPPEMENT DE PROJETS MIXTES SUR LES SITES DE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

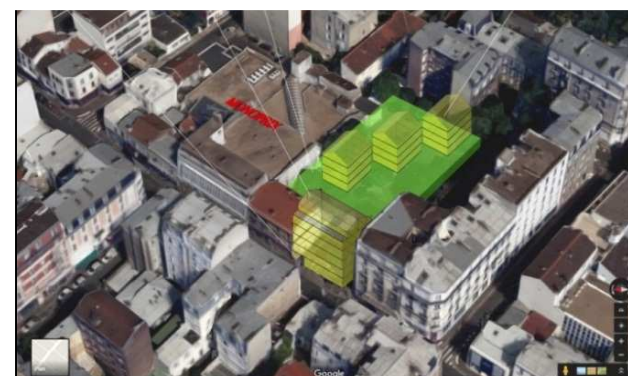
PUTEAUX

Eriger un nouveau quartier de Ville



ASNIERES

Adapter le centre-ville aux enjeux d'urbanisme du Grand Paris



CHAVILLE

Concevoir le Centre-Ville de demain





DES LIVRAISONS SIGNIFICATIVES EN 2016



Phase 2 du grand projet de Toulouse Fenouillet*

Ouverture prévue en novembre 2016

Commercialisation réalisée à 70% en février 2016

Loyer annualisé : 7,0 M€



5 livraisons d'extensions de galeries sur des surfaces de GSA

Aix, Angers, Anglet, Nîmes (phase 1), Rennes (phase 1)

Livraisons au 4^{ème} trimestre

Loyer annualisé : 2,4 M€



Livraison d'un retail park et d'une extension de galerie

Livraison du retail park de Sainte-Marie (La Réunion) au 4^{ème} trimestre 2016

Loyer annualisé : 0,7 M€

Livraison de l'extension de la galerie de Carcassonne Salvaza** au 2^{ème} trimestre 2016

Loyer annualisé : 0,3 M€



UN PIPELINE POTENTIEL CAPITALISANT SUR L'ENSEMBLE DES RESSOURCES IMMOBILIÈRES DE MERCIALYS

Grand projet

- ❖ Marseille Plan de Campagne

Extensions de galeries et retail parks

- ❖ La Réunion (St-Denis, Le Port)
- ❖ Marseille
- ❖ Brest
- ❖ Clermont-Ferrand
- ❖ Dijon
- ❖ Bordeaux-Pessac
- ❖ Saint-Etienne
- ❖ Morlaix

Projets mixtes de centre-ville

- ❖ Marseille Canebière
- ❖ Lille-Marcq-en-Baroeul
- ❖ Puteaux
- ❖ Asnières
- ❖ Chaville



Livraisons : 2017 - 2020



SYNTHÈSE DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS : 592 M€ D'INVESTISSEMENTS BRUTS



En millions d'euros	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible	Dates de livraison
Transformation 4 GSA acquises au S1 2014	34,5	34,5	3,3	9,4%	2015 à 2017
Transformation 8 GSA acquises au S2 2014	26,7	26,3	2,9	10,9%	2016 à 2017
Transformation 4 GSA acquises au S1 2015	16,3	16,3	1,2	7,5%	2017
Transformation 5 GSA acquises au S2 2015	16,3 (5)	16,3	1,2	7,6%	2017 à 2018
Toulouse Fenouillet Phase 2 (1)	118,0	101,2	7,0	5,9%	2016
Sainte Marie Retail Park (2)	8,1	8,1	0,7	8,6%	2016
Carcassonne Salvaza (2)	4,4	4,4	0,3	6,3%	2016
TOTAL pipeline contrôlé	224,3	207,1	16,6	7,4%	
Total pipeline potentiel (3)	367,4	367,4	21,0	6,5%	
TOTAL pipeline (4)	591,7	574,5	37,6	6,9%	

(1) Mercialis dispose d'une option d'achat à la valeur de marché sur cet actif exerçable au plus tard à l'ouverture

(2) projets présentés par le Groupe Casino dans le cadre de la Convention de Partenariat, sous-réserve de l'accord du Comité des Investissements et du Conseil d'administration de Mercialis

(3) rendement hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui peuvent également générer des marges de promotion immobilière

(4) les montants et rendements peuvent évoluer en fonction de la mise en œuvre des projets

(5) dont 11 M€ en quote-part Mercialis, qui a acquis les projets d'Istres, Narbonne, Le Puy et Clermont-Ferrand à 51%



4

STRUCTURE FINANCIÈRE & RÉSULTATS

Elizabeth Blaise
Directeur financier

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE



❖ Dette nette : 1 361 M€, dont

- 1 230 M€ de dette obligataire
- 166 M€ de billets de trésorerie
- Ressources financières non tirées : 350 M€

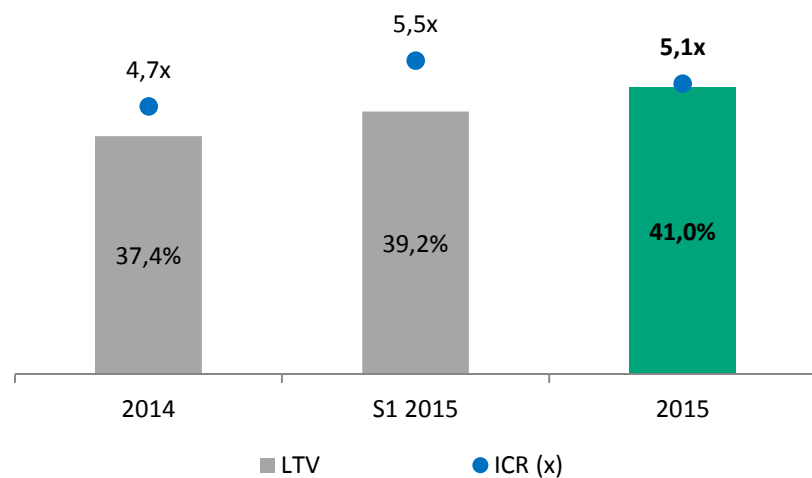
Le LTV ressort à 41%

L'ICR reste à un niveau très élevé de 5,1x

Abondement de 200 M€ de l'obligation de maturité 2023 réalisée sur un taux favorable

