

Paris, le 13 avril 2016

Activité du 1^{er} trimestre 2016

Les loyers facturés progressent de +2.6% à périmètre constant, dont +2.7% hors indexation, traduisant une dynamique opérationnelle toujours satisfaisante

Le Commerce Ephémère reste un facteur de performance opérationnel significatif

Les revenus locatifs progressent de +15% à 45.6 M€

Eric Le Gentil, Président-Directeur Général de Mercialys a déclaré : « *Le 1^{er} trimestre fait ressortir une performance opérationnelle satisfaisante dans l'optique de l'objectif annuel de progression des loyers à périmètre constant de +2% au-dessus de l'indexation.*

Les centres commerciaux de Mercialys continuent à surperformer le marché national à la fois en chiffre d'affaires et en fréquentation, bien que l'environnement économique reste difficile.

La réversion positive engendrée par les restructurations à surfaces constantes continue à alimenter la hausse des loyers à périmètre homogène. Par ailleurs, le Commerce Ephémère demeure un facteur significatif de croissance organique, et la demande accrue des enseignes nationales, mais également l'apparition d'enseignes entrepreneuriales qui utilisent cette formule pour démarrer ou développer leur activité, renforce notre confiance dans le potentiel et la pérennité de cette activité.»

I. Evolution des revenus locatifs

Les loyers facturés au 31 mars 2016 ont progressé de **+16.2%** à 45.0 M€ par rapport au 31 mars 2015. La progression des loyers à périmètre constant ressort à **+2.7%** hors impact d'une indexation légèrement négative, traduisant une dynamique opérationnelle toujours satisfaisante.

Les revenus locatifs s'élèvent à **45.6 M€** au 31 mars 2016, en progression de +15.0% par rapport à mars 2015, la croissance des loyers facturés compensant le recul des droits d'entrée, les niveaux de loyers étant désormais privilégiés par rapport à la mise en place de tels droits.

En milliers d'euros	Cumulé à fin mars 2015	Cumulé à fin mars 2016	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	38 713	44 992	+16.2%	+2.6%
Droits d'entrée	880	559		
Revenus locatifs	39 593	45 551	+15.0%	

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

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+2.6 points**,
- les acquisitions 2015 : **+15.6 points**,
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-2.0 points**

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+2.6%**, dont notamment :

- +2.1%** au titre des actions menées sur le parc,
- +0.6%** engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, qui a représenté 1.6 M€ de loyers sur le trimestre, compte tenu de l'effet de saisonnalité. Cette évolution est en ligne avec les perspectives attendues sur l'ensemble de l'année, soit une progression supérieure à 10% par rapport à 2015,
- 0.1%** au titre de l'indexation

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période¹ sont globalement stables par rapport à 0.1 M€ au 31 mars 2015. Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés à fin mars 2016 s'établissent à 0.6 M€, contre 0.9 M€ au 1^{er} trimestre 2015.

II. Une performance des actifs favorable pour les commerçants

La surperformance pérenne des centres commerciaux de Mercialys se poursuit par rapport au secteur en France, à la fois en termes de fréquentation et d'évolution du chiffre d'affaires des commerçants.

Ainsi, sur 12 mois glissants, le chiffre d'affaires des commerçants des centres Mercialys² a progressé de +3.8% à fin février 2016, contre une croissance de +0.6% pour le marché des centres commerciaux (CNCC³).

Parallèlement, la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys a augmenté une nouvelle fois de +1.4% sur 12 mois glissants à fin février 2016, dont une tendance particulièrement positive constatée en février, tandis que la fréquentation globale du marché (CNCC) s'est inscrite en baisse de -1.1% à fin février 2016.

III. L'activité de Commerce Ephémère demeure un axe central de la croissance organique des loyers

L'activité de Commerce Ephémère a poursuivi son développement au 1^{er} trimestre 2016, les loyers sur l'ensemble de l'année 2016 étant attendus en croissance de plus de 10%, participant à l'objectif d'une croissance organique des loyers hors indexation supérieure à 2% sur l'exercice.

Mercialys a une conviction forte quant au succès à long terme de cette activité dont la qualité des loyers engendrés est équivalente à celle de loyers issus de baux commerciaux « traditionnels », ce qui est validé par leur prise en compte par les experts indépendants sur la base d'un taux d'actualisation identique à celui des galeries.

