

Paris, le 17 octobre 2018

Activité à fin septembre 2018

Croissance organique soutenue et forte surperformance opérationnelle

Loyers facturés à périmètre constant en hausse : **+3,6%** incluant l'indexation,
+2,5% hors indexation

Indicateurs opérationnels solides : **+370 pb** de surperformance pour la fréquentation¹
et **+250 pb** pour le chiffre d'affaires des enseignes¹ par rapport au CNCC²

Objectifs 2018 confirmés et paiement de l'acompte sur dividende le 23 octobre

Eric Le Gentil, Président-Directeur général de Mercialys a déclaré : « Après un solide 1^{er} semestre 2018, l'activité de Mercialys confirme son dynamisme au 3^{ème} trimestre, avec une croissance organique qui s'établit à +3,6% incluant l'indexation et +2,5% hors indexation. La tendance opérationnelle sous-jacente reste puissante, avec toujours une surperformance sensible de la Société par rapport à l'ensemble du marché des centres commerciaux en France. Celle-ci s'explique par la pertinence de la localisation géographique des centres et la capacité de Mercialys à conduire une commercialisation de précision et à réaliser des investissements sélectifs et créateurs de valeur.

Forte de ces résultats, la Société confirme ses objectifs annuels pour 2018 et poursuivra ses investissements dans son portefeuille de projets de développement relatifs tout en maintenant sa notation BBB. »

I. Une croissance organique très bien orientée

A fin septembre 2018, la croissance des **loyers facturés** par Mercialys à périmètre constant s'établit à +2,5% hors indexation et +3,6% incluant celle-ci. A périmètre courant, ces loyers ressortent à 136,5 M€, quasiment stables par rapport à fin septembre 2017.

| (en milliers d'euros) | Cumulé à fin septembre 2017 | Cumulé à fin septembre 2018 | Var à périmètre courant (%) | Var. à périmètre constant (%) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Loyers facturés | 136 407 | 136 460 | 0,0% | +3,6% |
| Droits d'entrée | 1 426 | 1 285 | -9,9% | |
| Revenus locatifs | 137 833 | 137 744 | -0,1% | |

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

- une croissance organique élevée : **+3,6 points**, soit +4,9 M€
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2017 et 2018 : **-2,5 points**, soit -3,4 M€
- d'autres effets incluant notamment la vacance stratégique liée aux programmes d'extensions et de restructurations en cours : **-1,1 point**, soit -1,5 M€

¹ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

² Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3,6%**, dont notamment :

- **+1,1 point** au titre de l'indexation
- **+2,5 points** au titre de l'ensemble des actions menées sur le parc

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période s'élèvent à 1,3 M€ contre 1,4 M€ au 30 septembre 2017, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS.

Les revenus locatifs s'établissent à 137,7 M€ à fin septembre 2018, soit une légère baisse de -0,1% par rapport à fin septembre 2017.

II. Une surperformance opérationnelle reflet d'une commercialisation de précision et d'investissements ciblés

Les centres commerciaux de Mercialys³ continuent à se démarquer très nettement du reste du marché national (indice du CNCC⁴) en termes de performances opérationnelles, affichant :

- en cumul à fin août 2018, un **chiffre d'affaires des commerçants** en progression +0,8% par rapport à la même période en 2017, soit un écart positif de +250 points de base
- en cumul à fin septembre 2018, une **fréquentation des centres commerciaux** en progression de +1,8% par rapport à la même période en 2017, soit un écart positif de +370 points de base

Dans un marché affecté par des effets météo défavorables ayant notamment impacté le segment de la mode, cette très nette surperformance de Mercialys s'explique par trois facteurs clés de succès parfaitement maîtrisés:

1. Un arbitrage régulier du portefeuille autour de zones urbaines à fort potentiel et présentant un environnement concurrentiel mesuré ;
2. Une commercialisation sur-mesure des centres, avec la constitution de mix marchands parfaitement adaptés aux besoins de chaque zone de chalandise ;
3. Une modularité des actifs sur le plan immobilier et le développement d'investissements pertinents et sélectifs.

Les projets 2018, qui seront livrés au cours du 4^{ème} trimestre, illustrent bien cette expertise.

Les 3 réductions et requalifications d'espaces d'hypermarchés à Annecy, Besançon et Brest, qui représentent plus de 5 000 m² de surface locative, permettent en effet d'accueillir des moyennes surfaces différenciantes sur ces agglomérations, soit Action (décoration de la maison) à Annecy, La Fnac (produits culturels et de loisir) à Besançon et New Yorker (habillement) à Brest. Ces enseignes répondent à des besoins auparavant non adressés des clients finaux et renforcent l'attractivité des sites, confortant leur leadership commercial au niveau local.

De même, l'extension majeure du centre commercial Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port sur l'île de La Réunion, fait de ce site le leader commercial incontesté de l'île. Commercialisé à 100%, la constitution du mix marchand de ce projet de 9 200 m² (45 nouveaux magasins, dont 5 moyennes surfaces) répond à un adressage précis des besoins de l'île via la sélection d'un ensemble diversifié de marques nationales et internationales.

³ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

⁴ Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

Outre ces projets, Mercialys poursuit son innovation commerciale sur le Commerce Ephémère, avec une montée en gamme des agencements physiques et la mise en place régulière de salons. Ces journées dédiées à des thématiques commercialement porteuses telles que l'habitat et la décoration, les produits cosmétiques naturels et biologiques, l'automobile verte et connectée ou encore la gastronomie régionale, diversifient le panel de commerçants accueillis sur les centres, complètent l'offre des enseignes traditionnelles, assoient l'ancrage territorial des sites et augmentent leur visibilité et distinctivité dans le paysage du commerce physique local.