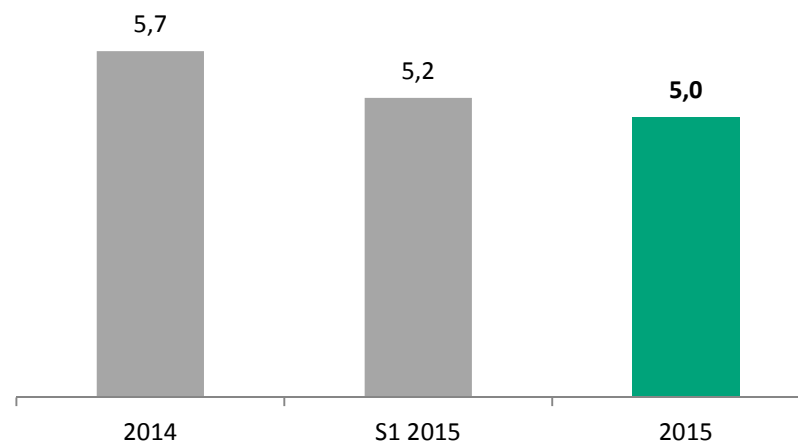
Notation financière Standard & Poor's : BBB / stable

EVOLUTION DU LTV (HORS DROITS) ET DE L'ICR



EVOLUTION DE LA MATURITÉ DE LA DETTE

• (en années)



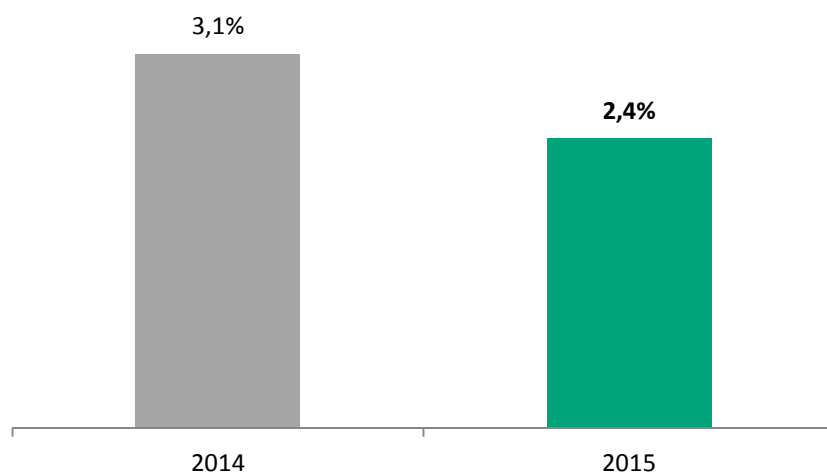
UN COÛT DE FINANCEMENT FAVORABLE



La progression des charges financières liée aux investissements limitée par l'optimisation du coût de la dette

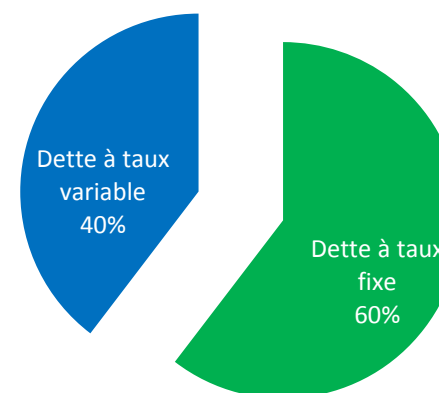
- ❖ Effet volume : impact en année pleine de l'émission obligataire de 550 M€ réalisée au T4 2014 (1,787%) et nouvelle émission obligataire de 200 M€ réalisée en novembre 2015 sur la base d'un coût de 2,203%
- ❖ Impact favorable de la stratégie de couverture de dette sur le coût du financement : variabilisation puis refixation de la nouvelle émission
- ❖ Coût attractif des billets de trésorerie (coût moyen de 0,07%)

EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE TIRÉE



RATIO DE COUVERTURE DE LA DETTE À LONG TERME

- (y compris programme de billets de trésorerie)





3 OPÉRATIONS CONCLUES AVEC BNP PARIBAS REIM FRANCE

Hyperthetis Participations

Mercialys : 51%*

OPCI SPF2** : 49%



❶ **6 GSA repositionnées (S1 2015)** : 10,6 M€ de loyers en base annuelle (plus-value nette de 25,3 M€)

❷ **3 GSA à repositionner** : investissement de 69,5 M€ AEM en novembre 2015

- 3,5 M€ de loyers payés par les GSA (rendement immédiat de 5,1%)
- 5,9 M€ de capex engendrant un rendement cible > 6% et un TRI entre 8% et 10%

Immosiris

Mercialys : 51%*

OPCI REAF** : 49%

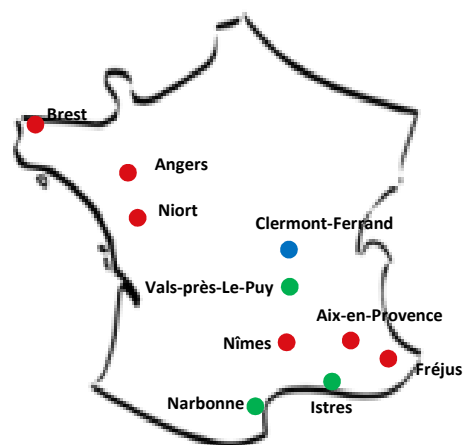


❸ **Site de Clermont-Ferrand (novembre 2015)**

Cession par Mercialys de la **galerie** à la filiale pour 101,4 M€ (plus-value nette de 45,5 M€)

Acquisition par Immosiris de la **GSA à repositionner** auprès du Groupe Casino :

