

Activité annuelle 2014 : croissance organique supérieure à la prévision révisée

Les loyers facturés progressent de +3.1% à périmètre constant, dont une hausse de +2.8% hors indexation, supérieure à la prévision révisée de +2.5%

Les revenus locatifs progressent de +2.6% à 152.8 M€

Fin 2014, Mercialys a acquis 8 grandes surfaces alimentaires pour 278 M€, qui feront l'objet d'opérations de restructuration

Compte tenu de ces opérations, le pipeline de développement contrôlé représente désormais environ 210 M€ de travaux et plus de 14 M€ de loyers nets additionnels annualisés d'ici 2017

Parallèlement, Mercialys a cédé des actifs matures ou non stratégiques pour 81 M€ fin 2014

Les loyers facturés progressent de +4.1%, intégrant une croissance organique de +3.1%, démontrant la force du modèle de Mercialys

Les loyers facturés sont en hausse de +4.1% à 148.8 M€ en 2014 grâce à l'impact positif des investissements et livraisons de projets, ainsi que d'une croissance organique de +3.1%, surperformant l'indexation de 2.8 points. Ainsi, les actions menées sur le patrimoine et qui ont porté à la fois sur le développement de nouveaux concepts tels que le Commerce Ephémère et sur l'animation de nos centres, ont permis de compenser un environnement de marché restant difficile. Cette performance démontre que, à la suite des succès enregistrés au cours des années précédentes, Mercialys dispose d'un potentiel de croissance organique toujours significatif. Les revenus locatifs progressent de +2.6% à 152.8 M€, la croissance des loyers facturés compensant le recul des droits d'entrée.

Mercialys a acquis 8 nouveaux projets de grandes surfaces alimentaires à transformer permettant de renforcer son pipeline de développement contrôlé

2014 aura également été une année de redémarrage de la croissance externe. Après l'acquisition de 4 grandes surfaces alimentaires et d'espaces de services et restauration pour 144 M€ au 1^{er} semestre 2014, Mercialys a investi dans 8 nouvelles grandes surfaces alimentaires pour 278 M€ en décembre 2014. Parallèlement, Mercialys a poursuivi les travaux sur le site de Toulouse Fenouillet. L'ensemble de ces actifs fera l'objet de restructurations, participant ainsi à un pipeline de développement contrôlé de 13 projets représentant environ 210 M€ d'investissements dont 180 M€ restent à engager, près de 80 000 m² et environ 14.3 M€ de loyers nets additionnels annualisés à un horizon de 3 ans.

La rotation d'actifs participe au financement du développement et à l'optimisation du patrimoine

Mercialys a réalisé 81 M€ de cessions d'actifs matures ou non stratégiques en décembre 2014, portant le montant des arbitrages à 262 M€ pour l'ensemble de l'exercice, ce qui participe au recentrage de la Société sur les grands centres commerciaux et les centres de proximité leaders dans leurs zones. Ces cessions participent au financement des investissements, permettant de préserver un bilan solide.

I. Evolution des revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élèvent à **152.8 M€** au 31 décembre 2014.

En milliers d'euros	Cumulé à fin décembre 2013 (publié)	Cumulé à fin décembre 2014	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	142 951	148 755	+4.1%	+3.1%
Droits d'entrée	6 008	4 032		
Revenus locatifs	148 959	152 787	+2.6%	

L'évolution des loyers facturés résulte essentiellement des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés qui est restée soutenue : **+3.1 points**,
- les investissements et livraisons de projets 2013 et 2014 : **+7.9 points**,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2013 et 2014 pour **-6.5 points**
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-0.4 point**

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3.1%**, dont notamment :

+0.3% au titre de l'indexation

+1.7% au titre des actions menées sur le parc

+1.2% engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, qui a représenté 6.1 M€ de loyers en 2014 (vs. 5.0 M€ en 2013), soit une progression en un an de +22% et ce, en dépit des cessions d'actifs. Hors impact des cessions, le chiffre d'affaires de cette activité progresse de +38%.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période¹ s'élèvent à 3.3 M€, contre 3.1 M€ au 31 décembre 2013. Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2014 s'établissent à 4.0 M€, contre 6.0 M€ en 2013. 2013 bénéficiait notamment de l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2011 et 2010.

II. Des acquisitions et investissements à hauteur de 522 M€ en 2014

Mercialys aura investi 522 M€ au cours de l'année 2014 au titre des investissements sur les projets livrés et en cours ainsi que sur les acquisitions.

