

Activité du 1^{er} trimestre 2022

Un positionnement de Mercialys adapté à un environnement macro-économique mettant le pouvoir d'achat au cœur des préoccupations des ménages

Une activité locative dynamique alimentant la croissance des loyers et la baisse du taux de vacance

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « Au 1^{er} trimestre 2022, Mercialys a continué à réduire son taux de vacance vers des niveaux normatifs. La stabilisation de la réversion des loyers, dans un contexte général d'accroissement de l'inflation, illustre également la solidité du modèle. Hors effets de base relatifs à la crise sanitaire au 1^{er} trimestre 2021, la croissance organique des loyers de Mercialys sur les 3 premiers mois de 2022 s'élève à +2,4%. Cette performance permet à Mercialys de confirmer ses objectifs annuels 2022, à savoir une progression du FFO par action d'au moins +2%, et un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022. »

I. Croissance organique des revenus locatifs de +4,8%, dont +2,4% hors effets de base liés à la crise sanitaire

Les résultats opérationnels constatés à fin mars 2022 par Mercialys apparaissent largement normalisés. L'activité locative continue sa dynamique, permettant à la foncière de constater une croissance organique soutenue.

La **croissance organique** au 1^{er} trimestre ressort à +4,8%, intégrant un effet de l'indexation de +1,9%, ainsi qu'un impact en différentiel de +2,4% des avoirs relatifs au 1^{er} confinement de 2020, consentis et comptabilisés en 2021.

Les **loyers facturés** s'établissent à 43,4 M€, en progression de +3,5% par rapport à fin mars 2021, après prise en compte des effets de périmètre.

(en milliers d'euros)	Au 31/03/2021	Au 31/03/2022	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	41 958	43 429	+3,5%	+4,8%
Droits d'entrée	635	181	-71,4%	
Revenus locatifs	42 593	43 610	+2,4%	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

	Au 31/03/2021		Au 31/03/2022	
Indexation	+0,5 pp	+0,2 M€	+1,9 pp	+0,8 M€
Contribution du Commerce Éphémère	-1,0 pp	-0,5 M€	+1,4 pp	+0,6 M€
Contribution des loyers variables	-1,4 pp	-0,7 M€	+0,2 pp	+0,1 M€
Actions menées sur le parc	-1,2 pp	-0,5 M€	-1,1 pp	-0,4 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes	-2,9 pp	-1,4 M€	+2,4 pp	+1,0 M€
Croissance (à périmètre constant)	-6,0 pp	-2,8 M€	+4,8 pp	+2,0 M€
Acquisition et cessions d'actifs	-3,7 pp	-1,7 M€	-1,0 pp	-0,4 M€
Autres effets	0,0 pp	0,0 M€	-0,3 pp	-0,1 M€
Croissance (à périmètre courant)	-9,8 pp	-4,6 M€	+3,5 pp	+1,5 M€

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur la période s'élèvent à 0,2 M€, contre 0,6 M€ fin mars 2021, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS. Cette baisse est liée principalement à la fin du lissage des droits d'entrée liés à l'extension du Port à La Réunion réalisée en 2018.

Dès lors, les **revenus locatifs** ressortent à 43,6 M€ au 31 mars 2022, en hausse de +2,4% par rapport au 31 mars 2021.

II. Des indicateurs opérationnels résilients dans un contexte incertain

Au 1^{er} trimestre 2022, l'activité a été encore marquée par des éléments liés à la conjoncture sanitaire, un contexte macro-économique inflationniste et le déclenchement de la crise en Ukraine.

Cependant, capitalisant sur la puissance de ses sites commerciaux, Mercialys a mené une politique locative dynamique permettant de **réduire une nouvelle fois le taux de vacance**. Ainsi, à fin mars 2022, le taux de vacance financière courante s'établit à 2,9%, en nette baisse par rapport à fin décembre 2021 (3,2%). Le taux de vacance total (incluant la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions ou de restructurations) s'élève à 4,5% à fin mars 2022, également en forte contraction par rapport à fin 2021 (4,9%).

La dynamique locative peut être illustrée par la signature de 61 baux de renouvellements ou de recommercialisations au cours du 1^{er} trimestre 2022, portant sur près de 12 000 m². Le **taux de réversion** associé à ces négociations est ressorti à +0,1%.

La stabilisation de la réversion apparaît satisfaisante dans un contexte marqué par des risques géopolitiques, dont les effets restent incertains sur la consommation des ménages, mais également par une hausse de l'inflation, se répercutant sur la hausse des nouveaux loyers négociés.