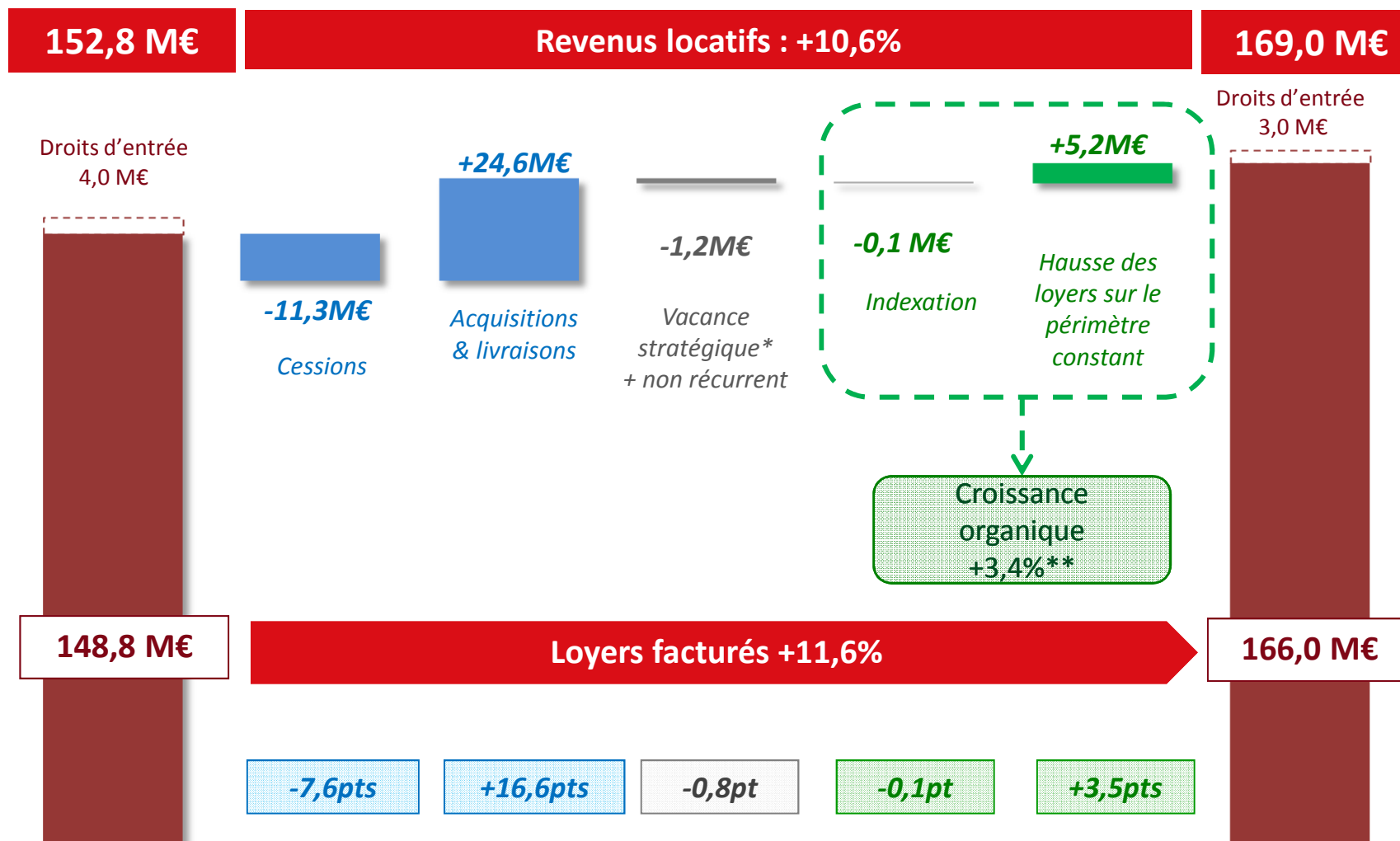
- investissement de 38,6 M€, engendrant un rendement net immédiat de 4,9%
- capex de 4,9 M€ engendrant un rendement cible > 6% et un TRI entre 8% et 10%



- 6 GSA repositionnées intégrées dans Hyperthetis au S1 2015
- 3 GSA à transformer intégrées dans Hyperthetis au S2 2015
- Galerie et GSA à transformer dans Immosiris cédée à 49% au S2 2015

