

Paris, le 11 janvier 2017

Activité annuelle 2016 : une excellente performance dans un contexte de marché difficile

Les loyers facturés progressent de **+3.4%** à périmètre constant, dont **+3.5%** hors indexation, une performance supérieure à l'objectif de **+2%**

La surperformance des actifs leader de proximité de Mercialys se confirme une nouvelle fois par rapport à la moyenne nationale

101 M€ de cessions réalisées en décembre 2016 et janvier 2017

Eric Le Gentil, Président-Directeur Général de Mercialys a déclaré : « Mercialys a engendré une croissance organique de ses loyers très satisfaisante dans un contexte de marché dégradé. Les loyers de l'activité de Commerce Ephémère enregistrent une nouvelle année de forte progression et représentent 4.8% des loyers facturés.

En plus d'une réversion favorable lors des recommercialisations, Mercialys bénéficie de l'impact de ses projets, dont la transformation des cafétérias, la livraison du retail park de Sainte Marie à la Réunion en décembre et les premiers effets des transformations d'hypermarchés. Les loyers bénéficient également de la nouvelle galerie Espaces Fenouillet inaugurée en novembre, dont la fréquentation depuis l'ouverture atteint déjà 1 million de visiteurs.

Enfin, afin de renforcer le profil financier et de mettre en œuvre le pipeline de développements, Mercialys a cédé pour 101 M€ d'actifs en décembre 2016 et janvier 2017».

I. Evolution des revenus locatifs

Les loyers facturés à périmètre constant au 31 décembre 2016 ont progressé de **+3.4%** par rapport au 31 décembre 2015, dont **+3.5%** hors impact d'une indexation légèrement négative.

Cette évolution, en nette progression par rapport à la tendance constatée à fin septembre (+3.0% hors indexation), bénéficie d'un effet positif (0.6 point, vs. 0.2 point à fin juin et fin septembre 2016) du lissage sur les durées fermes des baux des franchises et paliers de loyers résultant des transactions conclues au 4^{ème} trimestre 2016. Cet effet était historiquement non significatif sur la croissance organique de Mercialys et est engendré par l'évolution de la structure des transactions conclues avec certaines moyennes surfaces.

Les revenus locatifs s'élèvent à **189.8 M€** au 31 décembre 2016, en progression de **+12.3%** par rapport à fin 2015.

En milliers d'euros	Cumulé à fin décembre 2015	Cumulé à fin décembre 2016*	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	165 958	187 621	+13.1%	+3.4%
Droits d'entrée	2 998	2 175		
Revenus locatifs	168 956	189 795	+12.3%	

*chiffres non audités

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

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+3.4 points**,
- les acquisitions 2015 et 2016 : **+12.8 points**,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2016 : **-1.0 point**
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-2.2 points**

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3.4%**, dont notamment :

+2.9 points au titre des actions menées sur le parc. Il faut noter que l'effet du lissage des franchises et paliers de loyers sur la durée ferme des baux (norme IAS 17), historiquement non significatif, représente **0.6 points** dans cette variation (vs. 0.2 point à fin juin et à fin septembre 2016). Cela reflète l'évolution de la structure des transactions conclues avec certaines moyennes surfaces.

+0.6 point engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, qui a représenté **9.1 M€** de loyers en 2016 soit une nouvelle hausse sur un an de +13.0%,

-0.1 point au titre de l'indexation

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période¹ s'élèvent à 2.3 M€, contre 1.1 M€ au 31 décembre 2015. Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2016 s'établissent à 2.2 M€, contre 3.0 M€ en 2015.

II. Une surperformance durable des actifs leader de proximité soutenue par une dynamique commerciale efficace - le cap du 1^{er} million de visiteurs est franchi à Espaces Fenouillet

La **fréquentation des centres commerciaux** de Mercialys² a augmenté de +1.2% en cumul à fin décembre 2016, soit un différentiel favorable de 240 pb par rapport à l'évolution de la fréquentation globale du marché (CNCC³, en baisse de -1.2%).

En cumul à fin novembre 2016, les **chiffres d'affaires des commerçants** des centres Mercialys² ont progressé de +0.1%, soit un différentiel positif de 140 pb par rapport à l'évolution des chiffres d'affaires sur l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC³, en baisse de -1.3%).

