

Paris, le 18 octobre 2022

Activité à fin septembre 2022

Une dynamique d'activité toujours soutenue reflétant les excellents fondamentaux du groupe

Loyers facturés en hausse de +4,3% à périmètre constant (+1,7% à périmètre courant) à 129 M€

Grâce à son mix marchand répondant au mieux aux attentes des clients, y compris dans un contexte inflationniste, Mercialys enregistre une performance opérationnelle satisfaisante

Les objectifs 2022 sont maintenus avec un FFO par action attendu en progression d'au moins +2% et un taux de distribution compris entre 85% et 95% du FFO 2022

Vincent Ravat, Directeur général a déclaré : « Dans un contexte inflationniste, le positionnement de Mercialys offre à la fois un niveau de loyer soutenable pour les commerçants, et un mix-marchand axé sur l'accessibilité pour les visiteurs. La puissance des sites de la foncière s'inscrit ainsi dans la durée, illustrée à fin septembre 2022 par un chiffre d'affaires des enseignes quasiment stable par rapport au niveau normalisé de 2019, un taux de vacance maîtrisé et une réversion positive des loyers. 2022 est également une année de transition importante pour Mercialys, marquée par une large évolution de son actionariat, la finalisation de l'internalisation de fonctions et des actions de consolidation de son bilan. La Société dispose ainsi de fondamentaux solides dans un environnement de marché volatil mais pouvant receler des opportunités d'acquisitions. 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. Bonne dynamique d'activité dans la continuité du premier semestre

À fin septembre 2022, les **loyers facturés** par Mercialys s'établissent à 129 M€, en hausse de +1,7% à périmètre courant par rapport à fin septembre 2021 et +4,3% à périmètre constant.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin septembre 2021	Cumulé à fin septembre 2022	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	126 878	129 030	+1,7%	+4,3%
Droits d'entrée	1 673	532	-68,2%	
Revenus locatifs	128 551	129 562	+0,8%	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

	Cumulé à fin septembre 2022		(Rappel) Cumulé à fin juin 2022	
Indexation	+1,9 pp	2,4 M€	+1,9 pp	+1,6 M€
Contribution du Commerce Éphémère	+1,1pp	1,4 M€	+1,6 pp	+1,3 M€
Contribution des loyers variables	-0,1pp	-0,1 M€	+0,1 pp	+0,1 M€
Actions menées sur le parc	+0,5 pp	+0,6 M€	+0,3 pp	+0,2 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes liés aux confinements de 2020	+0,9 pp	+1,1 M€	+1,4 pp	+1,1 M€
Croissance à périmètre constant	+4,3 pp	+5,5 M€	+5,3 pp	+4,4 M€
Acquisition et cessions d'actifs	-2,4 pp	-3,0 M€	-2,0 pp	-1,6 M€
Autres effets	-0,3 pp	-0,3 M€	-0,1 pp	-0,1 M€
Croissance à périmètre courant	+1,7 pp	+2,2 M€	+3,2 pp	+2,7 M€

Les loyers facturés ont bénéficié de l'indexation dans des proportions similaires au 1^{er} semestre 2022 (+1,9%). Cette tendance devrait se maintenir sur l'ensemble de l'année, comme indiqué lors des résultats semestriels.

La contribution du commerce Ephémère est en nette progression à +1,1%, marquant l'intérêt de commerçants indépendants, mais également de concepts nationaux pour les sites de Mercialys, et qui participent au renouvellement de l'offre commerciale des centres. Le rythme de progression a ralenti par rapport à fin juin 2022 (+1,6%), avec une normalisation de l'effet de base, le 2^{ème} trimestre 2021 avait été marqué par la fermeture administrative des commerces.

L'effet des actions menées sur le parc est en accélération et contribue à hauteur de +0,5% à la croissance des loyers facturés à fin septembre (vs +0,3% à fin juin).

Enfin, l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire diminue progressivement, avec un effet de +0,9% à fin septembre, contre +1,4% à fin juin.

Au total, la croissance organique des loyers facturés ressort à +4,3% à fin septembre 2022.

A périmètre courant, les loyers facturés progressent de +1,7%, le différentiel provenant des effets de périmètre. Ceux-ci résultent des cessions conclues fin 2021 (Monoprix de Marseille Canebière et le retail park de Carré Duparc à La Réunion) et en avril 2022 (les hypermarchés Géant Casino Annecy Seynod et Saint-Etienne Monthieu).

