

### Activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2019

#### Un début d'année qui confirme la robustesse du modèle

Croissance organique : **+3,4%** incluant l'indexation, **+1,8%** hors indexation

Revenus locatifs : **+3,5%**

Poursuite de la surperformance des centres : **+180 pb** pour la fréquentation  
et **+190 pb** pour le chiffre d'affaires des commerçants

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « L'activité de Mercialys confirme son dynamisme en ce début d'année 2019, avec un niveau de croissance organique de +3,4% en incluant l'effet de l'indexation, et de +1,8% en excluant celui-ci. Le leadership des centres au sein de leur zone de chalandise a permis une résistance des ventes dans un contexte de marché difficile, marqué par la poursuite des mouvements sociaux. Plus que jamais les caractéristiques des sites de la Société répondent à la rationalisation des visites par les clients, en offrant une réponse juste en termes d'offre de produits et de services. Cette performance permet à Mercialys de confirmer ses objectifs annuels 2019, à savoir une croissance organique des loyers y compris indexation proche de +3% dont au moins 1% hors indexation, une progression du FFO d'au moins +4%, et un dividende au moins stable et dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019. ».

### I. Croissance organique des loyers facturés de +3,4%

L'activité de Mercialys poursuit sur une bonne tendance au premier trimestre 2019, avec un taux de **croissance organique** qui s'établit à +3,4% incluant l'indexation et +1,8% hors indexation. Les **loyers facturés** ressortent à 46,3 M€, en progression de +2,5% par rapport au premier trimestre 2018 après prise en compte des effets de périmètre.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2018	Cumulé à fin mars 2019	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	45 174	46 312	<b>+2,5%</b>	<b>+3,4%</b>
Droits d'entrée	387	820	<b>n.a.</b>	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 560</b>	<b>47 132</b>	<b>+3,5%</b>	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

- une croissance organique dynamique : **+3,4 points**,
- l'effet des cessions d'actifs, net des acquisitions, réalisées en 2018: **-0,3 point**,
- d'autres effets incluant essentiellement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-0,6 point**.

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3,4%**, dont notamment :

- **+1,6 point** au titre de l'indexation,
- **+1,8 point** au titre des actions menées sur le parc.

Les **droits d'entrée** et indemnités de déspecialisation perçus sur la période s'élèvent à 0,8 M€ contre 0,4 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS. Cette progression est liée aux projets actuellement développés sur le site du Port à La Réunion.

Les **revenus locatifs** ressortent à 47,1 M€ au 31 mars 2019, en nette progression de +3,5% par rapport au 31 mars 2018.

## II. Résilience des indicateurs opérationnels dans un contexte de fréquentation encore perturbée

Les mouvements sociaux initiés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 ont continué à peser sur l'activité des centres commerciaux en ce début d'année 2019. Le 1<sup>er</sup> trimestre s'est révélé en demi-teinte, impacté par des tendances contradictoires.

D'un côté, le niveau d'activité a été relativement satisfaisant pendant les soldes, alors que les achats de fin d'année 2018 avaient essentiellement porté sur des produits alimentaires.

De l'autre, l'environnement est resté perturbé, avec le passage au prélèvement à la source, qui a pu générer une part d'attentisme des consommateurs, et des fins de semaine toujours marquées par des mouvements sociaux, générateurs d'un climat peu propice aux sorties et à la consommation.

Enfin, le trimestre a subi des effets de base calendaires défavorables, tant en termes de nombre de jours d'ouverture dénombrés sur la période, que par la présence de Pâques le 1<sup>er</sup> avril en 2018, ce qui a bénéficié à la consommation les semaines précédant cette fête l'année dernière.

Dans ce contexte très particulier, les centres commerciaux de Mercialys<sup>1</sup> ont continué de surperformer le marché national (indice du CNCC<sup>2</sup>), affichant :

- une **fréquentation** en hausse de +0,3% sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, par rapport à la même période en 2018, soit une surperformance de +180 points de base par rapport au marché,
- un **chiffre d'affaires généré par les commerçants** en hausse de +0,3% sur 12 mois glissant à fin février 2019, par rapport à la même période l'année dernière, soit une surperformance de +190 points de base par rapport au marché.

L'affaiblissement progressif, au fil des semaines, des manifestations, doublé des initiatives du Gouvernement pour supporter le pouvoir d'achat des ménages, laisse présager une normalisation de la consommation dans les mois à venir.

Mercialys poursuit simultanément ses initiatives d'amélioration de ses mix marchands et de la qualité de ses services, afin de renforcer toujours l'attractivité de ses centres en les articulant autour de démarches d'achat au meilleur coût. Les 35 chantiers annoncés en février et dont les premiers résultats devraient se concrétiser en fin de semestre, permettront de travailler encore l'efficacité et la distinctivité des sites, et ainsi de consolider les facteurs clé de succès de la Société.

---

<sup>1</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 80% de la valeur des centres commerciaux de la Société

<sup>2</sup> Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable

### III. Distribution de 0,62 euro par action le 2 mai 2019

Comme annoncé le 13 février dernier lors de la publication des résultats annuels 2018, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 le versement d'un dividende de 1,12 euro par action au titre de l'exercice 2018 (incluant l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action déjà versé en octobre 2018), soit une hausse de +2,8% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2017.

Le dividende proposé offre un rendement de 5,3% sur l'Actif Net Réévalué triple net (format EPRA) de 21,14 euros par action à fin 2018 et de 9,4% sur le cours de bourse de clôture annuelle.

Cette distribution représente 90% du FFO 2018 et correspond à 95% du résultat récurrent fiscal hors plus-values tel que fixé par le statut SIIC (soit 0,93 euro par action), à l'ensemble des plus-values distribuables au titre des cessions réalisées en 2018 (0,06 euro par action) et au complément correspondant à l'obligation de distribution résiduelle au titre des plus-values réalisées en 2017 (soit 0,13 euro par action).

Après déduction de l'acompte déjà versé, le solde de ce dividende s'élèvera à 0,62 euro par action. Il sera détaché le 29 avril 2019, le paiement intervenant le 2 mai 2019.

\* \* \*

Ce communiqué de presse est disponible sur le site [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr)

**Contact analystes / investisseurs :**

Alexandre Leroy

Tél : + 33(0)1 53 65 24 39

Email : [aleroy@mercialys.com](mailto:aleroy@mercialys.com)

**A propos de Mercialys**

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 31 décembre 2018, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 167 baux représentant une valeur locative de 182 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2018 à 3,8 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées («SIIC») depuis le 1<sup>er</sup> 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 2018 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](http://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**

<b>2018</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 560</b>	<b>92 152</b>	<b>137 744</b>	<b>187 287</b>	<b>45 560</b>	<b>46 591</b>	<b>45 593</b>	<b>49 542</b>
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%

  

<b>2019</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Loyers	46 312				46 312			
Droits d'entrée	820				820			
<b>Revenus locatifs</b>	<b>47 132</b>				<b>47 132</b>			
Variation des loyers facturés	+2,5%				+2,5%			
Variation des revenus locatifs	+3,5%				+3,5%			