PLUS-VALUE NETTE SOCIALE GLOBALE DE 71 M€

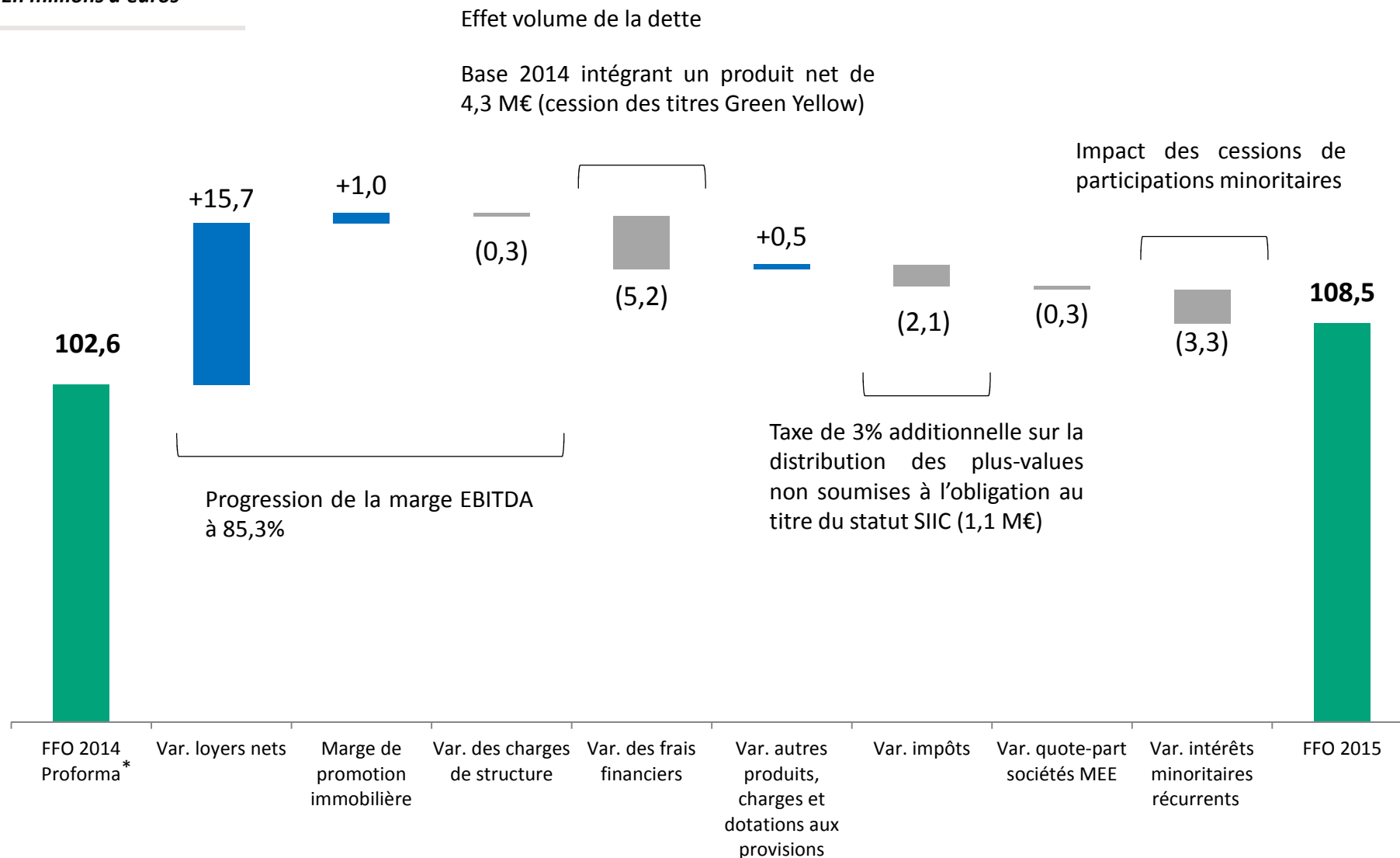
HAUSSE DES LOYERS ET DE LA CROISSANCE ORGANIQUE



FORTE CROISSANCE DU FFO : +5,8%



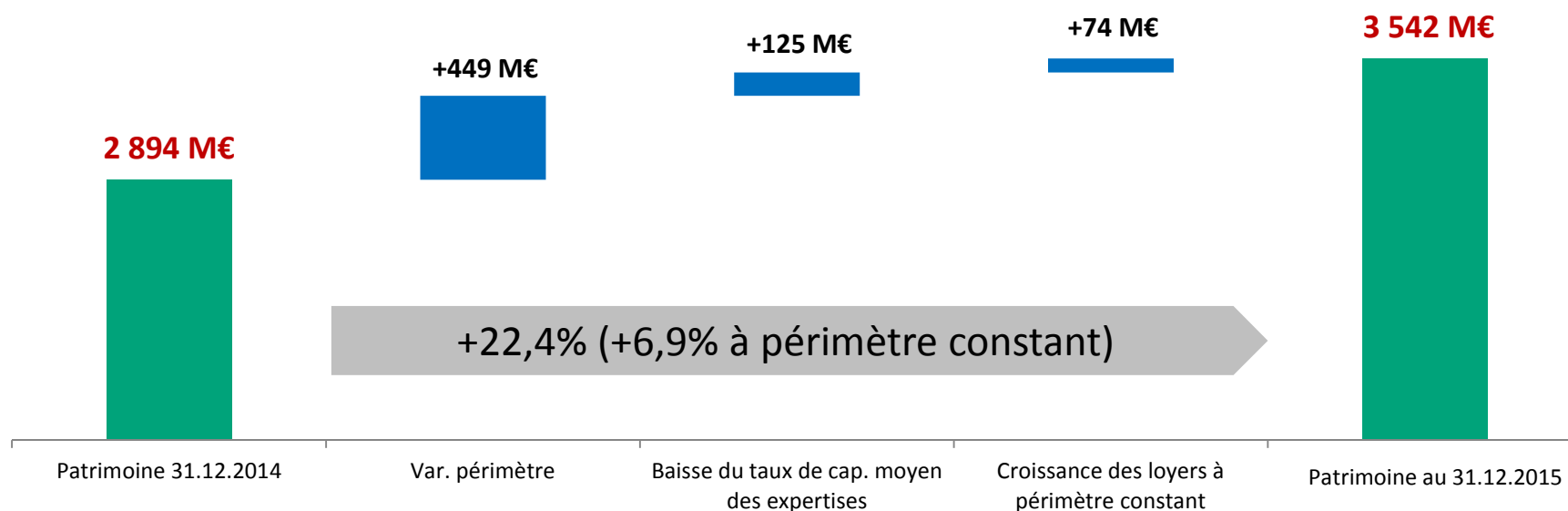
En millions d'euros





VALEUR DU PORTEFEUILLE EN HAUSSE DE +22,4%, DONT +6,9% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

