

Paris, le 17 octobre 2017

Activité à fin septembre 2017

Nouvelle surperformance du portefeuille de proximité *prime* de Mercialys

Une activité extrêmement solide avec une croissance organique hors indexation à **+2,8%** et des indicateurs opérationnels **très supérieurs** au marché

Une **commercialisation dynamique** et un renforcement de l'offre multicanale

La **transparence du reporting** et les **performances RSE** de Mercialys récompensées

Eric Le Gentil, Président-Directeur général de Mercialys a déclaré : « Mercialys poursuit sur sa lancée avec un nouveau trimestre d'excellence. La croissance organique hors indexation ressort à +2,8%, supérieure aux objectifs annuels, et les indicateurs opérationnels affichent une forte surperformance par rapport au marché tant en fréquentation (+320bps) qu'en chiffre d'affaires des enseignes (+320bps). La dynamique commerciale est également solide avec 222 signatures cumulées à fin septembre, et la Société a conforté son approche multicanale avec le déploiement de son offre digitale de services intégrés à destination de ses locataires. En outre, Mercialys a été récompensée à de multiples reprises ce trimestre pour la transparence de son reporting financier et extra-financier ainsi que ses performances RSE. Enfin, la Société confirme ses objectifs au titre de 2017. »

I. La croissance organique poursuit son excellente tendance

Mercialys confirme sa dynamique très positive, avec une croissance des loyers facturés à périmètre constant qui s'établit à **+2,8%** hors indexation en valeur cumulée à fin septembre 2017. Incluant l'indexation, cette croissance ressort à **+2,9%**.

A périmètre courant, les loyers facturés ressortent à **136,4 M€**, en retrait de **-0,7%**, reflétant le plan de cessions en cours.

Après prise en compte des droits d'entrée et de déspecialisation, **les revenus locatifs** s'établissent à **137,8 M€** au 30 septembre 2017, soit une légère baisse de **-0,8%** par rapport à fin septembre 2016.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin septembre 2016	Cumulé à fin septembre 2017	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	137 384	136 407	-0,7%	+2,9%
Droits d'entrée	1 615	1 426	-11,7%	
Revenus locatifs	138 999	137 833	-0,8%	

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

- une croissance organique très soutenue : **+2,9 points**, soit +4,0 M€
- les acquisitions et investissements réalisés en 2016 : **+3,8 points**, soit +5,3 M€
- les cessions d'actifs réalisées en 2016 et 2017: **-7,2 points**, soit -9,9 M€
- d'autres effets incluant notamment la vacance stratégique liée aux programmes d'extensions et de restructurations en cours : **-0,3 point**, soit -0,4 M€

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+2,9%**, dont notamment :

- **+0,1 point** au titre de l'indexation
- **+2,0 points** au titre des actions menées sur le parc
- **+0,8 point** lié à l'activité de Commerce Ephémère, qui représente 6,0 M€ de loyers à fin septembre 2017, soit une hausse significative de +23,3% par rapport à la même période en 2016.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période¹ restent stables par rapport au 30 septembre 2016 à 0,7 M€. Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés au 30 septembre 2017 s'établissent à 1,4 M€, contre 1,6 M€ à fin septembre 2016.

II. Une surperformance opérationnelle remarquable et durable

Les performances opérationnelles de Mercialys attestent une nouvelle fois ce trimestre de la solidité de son modèle et de la pertinence de son positionnement vis-à-vis des clients et enseignes de ses centres.

En cumul à fin août 2017, le **chiffre d'affaires des commerçants** des centres Mercialys² surperforme significativement l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC³), affichant un écart positif de +320 points de base, et progressant de **+1,9%** par rapport à la même période en 2016.

En cumul à fin septembre 2017, la **fréquentation des centres commerciaux** de Mercialys² affiche également une surperformance de +320 points de base par rapport au CNCC³, soit une progression de **+1,9%** par rapport à la même période l'année dernière.

Avec 222 nouveaux baux signés à fin septembre 2017, soit une progression de +11% à périmètre constant par rapport à fin septembre 2016, les commercialisations de Mercialys confirment, elles-aussi, l'attractivité de son offre de proximité et son leadership sur ses zones de chalandise.

La Société a poursuivi la diversification de son mix marchand, avec par exemple l'installation de l'épicerie fine et chocolatier artisanal Le Comptoir de Mathilde à Toulouse Fenouillet, un renforcement de l'offre de services avec l'ouverture de Bouygues Télécom à Angers, Quimper et Tours, le développement de l'offre santé avec deux nouveaux magasins Krys signés à Fréjus et Montpellier, ou encore l'ouverture du bijoutier tendance Pandora à Lanester.

Par ailleurs, la commercialisation des trois extensions majeures qui seront livrées en novembre 2017 s'achève et a permis à Mercialys de rassembler sur ces sites des enseignes locales, nationales et internationales distinctives. Ainsi, l'enseigne italienne Bialetti, les marques de mode Bonobo et Jack & Jones, et l'opérateur téléphonique Orange ont notamment signé à Rennes. L'extension de Morlaix verra pour sa part l'arrivée entre autres d'Yves Rocher. Celle de Saint-Etienne Monthieu accueillera le nouveau concept de bistronomie Brut Butcher.

