

Activité du 1^{er} trimestre 2020

Un début d'année satisfaisant, avant le choc généré par l'épidémie de covid-19

Croissance organique non représentative des trimestres à venir :
+3,1% incluant l'indexation, **+1,2%** hors indexation

Mercialys prépare ses centres au déconfinement afin d'assurer à la fois la sécurité de ses collaborateurs, des enseignes de ses sites et de leurs visiteurs, et une reprise d'activité pérenne

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « L'année 2020 a débuté de manière satisfaisante, avec une croissance organique s'inscrivant dans la dynamique des derniers trimestres. Une suspension sans précédent de l'activité des enseignes est toutefois intervenue à compter de la mi-mars, suite à la décision du Gouvernement français, en réaction à la propagation de l'épidémie, de fermer tous les commerces non essentiels à la vie de la Nation et de confiner la population. Depuis lors, tous les efforts de Mercialys sont consacrés, dans le strict respect des mesures sanitaires, à assurer la meilleure continuité possible de l'activité. Tous les sites du patrimoine sont actuellement ouverts car ils comprennent des enseignes dont la poursuite des opérations est autorisée. La Société entretient par ailleurs un dialogue régulier avec l'ensemble de ses locataires, à la recherche de solutions de nature à pérenniser l'activité de chacun.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2020 ne sauraient être représentatifs de l'ensemble de l'exercice. Mercialys a en effet déjà indiqué qu'il lui était impossible, à date, de quantifier l'impact de cette crise sur sa performance annuelle. Une plus grande visibilité sera nécessaire quant aux modalités de déconfinement, en principe progressif à partir du 11 mai 2020, pour déterminer de nouveaux objectifs. »

I. Une croissance organique des loyers facturés de +3,1% au 1^{er} trimestre, non représentative des mois à venir

L'activité de Mercialys s'est établie en hausse au premier trimestre 2020, avec un taux de **croissance organique** qui ressort à +3,1%, dont un effet de +1,9% au titre de l'indexation et de +1,2% hors indexation. Les **loyers facturés** s'établissent à 46,5 M€, en progression de +0,4% par rapport au premier trimestre 2019 après prise en compte des effets de périmètre.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2019	Cumulé à fin mars 2020	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	46 312	46 518	+0,4%	+3,1%
Droits d'entrée	820	632	-22,9%	
Revenus locatifs	47 132	47 150	0,0%	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

- la croissance organique : **+3,1 points** ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2019 : **-2,4 points** ;
- d'autres effets incluant essentiellement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **-0,2 point**.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3,1%**, dont :

- au titre de l'indexation : **+1,9 point**. À noter que le rythme de l'indexation est appelé à se réduire au cours de l'exercice 2020, vers un impact estimé à environ +1,5%. Cette tendance résulte notamment d'un ralentissement de la progression de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) en 2019 ;
- au titre des actions menées sur le parc : **+1,2 point**.

Les **droits d'entrée** et indemnités de déspecialisation perçus sur la période s'élèvent à 0,6 M€ contre 0,8 M€ au 1^{er} trimestre 2019, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS.

Les **revenus locatifs** ressortent dès lors à 47,2 M€ au 31 mars 2020, stables par rapport au 31 mars 2019.

À noter que le **taux de recouvrement** sur le 1^{er} trimestre 2020 s'établit à 94%. Ce taux strictement relatif aux 3 premiers mois de l'année 2020 n'est pas comparable aux taux supérieurs habituellement publiés par Mercialys, calculés sur 12 mois glissants.

II. Une suspension sans précédent de l'activité des commerçants à compter de mi-mars

Les indicateurs opérationnels des centres de Mercialys ont suivi une tendance conforme aux attentes jusqu'au 15 mars 2020, date à laquelle le Gouvernement français a pris la décision de **fermer tous les commerces non essentiels à la vie de la Nation**. Ainsi, la **fréquentation** des centres commerciaux de Mercialys¹, cumulée du 1^{er} janvier au 31 mars 2020, s'est établie à -13,5%, l'indice national du CNCC² affichant pour sa part -15,1% sur la même période. Jusqu'au 15 mars, la fréquentation des sites de Mercialys était quasiment stable par rapport à la même période l'année dernière, reflétant à la fois l'impact de la concentration des soldes, à compter de 2020, sur 4 semaines au lieu des 6 semaines historiques, et l'effet calendaire sur le mois de février lié à l'année bissextile. En revanche, la dernière quinzaine de mars a été caractérisée par une rupture forte de tendance, la fréquentation reculant de -70,7% la semaine suivant le début du confinement.

