

Activité du 1^{er} trimestre 2018

Une croissance organique et une activité commerciale très dynamiques

Croissance organique : **+3,3%** incluant l'indexation, **+2,5%** hors indexation

Revenus locatifs : **-1,4%** du fait des cessions réalisées en 2017

Une surperformance des centres à nouveau remarquable : **+340 pb** pour la fréquentation
et **+330 pb** pour le chiffre d'affaires des enseignes

Eric Le Gentil, Président-Directeur général de Mercialys a déclaré : « Mercialys concrétise au premier trimestre 2018 des résultats issus d'une excellente tendance opérationnelle, délivrant une croissance organique de +3,3% incluant un effet sensible de rebond de l'indexation. Ce niveau de performance est conforme aux objectifs annuels que s'est fixés la Société pour 2018.

L'affinage sans cesse croissant de la connaissance client via un puissant écosystème de marketing digital et l'augmentation régulière de la base de données qualifiée, permet une personnalisation toujours plus poussée des offres commerciales au service de la satisfaction des besoins des consommateurs. Ceci contribue à la bonne perception et à la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys, grâce à une continuité entre le parcours d'achat physique et en ligne, soutenant ainsi le chiffre d'affaires généré par les enseignes.

La dynamique commerciale est également restée très bonne, avec la signature de nouvelles enseignes emblématiques et différentiantes.

Ces performances confortent Mercialys dans sa capacité à réaliser ses objectifs au titre de 2018, soit une croissance organique hors indexation des loyers supérieure à +2%, une progression du FFO d'au moins +2% hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019, et une hausse d'au moins +2% du dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2018 ».

I. Evolution des revenus locatifs

Le premier trimestre 2018 démontre une nouvelle fois l'excellence opérationnelle de Mercialys, avec une croissance à périmètre constant qui s'établit à **+3,3%** incluant l'indexation (+2,5% en excluant celle-ci). Les loyers facturés s'établissent à 45,2 M€, en légère baisse de -1,1% sur un an du fait des cessions réalisées en 2017.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2017	Cumulé à fin mars 2018	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	45 689	45 174	-1,1%	+3,3%
Droits d'entrée	511	387	-24,3%	
Revenus locatifs	46 200	45 560	-1,4%	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

- une croissance organique toujours excellente : **+3,3 points**,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2017: **-3,3 points**,
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-1,1 point**.

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

+2,2% au titre des actions menées sur le parc, soit un niveau de performance similaire au 1^{er} trimestre 2017, ainsi que sur l'ensemble de l'année passée. Cette progression intègre l'effet positif des restructurations de sites réalisées en 2017 sur des surfaces précédemment détenues depuis plus de 12 mois par Mercialys (notamment les 9 transformations d'hypermarchés et les restructurations de Morlaix, Rennes et Saint-Étienne Monthieu livrées en 2017),

+0,3% engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, dont pour rappel l'offre est désormais totalement intégrée à la stratégie de commercialisation de Mercialys et conduit à la transformation progressive d'un certain nombre de loyers de baux à court terme en baux commerciaux classiques,

+0,8% au titre de l'indexation, en net rebond par rapport aux exercices précédents.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période¹, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, s'élèvent à 0,4 M€ contre 0,5 M€ pour le 1^{er} trimestre 2017.

Dès lors, **les revenus locatifs** ressortent à **45,6 M€** au 31 mars 2018, soit un recul de -1,4% par rapport au 31 mars 2017.

II. Amélioration continue de la connaissance clients, soutenant la surperformance des centres et l'excellente dynamique commerciale

L'écosystème digital **G La Galerie** confirme sa puissance et poursuit son expansion, avec une progression une nouvelle fois sensible de la base de données clients, et un affinage de la qualification de ces contacts. Mercialys peut ainsi relayer les offres des enseignes avec un meilleur ciblage et une efficacité croissante, l'outil d'emailing et d'envoi de SMS personnalisés par centre et par profil client ayant d'ailleurs atteint un taux d'ouverture supérieur à 40% lors des dernières campagnes.

L'intérêt de la marque unique et de la mutualisation des dépenses marketing se matérialise, par ailleurs, par une fréquentation en hausse de +15% sur l'ensemble des sites internet des centres au 1^{er} trimestre 2018 par rapport au 1^{er} trimestre 2017. 75% de ce trafic est le résultat de l'optimisation du référencement naturel de Mercialys.

Mercialys poursuit en outre la diversification des services proposés sur sa plateforme digitale de services B to B La Galerie des Services. La récente adjonction de la Carte Commerçants² et des Visites Mystères³ vient compléter l'offre déjà existante de 30 services, intégralement accessibles en ligne, et dont certains, comme les Bons Plans, sont plébiscités par les enseignes.

Cette dynamique omni-canal, à la fois B to B et B to C, contribue à distinguer toujours plus l'offre des centres de Mercialys, caractérisée par une compréhension fine des attentes des zones de chalandise, une capacité éprouvée à satisfaire des besoins clients individuels et spécifiques, et de nombreux services à destination des enseignes et des clients finaux.