Ainsi, 37.1 M€ de travaux ont été effectués au titre des 10 projets qui ont été livrés au cours de l'exercice 2014. Ces projets, dont le coût total représente 110 M€, engendrent 8.1 M€ de loyers additionnels nets annualisés sur 26 100 m². L'impact de ces livraisons au titre de 2014 représente 3.5 M€ de loyers nets.

Par ailleurs, 12.7 M€ ont été investis pour la construction de la phase 1, constituée du projet de retail park, à Toulouse Fenouillet qui sera livré au printemps 2015. Le coût total de cette phase 1 ressort à 33.5 M€. Mercialis a également investi en 2014 16.8 M€ au titre de la phase 2 de ce projet phare, soit le redéveloppement de la galerie existante ainsi qu'une extension de 24 300 m². De plus, Mercialis a fait l'acquisition au 1^{er} semestre 2014 de la

¹ Droits d'entrée perçus en trésorerie avant prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux)

grande surface alimentaire du site en exploitation pour 34.1 M€, qui sera transformée dans le cadre du projet de développement.

Mercialys a également reconstitué un pipeline de développement contrôlé significatif en 2014 avec pour objectif un TRI cible de 8% à 10%.

En effet, au cours du 1^{er} semestre 2014, la Société a acquis 4 grandes surfaces alimentaires (GSA) à Niort, Brest, Saint-Etienne Monthieu et Rennes pour y développer des projets de restructuration, pour un montant d'acquisition de 140,4 M€ droits inclus et des loyers annuels nets avant restructurations de 7,4 M€, soit un taux de rendement immédiat de 5.3%. Mercialys avait également acquis un portefeuille d'espaces de services et de restauration pour 3.2 M€ droits inclus produisant 0.4 M€ de loyers nets en année pleine.

En décembre 2014, Mercialys a acquis 8 GSA supplémentaires à Angers, Anglet, Fréjus, Nîmes, Quimper, Aix-en-Provence, Annecy et Gassin pour un montant total de 278 M€ droits inclus. Les loyers annuels nets avant restructuration de ces 8 actifs représentent 15,2 M€, soit un taux de rendement immédiat de 5.5%.

Des projets de restructuration ont été définis sur ces sites. Ainsi, les travaux envisagés à ce stade au titre des projets de restructuration représentent environ 30 M€ pour les 4 GSA acquises au 1^{er} semestre 2014, créant plus de 9 000 m² de commerces additionnels et environ 2.6 M€ de loyers nets additionnels en base annuelle, soit un taux de rendement anticipé de 8.8%. Les ouvertures sont prévues en 2015 et 2016.

Les travaux au titre des projets de restructuration des 8 GSA acquises en décembre 2014 s'élèveraient à environ 28 M€, créant près de 20 000 m² de commerces additionnels et environ 2.4 M€ de loyers nets additionnels en base annuelle, soit un taux de rendement anticipé de 8.3%. Les ouvertures sont prévues en 2016 et 2017.

Par ailleurs, les 2 phases de développement du site de Toulouse Fenouillet représentent un investissement total de 152 M€, dont 122 M€ restent à engager. Les loyers nets estimés au titre de l'ensemble du projet représentent 9.3 M€ en base annuelle, soit un rendement global de 6.1%.

Au total, les investissements restant à réaliser au titre des opérations de restructuration des GSA et du développement des phases 1 et 2 de Toulouse Fenouillet représentent environ 210 M€, dont 180 M€ restent à engager et devraient engendrer environ 14.3 M€ de loyers annualisés nets, soit un rendement global anticipé du pipeline contrôlé de 6.8%.

III. Des cessions d'actifs matures ou non stratégiques pour 262 M€ en 2014

En 2014, Mercialys a cédé pour 257.4 M€ d'actifs immobiliers ainsi que sa participation financière dans Green Yellow pour 4.8 M€ au groupe Casino.

Au cours du 1^{er} semestre 2014, Mercialys a cédé 11 actifs matures incluant 5 grandes surfaces alimentaires acquises en 2009 et 6 lots isolés pour un montant total droits inclus de 174 millions d'euros. Les actifs immobiliers cédés représentaient un loyer annuel de 9,7 M€.

Fin 2014, Mercialys a vendu pour 81.4 M€ d'actifs (droits inclus), en ligne avec les valeurs d'expertise à fin juin 2014.