Grâce à leur ancrage systématique par une grande surface alimentaire et à des mix marchands comportant de nombreux commerces indispensables du quotidien (pharmacies, télécommunications, papeteries, tabacs, agences bancaires, opticiens, boulangeries, cavistes, surgelés, restauration à emporter, réparation automobile, etc.), les centres commerciaux et actifs de centre-ville de Mercialys **sont tous restés en activité depuis la publication de l'arrêté du 15 mars**. Celui-ci prévoit la continuité d'activité de typologie de commerces représentant **près de 40% de la base locative totale de la Société**. Même si certaines enseignes n'ont pas pu, ou pas souhaité, rester ouvertes, les grandes surfaces alimentaires, qui représentent 26% des loyers annualisés de la Société, poursuivent systématiquement leur exploitation.

Le **chiffre d'affaires des commerçants**¹ était lui aussi stable en cumul sur janvier et février 2020, comparé à la même période en 2019. L'indice national du CNCC² affichait quant à lui un recul de -1,6% sur la même période. À noter que l'ampleur du ralentissement de l'activité des commerçants sur le mois de mars reste inconnue à la date de publication du présent communiqué, du fait du décalage structurel d'un mois de la remontée de cet indicateur.

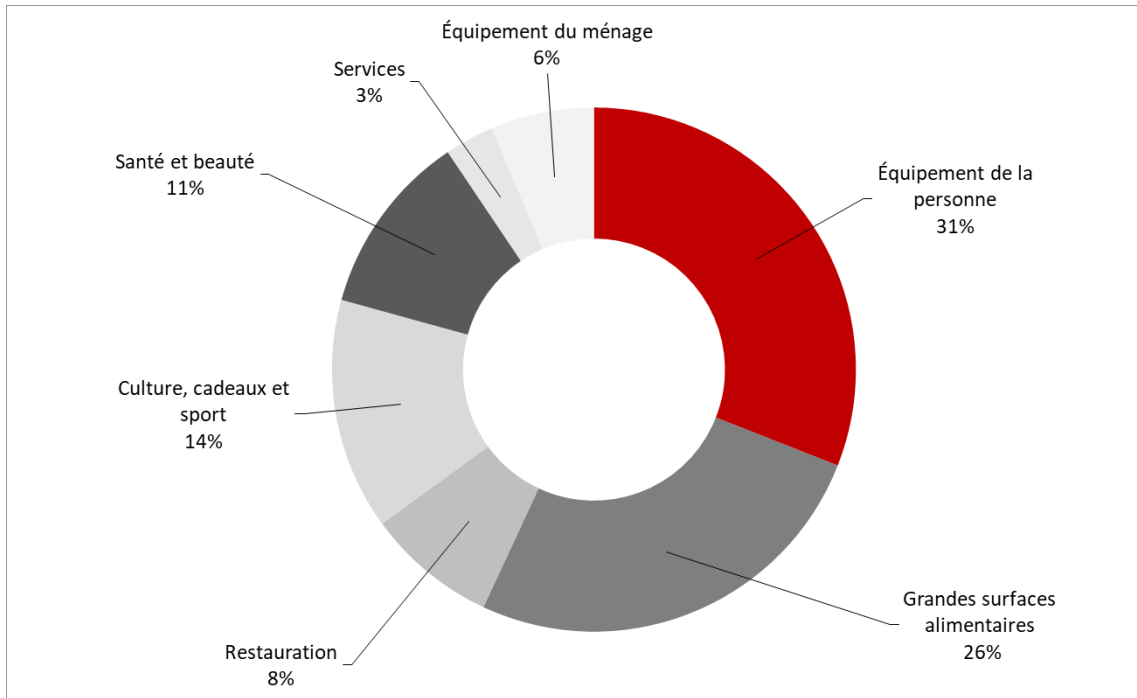
La fréquentation du mois d'avril reste sur une tendance négative marquée, alors que le confinement de la population française se poursuivra jusqu'au 11 mai, selon la dernière annonce officielle du Président de la République. À date, il n'a pas été précisé par le Gouvernement si le déconfinement progressif à partir de cette date permettra la réouverture de tous les commerces en centres commerciaux. Les bars et restaurants devront, de façon certaine, rester fermés dans un premier temps. Ce segment d'activité ne représente, hors boulangeries,