L'activité de commercialisation est restée très performante au 4^{ème} trimestre 2016 sur l'ensemble du patrimoine. Ainsi, les équipes de Mercialys ont conclu de nouveaux baux avec des **boutiques** telles qu'Ambiance & Styles à Albertville, Le temps des cerises à Quimper, Parfois à Niort et Quimper, JD Sports à Angers, LPB Women à Carcassonne et Brut Butcher à Annecy. Parallèlement, des baux ont été conclus avec des **moyennes surfaces** attractives : La Foir'Fouille à Millau (1^{ère} implantation sur le patrimoine de Mercialys), Cultura à Rennes (3^{ème} implantation sur le patrimoine de Mercialys après Toulouse et Brest), New Yorker à Poitiers (3^{ème} implantation sur le patrimoine de Mercialys après Angers et Toulouse) et Darty à Arles.

Enfin, la galerie Espaces Fenouillet à Toulouse confirme son succès : le cap du million de visiteurs a été atteint en janvier, l'ouverture du cinéma Kinépolis de 8 salles en décembre renforçant le mix-marchand du site.

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

III.101 M€ de cessions d'actifs matures ou non cœur de métier en décembre 2016 et janvier 2017

La livraison de projets déterminés en 2014 et 2015 a produit rapidement des effets à la fois sur la croissance organique (projets menés à surfaces constantes tels que les transformations d'hypermarchés et le retail park de Sainte Marie à La Réunion) et sur l'évolution du FFO (livraison de l'extension de Toulouse Fenouillet).

Mercialys a réalisé 101 M€ de cessions d'actifs en décembre 2016 et janvier 2017. Ces opérations viennent renforcer le profil financier et contribuent à la mise en œuvre du pipeline de développements (636 M€ à fin juin 2016).

Ainsi, en décembre 2016, Mercialys a impulsé une nouvelle dynamique au partenariat conclu en 2013 avec **Amundi Immobilier** en cédant à la SCI AMR (comptabilisée par mise en équivalence), les galeries de **Niort** et **Albertville**. Cette opération a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100% de 99.8 M€ AEM, soit un taux de rendement de sortie de 5.3%. Le montant de cash-in pour Mercialys ressort à 62 M€.

Les sites de Niort et Albertville ont bénéficié depuis 2013 de différentes phases d'agrandissement et de rénovation, et constituent un socle de revenus solides dans le cadre de ce partenariat.

Suite à cette cession, Mercialys détient 39.9% de la SCI AMR, Amundi Immobilier en détenant 60.1% au travers de 2 SCPI et 1 OPCI (contre 56.6% précédemment). La SCI détient désormais les galeries d'Angoulême, Paris Saint-Didier, Valence 2, Montauban, Niort et Albertville. Mercialys a conservé au travers de la cession les mandats de gestion sur les sites de Niort et Albertville, et a prorogé les mandats déjà existants.

Par ailleurs, en janvier 2017, Mercialys a cédé au **Groupe Casino 5 galeries de services** représentant une surface totale d'environ 14 600 m² pour un montant total de 38.9 M€ AEM, engendrant un taux de rendement de sortie de 5.8%. Ces arbitrages portent sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m²) ne permet pas la mise en place de projets globaux de transformation, et pour lesquels le Groupe Casino représente l'acquéreur naturel compte tenu de leur localisation autour d'hypermarchés Géant.

* *
*

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 1 53 70 23 34

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 30 juin 2016, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 240 baux représentant une valeur locative de 176.8 M€ en base annualisée.

Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2016 à 3.7 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 30 juin 2016 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	91 869	137 384	187 621	44 992	46 877	45 515	50 237
Droits d'entrée	559	1 155	1 615	2 175	559	596	460	560
Revenus locatifs	45 551	93 025	138 999	189 795	45 551	47 474	45 974	50 796
Variation des loyers facturés	16.2%	14.0%	13.2%	13.1%	16.2%	12.0%	11.5%	12.7%
Variation des revenus locatifs	15.0%	13.1%	12.3%	12.3%	15.0%	11.3%	10.7%	12.4%