

Activité à fin septembre 2019

Une croissance toujours soutenue, reflet d'excellents fondamentaux

Loyers facturés à périmètre constant : +3,6% incluant l'indexation, +1,7% hors indexation

Nouvelle surperformance opérationnelle des centres : +120 pb pour la fréquentation¹
et +100 pb pour le chiffre d'affaires des enseignes¹ par rapport à l'indice CNCC²

Objectifs 2019 réitérés et paiement de l'acompte sur dividende le 23 octobre

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys a déclaré : « Mercialys poursuit sur son excellente tendance avec une croissance organique des loyers facturés qui s'établit à +3,6%, soit au-dessus de ses objectifs annuels. La Société source ses performances dans sa base d'actifs modulaires leaders et dans une commercialisation au cas par cas, lui permettant de toujours répondre au mieux aux attentes évolutives des enseignes et clients finaux, tant en termes de produits et services que d'expérience-client. Forte d'un ancrage local puissant et d'une écoute régulière de ses parties prenantes, Mercialys est idéalement positionnée pour adresser les besoins spécifiques des territoires à l'urbanisme périurbain, à travers un développement responsable. Les objectifs 2019 sont réitérés. »

I. Une croissance organique qui perdure

À fin septembre 2019, la croissance des **loyers facturés** par Mercialys à périmètre constant s'établit à +1,7% hors indexation et +3,6% en incluant celle-ci. À périmètre courant, ils progressent de +2,4% par rapport à fin septembre 2018 à 139,7 M€.

| (en milliers d'euros) | Cumulé à fin septembre 2018 | Cumulé à fin septembre 2019 | Var. à périmètre courant (%) | Var. à périmètre constant (%) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Loyers facturés | 136 460 | 139 739 | +2,4% | +3,6% |
| Droits d'entrée | 1 285 | 2 311 | n.a. | |
| Revenus locatifs | 137 744 | 142 050 | +3,1% | |

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, net des investissements, réalisées en 2018 et 2019 : **-0,7 point**, soit -0,9 M€ ;
- d'autres effets incluant notamment la vacance stratégique liée aux programmes de développement en cours : **-0,5 point**, soit -0,7 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%**, soit :

- **+1,9 point** au titre de l'indexation ;
- **+1,7 point** au titre de l'ensemble des actions menées sur le parc.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur la période s'élèvent à 2,3 M€ contre 1,3 M€ au 30 septembre 2018.

Les **revenus locatifs** s'établissent à 142,1 M€ à fin septembre 2019, soit une hausse de +3,1% par rapport à fin septembre 2018.

II. Une surperformance opérationnelle pérenne, alimentée par une connaissance toujours plus fine des consommateurs

Les centres commerciaux de Mercialys¹ surperforment à nouveau le marché national (indice du CNCC²) affichant :

- en cumul à fin août 2019, un **chiffre d'affaires des commerçants** en progression de +1,7% par rapport à la même période en 2018, soit un écart positif de +100 points de base ;
- en cumul à fin septembre 2019, une **fréquentation des centres commerciaux** en progression de +1,6% par rapport à la même période en 2018, soit un écart positif de +120 points de base.

Ce leadership des centres commerciaux de la Société est le résultat d'une flexibilité immobilière avérée et de la recherche constante d'enseignes emblématiques et différenciantes en réponse aux besoins évolutifs des zones de chalandise.

La poursuite d'une rotation régulière des concepts et d'un équilibre des mix marchands sous-tend l'effort d'innovation commerciale mené ces dernières années. Mercialys s'apprête, par exemple, à accueillir Nature & Découvertes sur son centre de Saint-Étienne Monthieu, augmentant l'exposition de ce site au secteur du loisir. De la variété et de la nouveauté ont de même été apportées ces derniers mois à l'offre de restauration de plusieurs sites, avec par exemple les enseignes Pitaya et Tonton Marius ouvrant prochainement à Marseille, ou le concept de restauration espagnole, Cañas y Tapas, s'installant à Toulouse. Des enseignes non contractées jusque-là par les équipes de Mercialys ont également été récemment signées, comme la marque de beauté Rituals à Besançon.

En parallèle de cette souplesse commerciale, l'ouverture récente d'un grand pôle santé sur le site de Bastia Furiani en Corse illustre la flexibilité immobilière dont est experte Mercialys, et plus particulièrement de la stratégie de mixité fonctionnelle qu'elle déploie désormais sur un certain nombre de ses actifs. La modularité des centres de Mercialys, parfaitement incarnée notamment par les requalifications d'espaces d'hypermarchés, irrigue également l'activité de Commerce Ephémère, qui déploie cette année, sur la majorité du patrimoine, un nouveau concept de kiosques totalement adaptables nommé Easy Pop-Up. Ces kiosques, destinés à accueillir les campagnes locales des grandes enseignes nationales, ont été co-conçus avec le collectif Cmd+O de l'Ecole d'Architecture et de Paysagisme de Bordeaux, et allient des considérations esthétiques (éclairages, équipements numériques), pratiques (mobiliers adaptables selon l'activité : vitrines, penderies, plans horizontaux/verticaux, etc.) et environnementales (matériaux réutilisables, bois certifié FSC). Ils s'inscrivent pleinement dans les hauts standards de qualité des marques accueillies et des centres de Mercialys, pour une parfaite intégration dans l'ensemble architectural des sites, et une offre d'espaces commerciaux toujours plus variée et réactive.

La pertinence de la conception des espaces de vente par Mercialys et du choix de ses enseignes se nourrit notamment de ses déploiements digitaux innovants. De nouvelles bornes interactives permettant de gagner des cadeaux ont par exemple récemment été installées sur 41% du patrimoine en valeur. Ces dispositifs, totalement intégrés à l'écosystème digital de la Société, ont permis sur les trois derniers mois à plus de 18 000 clients de s'enregistrer pour tenter leur chance.