¹ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant près de 90% de la valeur des centres commerciaux de la Société

² Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable

restauration rapide et à emporter, que 3% des loyers annualisés de Mercialys. Le rebond du chiffre d'affaires des commerçants, à partir de cette date, traduira la forme plus ou moins rapide de la reprise économique.

Répartition par secteur d'activité des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys au 31 décembre 2019



III. Mercialys mobilisée vis-à-vis de toutes ses parties prenantes dans ce contexte de crise

Face à cette situation inédite, Mercialys a mobilisé ses capacités d'adaptation et de réactivité pour faire face aux défis qu'impose cette crise sanitaire, dans le but de préserver au mieux son activité et les relations avec l'ensemble de ses parties prenantes.

Sur le plan financier et dans une volonté de transparence, la Société a émis un point de situation aux marchés dès le 16 mars et annoncé la caducité de ses objectifs 2020 le 23 mars. Le 1^{er} avril, Mercialys a par ailleurs officialisé sa décision de tenir son Assemblée Générale à huis clos tout en annonçant, suite à l'appel des pouvoirs publics et dans un esprit civique et solidaire, la modération de son dividende au montant correspondant strictement aux obligations de distribution au titre du statut fiscal SIIC. La Société a parallèlement suspendu ses investissements, en conservant uniquement les dépenses nécessaires à la maintenance des sites, dont le niveau est structurellement très maîtrisé (9,5 M€ en 2019). Mercialys dispose de ressources financières de bon niveau, avec 410 M€ de ressources financières non tirées et 270 M€ de cash à fin mars 2020, intégrant notamment les loyers payés au premier trimestre 2020. Ces disponibilités couvrent largement les encours de billets de trésorerie, aucune autre échéance de remboursement n'existant avant l'obligation de 750 M€ arrivant à maturité en mars 2023.

Mercialys a également instauré, dès le début de la crise, un dialogue régulier avec ses enseignes locataires et recherche, au cas par cas, les solutions adaptées à la pérennité de leur activité au sein des sites de son patrimoine.

Sur le plan opérationnel, la priorité de Mercialys est, depuis le début de la crise, de maintenir un niveau d'activité optimal tout en garantissant la santé et la sécurité de ses clients et collaborateurs. C'est pourquoi la Société a ordonné, en amont du confinement général, le télétravail pour l'ensemble de ses salariés, seuls 15% de ses

effectifs étant périodiquement exonérés de cette obligation afin de pouvoir se rendre sur les centres et s'assurer des bonnes conditions d'exploitation des enseignes ouvertes. Par ailleurs, Mercialys n'a pas fait appel aux mesures de chômage partiel et maintient une dynamique collective forte, par la mise en place de diverses mesures dont une cellule d'information et d'écoute, une information régulière par le management, des sensibilisations aux « gestes barrières », l'organisation de séances de sport à distance, etc.

La Société maintient, sur tous ses territoires d'implantation, un lien régulier avec ses clients finaux à travers la mise en œuvre de contenus adaptés à la situation (divertissements pour les enfants par exemple), grâce aux outils de son puissant écosystème digital : animations sur les réseaux sociaux, mailings, programmes d'informations et de fidélité. D'autre part, la Société œuvre en faveur de la solidarité locale à travers plusieurs opérations visant au maintien du lien avec les personnes âgées en EPHAD et maisons de retraite, à l'accueil de femmes victimes de violence conjugales, aux dons de produits et d'équipements aux hôpitaux et aux pharmacies, entre autres.