Enfin, Mercialys poursuit l'approfondissement de sa connaissance-clients, via sa base de données qualifiées qui compte 630 000 contacts à fin septembre 2018, soit une hausse de +14% par rapport à fin juin 2018 et +77% par rapport à fin septembre 2017. Cette base comprend jusqu'à 35 critères d'identification permettant la pratique d'un marketing digital fortement personnalisé et individualisé.

III. Mercialys, leader de la transparence de la communication financière et extra-financière et des bonnes pratiques RSE

Le 3^{ème} trimestre 2018 a également été marqué par l'obtention par Mercialys de multiples récompenses pour l'application des meilleures pratiques internationales en termes de reporting financier et extra-financier, ainsi que l'atteinte une nouvelle fois d'excellents résultats en matière de RSE.

En termes de reporting et transparence de ses données réglementées, la Société a obtenu pour la 4^{ème} année consécutive un EPRA Gold Award pour la qualité de son reporting financier, et pour la 2^{ème} année consécutive un EPRA Gold Award au titre de son reporting extra-financier. Mercialys a également remporté le Grand Prix de la Transparence Toutes Catégories lors de la 9^{ème} édition des Grands Prix de la Transparence, qui récompensent annuellement, au travers d'une méthodologie publique et objective, la qualité de l'information réglementée publiée par les sociétés du SBF 120. Ces récompenses attestent de la volonté du Management et du Conseil d'administration de Mercialys d'assurer dans le temps l'application des meilleures pratiques de publication de l'information.

En termes de RSE, Mercialys a amélioré, pour sa 3^{ème} participation au GRESB⁵, sa note globale de +3 points, portant son score à 87/100, et a conservé son label Green Star⁶. La Société reste dans le 1^{er} décile du classement mondial, avec la 83^{ème} place sur les 874 sociétés évaluées, reflétant ses engagements forts en matière de développement durable et sa capacité à mettre en œuvre avec succès Mery'21, sa stratégie RSE. Mercialys s'est notamment distinguée en matière de gouvernance, avec un score de 91/100.

⁵ Global Real Estate Sustainability Benchmark, classement international de référence qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier

⁶ Plus haute catégorie du classement GRESB

IV. Dividende et perspectives

Comme annoncé lors de la publication des résultats semestriels 2018, l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action, décidé par le Conseil d'administration compte tenu de la solidité des performances de la Société, sera détaché le 19 octobre 2018 et mis en paiement le 23 octobre 2018.

Par ailleurs, au titre de l'ensemble de l'exercice 2018, Mercialys confirme sa confiance dans l'atteinte de ses objectifs annuels :

- une croissance organique des loyers facturés hors indexation supérieure à +2%, soit un niveau sensiblement supérieur à +3% y compris indexation;
- un FFO par action en progression d'au moins +2%, hors impact du coût de portage lié au refinancement de l'obligation à maturité 2019, dont le montant est estimé à 4 M€ après mise en place d'instruments de couverture (y compris effet du placement privé conclu en novembre 2017);
- un dividende total distribué au titre de 2018 en progression d'au moins +2% par rapport à celui au titre de 2017, dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2018.

* * *

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

Contact analystes / investisseurs :

Alexandre Leroy
Tél : + 33(0)1 53 65 24 39
Email : aleroy@mercialys.com

Contact presse :

Gwenaëlle Allaire
Tél : + 33(0)1 53 70 23 34
Email : gallaire@mercialys.com

À propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 30 juin 2018, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 130 baux représentant une valeur locative de 178 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2018 à 3,8 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1^{er} 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 30 juin 2018 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 Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur www.mercialys.fr pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys. 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

| 2017 | 31/03/2017 | 30/06/2017 | 30/09/2017 | 31/12/2017 | T1 | T2 | T3 | T4 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Loyers | 45 689 | 92 098 | 136 407 | 183 514 | 45 689 | 46 409 | 44 309 | 47 107 |
| Droits d'entrée | 511 | 1 020 | 1 426 | 1 805 | 511 | 509 | 406 | 379 |
| Revenus locatifs | 46 200 | 93 118 | 137 833 | 185 318 | 46 200 | 46 918 | 44 715 | 47 486 |
| Variation des loyers facturés | +1,6% | +0,2% | -0,7% | -2,2% | +1,6% | -1,0% | -2,6% | -6,2% |
| Variation des revenus locatifs | +1,4% | +0,1% | -0,8% | -2,4% | +1,4% | -1,2% | -2,7% | -6,5% |

| 2018 | 31/03/2018 | 30/06/2018 | 30/09/2018 | 31/12/2018 | T1 | T2 | T3 | T4 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Loyers | 45 174 | 91 381 | 136 460 | | 45 174 | 46 207 | 45 079 | |
| Droits d'entrée | 387 | 771 | 1 285 | | 387 | 384 | 514 | |
| Revenus locatifs | 45 560 | 92 152 | 137 744 | | 45 560 | 46 591 | 45 592 | |
| Variation des loyers facturés | -1,1% | -0,8% | 0,0% | | -1,1% | -0,4% | +1,7% | |
| Variation des revenus locatifs | -1,4% | -1,0% | -0,1% | | -1,4% | -0,7% | +2,0% | |