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation**¹ perçus sur la période sont peu significatifs et s'établissent à 0,5 M€, contre 1,7 M€ au 30 septembre 2021.

Les **revenus locatifs** ressortent dès lors à 129,6 M€ à fin septembre 2022, en hausse de +0,8% par rapport à fin septembre 2021.

II. Confirmation de la pertinence du modèle économique

Les tendances sous-jacentes pour le commerce en France sont restées résilientes au 3^{ème} trimestre 2022, avec notamment une consommation des ménages globalement stable en juillet (-0,9%) et en août (+0%), malgré les risques géopolitiques liés au conflit en Ukraine et les tensions inflationnistes.

En dépit de changements d'habitudes de consommation, qui se sont traduites en 2021 (lors des périodes d'ouverture des commerces) et à nouveau en 2022, par un niveau de fréquentation qui reste sensiblement en deçà des niveaux de 2019, le chiffre d'affaires des enseignes a quasiment retrouvé son niveau normalisé de 2019, traduisant un excellent taux de transformation en acte d'achat.

¹ Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation prennent en compte les étalements prévus par les normes IFRS.

Dans ce contexte, le patrimoine de Mercialys est parvenu à surperformer les indices nationaux :

- La **fréquentation** des sites Mercialys, en cumul à fin septembre 2022, a atteint 89,0% de celle normalisée de 2019, soit une surperformance de 90 pts de base par rapport à l'indice de référence (Quantaflow). La trajectoire de fréquentation poursuit ainsi son amélioration par rapport à un niveau de 88,7% à fin juin.
- Le **chiffre d'affaires** des enseignes sur le patrimoine de Mercialys ressort, en cumul à fin août 2022, à 98,5% du niveau normalisé de 2019, soit une surperformance par rapport au panel national de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (anciennement CNCC) publié à 97,1% du niveau normalisé de 2019. Là encore, la séquence reste bien orientée : le chiffre d'affaires des enseignes sur les sites de Mercialys s'établissait, en cumul à fin juin 2022, à 98,1% de la base normalisée 2019.

La pertinence du positionnement géographique de Mercialys et son modèle économique de commerce de proximité basé à la fois sur des loyers accessibles pour les enseignes et un mix-marchand abordable en termes de prix pour les visiteurs, permettent à la foncière d'inscrire sa performance opérationnelle à travers différents cycles économiques, dont la crise sanitaire et l'actuel environnement inflationniste.

Pour illustrer ce propos, Mercialys a signé avec Intersport à Aix-Marseille et Rituals (Hygiène/Beauté) à Lanester pour remplacer deux enseignes de prêt-à-porter et ainsi renforcer son offre sur des produits abordables du quotidien et réduire son exposition au textile.

L'activité locative est restée bien orientée, reflétant les performances opérationnelles dont bénéficient les enseignes sur les sites de Mercialys, avec la signature de 33 baux au cours du 3^{ème} trimestre 2022. La **réversion** associée aux 123 baux de renouvellements et de recommercialisations signés en cumul à fin septembre 2022 ressort à +2,4%, en accélération par rapport à fin juin 2022 (+1,7%).

Les taux de **vacance financière courante** et **vacance totale** (intégrant la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions et restructurations) ressortent respectivement à 3,0% et 4,5% au 30 septembre. Ils sont globalement stables par rapport à fin juin (respectivement 2,9% et 4,4%).

III. Evolution de la structure actionnariale et finalisation de l'internalisation des fonctions en 2022

Le 29 septembre 2022, le Groupe a été informé par une déclaration de franchissement de seuil statutaire de la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), filiale de Crédit Agricole S.A., de la quasi-finalisation du placement des titres Mercialys cédés par Casino à cette banque le 4 avril 2022. Ce placement clôture la sortie de la participation de 40% de Casino au capital de Mercialys, entamée en juillet 2018. Il est à noter que le groupe Casino n'a plus de représentant au sein du Conseil d'administration de Mercialys depuis le 28 avril 2022.

En parallèle, Mercialys a finalisé en août 2022 l'internalisation de services jusqu'alors sous-traités auprès de Casino. La Société prépare également l'internalisation de la gestion locative, technique et administrative, confiée à une filiale de Casino, qui sera effective à partir du 1^{er} janvier 2023.

Mercialys a également été informée, le 17 octobre 2022, de l'évolution de la participation du Groupe Generali dans son capital, de 7,85% à fin juillet à 5,08% au 14 octobre 2022. Le Groupe Generali n'est plus représenté au Conseil d'administration de Mercialys depuis le 1^{er} juillet 2022.