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

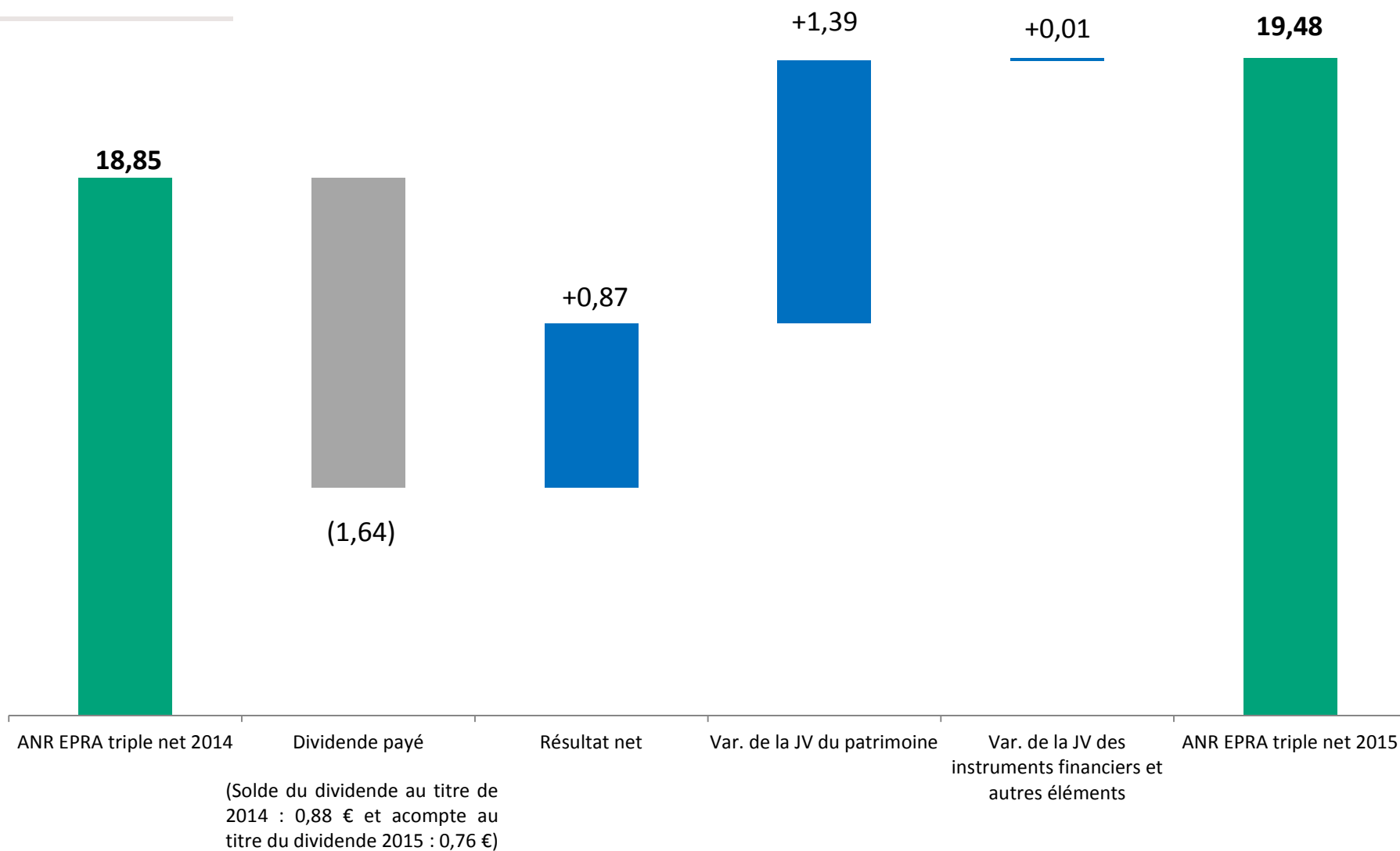


Taux de capitalisation moyen des expertises	06/2014	12/2014	06/2015	12/2015
	5,70%	5,60%	5,55%	5,36%

ÉVOLUTION DE L'ANR



ANR triple net (EPRA, en € / action)





5

CONCLUSION & OBJECTIFS 2016

Eric Le Gentil
Président-Directeur général

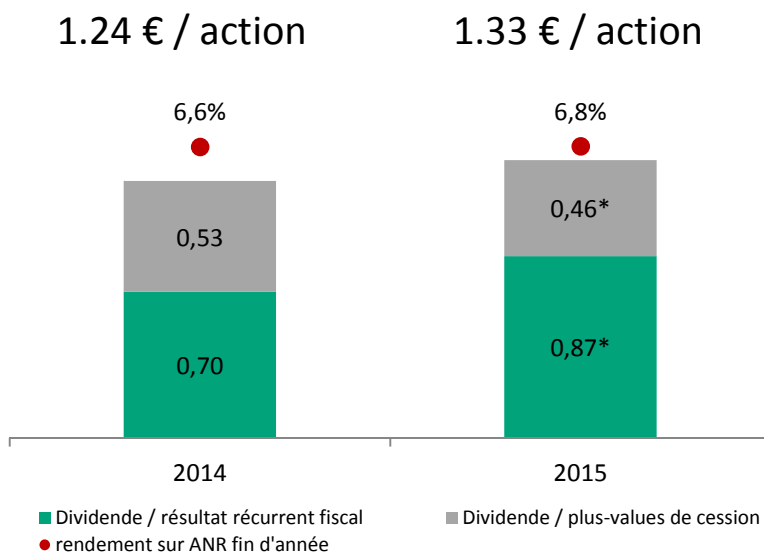


DIVIDENDE

Un dividende proposé en progression de +7,3% à 1,33 euro par action participant à un total return élevé de 10,2% en 2015

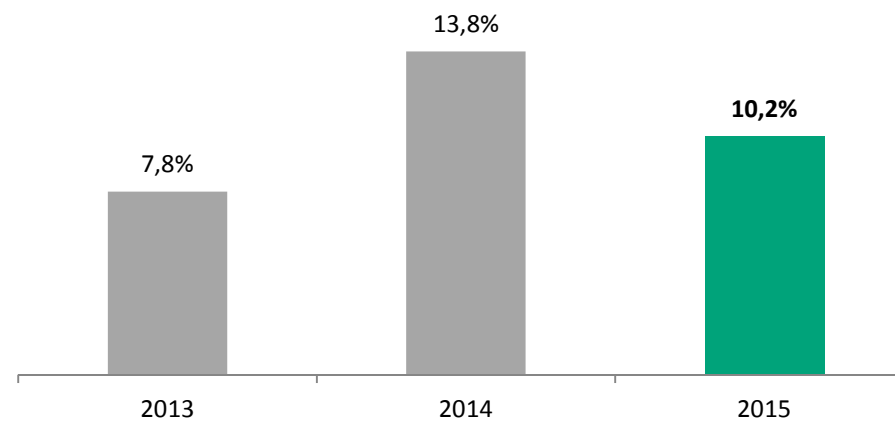
- ❖ Mercialys proposera à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de 1,33* euro par action, incluant l'acompte sur dividende versé en décembre 2015 de 0,76 euro par action
- ❖ Mercialys distribue au titre de 2015 :
 - L'obligation de distribution sur le résultat récurrent fiscal au titre du statut SIIC,
 - 60% de ses plus-values, que celles-ci soient intégrées ou non dans la distribution obligatoire au titre du statut SIIC

