

Paris, le 26 juillet 2017

## FOCUS FRANCE

En France, nous possédons et gérons dix centres commerciaux premium qui comptent plus de 1 000 locataires et attirent près de 100 millions de visiteurs chaque année. Nos trois plus grands centres, Les Terrasses du Port à Marseille, Italie Deux et Les Trois Fontaines à Paris, représentent à eux seuls 70% de la valeur du portefeuille.

## Chiffres clés

	Croissance des revenus locatifs nets** %	Taux d'occupation %	Revenus locatifs nets £m	Loyers signés vs valeur locative %	Variation** de la valeur locative %	Croissance des ventes %	Fréquentation %
30 Juin 2017	1,5	96,6	5,8	+8	0,5	-3,1	-2,3
31 Décembre 2016*	2,2	96,5	9,0	+5	-2,2	3,1	2,8
30 Juin 2016	1,9	96,3	5,2	+4	0,1	3,0	4,1

- \* 31 Décembre, résultats financiers à fin d'année
- \*\* A périmètre comparable

## Revenus nets

A périmètre comparable, le revenu locatif net a augmenté de 1,5% au cours des six premiers mois de l'année. Les Terrasses du Port (Marseille) a été notre centre le plus performant avec un revenu locatif brut en hausse et des dépenses de marketing en baisse, le centre commençant à atteindre sa maturité après son ouverture en mai 2014.

L'indice des loyers commerciaux augmente de 1% au premier trimestre 2017 après 4 années de stabilité ou d'évolution négative. Les projections actuelles prévoient un indice entre 1% et 2% pour 2018, ce qui nous aidera à générer une croissance des revenus.

## Loyers, taux d'occupation et valeur locative

En 2017, nous avons poursuivi notre stratégie de recommercialisation sur l'ensemble du portefeuille, avec des résultats en nette hausse par rapport à 2016.

Nos objectifs clés sont d'optimiser continuellement le mix commercial, d'accroître le nombre de boutiques « flagships » au sein de nos centres, de réduire la vacance et ainsi de générer la croissance de nos revenus locatifs.

Au cours des six premiers mois de l'année, nous avons signé 71 baux, représentant 5,8 millions £ de loyers annuels et 29 800 m<sup>2</sup> de surface commerciale louée. Pour les principaux baux, les nouveaux loyers dépassaient de 8% la valeur locative de décembre 2016 et de 9% les loyers précédents.

## Principales transactions au sein de notre portefeuille

- Agrandissement de 2 355m<sup>2</sup> de la boutique H&M à O'Parinor (Aulnay-sous-Bois)
- Arrivée de Décathlon sur 3 600 m<sup>2</sup> à Place des Halles (Strasbourg), en lieu et place de Toys R Us, complétant ainsi significativement l'offre sportive et de loisirs du centre
- Renouvellement du bail du cinéma UGC et arrivée du Furet du Nord à SQY Ouest, première étape de la rénovation du centre



Paris, le 26 juillet 2017

- Conclusion d'un accord global avec Sephora pour l'ouverture de 6 nouvelles boutiques au sein de notre portefeuille, nous assurant un montant de loyers significativement supérieur à la valeur locative et au loyer précédent
- 12 nouveaux baux signés aux Terrasses du Port, pour un montant total de 0,9 million d'euros

Le taux d'occupation (96,6%) est légèrement supérieur à celui de décembre 2016 (96,5%). La valeur locative croît quant à elle de 0,5% au premier semestre à périmètre constant.

Au total, 26 unités sont placées en redressement ou en liquidation judiciaires au sein du portefeuille français. Toutes ces unités continuent d'être en activité et représentent seulement 0,5% des loyers passants du Groupe.

#### **Chiffre d'affaires, fréquentation et taux d'occupation**

A périmètre constant, les ventes au sein de nos centres ont diminué de -3,1% (légèrement au-dessus de l'indice du CNCC, en baisse de 2,7%) et la fréquentation de -2,3% au premier semestre (indice CNCC en baisse de 2,5%). Les Terrasses du Port ont fait preuve d'une performance solide, alors que les centres parisiens connaissent une performance plus modérée, entravée notamment par les préoccupations sécuritaires, politiques et macroéconomiques.

Le ratio du coût d'occupation est passé de 15,2% au début de l'année à 15,4%, en cohérence avec la baisse des ventes au sein de notre portefeuille.

Dans le cadre de notre stratégie d'innovation Groupe « Product », nous continuons le développement d'une offre digitale et d'innovations globale à destination des visiteurs, tout en veillant à l'adapter aux spécificités de chaque centre.

En 2017, nous avons ainsi installé une aire de jeux digitale pour enfants aux Terrasses du Port et déployé des distributeurs d'histoires courtes « Short Edition » dans cinq centres supplémentaires.

Nous avons également instauré un partenariat avec deux écoles majeures, l'université de Dauphine et l'Ecole Bleue, école d'architecture et de design, afin de d'envisager de manière collaborative ce que pourrait être le « centre commercial de demain ».

Enfin, nous testerons à l'automne une application mobile exclusive de recherche de vêtements par style ou couleur dans deux de nos centres.

#### **Développements**

Nous travaillons sur plusieurs projets de développements pour venir compléter l'offre de nos centres à Paris.

##### *Extension, Les Trois Fontaines (Cergy)*

L'extension des Trois Fontaines fait partie d'un projet plus global de régénération urbaine de la ville de Cergy. Ce projet permettra d'ajouter 33 000 m<sup>2</sup> au centre actuel, pour un montant de 200 millions de £ environ. Validée par Auchan, copropriétaire, et la Ville de Cergy, cette extension est déjà pré-commercialisée à 21%.

Paris, le 26 juillet 2017

Les permis de construire et le consentement des locataires ayant été obtenus, la première partie des travaux pourra être menée par Bouygues, qui vient d'être sélectionné, dès 2018.

*Italie Deux (Paris)*

A Paris, nous avançons sur notre projet d'extension d'Italie Deux, Italik, lauréat en février 2016 de l'appel à projets « Réinventer Paris » lancé par la Ville de Paris. Situé sur l'avenue d'Italie, *Italik* alliera commerce, culture, loisirs et une pépinière d'entreprises. Ouverture prévue en 2019.

Par ailleurs, la nouvelle salle de spectacles de 900 places gérée par le groupe Juste pour Rire, 1<sup>er</sup> groupe mondial de l'humour, ouvrira ses portes en lieu et place de l'ex-Gaumont Grand Ecran Italie à la fin du mois de septembre 2017.