2022 marque également une étape importante sur le plan financier avec un renforcement significatif de la structure financière de Mercialys. Ainsi, en février 2022 la Société a émis une obligation d'un montant nominal de 500 M€ (maturité 7 ans, coupon de 2,5%) et a parallèlement procédé :

- au rachat anticipé de 100 M€ de la souche obligataire (maturité juillet 2027, coupon de 4,625%) dont le nominal initial s'élevait à 300 M€,
- à l'exercice en intégralité de son option de remboursement anticipé (« *make-whole* ») de la part résiduelle de 469,5 M€ de la souche obligataire (maturité mars 2023, coupon 1,787%).

Ces différentes opérations permettent un allongement de la maturité de la dette obligataire à 5,4 ans et une réduction du coût moyen à 1,7% à fin juin 2022 (contre 3,6 ans et 2,0% respectivement à fin 2021). La liquidité de la Société ressort ainsi nettement renforcée, sans aucune échéance obligataire avant février 2026.

Le bilan bénéficie également d'une normalisation du taux de recouvrement en 2022. En effet, le taux de **recouvrement** brut ² s'établit, au 12 octobre 2022, à 94,6%, en cumul à fin septembre et traduit une normalisation des relations avec les enseignes.

IV. Perspectives

Les performances d'activité à fin septembre 2022 permettent à la Société de confirmer ses objectifs 2022, hors événements liés à la crise sanitaire qui pourraient dégrader l'exploitation au dernier trimestre.

La croissance du résultat des opérations (FFO) sera d'au moins +2% vs 2021 et le dividende versé sera compris entre 85% et 95% du FFO 2022.

Le placement en liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu, prononcé fin septembre 2022 et qui représente 0,8% des loyers de Mercialys, n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs financiers du groupe.

La solidité des revenus, démontrée sur 9 mois, conforte également la valeur des actifs hors droits de la Société. Ainsi, les expertises réalisées à fin septembre pour les filiales détenues avec des investisseurs (Hyperthetis et Immosiris avec BNP Paribas, sociétés consolidées en intégration globale et la SCI AMR avec Amundi, consolidée par mise en équivalence) vont dans ce sens et font ressortir un taux d'expertise globalement en ligne avec les évaluations réalisées à fin juin.

Il est à noter que le taux d'expertise moyen sur l'ensemble du portefeuille consolidé, publié à fin juin 2022, ressortait à 5,71%, soit un différentiel toujours très significatif de 275 bps par rapport au niveau actuel du taux sans risque (OAT 10 ans au 12 octobre 2022).

En août 2022 une loi plafonnant, pour les PME ³, la variation de l'Indice des Loyer Commerciaux (ILC) à +3,5% sur 1 an a été votée. Cette règle de plafonnement concerne 23% de la base locative de Mercialys.

² Le taux de recouvrement brut est calculé sur l'intégralité de la facturation des loyers et charges hors taxes aux locataires.

³ Entreprises employant moins de 250 salariés et dont le chiffre d'affaires n'excède pas 50 M€ ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 M€.

L'ILC, au titre du 2^{ème} trimestre 2022, est ressorti à +4,4%, un niveau largement inférieur à l'inflation (+5,6% en septembre 2022). Cet indice s'appliquera sur environ 25% de la base locative en 2023. Le taux d'effort devrait donc rester soutenable pour les enseignes des sites de la Société (pour mémoire le taux d'effort⁴ s'est établi à 10,7% à fin juin 2022).

* * *

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

Contacts analystes et investisseurs

Luce-Marie de Fontaines
Tél : +33 (0)6 45 36 22 83
ldefontaines@mercialys.com

Olivier Pouteau
Tél : +33 (0)6 30 13 27 31
opouteau@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 30 juin 2022, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 130 baux représente une base locative annualisée de 168,8 millions d'euros. 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 30 juin 2022 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.

⁴ Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d'affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires).

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
Variation des loyers facturés	-9,8%	-8,1%	-7,0%	-1,5%	-9,8%	-6,2%	-4,8%	+19,0%
Variation des revenus locatifs	-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	86 087	129 030		43 429	42 658	42 943	
Droits d'entrée	181	364	532		181	182	168	
Revenus locatifs	43 610	86 450	129 562		43 610	42 840	43 111	
Variation des loyers facturés	+3,5%	+3,2%	+1,7%		+3,5%	+2,9%	-1,2%	
Variation des revenus locatifs	+2,4%	+2,1%	+0,8%		+2,4%	+1,8%	-1,8%	