

Paris, le 19 avril 2017

Activité du 1^{er} trimestre 2017

L'excellence opérationnelle, moteur pérenne de la performance de Mercialys

Une croissance organique très soutenue à **+3,3%**

Des revenus locatifs en progression de **+1,4%** à **46,2 M€**

Une surperformance par rapport au marché qui s'accroît : **+320 pb** sur la fréquentation et **+300pb** sur le chiffre d'affaires des commerçants

Eric Le Gentil, Président-Directeur général de Mercialys a déclaré : « Le premier trimestre 2017 prouve une nouvelle fois l'excellence opérationnelle de Mercialys, avec une croissance organique qui ressort à +3,3%, en phase avec l'objectif d'une progression pour l'ensemble de l'année supérieure à 2%.

La marque unique, l'adaptation des centres au nouveau concept et l'écosystème digital, sont des leviers puissants de trafic et d'activité pour les enseignes. Ils ont permis aux centres commerciaux de Mercialys de continuer à surperformer le marché, affichant un écart positif de +320 points de base sur la fréquentation et de +300 points de base sur le chiffre d'affaires des commerçants.

Le premier trimestre 2017 a également connu une accélération de la commercialisation, avec 90 signatures de baux, soit une hausse de 50% par rapport au premier trimestre 2016. Une vingtaine de nouvelles enseignes vont s'installer sur le patrimoine de Mercialys, renforçant encore l'attractivité du mix-marchand et pérennisant la surperformance.»

I. Evolution des revenus locatifs

Le premier trimestre 2017 confirme la bonne dynamique commerciale de Mercialys, avec une croissance à périmètre constant de **+3,2%** hors indexation (+3,3% en incluant celle-ci). Les loyers facturés s'établissent à 45,7 M€, en hausse de +1,6% sur un an.

Après prise en compte des droits d'entrée et de déspecialisation, **les revenus locatifs** ressortent à **46,2 M€** au 31 mars 2017, soit une hausse de +1,4% par rapport au 31 mars 2016.

En milliers d'euros	Cumulé à fin mars 2016	Cumulé à fin mars 2017	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	44 992	45 689	+1,6%	+3,3%
Droits d'entrée	559	511		
Revenus locatifs	45 551	46 200	+1,4%	

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

- une croissance organique des loyers facturés toujours très soutenue : **+3,3 points**,
- les acquisitions 2016 : **+5,7 points**,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2016 et 2017: **-6,6 points**,
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-0,9 point**.

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

+2,2% au titre des actions menées sur le parc. A noter que l'effet du lissage des franchises et paliers de loyers sur la durée ferme des baux (norme IAS 17), qui avait pesé pour 0,6 point sur l'ensemble de l'année 2016, ne représente plus que 0,2 point et revient donc sur ses niveaux historiques.

+1,0% engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, qui a représenté près de 2,0 M€ de loyers, soit une hausse très significative de +28% par rapport au premier trimestre 2016.

+0,1% au titre de l'indexation.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période¹ sont en hausse de 0,3 M€ par rapport au 31 mars 2016 à 0,4 M€. Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés à fin mars 2017 s'établissent à 0,5 M€, contre 0,6 M€ au 1^{er} trimestre 2016.

II. Une identité forte et de nombreuses initiatives qui pérennisent efficacement la surperformance des centres Mercialys

En 2015, Mercialys a créé **la marque G La Galerie**, afin d'établir une identité forte et différenciante pour l'ensemble de son patrimoine.

La marque G La Galerie est désormais déployée sur les 55 centres Mercialys (hors actifs de centre-ville) et la couleur rouge ainsi que le logo G La Galerie, signe emblématique de la marque, se sont à présent imposés comme des signaux forts de reconnaissance des sites de Mercialys dans le paysage commercial français. Facilement repérables et identifiables, les galeries bénéficient d'une nouvelle visibilité. Le style direct et impactant du concept a apporté à chaque site caractère, énergie et modernité, tout en respectant les matériaux nobles et les constructions historiques de chacun. La marque G La Galerie s'est ainsi vu décerner le « Janus du Commerce 2016 » par l'Institut Français du design en 2016.

En complément, **la charte graphique** a été déclinée sur l'ensemble des vecteurs de communication directionnelle, via le renouvellement de la signalétique, afin de jalonner toujours plus efficacement le trajet des clients et de faciliter leur visite. Dans plus de 20 sites, le changement de marque s'est accompagné d'une rénovation intérieure laissant une large place à la commercialité et à la lisibilité de l'offre ainsi qu'à un parcours client pratique et chaleureux.