Malgré le contexte évolutif de la crise sanitaire, Mercialys anticipe sa réponse aux différents scénarii de sortie de crise. Le modèle de la Société compte des atouts stratégiques majeurs pour répondre aux nouveaux enjeux qui s'imposeront, tels que l'accessibilité-prix et la diversification des mix marchands avec une grande part donnée aux produits de première nécessité, une stratégie avancée de digitalisation et de services innovants, un ancrage territorial puissant, et un leadership commercial au sein des zones de chalandise.

La Société prépare d'ores et déjà ses sites au processus de déconfinement qui pourrait intervenir à partir du 11 mai en fonction des directives des pouvoirs publics. Afin que la sécurité de tous soit assurée, elle met en œuvre les axes suivants, qui seront adaptés en fonction des éventuelles instructions gouvernementales complémentaires à venir. Tout d'abord, un nettoyage et une désinfection renforcés et continus de l'intégralité des zones, équipements et matériels au contact du public (ce qui est au demeurant déjà le cas, les sites de Mercialys étant ouverts). Ensuite, une régulation des flux de visiteurs afin de garantir une faible densité de personnes présentes au même moment, avec notamment des marquages au sol pour organiser les files d'attente dans le respect des consignes de distanciation sociale. Enfin, des commandes ont été passées afin d'installer des distributeurs de gel hydroalcoolique, de permettre le port de gants et masque pour tous, salariés et clients, et de procéder au contrôle thermique des clients via des appareils laser sans contact si cela devenait nécessaire.

IV. Modération du dividende à 0,95 euro par action et mise à jour des objectifs annuels dès que la visibilité le permettra

Comme annoncé par voie de communiqué de presse le 1^{er} avril dernier, le Conseil d'administration de Mercialys, réuni en session extraordinaire, a décidé de répondre à l'appel du Gouvernement en modérant le dividende proposé au titre de l'exercice 2019.

Il sera ainsi proposé à l'Assemblée générale du 23 avril 2020 le versement d'un dividende de 0,95 euro par action, montant correspondant strictement aux obligations de distribution au titre du statut fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

Compte tenu de l'acompte sur dividende de 0,47 euros par action mis en paiement le 23 octobre 2019, le solde du dividende proposé de 0,95 euros par action sera donc de 0,48 euros par action, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 23 avril prochain (3^{ème} résolution). Les dates de détachement et de paiement resteront inchangées, fixées respectivement au 27 et 29 avril 2020.

Enfin, concernant ses objectifs annuels 2020, Mercialys ne dispose pas à ce stade de la visibilité suffisante lui permettant d'anticiper sa performance avec un degré satisfaisant de certitude. La Société s'engage à fournir une mise à jour de ces éléments dès que la stabilisation du contexte d'activité le permettra.

* * *

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 et les commerces de centre-ville. Au 31 décembre 2019, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 144 baux représentant une valeur locative de 180,6 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2019 à 3,6 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 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 d'enregistrement universel de Mercialys disponible sur www.mercialys.fr pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 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

2019	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019	T1	T2	T3	T4
Loyers	46 312	93 843	139 739	188 849	46 312	47 531	45 896	49 110
Droits d'entrée	820	1 644	2 311	3 003	820	824	667	692
Revenus locatifs	47 132	95 487	142 050	191 853	47 132	48 355	46 563	49 803
Variation des loyers facturés	+2,5%	+2,7%	+2,4%	+2,0%	+2,5%	+2,9%	+1,8%	+0,7%
Variation des revenus locatifs	+3,5%	+3,6%	+3,1%	+2,4%	+3,5%	+3,8%	+2,1%	+0,5%

2020	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	T1	T2	T3	T4
Loyers	46 518				46 518			
Droits d'entrée	632				632			
Revenus locatifs	47 150				47 150			
Variation des loyers facturés	+0,4%				+0,4%			
Variation des revenus locatifs	0,0%				0,0%			