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 Carte numérique mise à disposition du personnel des enseignes des centres commerciaux, leur permettant de bénéficier d'offres promotionnelles dans leur centre

³ Service de mise en relation des enseignes avec des sociétés spécialisées dans les enquêtes de satisfaction clients et les visites mystères, dans le but d'améliorer les performances commerciales

Les centres commerciaux de Mercialys affichent d'ailleurs une nouvelle fois, en ce début d'année 2018, des performances opérationnelles sensiblement supérieures à la moyenne nationale.

En effet, le **chiffre d'affaires généré par les commerçants** des centres de Mercialys⁴ surperforme toujours significativement, sur 12 mois glissants à fin février 2018, l'ensemble du marché national des centres commerciaux (CNCC⁵), affichant un écart positif de +330 points de base avec une progression de +3,0% sur la période.

Par ailleurs, la **fréquentation des centres commerciaux** de Mercialys⁴ enregistre, sur le 1^{er} trimestre 2018, une surperformance de +340 points de base par rapport au marché national (CNCC⁵), réalisant une hausse +3,0% par rapport au premier trimestre 2017, contre un recul de -0,4% pour le CNCC.

L'attractivité des centres de Mercialys permet aux équipes de commercialisation de poursuivre sur une excellente dynamique. Le premier trimestre 2018 a notamment été caractérisé par des signatures avec des enseignes emblématiques telles que **New Yorker** pour le centre commercial de Brest, **Tally Weijl** à Sainte-Marie, **La Fnac** à Besançon et Marseille Plan de Campagne, **La Chaise Longue** et **Boticinal** à Marseille La Valentine, **Brut Butcher** à Annemasse, Fréjus et Montpellier, ou encore **Orange** à Angers.

Ces marques permettent de diversifier encore le mix marchand de ces sites et de renforcer leur commercialité, contribuant à leur attrait et à la pérennité de leur surperformance.

III. Succès des opérations de refinancement anticipées : un coût de portage limité à 4 M€ en 2018

Conformément à l'objectif publié en février 2018, Mercialys a finalisé le refinancement anticipé de la souche obligataire de 479,7 M€ arrivant à échéance en mars 2019 et portant un coupon de 4,125%.

Le 20 février 2018, la Société a en effet placé avec succès une émission obligataire à maturité février 2026 (soit 8 ans) d'un montant de 300 M€ et portant un coupon de 1,80%. L'émission a été sursouscrite 2,5x par une base d'investisseurs diversifiée.

Cette opération a fait suite à l'émission obligataire de 150 M€ à maturité novembre 2027 (soit 10 ans), finalisée en novembre 2017 dans le cadre d'un placement privé et portant un coupon de 2,0%.

Ces nouvelles lignes de financement, levées dans des conditions très favorables, contribuent à allonger la maturité moyenne de la dette et à abaisser très significativement le coût de financement de Mercialys à partir de 2019. Après mise en place d'instruments de couverture, l'impact sur le FFO 2018 du coût de portage de ces nouveaux financements d'un total de 450 M€ est estimé à 4,0 M€. Ce coût est sensiblement inférieur à l'estimation initiale de 6,0 M€ évoquée en février 2018.

⁴ 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 (périmètre tel que transmis au CNCC par Mercialys)

⁵ Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable

IV. Distribution de 0,68 euro / action le 3 mai 2018

Le Conseil d'Administration de Mercialys a proposé le 14 février 2018, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 26 avril 2018, de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2017 à 1,09 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action déjà versé en octobre 2017), soit une hausse de +2,8% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2016.

Ce montant représente un rendement de 5,3% rapporté à l'Actif Net Réévalué triple net (format EPRA) de Mercialys au 31 décembre 2017 (20,54 euros par action) et 5,9% 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 0,68 euro par action. Il sera intégralement payé en numéraire le 3 mai 2018.

Le détachement du coupon interviendra le 30 avril 2018.

* * *

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

Contact analystes / investisseurs :

Alexandre Leroy
+ 33 (0)1 53 65 24 39
aleroy@mercialys.com

Contact presse :

Gwenaëlle Allaire
+ 33 (0)1 53 70 23 34
gallaire@mercialys.com

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 31 décembre 2017, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 185 baux représentant une valeur locative de 178 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2017 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 31 décembre 2017 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 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 MERICIALYS

2017	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	T1	T2	T3	T4
Loyers	45 689	92 098	136 407	183 514	45 689	46 409	44 309	47 107
Droits d'entrée	511	1 020	1 426	1 805	511	509	406	379
Revenus locatifs	46 200	93 118	137 833	185 318	46 200	46 918	44 715	47 486
Variation des loyers facturés	1,6%	0,2%	-0,7%	-2,2%	1,6%	-1,0%	-2,6%	-6,2%
Variation des revenus locatifs	1,4%	0,1%	-0,8%	-2,4%	1,4%	-1,2%	-2,7%	-6,5%

2018	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018	T1	T2	T3	T4
Loyers	45 174				45 174			
Droits d'entrée	387				387			
Revenus locatifs	45 560				45 560			
Variation des loyers facturés	-1,1%				-1,1%			
Variation des revenus locatifs	-1,4%				-1,4%			