FORMATION DU DIVIDENDE



ÉVOLUTION DU TOTAL RETURN

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





OBJECTIFS 2016



Croissance organique des loyers facturés

> 2% au dessus de l'indexation



Croissance du FFO

+2% vs. 2015



6

ANNEXES



AGENDA FINANCIER



Avril 2016	Activité à fin mars 2016 (après bourse)
20 avril 2016	Assemblée générale
27 juillet 2016	Communiqué des résultats semestriels 2016 (après bourse)
28 juillet 2016	Conférence téléphonique d'informations financières semestrielle
Octobre 2016	Activité à fin septembre 2016 (après bourse)

PROFIL DES ACTIFS



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

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

❖ Le portefeuille est centré sur des actifs à potentiel

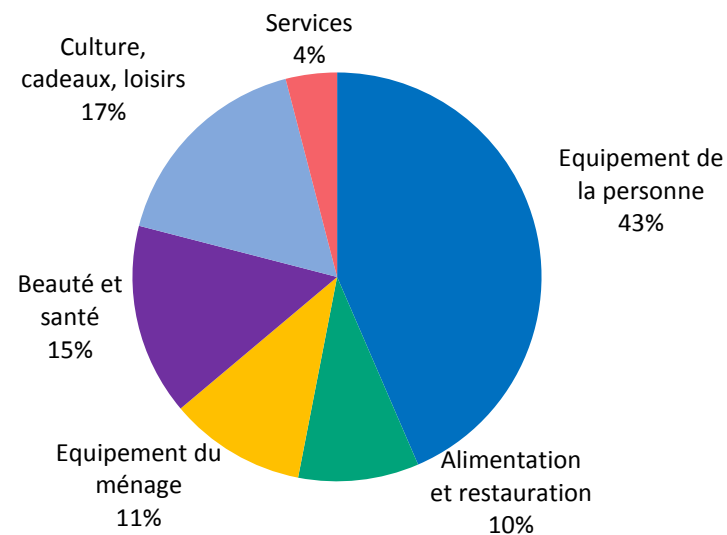
- **64** centres commerciaux et sites de centre-ville
- Surface locative : **920 000 m²**
- Valeur de patrimoine expertisée (droits inclus) : **3 542 M€** à fin décembre 2015
- Revenus locatifs annualisés : **176 M€**
- Plus de **600** enseignes et **2 251** baux





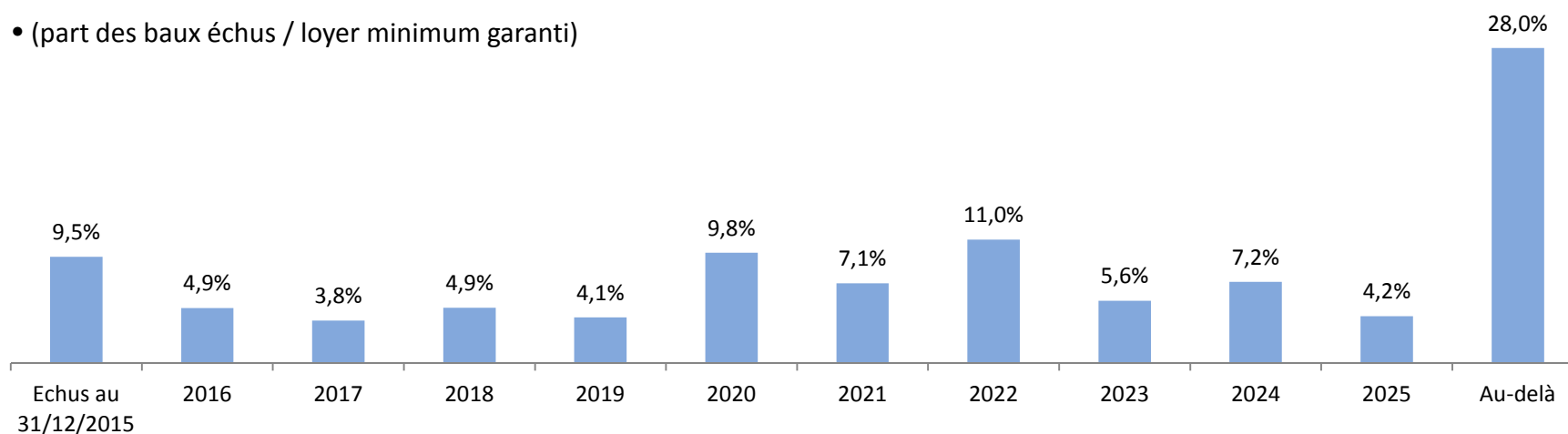
RÉPARTITION DES LOYERS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

• (en % des loyers annualisés au 31.12.2015 – hors exposition au Groupe Casino)



ECHÉANCIER DES BAUX

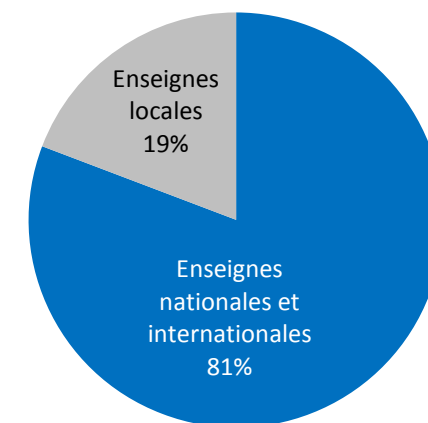
• (part des baux échus / loyer minimum garanti)





TYPOLOGIE D'ENSEIGNES PRÉSENTES SUR LE PATRIMOINE MERCIALYS

- (en % des loyers annualisés au 31.12.2015 – hors exposition au Groupe Casino)