En effet, le Commerce Ephémère est en phase avec les nouvelles tendances structurantes du commerce : du côté des enseignes, avec une évolution rapide des concepts et l'apparition d'un nouveau paradigme entrepreneurial, et de celui des modes de consommation et des attentes des clients.

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)

² Grands centres et principaux centres leaders de proximité Mercialys à surfaces constantes

³ Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable

Tout d'abord, les **marques nationales et internationales** accroissent leur présence sur ce type format, qui leur permet non seulement d'assurer une présence marketing auprès de leurs clients, mais également de la rentabiliser au travers d'une activité de vente. Cette typologie de clients « trade marketing », marginale sur nos sites en 2013, représente à fin mars 2016 plus de 30% des loyers de ce segment. Parmi celles-ci sont représentées entre autres Procter & Gamble, Reckitt, Henkel, Numericable, Mars, Unilever, L'Oréal, ... Le développement de leur présence suite à de premières expériences réussies peut être illustré par l'exemple de Canal +, qui s'est installé dans différents sites Mercialys en 2015, et se positionne en 2016 sur plus de 250 semaines sur une quinzaine de sites.

Par ailleurs, la souplesse du commerce éphémère est particulièrement adaptée au développement **d'enseignes nouvelles et entrepreneuriales**, qui peuvent ainsi tester leur concept et développer leur chiffre d'affaires tout en préservant une flexibilité dans leurs coûts de structure. Le succès de Save (dépannage de smartphones) ou de Lunettes pour tous, est emblématique de cette nouvelle économie à laquelle Mercialys apporte ainsi un support.

Enfin, les **enseignes locales** restent un socle significatif de cette activité, offrant aux clients une gamme de produits continuellement renouvelée, ce qui représente un atout décisif pour des centres commerciaux de proximité dont la fréquence de visites est importante. La montée en gamme a été continue depuis 2014, soutenue par les accompagnements mis en place par Mercialys au travers notamment d'un guide des bonnes pratiques merchandising segmentés par activité. Celui-ci apporte une valeur ajoutée aux preneurs en les aidant à optimiser leur présentation, tout en assurant la meilleure intégration de ces implantations au sein des galeries.

Pionnier du Commerce Ephémère en France, Mercialys a développé un savoir-faire dédié à cette activité, nécessaire à « l'industrialisation » de cette activité locative toujours en renouvellement, appuyé par un outil informatique propriétaire développé afin d'assurer la gestion de plusieurs milliers de baux en base annuelle.

IV. Distribution de 0.57 euro / action le 26 avril 2016

Le Conseil d'Administration de Mercialys a proposé le 10 février 2016, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2015 à 1.33 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0.76 euro par action déjà versé en décembre 2015).

Ce montant représente un rendement de 6.8% rapporté à l'Actif Net Réévalué triple net (format EPRA) de Mercialys à fin 2015 (19.48 euros par action).

Après déduction de l'acompte sur dividende déjà versé, le solde de ce dividende s'élève à 0.57 euro par action. Il sera intégralement payé en numéraire le 26 avril 2016.

Le détachement du coupon interviendra le 22 avril 2016.

* *
*

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 Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 31 décembre 2015, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 251 baux représentant une valeur locative de 175.8 M€ en base annualisée.

Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2015 à 3.5 milliards d'euros droits inclus. Mercialys 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 2015 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.com pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 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

	EN CUMUL				TRIMESTRES DISCRETS			
	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%
	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015	T1	T2	T3	T4
Loyers	38 713	80 558	121 394	165 958	38 713	41 845	40 836	44 564
Droits d'entrée	880	1 698	2 377	2 998	880	818	679	621
Revenus locatifs	39 593	82 256	123 771	168 956	39 593	42 663	41 515	45 185
Variation des loyers facturés	7,4%	6,0%	8,9%	11,6%	7,4%	4,7%	15,1%	19,5%
Variation des revenus locatifs	6,7%	5,3%	8,1%	10,6%	6,7%	4,0%	14,3%	18,2%
	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016	T1	T2	T3	T4
Loyers	44 992							
Droits d'entrée	559							
Revenus locatifs	45 551							
Variation des loyers facturés	16.2%							
Variation des revenus locatifs	15.0%							