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. Montée en puissance de La Galerie des Services

Les centres commerciaux de proximité *prime* de Mercialys proposent à leurs clients un parcours d'achat efficient (36 minutes de temps de visite en moyenne) et une offre commerciale différenciée parfaitement adaptée à chaque zone de chalandise. Ces atouts distinctifs assurent la compétitivité de l'offre des galeries par rapport au commerce en ligne.

Afin d'associer toujours plus la puissance du digital en termes de marketing et de fidélisation à l'attractivité intrinsèque de ses actifs, Mercialys a complété son écosystème en lançant « La Galerie des services » fin juin 2017.

A fin septembre 2017, cette nouvelle plateforme compte déjà 1 200 commerçants inscrits, sur un total d'environ 2 100 baux. Ce sont donc près de 60% des boutiques qui peuvent d'ores et déjà faire bénéficier leurs offres de l'effet accélérateur de ce nouvel outil.

Via La Galerie des services, les enseignes locataires des centres Mercialys peuvent notamment :

1. Communiquer avec les clients et promouvoir leurs offres sur l'ensemble des canaux digitaux mis à disposition. En à peine 3 mois, 20% des enseignes ont ainsi déjà réalisé des campagnes promotionnelles ad hoc via la plateforme.
2. Fidéliser les clients. Plus de 25 000 « bons plans boutiques » ont été relayés auprès des consommateurs de nos centres commerciaux depuis le début de l'année.
3. Diversifier leurs canaux de distribution. Mercialys propose notamment aux enseignes la mise en place du click-and-collect, et des accès simplifiés aux différentes formes de commerce éphémère.
4. Participer à l'ancrage des centres commerciaux dans la vie locale, en proposant notamment des offres d'emplois en ligne.

La Galerie des services vient compléter l'ensemble des dispositifs digitaux déjà utilisés dans les centres de Mercialys, et notamment le Challenge Fidélité, seul programme de fidélité intégralement dématérialisé proposé à ce jour par une foncière en France. Ce programme, qui existe depuis 2014, rencontre un très fort succès auprès des enseignes et des clients, puisque 70% des boutiques y sont affiliées, et près de 350 000 clients qualifiés sont inscrits dans la base de données de Mercialys à date, soit 120 000 de plus en 3 mois et près de 9 000 en moyenne par centre géré.

IV. Des réalisations majeures en matière de transparence et de RSE

Mercialys a reçu ce trimestre de multiples récompenses, attestant de son application des meilleures pratiques internationales en termes de reporting financier et extra-financier, et de ses avancées en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale.

Ainsi, la Société a obtenu deux EPRA Gold Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA⁴ en septembre. Le premier a salué, pour la 3^{ème} année consécutive, la transparence et la qualité de son information financière. Le second a récompensé la mise en œuvre de sa stratégie RSE et la publication de ses résultats dans le plus grand respect des normes et standards.

⁴ European Public Real Estate Association : association dont la mission est de promouvoir, développer et représenter les sociétés foncières européennes cotées

Mercialys a également été primée en septembre lors de la huitième édition des Grands Prix de la Transparence, événement qui récompense chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour leur information réglementée sur la base de plus de 150 critères. Mercialys s'est classée 3^{ème} au sein du SBF 120, un niveau jamais égalé pour une foncière, et a remporté le prix de la meilleure progression en gagnant 80 places au classement en un an.

Pour sa deuxième participation au GRESB⁵ enfin, Mercialys a conservé son label « Green Star⁶ » et s'est classée 26^{ème} sur 138 dans la catégorie Retail Monde, en progressant de 42 places. Avec un excellent résultat global de 84/100, soit une progression de 20 points sur un an, la foncière s'est distinguée tout particulièrement en matière de gouvernance (score de 90/100).

V. Dividende et perspectives

Comme annoncé lors de la publication des résultats semestriels 2017, l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action, décidé par le Conseil d'administration compte tenu de la solidité des performances de la Société, sera détaché le 19 octobre 2017 et mis en paiement le 23 octobre 2017.

Par ailleurs, au titre de l'ensemble de l'exercice 2017, Mercialys confirme :

- qu'elle distribuera un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2017, et que celui-ci sera au moins stable par rapport à celui distribué au titre de l'exercice 2016 ;
- que la croissance organique des loyers hors indexation sera supérieure à +2% ;
- que la baisse du FFO sera d'une ampleur sensiblement moindre que les -5% annoncés en début d'année, compte tenu du calendrier des cessions sur l'exercice et de la qualité des résultats opérationnels à ce stade.

Le Management réaffirme également sa confiance dans la convergence du ratio de LTV hors droits vers le niveau de 37%.

* * *

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

Contact presse :

Gwenaëlle Allaire
Tél : + 33(0)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 2017, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 108 baux représentant une valeur locative de 174,6 M€ en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2017 à 3,7 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 2017 est de 92 049 169 actions.

AVERTISSEMENT

⁵ Global Real Estate Sustainability Benchmark: classement RSE de référence du secteur immobilier

⁶ Plus haute catégorie du classement au GRESB

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 2016 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

2016	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%

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