Enfin, ces transformations ont été complétées par le déploiement d'**un écosystème digital** proposant de multiples services et avantages aux clients des galeries et regroupant informations pratiques, actualités sur la vie locale, tendances shopping et événements auxquels sont associés les commerçants du centre. Un programme de fidélisation digital, le Challenge Fidélité, accessible via l'application G La Galerie, a par ailleurs été déployé sur 16 centres.

Mercialys a également mis en place **une stratégie de communication B to C nationale** s'appuyant sur la marque G La Galerie. Ainsi, plusieurs campagnes marketing ont été réalisées avec Stéphane Plaza, animateur star de la télévision française, lors de moments forts de l'année 2016 et 2017 (fêtes de fin d'année, soldes...). Mercialys

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)

bénéficie d'économies d'échelle et d'une plus grande efficacité dans sa politique marketing, ce qui participe à la bonne performance de ses sites en termes de fréquentation et d'évolution du chiffre d'affaires des commerçants.

Les centres commerciaux de la société ont d'ailleurs affiché une nouvelle fois **des performances bien meilleures que la moyenne nationale** en ce début d'année 2017.

Le **chiffre d'affaires des commerçants** des centres Mercialys² surperforme, sur 12 mois glissants à fin février 2017, significativement l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC³), affichant un écart positif de +300 points de base pour une progression de +0,9% sur un an.

La **fréquentation des centres commerciaux** de Mercialys² réalise pour sa part, sur le premier trimestre 2017, une surperformance de +320 points de base par rapport au marché national (CNCC³), affichant +0,4% par rapport au premier trimestre 2016, contre un recul sensible de -2,8% pour le CNCC.

III. Une excellente dynamique commerciale avec 90 signatures dont une vingtaine de nouvelles enseignes signées au 1^{er} trimestre 2017

Déjà leader sur ses zones de chalandise, l'attractivité de Mercialys se confirme et son dynamisme accélère une nouvelle fois au premier trimestre 2017, avec 90 signatures de baux, soit **une hausse de +50%** par rapport au premier trimestre 2016.

Après une année 2016 qui a vu s'installer une quarantaine de nouvelles enseignes dans ses centres, Mercialys a poursuivi la diversification de son offre commerciale, en attirant dès ce début d'année déjà une **vingtaine de nouvelles enseignes** nationales et internationales.

Les sites déjà existants tout comme les projets en cours bénéficient de cette vigueur.

Ainsi, Sostrene Grene, l'enseigne danoise de design accessible et d'accessoires de maison, ouvrira cet été son premier magasin sur le patrimoine de Mercialys en s'installant dans La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse. Elle contribuera à parfaire l'attractivité du mix marchand de notre nouvel actif emblématique.

Dans La Galerie Espace Monthieu à Saint-Etienne, actuellement en cours d'extension pour plus de 3500 m², c'est Acuitis, enseigne d'optique et d'audition innovante, et Promovacances qui s'installeront, et viendront étoffer l'offre commerciale du centre et étayer sa vitalité.

De nouvelles enseignes alimentaires comme Boréa ou Sen'do Sushi viendront également diversifier l'offre de restauration sur différents centres Mercialys, conformément à l'axe stratégique que le Groupe s'est fixé.

A fin décembre 2016, Mercialys disposait d'un mix marchand équilibré, composé de 88% d'enseignes nationales et internationales et 12% d'enseignes locales⁴.

A fin mars 2017, le taux de vacance financière courante⁵ s'établit à 2,3%, en amélioration de 20 points de base par rapport à fin décembre 2016.

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

³ Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable

⁴ En pourcentage des loyers annualisés

⁵ Taux excluant la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations

IV. Distribution de 0,63 euro / action le 4 mai 2017

Le Conseil d'Administration de Mercialys a proposé le 14 février 2017, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 27 avril 2017, de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2016 à 1,06 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action déjà versé en octobre 2016).

Ce montant représente un rendement de 5,2% rapporté à l'Actif Net Réévalué triple net (format EPRA) de Mercialys au 31 décembre 2016 (20,22 euros par action) et 5,5% par rapport au cours de bourse de fin d'année.

Après déduction de l'acompte déjà versé, le solde de ce dividende s'élève à 0,63 euro par action. Il sera intégralement payé en numéraire le 4 mai 2017.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2017.

* * *

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

Contact analystes / investisseurs :

Alexandre Leroy
Tél : + 33(0)1 53 65 24 39

Contact presse :

Communication
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 31 décembre 2016, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 229 baux représentant une valeur locative de 181,9 M€ en base annualisée.

Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2016 à 3,8 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 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 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

	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	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	38 326
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%

	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	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	41 485	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	42 303	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%

	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	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%

	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	T1	T2	T3	T4
Loyers	45 689				45 689			
Droits d'entrée	511				511			
Revenus locatifs	46 200				46 200			
Variation des loyers facturés	1,6%				1,6%			
Variation des revenus locatifs	1,4%				1,4%			