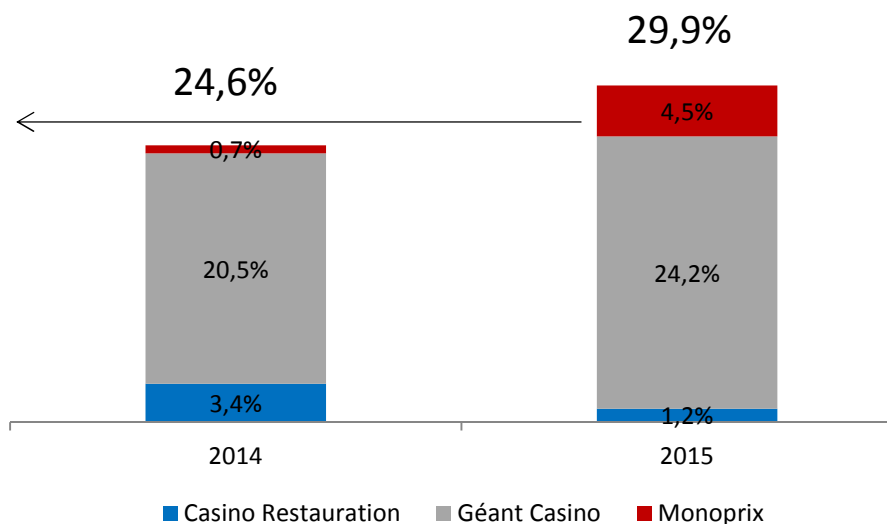


ÉVOLUTION DE LA PART DES ENSEIGNES CASINO DANS LES LOYERS ANNUALISÉS DE MERCIALYS

- (vision économique)

Exposition des loyers retraitée des loyers afférents à la participation de 49% des OPCI gérés par BNP Paribas REIM France dans les sociétés portant les murs de 9 GSA et la galerie de Clermont-Ferrand

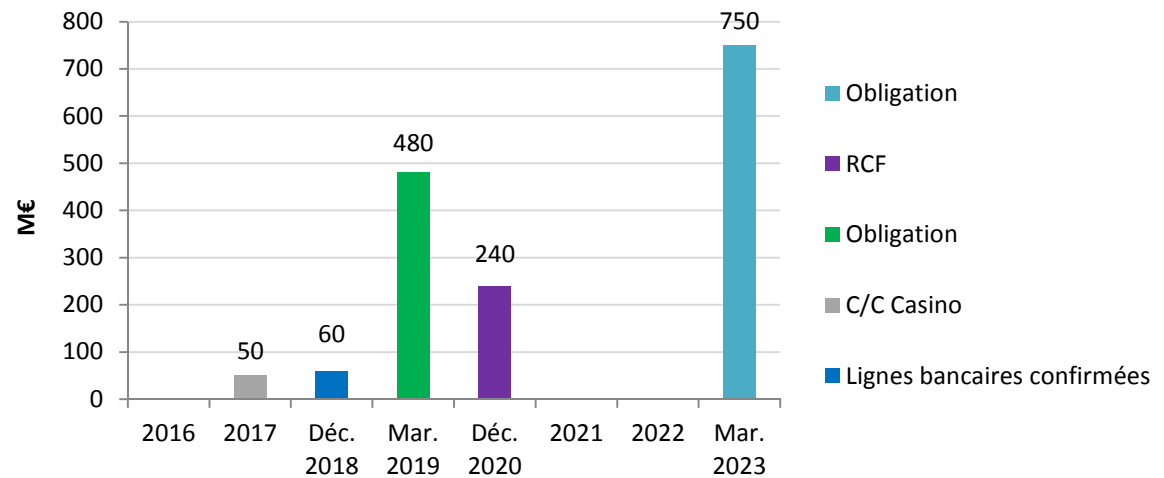
Exposition comptable des loyers hors retraitement des participations minoritaires : 32,7%