Parallèlement, Mercialys a poursuivi ses efforts concernant le **taux de recouvrement**. Celui-ci s'élève, au 15 avril 2022, à 93,0% au titre de l'exercice 2021, soit une nette progression par rapport au niveau de 88,8% enregistré au 31 décembre 2021. Le taux de recouvrement pour le 1^{er} trimestre 2022 ressort, au 15 avril 2022, à 92,9%.

Il est à noter que le dispositif d'aide relatif aux loyers (ou redevances) et charges ⁽¹⁾, mis en place afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19, a fait l'objet de versements par l'Etat français au cours du 1^{er} trimestre 2022. Cependant, un nombre significatif de dossiers de locataires reste à date en cours de traitement. La poursuite du déploiement de ces aides publiques devrait contribuer à l'amélioration du taux de recouvrement relatif à 2021 dans les mois à venir.

⁽¹⁾ Dispositif d'aide pour certains commerces de détails et services qui ont été interdits d'accueil du public au 1^{er} semestre 2021.

La progression de l'inflation remet la question du pouvoir d'achat au cœur des préoccupations des ménages. Le positionnement des sites de Mercialys répond à cet enjeu ; d'une part au travers d'une offre alimentaire accessible compte tenu des hypermarchés ancrant ses centres, soit un format attractif en termes de prix, et d'autre part via son offre d'enseignes abordables au travers de l'ensemble des segments de consommation.

III. Un dividende de 0,92 euro par action proposé à l'Assemblée Générale du 28 avril 2022

Comme annoncé le 14 février 2022, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 le versement d'un **dividende** de 0,92€/action contre un dividende limité à 0,43 €/action au titre de 2020. La distribution correspond à 85% du FFO 2021 et offre un rendement de 5,2% sur l'actif net réévalué NDV de 17,60 €/action à fin 2021 et de 10,7% sur le cours de clôture annuel.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,39 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2020 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,38 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,14 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2022, le dividende étant payé le 5 mai 2022.

IV. Evolution de l'actionnariat

Dans la continuité du mouvement d'allègement progressif de sa participation dans le capital de Mercialys amorcé en 2018, le Groupe Casino a annoncé, le 4 avril 2022, la cession de 10,3% du capital, via un « Total Return Swap ». A l'issue de cette opération, le groupe Casino ne détient plus aucune action ni droit de vote dans Mercialys.

Il est à noter que ce désengagement du groupe Casino a participé au renforcement du flottant dans l'actionnariat, au bénéfice de la liquidité du titre. Le groupe Generali est le premier actionnaire de la foncière, au travers d'une détention de 7,85% du capital. Le Conseil d'administration qui se réunira le 28 avril fera un point sur l'évolution de l'actionnariat et la gouvernance associée. Une information sera communiquée au marché le cas échéant.

* * *

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

Contact analystes et investisseurs

Luce-Marie de Fontaines

Tél : +33 1 82 82 75 63

Email : ldefontaines@mercialys.com

À propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises. Elle est spécialisée dans la détention, la gestion et la transformation d'espaces commerciaux en anticipation des tendances de consommation, pour compte propre comme pour compte de tiers. Au 31 décembre 2021, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 Mds€ droits inclus. Son portefeuille de 2 134 baux représente une base locative annualisée de 168,8 M€. Mercialys est cotée en bourse depuis le 12 octobre 2005 sous le symbole MERY et bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Membre du SBF 120 et du compartiment B d'Euronext Paris, le nombre de ses actions en circulation au 31 décembre 2021 s'établit à 93 886 501.

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 2021 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

2021	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	T1	T2	T3	T4
Loyers facturés	41 958	83 419	126 878	170 352	41 958	41 461	43 459	43 474
Droits d'entrée	635	1 246	1 673	1 879	635	611	428	206
Revenus locatifs	42 593	84 665	128 551	172 232	42 593	42 072	43 886	43 680
<i>Variation des loyers facturés</i>	-9,8%	-8,1%	-7,0%	-1,5%	-9,8%	-6,2%	-4,8%	+19,0%
<i>Variation des revenus locatifs</i>	-9,7%	-8,0%	-7,1%	-1,8%	-9,7%	-6,2%	-5,2%	+17,6%

2022	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	T1	T2	T3	T4
Loyers facturés	43 429				43 429			
Droits d'entrée	181				181			
Revenus locatifs	43 610				43 610			
<i>Variation des loyers facturés</i>	+3,5%				+3,5%			
<i>Variation des revenus locatifs</i>	+2,4%				+2,4%			