La Société a ainsi cédé 17 cafétérias opérées par le groupe Casino pour 31 M€ droits inclus. Les loyers nets facturés au titre de ces actifs représentaient 2.1 M€ en base annuelle. Ces cafétérias présentent un potentiel de réversion limité ou font partie de sites où Mercialys se désengage par ailleurs.

Mercialys a également arbitré 21 actifs diffus pour 29 M€ droits inclus, qui engendraient 1.1 M€ de loyers nets facturés annualisés. Ces sites de taille limitée (1 400 m² en moyenne) ne permettent pas la mise en place de projets globaux et différenciant et présentent peu de potentiel de réversion.

Enfin, Mercialis a rétrocédé 5 projets acquis en 2009 pour un montant total de 21 M€ droits inclus, correspondant aux conditions contractuelles initialement fixées. Les loyers nets facturés au titre de ces actifs représentaient 2.4 M€ en base annuelle.

Ces arbitrages ont contribué au recentrage de Mercialis sur ses actifs cœur de métier : grands centres commerciaux et centres de proximité leaders dans leurs zones. Les cessions d'actifs participent également au financement du développement de la Société, permettant de préserver un bilan solide.

* *
*

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.com

Contact analystes / investisseurs :

Elizabeth Blaise
Tél : + 33(0)1 53 65 64 44

Contact presse :

Communication
Tél : + 33(0)1 53 65 24 78

A propos de Mercialis

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 30 juin 2014, Mercialis disposait d'un portefeuille de 2 170 baux représentant une valeur locative de 137,5 M€ en base annualisée.

Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2014 à 2,6 milliards d'euros droits inclus. Mercialis bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2014 est de 92 049 169 actions.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs.

Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialis et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialis disponible sur www.mercialys.com pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialis.

Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

REVENUS LOCATIFS MERCIALYS (Proforma²)

<i>Données proforma</i>	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	31/03/2011	30/06/2011	30/09/2011	31/12/2011	T1	T2	T3	T4
Loyers	36 817	75 284	113 240	152 670	36 887	38 467	37 956	39 429
Droits d'entrée	1 581	3 515	5 229	7 508	1 581	1 934	1 714	2 279
Revenus locatifs	38 398	78 799	118 470	160 177	38 468	40 401	39 671	41 708
<i>Données proforma</i>	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012	T1	T2	T3	T4
Loyers	38 378	76 554	114 100	151 866	38 378	38 176	37 546	37 766
Droits d'entrée	1 860	3 793	5 793	7 816	1 860	1 932	2 001	2 022
Revenus locatifs	40 238	80 347	119 894	159 682	40 238	40 109	39 547	39 788
Variation des loyers facturés	4,2%	1,7%	0,8%	-0,5%	4,0%	-0,8%	-1,1%	-4,2%
Variation des revenus locatifs	4,8%	2,0%	1,2%	-0,3%	4,6%	-0,7%	-0,3%	-4,6%
<i>Données proforma</i>	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013	T1	T2	T3	T4
Loyers	37 764	73 187	107 937	142 951	37 764	35 423	34 750	35 013
Droits d'entrée	1 778	3 493	4 778	6 008	1 778	1 714	1 285	1 230
Revenus locatifs	39 543	76 680	112 715	148 959	39 543	37 137	36 035	36 244
Variation des loyers facturés	-1,6%	-4,4%	-5,4%	-5,9%	-1,6%	-7,2%	-7,4%	-7,3%
Variation des revenus locatifs	-1,7%	-4,6%	-6,0%	-6,7%	-1,7%	-7,4%	-8,9%	-8,9%
	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014	T1	T2	T3	T4
Loyers	36 031	76 005	111 469	148 755	36 031	39 975	35 464	37 286
Droits d'entrée	1 073	2 125	2 991	4 031	1 073	1 053	866	1 040
Revenus locatifs	37 104	78 131	114 460	152 787	37 104	41 027	36 329	38 236
Variation des loyers facturés	-4,6%	3,9%	3,3%	4,1%	-4,6%	12,8%	2,1%	6,5%
Variation des revenus locatifs	-6,2%	1,9%	1,5%	2,6%	-6,2%	10,5%	0,8%	5,7%

² Mercialys a préempté la norme IFRS11 au 31 décembre 2013. Les filiales consolidées jusqu'alors en intégration proportionnelle sont consolidées par mise en équivalence depuis le 31 décembre 2013. En conséquence, les revenus locatifs de la SCI Geispolsheim comptabilisés en 2011, 2012 et au 1^{er} trimestre 2013 en intégration proportionnelle ont été retraités de la base 2011, 2012 et 2013.