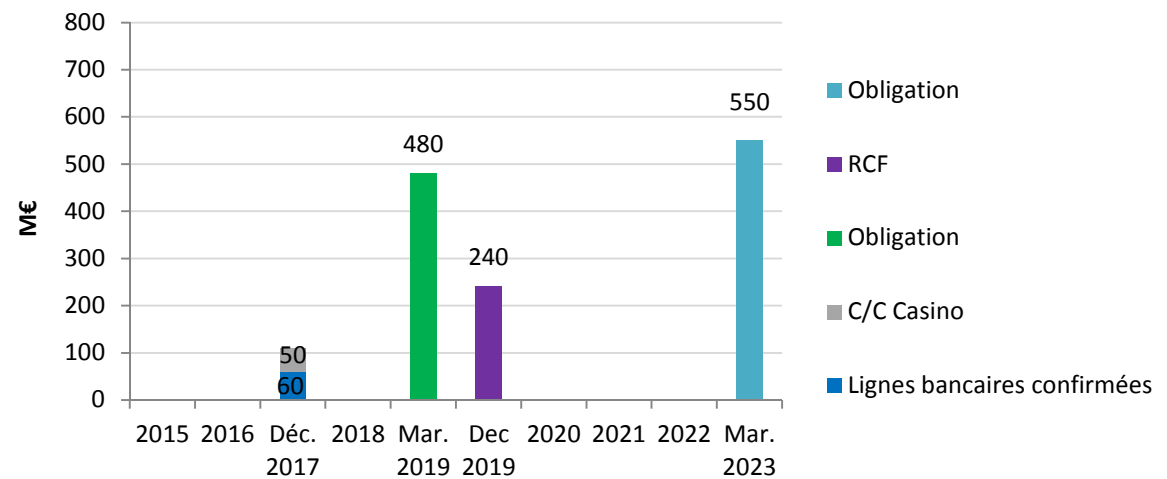
STRUCTURE ET ÉCHÉANCIER DU FINANCEMENT



ECHÉANCIER DE LA DETTE À FIN 2015



ECHÉANCIER DE LA DETTE À FIN 2014

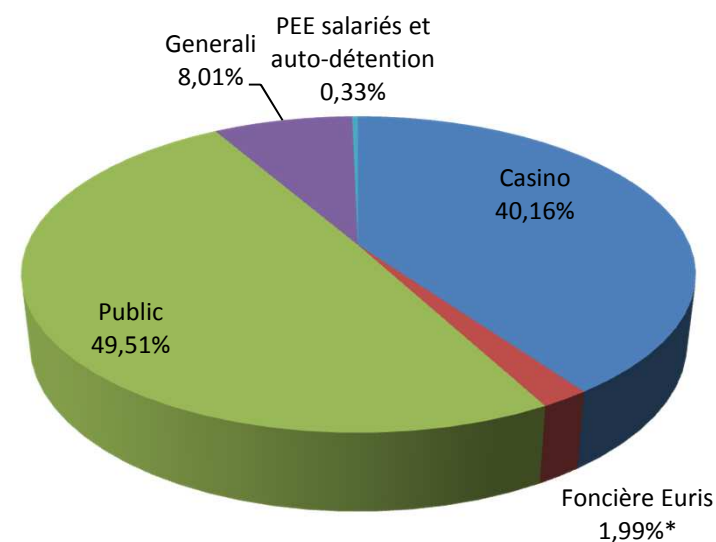


ACTIONNARIAT DE MERCIALYS ET NOMBRE D' ACTIONS



	2013	2014	2015
Nombre d'actions en circulation fin de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'action moyen en circulation	92 038 313	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basic)	91 734 656	91 826 157	91 767 764
Nombre d'actions moyen (dilué)	91 865 817	91 826 157	91 767 764

ACTIONNARIAT DE MERCIALYS AU 31.12.2015



FFO, EPRA EARNINGS & RÉSULTAT NET PART DU GROUPE



En milliers d'euros	31 décembre 2014 (*)	31 décembre 2015
Loyers facturés	148 755	165 958
Droits d'entrée	4 032	2 998
Revenus locatifs	152 787	168 956
Impôt foncier non récupéré	-1 367	-1 081
Charges locatives non récupérées	-3 244	-3 048
Charges sur immeubles	-5 072	-6 069
Loyers nets	143 104	158 758
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 017	2 893
Marge de promotion immobilière	118	1 099
Autres produits et charges	-8 043	-6 490
Charges de personnel	-10 424	-12 179
EBITDA	127 772	144 081
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	-23 855	-29 012
Reprises / (Dotations) aux provisions	126	-928
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciation)	-1 730	-192
Charge d'impôt	-1 055	-3 138
QP de résultat des sociétés MEE	1 346	1 026
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissement	-38	-3 309
FFO	102 566	108 529
<i>FFO / action (sur la base du nombre moyen d'actions dilué)</i>	<i>1,12</i>	<i>1,18</i>
Coûts exceptionnels liés aux remboursements anticipés de la dette	50	0
Marge de promotion immobilière	-118	-1 099
Produit de cession de la participation GreenYellow	-4 332	0
EPRA earnings	98 167	107 431

En milliers d'euros	31 décembre 2014	31 décembre 2015
FFO	102 566	108 529
Dotation aux amortissements	-23 968	-24 844
Autres produits et charges opérationnelles	73 876	-5 073
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	0	180
Intérêts minoritaires : plus values et amortissements	-10	823
Résultat net, part du Groupe	152 464	79 614

BILAN



ACTIFS (en milliers d'euros)	31 décembre 2014 (*)	31 décembre 2015
Immobilisations incorporelles	811	974
Immobilisations corporelles	434	12
Immeubles de placement	1 751 782	2 224 080
Participations dans les entreprises associées	20 880	20 069
Autres actifs non courants	33 579	34 154
Actifs d'impôts différés	990	338
Actifs non courants	1 808 476	2 279 627
Stocks	-	4 358
Créances clients	18 687	25 173
Autres actifs courants	64 762	73 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie	121 015	13 030
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 666	3 095
Actifs courants	210 130	118 888
TOTAL ACTIFS	2 018 606	2 398 515

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31 décembre 2014 (*)	31 décembre 2015
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	691 262	617 975
Capitaux propres part du Groupe	783 311	710 024
Intérêts ne donnant pas le contrôle	436	206 159
Capitaux propres	783 748	916 183
Provisions non courantes	292	401
Dettes financières non courantes	1 022 424	1 219 574
Dépôts & cautionnements	22 555	22 880
Passifs d'impôts différés	1	-
Passifs non courants	1 045 272	1 242 855
Dettes fournisseurs	14 026	19 704
Dettes financières courantes	143 330	188 720
Provisions courantes	1 426	2 366
Autres dettes courantes	30 456	26 968
Dettes d'impôt exigible courant	348	1 719
Passifs courants	189 586	239 477
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 018 606	2 398 515

DÉTAIL DU PATRIMOINE



Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2015	Valeur d'expertise DI au 31/12/2015*		Surface locative brute au 31/12/2015		Loyers nets expertises	
		En M€	%	m ²	%	En M€	%
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 670,4	75%	648 400	71%	136,7	72%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	39	851,7	24%	263 900	29%	52,1	27%
Total centres commerciaux et actifs de centre-ville	64	3 522,1	99%	912 300	99%	188,8	99%
Autres actifs	6	19,7	1%	7 200	1%	0,9	1%
Total patrimoine	70	3 541,8	100%	919 500	100%	189,7	100%

❖ **Taux de rendement moyen : 5,36% au 31/12/2015**

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

GRILLE DES TAUX DE CAPITALISATION APPLICABLES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT



- ❖ Grille des taux de capitalisation applicable aux réitérations sur le 1^{er} semestre 2016 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	
Grands centres régionaux/Grands centres > 20 000 m ²	5,7%	6,3%	6,3%	6,7%	5,5%
Centres locaux de proximité 5 000 à 20 000 m ²	6,2%	6,7%	6,7%	7,1%	5,8%
Autres dont < à 5 000 m ²	6,7%	7,1%	7,1%	7,7%	6,3%

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 10 avril 2015.

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.