Le succès de ces bornes, par la génération de données qualifiées, complète la dernière évolution du système de fidélisation qui équipera 80% du patrimoine en valeur d'ici à la fin 2020. Ce nouveau programme a d'ailleurs déjà permis d'analyser l'équivalent de 2 M€ de paniers d'achat, en faveur d'une compréhension toujours plus fine des profils, habitudes et besoins des clients finaux, et au service de leur satisfaction et de la performance des centres de Mercialys.

III. Mercialys, saluée pour son engagement RSE et ses pratiques de communication

Le leadership de Mercialys en termes de RSE et de qualité de l'information financière et extra-financière a été une nouvelle fois récompensé au 3^{ème} trimestre 2019 par l'obtention de nombreux prix français et internationaux.

La Société a remporté pour la 5^{ème} année consécutive un EPRA Gold Award pour son reporting financier et, pour la 3^{ème} année consécutive, un EPRA Gold Award pour son reporting extra-financier. Elle a également obtenu le prix du meilleur Document de Référence de l'année au sein du SBF 120 lors de la 10^{ème} édition des Grands Prix de la Transparence, un an après avoir remporté le Grand Prix Toutes Catégories.

Sur le plan de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE), Mercialys est la première foncière commerciale française à avoir obtenu la validation scientifique de sa stratégie de lutte contre le réchauffement climatique par l'initiative internationale Science Based Targets (SBTi). La Société s'est notamment engagée à réduire les émissions directement liées à son activité de -47% par m² d'ici à 2030 par rapport à 2017. Par ailleurs, pour sa 4^{ème} participation auGRESB, Mercialys a poursuivi sa progression dans ce classement international de référence avec un score de 90/100. La Société conserve son label Green Star et conforte sa place dans le 1^{er} décile du classement mondial. Enfin, la Société a également été récompensée par l'agence de notation RSE spécialisée dans les PME, Ethifinance-Gaïa, obtenant le 2^{ème} prix de sa catégorie (chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 M€). Mercialys est membre de l'indice ISR Gaïa Index, qui regroupe les leaders en matière de RSE de la place de Paris, depuis 2013, preuve de sa place parmi les pionniers en matière de RSE.

Ces trophées sont le résultat de Mery' 21, stratégie RSE ambitieuse et volontariste formalisée et structurée en 2015. Cette stratégie se décline en initiatives ancrées au cœur des territoires, dont l'une des dernières réalisations a été la mise en place au 3^{ème} trimestre 2019 d'une plateforme de covoiturage dédiée aux salariés des enseignes du site de Besançon, en partenariat avec l'acteur de référence iDVRROOM. Entreprise engagée, Mercialys veille également à maintenir une dynamique constante de sensibilisation de ses clients et enseignes aux problématiques de développement durable, avec par exemple ces derniers mois deux opérations avec « Reforest'Action » lancées sous forme de défi sur les réseaux sociaux et qui ont permis à la Société de réintroduire 4 000 arbres d'espèces endémiques au plus près des lieux de vie de ses centres, notamment en Bretagne, en Dordogne ou dans le Gard.

IV. Dividende et perspectives

Comme annoncé lors de la publication des résultats semestriels 2019, l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action, décidé par le Conseil d'administration compte tenu de la solidité des performances de la Société, sera détaché le 21 octobre 2019 et mis en paiement le 23 octobre 2019.

Par ailleurs, au titre de l'ensemble de l'exercice 2019, Mercialys confirme sa confiance dans l'atteinte de ses objectifs annuels :

- une croissance organique des loyers facturés incluant l'indexation proche de +3% par rapport à 2018, dont au moins +1% hors indexation ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins +4% par rapport à 2018;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018.

* * *

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

Contact analystes / investisseurs / presse :

Alexandre Leroy

Tél : + 33(0)1 53 65 24 39

Email : aleroy@mercialys.com

À propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 30 juin 2019, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 123 baux représentant une valeur locative de 184,3 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2019 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 2019 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 2018 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

| 2018 | 31/03/2018 | 30/06/2018 | 30/09/2018 | 31/12/2018 | T1 | T2 | T3 | T4 |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Loyers | 45 174 | 91 381 | 136 460 | 185 213 | 45 174 | 46 207 | 45 079 | 48 753 |
| Droits d'entrée | 387 | 771 | 1 285 | 2 074 | 387 | 384 | 514 | 789 |
| Revenus locatifs | 45 560 | 92 152 | 137 744 | 187 287 | 45 560 | 46 591 | 45 592 | 49 543 |
| Variation des loyers facturés | -1,1% | -0,8% | +0,0% | +0,9% | -1,1% | -0,4% | +1,7% | +3,5% |
| Variation des revenus locatifs | -1,4% | -1,0% | -0,1% | +1,1% | -1,4% | -0,7% | +2,0% | +4,3% |

| 2019 | 31/03/2019 | 30/06/2019 | 30/09/2019 | 31/12/2019 | T1 | T2 | T3 | T4 |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|------------|---------------|---------------|---------------|----|
| Loyers | 46 312 | 93 843 | 139 739 | | 46 312 | 47 531 | 45 896 | |
| Droits d'entrée | 820 | 1 644 | 2 311 | | 820 | 824 | 667 | |
| Revenus locatifs | 47 132 | 95 487 | 142 050 | | 47 132 | 48 355 | 46 563 | |
| Variation des loyers facturés | +2,5% | +2,7% | +2,4% | | +2,5% | +2,9% | +1,8% | |
| Variation des revenus locatifs | +3,5% | +3,6% | +3,1% | | +3,5% | +3,8% | +2,1% | |